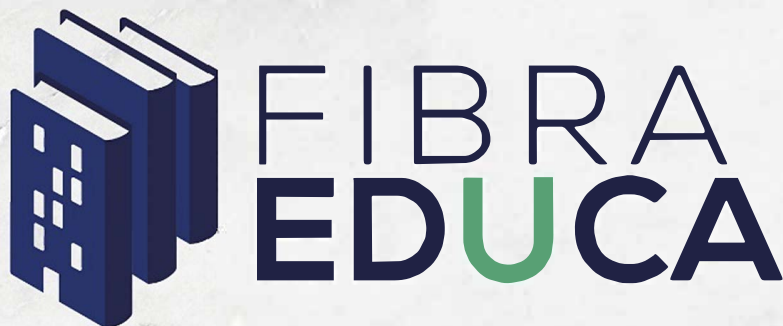




**Fideicomiso Irrevocable F/3277, Banco Invex,
S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo
Financiero**

"FIBRA EDUCA"

Tiene el gusto de invitarle a su Conferencia Telefónica

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2025

el martes 10 de marzo de 2026

a las 9:00 hrs. (Ciudad de México)

Para acceder, favor de marcar:

55 2881 4629

55 2881 4628

+1 (888) 858 3559

+1 (917) 341 2829

Participantes PRINCIPAL, CDMX

Participantes ALTERNO, CDMX

Participantes, USA 800 TollFree

Participantes, USA New York

Participantes:

Raúl Martínez Solares Piña. Director General/R I.

Juan Galindo Valadez. Director de Administración y Finanzas

**Favor de conectarse 10 minutos antes.
La llamada será grabada para consulta posterior.**



4T25

REPORTE TRIMESTRAL

DECLARACIONES Y PROYECCIONES A FUTURO

Este documento puede contener estimaciones futuras. Por su propia naturaleza, las estimaciones futuras conllevan a riesgos e incertidumbres, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que dichas predicciones, pronósticos, proyecciones y demás estimaciones futuras no se cumplan. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podrían ocasionar que los resultados reales difieran sustancialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones y afirmaciones tanto expresas como implícitas contenidas en las estimaciones futuras.

De concretarse alguno o varios de dichos factores o incertidumbres, o de resultar incorrectas las suposiciones subyacentes utilizadas para las estimaciones futuras, los resultados reales podrían diferir sustancialmente de los resultados anticipados, deseados, estimados, esperados, predichos o pretendidos que son descritos en este comunicado. No asumimos obligación alguna de actualizar o modificar la información contenida en este comunicado, ya sea como consecuencia de nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros.



Carta del Presidente del Comité Técnico

Estimados Inversionistas:

Es un gusto para mí poder presentar los resultados de FIBRA EDUCA del Cuarto Trimestre de 2025 (4T 2025); cifras que reflejan las operaciones de los periodos de tres y doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025.

Recuperación de pérdidas consecuenciales

El Arrendatario de los Activos pertenecientes al Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, suspendió el pago de las rentas al Fideicomiso a partir de noviembre de 2023 por caso fortuito, toda vez que tanto el uso y goce de los Activos como la operación del titular de la marca educativa se vieron afectados con motivo del huracán Otis que tocó tierra el 25 de octubre de 2023. Hasta el momento, el Fideicomiso no ha recibido ninguna misiva que indique la intención del Arrendatario de dar por terminado el contrato de arrendamiento, no obstante que han pasado más de dos años desde que le ha sido imposible llevar a cabo su operación usual dentro de los Activos.

Con fecha 23 de junio de 2025 el Fideicomiso y las Compañías de Seguros firmaron un convenio de ajuste y finiquito (daño material) y el 27 de junio 2025 se recibió el pago de las compañías de seguro que tenía contratadas por el finiquito del daño material que sufrieron los Activos por \$4,482. Estos recursos serán utilizados para continuar con la reparación de los Activos anteriormente mencionados. Con este finiquito el Fideicomiso da por concluido el reclamo respecto a los daños físicos.

El 21 de noviembre de 2025 FIBRA EDUCA recibió una notificación de dichas compañías de seguro sobre la indemnización determinada por pérdidas consecuenciales por los ingresos de arrendamiento no percibidos por \$277,101, netas de deducibles y coaseguros, cobradas por el Fideicomiso el 24 de noviembre de 2025. Estos ingresos serán utilizados para reinversiones futuras.

Contrato de arrendamiento sujeto a una condición suspensiva

El 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA celebró un nuevo contrato de arrendamiento, que se encuentra sujeto a una condición suspensiva, que se dará por cumplida una vez que el Fideicomiso concluya la reconversión de 14,968 m² del ABR del inmueble universitario ubicado en la ciudad de Mérida, superficie que representa aproximadamente el 39.39% del ABR total del referido inmueble, dentro de un plazo máximo de 18 meses. La reconversión contempla la construcción y el equipamiento de un hospital escuela, inversión que será realizada directamente por el Fideicomiso.

Como parte de esta operación, a partir del 1 de diciembre de 2025, el Fideicomiso redujo su superficie rentada en 14,968 m² lo que implicó una reducción por un monto de \$11,000, monto que será cubierto por el nuevo arrendatario e incluirá un incremento, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

Rendimiento acumulado por CBFi

El rendimiento por CBFi al 31 de diciembre de 2025, es de \$2.54 pesos mexicanos, que equivale a 4.46% respecto al precio de cotización del CBFi que tenía a principios del año.

FIBRA EDUCA pagará, a más tardar el 13 de marzo de 2026, la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025 y Reembolso de Patrimonio, por un total de \$795,586 que equivale a \$0.648017 pesos por CBFi. Las distribuciones efectuadas en el 2025, correspondientes a las operaciones de ese mismo ejercicio, ascienden a \$3,140,964 (\$2.558362 pesos mexicanos por CBFi).

