

EDUCA

Reporte Trimestral 2T26

Banco Invex, S.A. Institución de
Banca Múltiple, Invex Grupo
Financiero

Trimestral

19 de Agosto, 2026



FIBRA EDUCA es la primera y única FIBRA en México enfocada en invertir en inmuebles que preponderantemente pertenecen al **sector educativo**. Al cierre del **2T26**, su portafolio se integra por **78 inmuebles** (38 Planteles Universitarios, 35 Centros de Aprendizaje y 5 Oficinas) con un ABR total de **632,655 m²**, ubicados en **21 estados** de México, con una tasa de **ocupación del 100%**. En junio de 2026 el Fideicomiso cumplió **ocho años** de su Oferta Pública Inicial en la BMV.

FIBRA — Sector Educativo

BMV: EDUCA

1,227,753,119 CBFIs en circulación

HR Ratings: HR AAA / Perspectiva Estable (2-jul-2026)

Moody's: AA+.mx (BVS Serie 26)

Highlights del Trimestre — 2T26 vs 2T25

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

MXN\$1,096.0

▲ +3.48% vs 2T25 (MXN\$1,059.2)

Impulsados por el Portafolio Lottus y ajustes inflacionarios

INGRESO NETO OPERATIVO (NOI)

MXN\$952.7

▲ +4.38% vs 2T25 (MXN\$912.7)

Margen NOI: 86.92% (+0.76 pts)

AFFO

MXN\$799.8

▲ +2.53% vs 2T25 (MXN\$780.0)

MXN\$0.651394 por CBFi

UTILIDAD INTEGRAL NETA

MXN\$776.0

▼ -36.57% vs 2T25 (MXN\$1,223.3)

2T25 incluyó ganancia no monetaria por valuación de MXN\$498.0

FFO

MXN\$814.5

▲ +3.20% vs 2T25 (MXN\$789.3)

ABR TOTAL

632,655 m²

▲ +7.16% vs 2T25 (590,405 m²)

EMISIÓN BVS SERIE 26

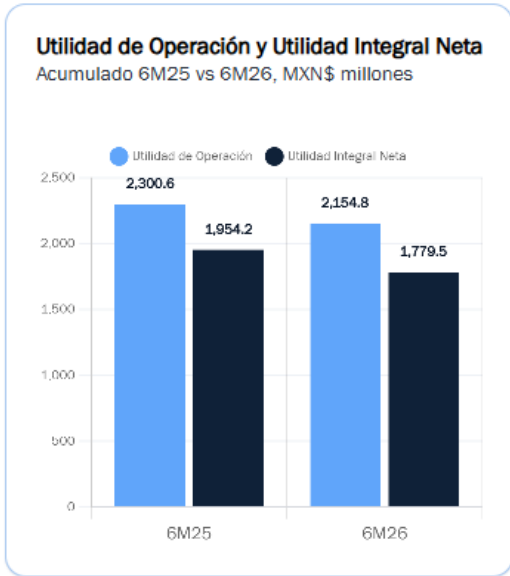
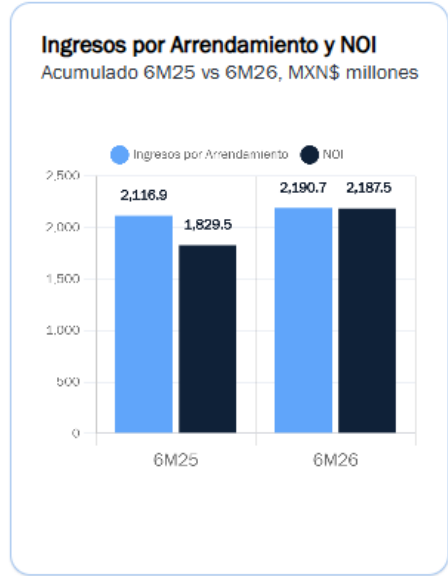
MXN\$4,000.0

Sobredemanda 1.79x - refinanció EDUCA 23L

ÍNDICE DE COBERTURA DE DEUDA (ICSD)

8.96x

Mínimo covenant: 1.5x - Plan Correctivo cumplido



Ingresos (+17.42% acumulado, incl. recuperación de seguros; +3.49% por arrendamiento). El crecimiento proviene principalmente de la incorporación de rentas del Portafolio Lottus adquirido en julio de 2025 y de los ajustes inflacionarios en rentas, compensando parcialmente la reducción temporal de renta por la reconversión del inmueble de Mérida.

