EDUCA

Reporte Trimestral 3T26

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

Trimestral

19 de Noviembre, 2026



*Invitamos a dar lectura del *Disclaimer* contenido en la presente ficha.

Banco Invex, S.A., Institución de Bnaca Multiple, Invex Grupo Financiero

Reporte Trimestral 3T26

EDUCA

FIBRA EDUCA es la primera y única FIBRA en México enfocada en inmuebles del sector educativo. Su portafolio de 78 inmuebles (planteles universitarios, centros de aprendizaje y oficinas) suma 632,655 m² de ABR en 21 estados, arrendados a partes relacionadas de Nacer Global y administrados por su subsidiaria Fibra Educa Management.

BMV · EDUCA 18 | HR · HR AAA | Moody's · AA+.mx

SECTOR FIBRA · Inmuebles del sector educativo

Highlights del Trimestre · 3T26 vs 3T25 y 2T26

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
MXN$1,111.1

▼ -0.84% vs 3T25

+1.4% vs 2T26

3T25	1,120.5
3T26	1,111.1

NOI / EBITDA
MXN$967.1

▼ -0.02% vs 3T25

+1.5% vs 2T26 · Margen 87.04%

3T25	967.3
3T26	967.1

FFO
MXN$818.0

▼ -1.69% vs 3T25

+0.4% vs 2T26

3T25	832.1
3T26	818.0

AFFO
MXN$802.9

▲ +2.04% vs 3T25

+0.4% vs 2T26 · Ps. 0.653986 por CBFI

3T25	786.9
3T26	802.9

UTILIDAD DE OPERACIÓN
MXN$950.7

▲ +0.32% vs 3T25

+1.6% vs 2T26

3T25	947.7
3T26	950.7

UTILIDAD INTEGRAL NETA
MXN$782.5

▲ +0.52% vs 3T25

+0.8% vs 2T26

3T25	778.5
3T26	782.5

DEUDA FINANCIERA (BVS)
MXN$10,405.6

▲ +27.18% vs dic-25

+0.2% vs jun-26 · Endeudamiento 0.23x

Dic25	8,181.8
Sep26	10,405.6

EFECTIVO Y EQUIVALENTES
MXN$3,483.7

▲ +105.78% vs dic-25

-10.8% vs jun-26

Dic25	1,692.9
Sep26	3,483.7

Contexto del Trimestre

Los ingresos por arrendamiento bajaron 0.84% por la reducción temporal de rentas en Mérida y Aguascalientes, cuyos espacios se reconvierten para proyectos de educación y salud. Menores gastos sostuvieron el NOI y el AFFO creció 2.04%; la distribución del trimestre es la más alta desde el inicio de operaciones en 2018.

- **AFFO +2.04% anual**
- **Margen NOI 87.04%**
- **Reconversión: -MXN$49.0 en rentas**
- **Terreno en Silao: 50.66 ha**

Mezcla del ABR por segmento

% del ABR total de 632,655 m²



● Planteles universitarios 575,041 m² ● Oficinas 34,907 m² ● Centros de aprendizaje 22,707 m²

Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Indicadores Trimestrales

Ingresos por Arrendamiento

-0.84% anual

MXN$1,111.1 · -0.84% anual · +1.4% trimestral

La actualización de rentas por inflación aportó MXN$36.9 y los 6 inmuebles adquiridos en julio de 2025, MXN$2.7. La reconversión de espacios en Mérida y Aguascalientes redujo las rentas en MXN$49.0.

Utilidad de Operación

+0.32% anual

MXN$950.7 · +0.32% anual · +1.6% trimestral

Los gastos de operación y administración sumaron MXN$145.4 (MXN$157.7 en 3T25). La aportación al programa de becas de la estrategia de sostenibilidad fue de MXN$15.0.

Resultado de Financiamiento

-0.56% anual

-MXN$168.2 · -0.56% anual

Los intereses a cargo subieron 25.84% por los BVS Serie 26 (carga adicional de MXN$84.0), compensados por mayores intereses a favor (MXN$57.7 vs MXN$25.9) y una menor revaluación de la deuda en UDIS (MXN$15.5 vs MXN$32.4).

FFO

-1.69% anual

MXN$818.0 · -1.69% anual · +0.4% trimestral

El FFO suma a la utilidad partidas sin flujo de efectivo. Bajó porque la revaluación de la deuda en UDIS que se reincorpora fue menor (MXN$15.5 vs MXN$32.4).

NOI / EBITDA

-0.02% anual

MXN$967.1 · margen 87.04% (86.33% en 3T25)

Los gastos totales bajaron 7.81%: administración -29.25%, porque en 3T25 se pagaron incentivos de 2024 por MXN$8.6, y operación y mantenimiento -2.08%. Esto compensó casi por completo la menor renta.