Portafolio Inmobiliario

El 16 de agosto de 2024, el Comité Técnico, mediante resoluciones tomadas fuera de sesión; entre otros acuerdos, aprobó la estructura para llevar a cabo la adquisición inmobiliaria del segundo y último tramo del portafolio que fue autorizado el 24 de octubre de 2023. Previo a llevar a cabo esta adquisición, se cumplió con ciertas condiciones suspensivas que consistieron principalmente en la reversión por parte de ciertos fideicomisos de esos Activos, así como la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica ("COFECE").

El 10 de julio de 2025, fue perfeccionada la adquisición inmobiliaria del segundo y último tramo del portafolio que consistió en 6 Inmuebles integrados por 17 predios, con un Área Bruta Rentable ("ABR") de 42,250 m² ubicados en tres estados de la República Mexicana según se indica a continuación, previo cumplimiento de ciertas condiciones mencionadas en el párrafo anterior y formalizados los contratos de compraventa respectivos.

Fecha de adquisición	Estado	# de inmuebles	ABR m2
10 de julio de 2025	Coahuila	2	11,065
	Morelos	1	4,960
	Ciudad de México	3	26,225
	Total	6	42,250

El CAP RATE y NOI inicial estimado de este portafolio es de 10.72%, 88.81%, respectivamente.

El arrendamiento de estos inmuebles será a partir de la fecha de su adquisición, con una vigencia de 15 (quince) años prorrogables por un período igual, considerando los plazos de ley en cada renovación forzosa.

El precio pagado por FIBRA EDUCA por la adquisición de estos Activos fue de \$885,288, el cual incluye los gastos accesorios por traslado de dominio de \$90,038 más el IVA de la construcción por \$39,839 y un descuento del 5.02%, el cual se realizó con recursos obtenidos de la colocación de deuda lanzada a finales del ejercicio de 2023 y la liberación del depósito de seriedad por \$350,000 que FIBRA EDUCA había realizado en agosto de 2024 con un tercero. Con estas adquisiciones que fueron realizadas con Partes Relacionadas.

El Fideicomiso continua con el proceso de expansión de sus operaciones, cumpliendo así con los compromisos asumidos con los Tenedores de los CBFIs y de los CEBURES de la Emisora y siempre observando las obligaciones de las que es sujeto en términos de la legislación competente.

Por consiguiente, el portafolio de FIBRA EDUCA, se encuentra integrado al 31 de diciembre de 2025, por: i) **38 Inmuebles** pertenecientes al **sector educativo** con un **ABR de 575,041 m²**, ii) **35 Centros de Aprendizaje** con un **ABR de 22,707 m²** y iii) **5 Inmuebles** del **sector de oficinas** con un **ABR 34,907 m²**. Estos inmuebles se encuentran **ubicados en 21 estados de la República Mexicana**, predominantemente en el centro del territorio nacional. El valor razonable de estas propiedades al 31 de diciembre de 2025 es de **\$40,979,055**.

Los **78 Inmuebles** que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran **totalmente arrendados**, mediante la celebración de **43 Contratos de Arrendamiento (el cual incluye el contrato de arrendamiento sujeto a una condición suspensiva mencionado anteriormente)** con 6 Arrendatarios (**Partes Relacionadas del Fideicomiso**), sobre los cuales también tiene influencia significativa **Nacer Global**.

Resultados de operación

Los resultados de la operación del 4T 2025 fueron mayores que los del mismo periodo del 2024 principalmente a tres efectos. Por un lado, la recuperación de pérdidas consecuenciales mencionadas anteriormente por \$277,101, y por otra parte, en el 4T 2025, fueron reconocidos y cobrados los ingresos por arrendamiento que se derivan de las adquisiciones inmobiliarias efectuadas en julio de 2025 descritas anteriormente y, finalmente el reconocimiento de los efectos del incremento inflacionario.

En el 4T 2025, se presentó un incremento en los gastos administrativos motivado principalmente por el registro contable de una provisión relativa a los honorarios profesionales de los asesores contratados para obtener la recuperación de pérdidas consecuenciales.

Estos hechos, impulsaron del incremento del NOI por \$330,449 en 4T 2025 en comparación al 4T 2024 que representa el 36.64%.

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA reconoció el ajuste en el valor razonable de sus Propiedades de Inversión por \$1,110,597 y de forma acumulada por \$1,608,573.

Los intereses a favor del trimestre que se reporta fueron menores a los del trimestre del 2024, debido a que los recursos disponibles que fueron invertidos en valores temporales se redujeron como consecuencia de las adquisiciones Inmobiliarias que se hicieron en julio de 2025, así como la disminución en la tasa de rendimiento. Por otra parte, en el 4T 2025, se obtuvo una mejoría en el costo por servicio de la deuda, dada la disminución en la tasa de interés del tramo flotante sobre una base promedio de 294 pbs. Finalmente, el tramo 23-UL del Bono Vinculado a la Sostenibilidad expresado en UDIS ("Unidades de inversión") está sujeto a revaluación, efecto que no representa desembolso de recursos económicos, que impacta directamente en el rubro de otros gastos financieros.

Los resultados operativos mencionados anteriormente, tuvieron un efecto neto favorable en el AFFO del 4T 2025 en \$21,907 (2.83%) respecto del mismo periodo de 2024, una vez excluidas las partidas que no son sujetas para su determinación.

Crédito Fiscal determinado por el Servicio de Administración Tributaria

El 3 de marzo de 2025, el Fideicomiso fue notificado por el SAT de la determinación de un crédito fiscal a su cargo como resultado de una revisión del ejercicio 2018, relacionada principalmente por un saldo de IVA que previamente había sido recuperado. Al respecto, FIBRA EDUCA interpuso los medios de defensa que la asisten ya que considera junto con los abogados que asesoran en este tema, que el Fideicomiso cuenta con los argumentos legales para defender sus derechos en consecuencia. A la fecha de este informe, el Fideicomiso se encuentra en espera de resolución por parte de la autoridad correspondiente.