Gastos de Administración (+17.06% acumulado). El incremento es atribuible al aumento generalizado en sueldos y salarios de ejecutivos y personal administrativo desde mediados de 2025, así como a la incorporación del Director de Relación con Inversionistas.

Utilidad de Operación (-6.34% acumulado). La disminución obedece al efecto de comparabilidad frente a la ganancia no monetaria por ajuste al valor razonable de propiedades de inversión reconocida en 2T25 (MXN\$498.0), que no representó flujo de efectivo y no se repitió en 2026.

ABR TOTAL
632,655 m²
▲ +7.16% vs 2T25 (590,405 m²)

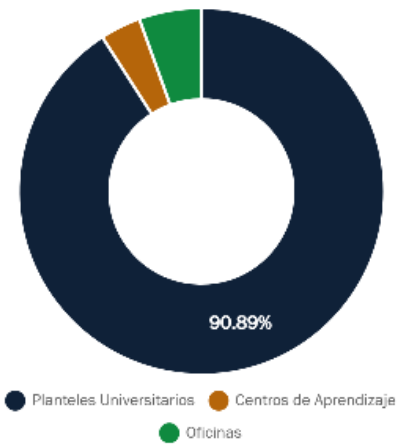
NO. DE INMUEBLES
78
▲ +6 inmuebles vs 2T25 (72)

OCUPACIÓN DEL PORTAFOLIO
100%
◆ Sin cambio vs 2T25 (100%)

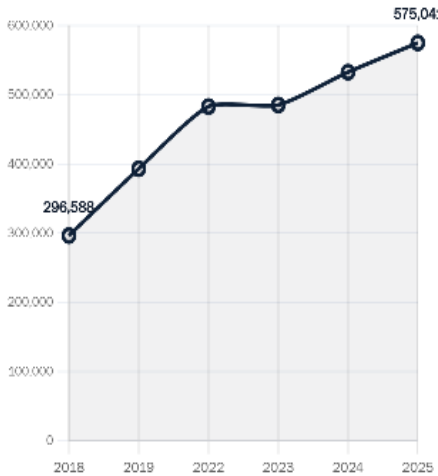
ESTADOS DE MÉXICO CON PRESENCIA
21
Portafolio predominante en el centro del país

Resultado de Financiamiento — Neto (+8.33% acumulado en gasto neto). El mayor gasto financiero neto responde al incremento en el saldo de deuda tras la emisión de BVS Serie 26 y a menores intereses a favor, derivado de un menor saldo promedio de efectivo invertido y de tasas de referencia a la baja implementadas por Banco de México.

ABR por Segmento de Negocio
632,655 m² totales, 2T26



ABR Acumulado de Plantales Universitarios
Por año de incorporación al portafolio, 2018 a 2025



Tendencia 2018–2025

El ABR de Plantales Universitarios ha crecido de forma sostenida por incorporaciones sucesivas desde la Aportación Inicial de 2018. La adición más reciente ocurrió en 2025 (+42,250 m²), llevando el ABR acumulado a **575,041 m²**, su nivel más alto de la serie.

Plantales Universitarios - 90.89% ABR
100% ocupado; 88.61% de los ingresos por arrendamiento del trimestre

Centros de Aprendizaje - 3.59% ABR
Marca Quick Learning; 35 inmuebles en 14 estados, 100% ocupados

Oficinas - 5.52% ABR
5 inmuebles en CDMX; arrendados a Grupo Nacer, incl. El Economista

Perfil de Deuda — 30 de Junio de 2026

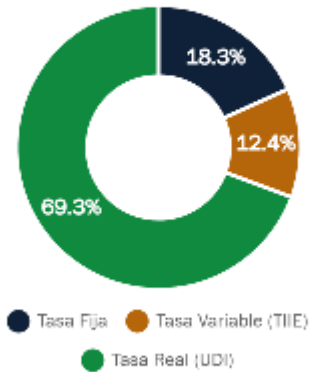
DEUDA TOTAL (BURSÁTIL)
MXN\$10,387.5
▲ +26.96% vs Dic-2025 (MXN\$8,181.8)

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO
23%
Límite BVS: 40% - Estatus: OK

NIVEL DE APALANCAMIENTO
1.86x
Activos Totales / Títulos de Capital
- Dic-2025: 1.76x

ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE DEUDA (ICSD)
8.96x
Mínimo covenant: 1.5x - Estatus: OK

Deuda por Tipo de Tasa
MXN\$ millones, saldo insoluto al 2T26

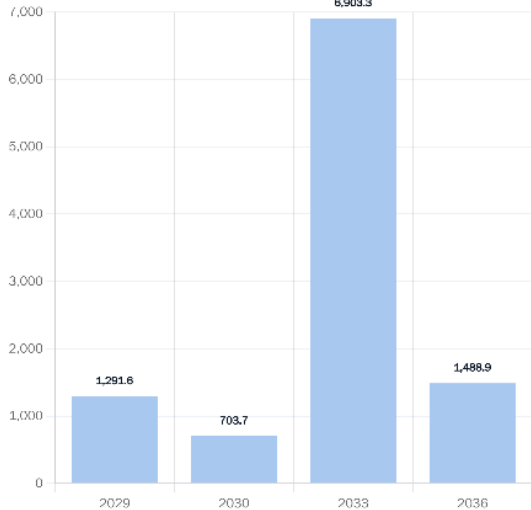


Tasa Fija - MXN\$1,895.8
18.3% de la deuda; EDUCA 23-2L y EDUCA 26-2L

Tasa Variable (TIIE) - MXN\$1,291.6
12.4% de la deuda; EDUCA 26L

Tasa Real (UDI) - MXN\$7,200.1
69.3% de la deuda; EDUCA 23UL y EDUCA 26UL

Saldo Insoluto por Año de Vencimiento
MXN\$ millones, instrumentos bursátiles vigentes al 2T26



ANTICIPO APROBADO (2T26)

MXN\$799.8

Aprobado por el Comité Técnico - 23-jul-2026

FECHA LÍMITE DE PAGO

26-ago-2026

Resultado Fiscal 2026 y Reembolso de Patrimonio

CBFIS A LA FECHA DE LIQUIDACIÓN

1,227,753,119

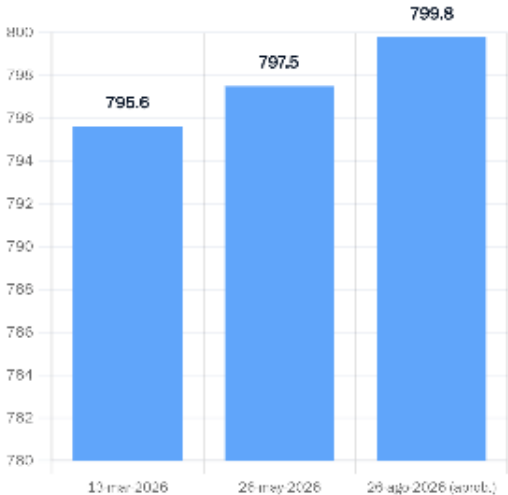
Sin cambio vs 2T25

DISTRIBUCIÓN / CBFi (ANTICIPO 2T26)

MXN\$0.6514

Equivalente al AFFO del trimestre

Distribuciones Pagadas y Aprobadas — 2026
MXN\$ millones por fecha de pago



FECHA DE PAGO	CONCEPTO	MONTO (MXN\$ MILL.)
13-mar-2026	Liquidación Resultado Fiscal 2025 + Reembolso de Patrimonio	795.6
26-may-2026	Anticipo Resultado Fiscal 2026 + Reembolso de Patrimonio	797.5
26-ago-2026 (aprobado)	Anticipo Resultado Fiscal 2026 + Reembolso de Patrimonio	799.8

Rendimiento Acumulado por CBFi desde la Oferta Pública Inicial

PERIODO	PLUSVALÍA \$	PLUSVALÍA %	DISTRIBUCIÓN / CBFi \$	DISTRIBUCIÓN %	RENDIMIENTO TOTAL \$	RENDIMIENTO TOTAL %
8 Años (27-jun-2018 a 30-jun-2026)	33.90	+169.50%	17.64	88.21%	51.54	+257.71%
Acumulado 2026 (1-ene-2026 a 30-jun-2026)	2.40	+4.66%	1.297586	2.52%	3.697586	+7.18%

Distribuciones acumuladas desde la OPI: MXN\$21,654.7 millones equivalentes a MXN\$17.64 por CBFi.



Disclaimer

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.