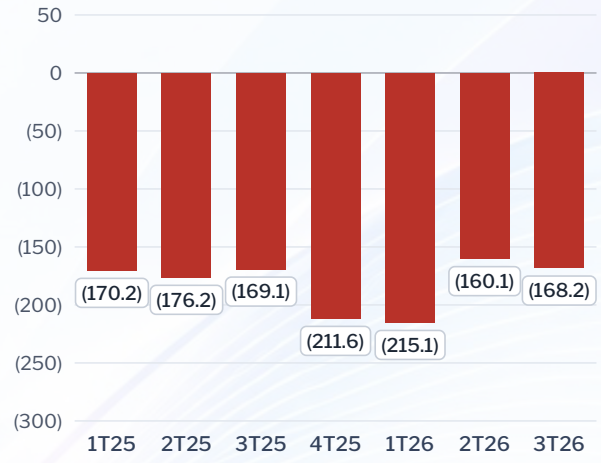
Ingresos por Arrendamiento

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



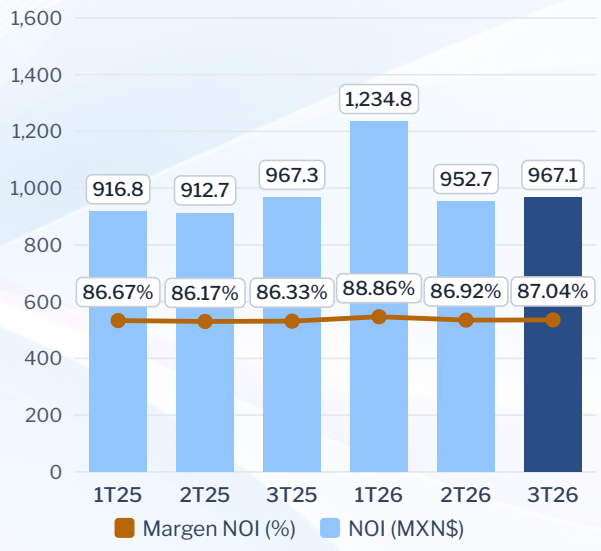
Resultado de Financiamiento Neto

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



NOI y Margen NOI

Millones de pesos y % de ingresos · 1T25–3T25 y 1T26–3T26



Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Banco Invex, S.A., Institución de Bnaca Multiple, Invex Grupo Financiero

Reporte Trimestral 3T26

Calificación Crediticia

HR RATINGS

HR AAA largo plazo · HR+1 corto plazo

Ratificada el 2-jul-2026 · Perspectiva Estable

MOODY'S LOCAL

AA+.mx · escala nacional

Ratificada el 2-oct-2026

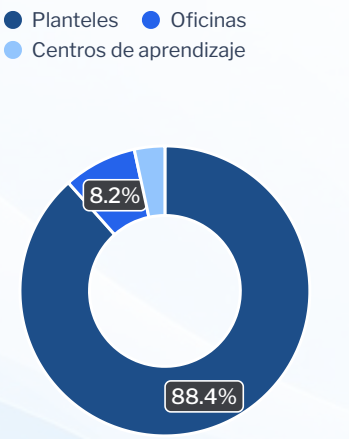
HR Ratings ratificó **HR AAA** con **Perspectiva Estable** y **HR+1** de corto plazo por la solidez de sus métricas de cobertura y endeudamiento, que descansan en una ocupación de 100%, rentas indexadas a la inflación y contratos de 15 años. Moody's Local ratificó **AA+.mx** para las emisiones de BVS.

HR · 2024	HR · 2025	HR · 2-JUL-2026	MOODY'S · 2-OCT-2026
HR AAA	HR AAA	HR AAA	AA+.mx
Perspectiva Estable	Perspectiva Estable	Perspectiva Estable (vigente)	Ratificada (vigente)

Fuente: HR Ratings / Moody's Local

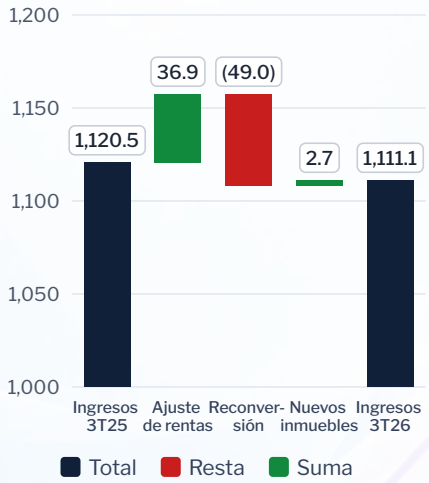
Mezcla de Ingresos · 3T26

% de los ingresos por arrendamiento del trimestre



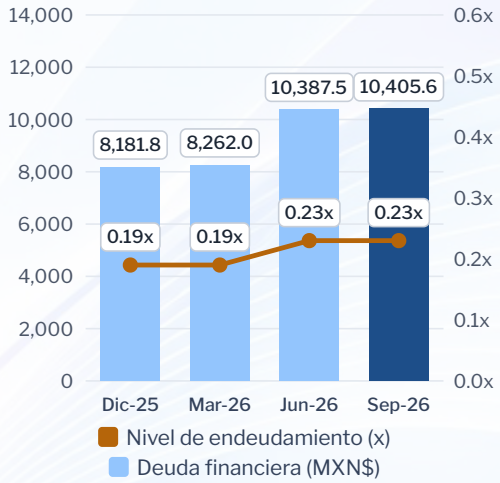
De los Ingresos de 3T25 a los de 3T26

Millones de pesos



Deuda Financiera y Nivel de Endeudamiento

Millones de pesos y veces · Dic-25 a Sep-26





Fuente: Infosel

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.