He externado mi convicción de que el sector educativo es uno de los pilares más importantes para la transformación de cualquier país. Particularmente en México, el sector educativo ha mostrado ser resiliente frente a los retos económicos y sociales, además de ser anticíclico, lo que ha dado estabilidad en las operaciones y en la situación financiera de nuestros arrendatarios, permitiéndonos continuar proporcionando espacios educativos que han generado valor a través de la continua búsqueda de mejores oportunidades que se traduzcan en rendimientos para nuestros Tenedores, siempre considerando los impactos sostenibles embebidos en ellas en beneficio de nuestros Grupos de Interés, nuestra comunidad y el Medio Ambiente.

Reitero mi compromiso de continuar impulsando al sector educativo de México y seguir ofreciendo al Público Inversionista un vehículo confiable, sostenible y rentable, con distribuciones favorables y crecientes, con un Gobierno Corporativo de clase mundial y una Administración profesional e internalizada.

Con todo mi afecto y agradecimiento por su confianza.

Sinceramente,
Ing. Jorge Nacer Gobera
Presidente del Comité Técnico

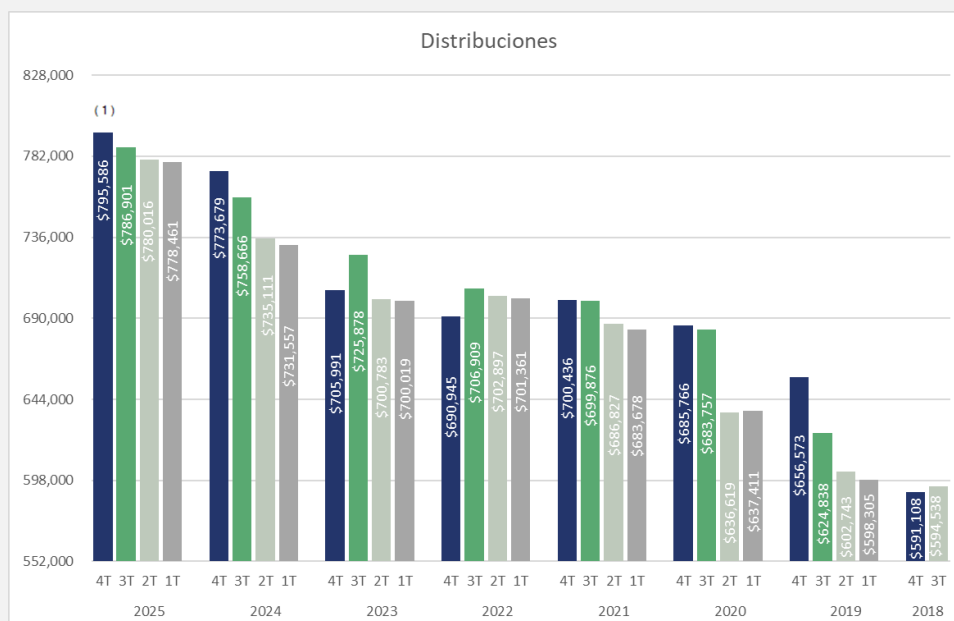
FIBRA EDUCA REPORTA SUS RESULTADOS NO AUDITADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2025

CDMX, 27 de febrero de 2025 - FIBRA EDUCA (BMV: EDUCA), primera y única Fibra en México enfocada en invertir en Inmuebles que preponderantemente pertenezcan al sector Educativo en México, anuncia sus resultados no auditados del Cuarto Trimestre de 2025 ("4T 2025") correspondientes al periodo de tres y doce meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2025, el precio de cotización del CBFI de FIBRA EDUCA ha presentado una minusvalía de 9.65% y ha tenido un rendimiento por CBFI ("Dividen Yield") efectivamente pagado de 4.46%, según se detalla a continuación.

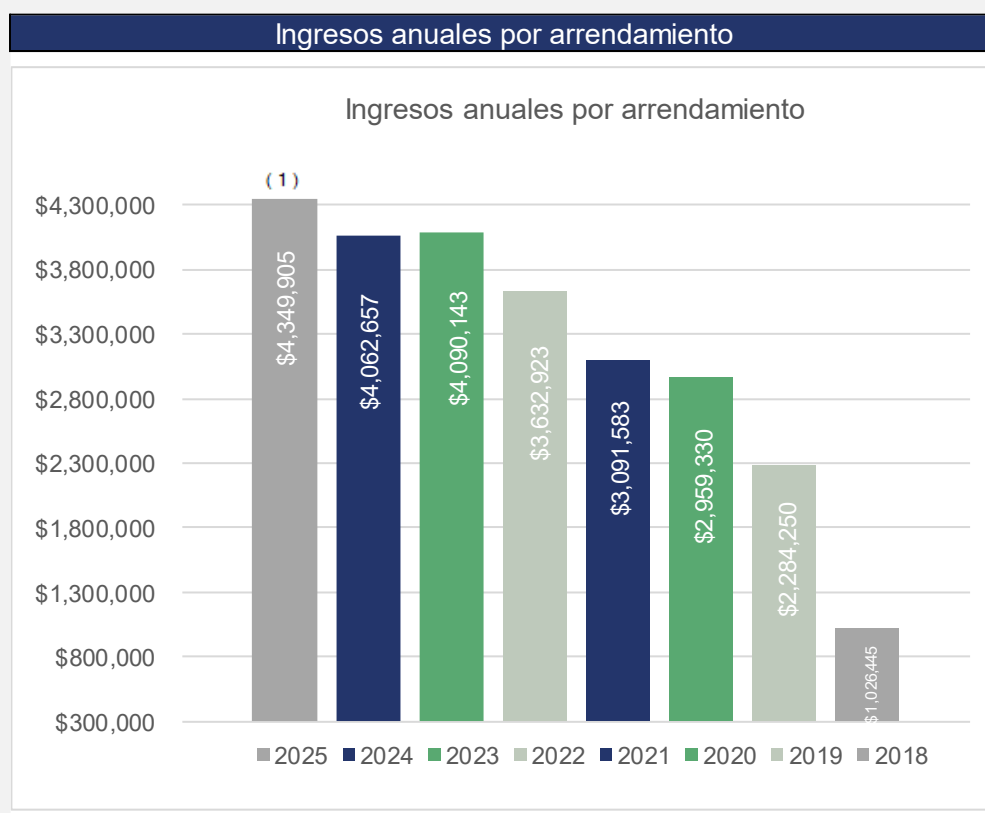
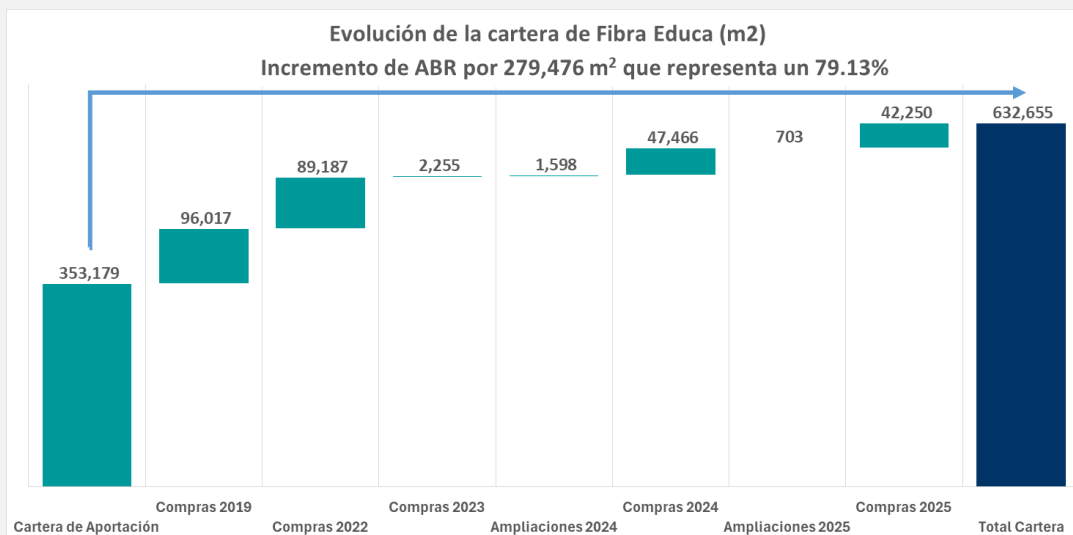
Precio de cotización CBFI		Plusvalía		Distribución por CBFI ⁽¹⁾		Rendimiento total	
1 de enero de 2025	31 de diciembre de 2025	\$	%	\$	%	\$	%
\$ 57.00	\$ 51.50	(5.50)	(9.65)	2.54	4.46	(2.96)	(5.19)

⁽¹⁾ Distribución efectivamente pagada al 31 de diciembre de 2025.

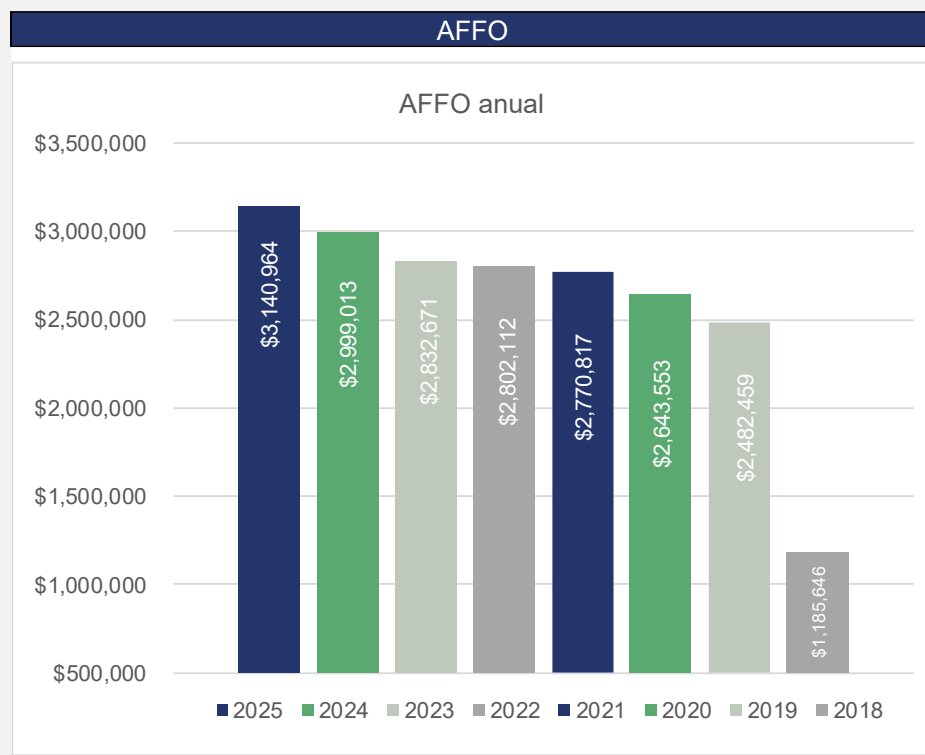


⁽¹⁾ Esta distribución se pagará a más tardar el 13 de marzo de 2026, de conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico que equivale a \$0.648017 por CBFI.

El crecimiento en las distribuciones en estos siete años ha sido producto principalmente de las inversiones inmobiliarias que ha llevado el Fideicomiso, lo que ha impulsado significativamente los ingresos, según se describe a continuación:



(1) No contempla los \$277,101 correspondientes a la recuperación de pérdidas consecuenciales del proyecto inmobiliario ubicado en el puerto de Acapulco de Juárez Guerrero.



Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2025, han sido preparados de conformidad con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 34 “Información Financiera Intermedia”. Las políticas, criterios, juicios y estimaciones contables utilizados en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales auditados, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS Accounting Standards” por sus siglas en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo permitido en la IAS 34.

Para tener un mejor entendimiento y análisis de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2025 y por el periodo de tres meses y un año terminado en la misma fecha, es recomendable que sean leídos junto con los Estados Financieros Consolidados auditados de FIBRA EDUCU por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

FIBRA EDUCU reconoció retrospectivamente un efecto favorable por \$253,172 en el Valor Razonable de las Propiedades de Inversión al 4T 2024, modificando así los resultados previamente publicados el 27 de febrero de 2025. El reconocimiento de esta estimación obedece a un criterio normativo contable y por tanto no modifica las distribuciones efectuadas anteriormente.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 31 de diciembre de 2025, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277, como las de Fibra Educa Management, S. C.

La Administración de FIBRA EDUCA, considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios fueron incluidos.

Impactos Financieros y Operativos derivados por los eventos macroeconómicos.

Al 31 de diciembre 2025, la Administración del Fideicomiso, ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta, entre otros, el plan correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso donde se definió, ratificó y aprobó en Asamblea de Tenedores celebrada el 5 de diciembre de 2025 los términos del Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico mediante sesión del 21 de noviembre de 2025 y la aprobación del Plan correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso mediante Asambleas de Tenedores de los CEBURES celebrada el 29 de enero de 2026, cambios en el desempeño operacional, de inflación y de tasas de interés estimadas en México para los siguientes 12 meses, concluyendo que el Fideicomiso es y será capaz de operar como negocio en marcha en un futuro previsible. FIBRA EDUCA, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.



Principales indicadores

Principales indicadores	4T		Variación	
Operativos	2025	2024	%	
Número de propiedades	78	72	8.33	
ABR	632,655	589,702	7.28	
Tasa de ocupación	100%	100%	-	
De resultados	2025	2024	\$	%
Ingresos por arrendamiento	1,112,498	1,052,996	59,502	5.65
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingreso de arrendamiento	277,101	-	277,101	-
Utilidad de operación	2,325,985	1,140,237	1,185,748	103.99
Utilidad Integral – Neta	2,114,347	960,709	1,153,638	120.08
NOI	1,232,381	901,932	330,449	36.64
Margen NOI	88.69	85.65	3.03	3.54
FFO	1,096,237	784,869	311,358	39.67
AFFO	795,586	773,679	21,907	2.83
CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,724,832	1,227,636,170	88,662	0.01
AFFO por certificado	0.648017	0.630218	0.017798	2.82
De balance	Dic-2025	Dic-2024	\$	%
Propiedades de inversión	41,224,649	38,433,649	2,791,000	7.26
Deuda	8,181,765	7,961,560	220,205	2.77
Total Patrimonio Contable	34,479,531	32,746,173	1,733,358	5.29

Eventos relevantes ocurridos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de este Reporte

Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de la liquidación del Resultado Fiscal por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, así como de tres anticipos a cuenta de la distribución de Resultado Fiscal del ejercicio 2025 y Reembolso de Patrimonio, por un total de \$3,119,057 según se detalla a continuación.

Fechas 2025		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFI expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
2025	2025					
25 de febrero	14 de marzo	4T 2024	386,463	387,216	773,679	0.630217
24 de abril	26 de mayo	1T 2025	407,744	370,717	778,461	0.634109
24 de julio	25 de agosto	2T 2025	396,512	383,504	780,016	0.635337
24 de octubre	24 de noviembre	3T 2025	359,208	427,693	786,901	0.640943
Total:			1,549,927	1,569,130	3,119,057	2.540606

Adicionalmente, los Miembros del Comité de Técnico en su sesión celebrada el 25 de febrero de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el 23 de febrero de 2026, acordaron pagar a más tardar el 13 de marzo de 2026, la liquidación

de la distribución del Resultado Fiscal por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y un Reembolso de Patrimonio por \$795,586.



■ Circulación de CBFIs

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 99,786 CBFIs en las fechas que se mencionan a continuación que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2025, a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero, abril, julio y octubre de 2025, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020, así como un porcentaje de los incentivos a los ejecutivos del Administrador del Fideicomiso por su desempeño en el ejercicio 2024 en cumplimiento a lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 28 de abril de 2023.

Concepto	CBFIs
CBFIs en circulación al 01 de enero de 2025	1,227,625,046
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	
Puesta en circulación de CBFIs (2025):	
Febrero	11,124
Abril	10,332
Agosto	68,796
Noviembre	9,534
Total:	99,786
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2025	1,227,724,832

Lo anterior, de conformidad con lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, en el sentido de pagar una parte de sus remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre Tenedores y miembros independientes de Comités.

■ Crédito Fiscal

El 3 de marzo de 2025, el Fideicomiso fue notificado por el Servicio de Administración Tributaria (“SAT”) de la determinación de un crédito fiscal a su cargo como resultado de una revisión del ejercicio 2018, relacionada principalmente con un saldo de Impuesto al Valor Agregado que previamente había sido recuperado. Al respecto, FIBRA EDUCA interpuso los medios de defensa que la asisten ya que considera junto con los abogados que asesoran en este tema, que el Fideicomiso cuenta con los argumentos legales para defender sus derechos en consecuencia. A la fecha de este informe, el Fideicomiso se encuentra en espera de resolución del recurso de revocación por parte de la autoridad correspondiente.

■ Solicitud de actualización de la inscripción en el RNV derivado de una oferta pública primaria subsecuente de CBFIs en México y oferta primaria privada internacional

El 3 de junio de 2025 FIBRA EDUCA hizo del conocimiento público el levantamiento de la confidencialidad del trámite realizado ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) conforme al cual solicitó llevar a cabo una actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de sus CBFIs con clave de pizarra “EDUCA 18” derivado de una oferta pública primaria subsecuente de CBFIs en México (la “Oferta en México”), y concurrentemente, una oferta privada primaria subsecuente de CBFIs en los mercados extranjeros (la “Oferta en el Extranjero” y, conjuntamente, la Oferta en México y la Oferta en el Extranjero, la “Oferta Global”); en el entendido que la Oferta Global se encuentra sujeta a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de los CBFIs. Esta emisión adicional de CBFIs es parte de la estrategia de financiamiento y crecimiento de FIBRA EDUCA con la finalidad de captar capital para continuar con su desarrollo y expansión, e incluyendo la diversificación de su base de inversionistas.

La Oferta Global está sujeta a las condiciones del mercado, por lo que no puede confirmarse cuándo tendrá lugar, el monto y/o los términos de esta.

La Oferta en México se realizará a través de la BMV. La Oferta en el Extranjero se realizará al amparo de la Regla 144A (Rule 144A) y la Regulación S (Regulation S) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (U.S. Securities Act of 1933; la “Ley de Valores de Estados Unidos de 1933”) y de cualquier otra ley aplicable.

Los CBFIs no se han registrado ni se registrarán bajo la Ley de Valores de Estados Unidos de 1933 ni las leyes de valores de cualquier estado de los Estados Unidos, y no pueden ser ofrecidos ni vendidos en los Estados Unidos salvo conforme a una excepción o a través de una transacción que no se encuentre sujeta a los requisitos de registro de conformidad con la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933 o cualquier ley de valores estatales aplicables.

Este anuncio no constituye una oferta de venta ni una solicitud de una oferta de suscripción de los CBFIs. Los CBFIs no podrán ser ofrecidos ni vendidos en estado o jurisdicción alguna en los que dicha oferta o solicitud de suscripción sea ilegal mientras no se cuente con su previo registro u obtención de la exención de registro conforme a la legislación bursátil aplicable.

Declaraciones a futuro

Las declaraciones contenidas en este comunicado que no son hechos históricos son declaraciones a futuro. Estas declaraciones a futuro se basan en las expectativas, estimaciones y proyecciones sobre la industria y los mercados en los que opera FIBRA EDUCA, las creencias de su Administrador y las suposiciones hechas por este último. Tales declaraciones implican incertidumbres que podrían afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA EDUCA. Palabras tales como “expectativa”, “anticipa”, “pretende”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima”, variaciones de dichas palabras y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones a futuro, las cuales generalmente no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones relativas a resultados operativos, acontecimientos o desarrollos que esperamos o anticipamos que se produzcan en el futuro, incluidas las declaraciones relativas al crecimiento de rentas y ocupación, la actividad de adquisición, la actividad de desarrollo, la actividad de disposición, las condiciones generales de las zonas geográficas en las que operamos y nuestra situación financiera, son declaraciones a futuro. Estas declaraciones no son garantía de resultados futuros e implican ciertos riesgos, incertidumbres y suposiciones que son difíciles de predecir.

FIBRA EDUCA no asume obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros contenidas en este comunicado. Ni la CNBV ni cualquier otra autoridad ha aprobado o rechazado el contenido de la información de este comunicado, así como tampoco la exactitud, pertinencia o veracidad de la información contenida en el mismo.

■ Adquisiciones Inmobiliarias

El 10 de julio de 2025, FIBRA EDUCA adquirió de dos Partes Relacionadas, 6 inmuebles pertenecientes al sector educativo para su cartera, 2 en el estado de Coahuila con un ABR de 11,065 m2, uno en Morelos con un ABR de 4,960 m2 y 3 más en la ciudad de México con un ABR de 26,225 m2 adquiriendo un abr total 42,250 m2 compuestos por 17 predios, con un CAP RATE y NOI aproximados de 10.72% y 88.81% respectivamente. Estas compras que representaran un 2.28% aproximadamente en los ingresos anualizados de FIBRA EDUCA.

El arrendamiento de estos inmuebles fue a partir de la fecha de su adquisición, con una vigencia de 15 (quince) años prorrogables por un período igual, considerando los plazos de ley en cada renovación forzosa.

El precio pagado por FIBRA EDUCA por la adquisición de estos Activos fue de \$885,288, el cual incluye los gastos accesorios por traslado de dominio de \$90,038 más el IVA de la construcción por \$39,839 y un descuento del 5.02%, El pago de estas adquisiciones se hicieron con recursos obtenidos de la colocación de deuda lanzada a finales del ejercicio de 2023 y la liberación del depósito de seriedad por \$350,000 que FIBRA EDUCA había realizado en agosto de 2024 con un tercero.

Con estas adquisiciones que fueron realizadas con Partes Relacionadas, el Fideicomiso continua con el proceso de expansión de sus operaciones, cumpliendo así con los compromisos asumidos con los Tenedores de los CBFIs y de los CEBURES de la Emisora y siempre observando las obligaciones de las que es sujeto en términos de la legislación competente.

■ Sustitución del Representante Común de los CBFIs y CEBURES

En las Asambleas de Tenedores que se mencionan a continuación, fue aprobado, entre otros asuntos, la sustitución y remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores de los CBFIs y CEBURES, así como la designación de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como nuevo representante común de los Tenedores de esos instrumentos. Asimismo, se aprobaron las modificaciones necesarias y/o convenientes al Contrato de Fideicomiso con el propósito de reflejar la sustitución del Representante Común de los CBFIs, así como el canje de los títulos según se detalla a continuación:

Asamblea de tenedores	Tipo de asamblea	Fecha de celebración 2025	Clave de cotización de pizarra	Fecha del Convenio modificatorio 2025	Fecha del canje de certificados 2025
CBFIs	Extraordinaria	13 de agosto	EDUCA 18	21 de agosto	18 de septiembre
CEBURES	Ordinaria	11 de septiembre	EDUCA 23L	18 de septiembre	5 de noviembre
CEBURES	Ordinaria	26 de agosto	EDUCA 23-2L	28 de agosto	5 de noviembre
CEBURES	Ordinaria	26 de agosto	EDUCA 23UL	28 de agosto	5 de noviembre

■ Recuperación de Indemnizaciones por Siniestro.

Respecto de los dos Activos que integran el proyecto inmobiliario del Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, que resultaron dañados por el paso del huracán Otis el pasado 25 de octubre de 2023, se informa lo siguiente:

- i) Con fecha 23 de junio de 2025 el Fideicomiso y las Compañías de Seguros firmaron un convenio de ajuste y finiquito (daño material) y el 27 de junio 2025 se recibió el pago de las compañías de seguro que tenía contratadas por el finiquito del daño material que sufrieron los Activos por \$4,482, reconocidos en el rubro de "Otros ingresos" dentro del Estado de Resultados Integrales. Estos recursos serán utilizados para continuar con la reparación de los Activos anteriormente mencionados. Con este finiquito el Fideicomiso da por concluido el reclamo respecto a los daños físicos.
- ii) El 21 de noviembre de 2025 FIBRA EDUCA recibió una notificación de dichas compañías de seguro sobre la indemnización determinada por pérdidas consecuenciales por los ingresos de arrendamiento no percibidos por \$277,101, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 24 de noviembre de 2025, reconocidos en el rubro de "Recuperación de pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento" dentro del Estado de Resultados Integrales.

■ Plan correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso.

El umbral del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda ("ICSD") establecido en los contratos de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad ("BVS") y en las Disposiciones de carácter general aplicables a emisoras de valores y otros participantes del mercado ("CUE") es de 1.50x y 1.0x, respectivamente, sin embargo, el cálculo de esta ratio al 30 de septiembre y 31 de diciembre de 2025 es de 0.88x y 0.91x, respectivamente. Esta situación

obedece, principalmente, a la reclasificación de la deuda entre el largo a corto plazo del tramo flotante identificado con la clave de cotización EDUCA 23-L, toda vez que este tramo vencerá en agosto de 2026.

En Asamblea de Tenedores celebrada el 5 de diciembre de 2025, los Tenedores ratificaron y aprobaron en todos sus términos el Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico mediante sesión del 21 de noviembre de 2025, en los términos en los que les fue expuesto por el Administrador, que contempla la contratación de una línea de crédito quirografaria sindicada por hasta \$2,500,000, con una vigencia de 3 años con posibilidad de ser renovada dos veces por periodos de 1 año cada uno; que deberá realizarse a más tardar el 31 de marzo de 2026, con un destino que no contravenga un límite al financiamiento del Fideicomiso, en términos de lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES, y la normativa aplicable, con lo cual, se restablecerá el umbral del ICSD por lo menos a 1.50x; en el entendido que, la finalidad del Plan Correctivo, es restablecer el ICSD al nivel previsto por el Contrato del Fideicomiso, los Títulos que amparan los CEBURES, así como por la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales, contractuales y regulatorias aplicables.

En Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, identificados con clave de pizarra EDUCA 23L, EDUCA 23UL y EDUCA23-2L, celebradas el 29 de enero de 2026, el Plan Correctivo fue aprobado, a efecto de que la contratación del crédito, el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda alcance el nivel mínimo de 1.50x a más tardar el 31 de marzo de 2026 y recibir el pago, por única ocasión, de una compensación económica equivalente a 10 puntos base sobre el valor nominal de los Títulos que amparan las emisiones, mismo que se aplicará en el primer periodo de pago de intereses del ejercicio 2026, en favor de los tenedores de los CEBURES, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD aprobado.

■ Reconversión de Activos.

El 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA celebró un nuevo contrato de arrendamiento, que se encuentra sujeto a una condición suspensiva, que se dará por cumplida una vez que el Fideicomiso concluya la reconversión de 14,968 m² del ABR del inmueble universitario ubicado en la ciudad de Mérida, superficie que representa aproximadamente el 39.39% del ABR total del referido inmueble, dentro de un plazo máximo de 18 meses. La reconversión contempla la construcción y el equipamiento de un hospital escuela, inversión que será realizada directamente por el Fideicomiso.

Como parte de esta operación, a partir del 1 de diciembre de 2025, el Fideicomiso redujo su superficie rentada en 14,968 m² lo que implicó una reducción por un monto de \$11,000 mensuales, que será cubierto por el nuevo arrendatario e incluirá un incremento, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

■ Publicación de Reportes

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la emisión de los Reportes que se indican a continuación, mismos que se encuentran disponibles en la página electrónica de la BMV, CNBV y de la Emisora.

Fecha de Publicación 2025:	Resultados del
27 de febrero	4T 2024
30 de abril	Ejercicio 2024
30 de abril	1T 2025
28 de Julio	2T 2025
28 de octubre	3T 2025

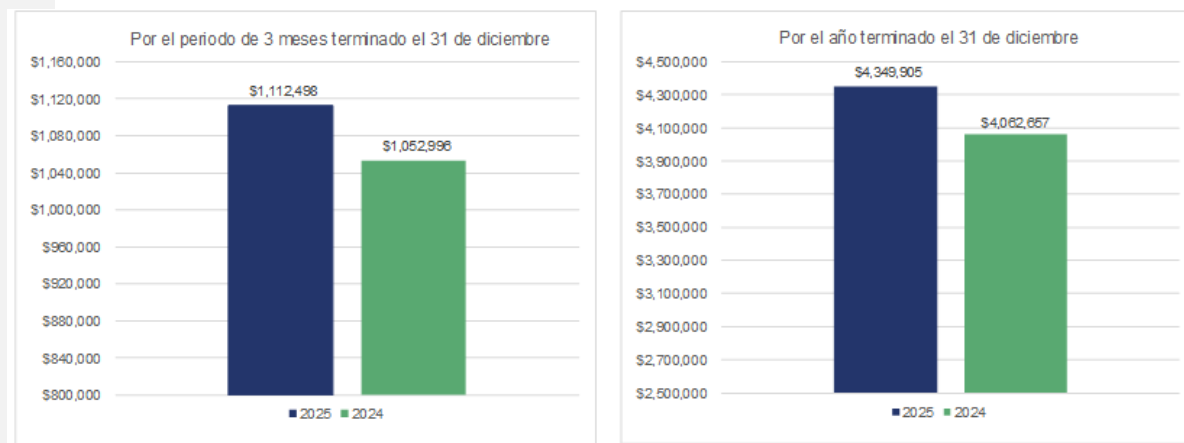
■ Invitación a sus Conferencias Telefónicas

FIBRA EDUCAL hizo del conocimiento del Público Inversionista la invitación a las conferencias telefónicas que se llevaron a cabo en las fechas que se mencionan a continuación, sobre los resultados de sus operaciones.

Fecha de la conferencia 2025:	Resultados del:
4 de marzo	4T 2024
12 de mayo	Ejercicio 2024 y 1T 2025
5 de agosto	2T 2025
5 de noviembre	3T 2025

● Resultados e indicadores financieros relevantes del 4T 2025

■ Ingresos por arrendamiento



Gráfica 1

Los **Ingresos por Arrendamiento** del 4T 2025 fueron de **\$1,112,498** siendo superiores en un **5.65%** (**\$59,502**), respecto al mismo trimestre del año anterior (**\$1,052,996**). De igual forma los ingresos acumulados al 4T 2025 (**\$4,349,905**) tuvieron un incremento del **7.07%** (**\$287,248**), respecto al mismo periodo del año anterior (**\$4,062,657**). (Gráfica 1)

■ Utilidad de operación



Gráfica 2

La **Utilidad de Operación** del 4T 2025 fue de **\$2,325,985** mostrando un incremento del **103.99%** (**\$1,185,748**), respecto a la del 4T 2024 (**\$1,140,237**) y de forma acumulada por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fue de **\$5,574,206** superior en un **31.83%** (**\$1,345,957**) respecto del mismo periodo del año anterior (**\$4,228,249**). (Gráfica 2)

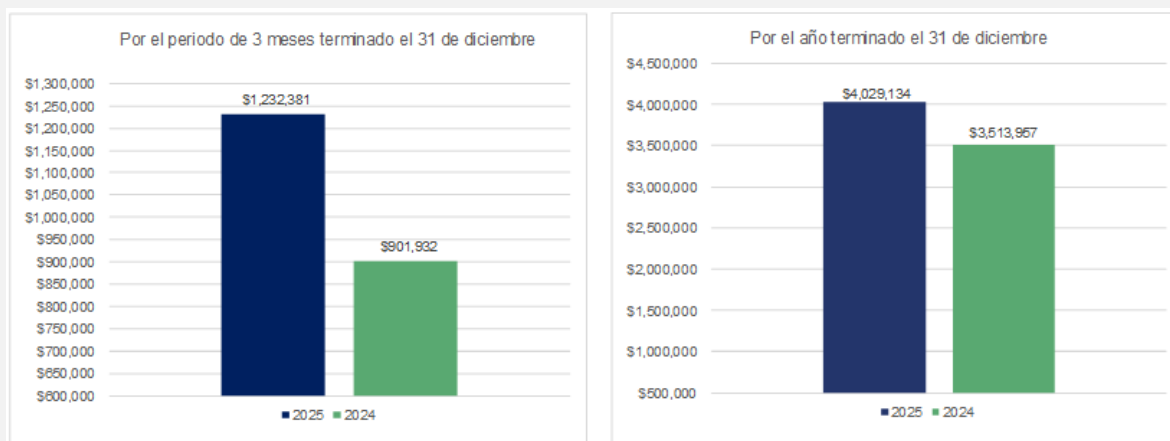
■ Utilidad Integral – Neta del periodo



Gráfica 3

La **Utilidad Integral - Neta del Periodo** del 4T 2025 fue de **\$2,114,347**, teniendo un incremento del **120.08%** (**\$1,153,638**), en relación con el 4T 2024 (**\$960,709**). De forma acumulada por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fue de **\$4,847,046** teniendo un incremento del **34.35%** (**\$1,239,256**) respecto al mismo periodo del año anterior (**\$3,607,790**). (Gráfica 3)

■ NOI / EBITDA



Gráfica 4

El **NOI / EBITDA** del 4T 2025 fue de **\$1,232,381**, siendo superior en un **36.64%** (**\$330,449**), respecto al 4T 2024 (**\$901,932**). De forma acumulada por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fue de **\$4,029,134** teniendo un incremento del **14.66%** (**\$515,177**) respecto al mismo periodo del año anterior (**\$3,513,957**). (Gráfica 4)

El **margen del NOI** del 4T 2025 fue de **88.69 %** lo que representa un incremento del **3.54%** respecto al 4T 2024 (**85.65%**) y de forma acumulada por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fue de **87.08%** teniendo un incremento respecto al mismo periodo del año anterior de **0.68%** (**86.49%**)

■ FFO



Gráfica 5

El **FFO** del 4T 2025 fue de **\$1,096,237** que representa un incremento de **\$311,358 (39.67%)** respecto al del mismo trimestre del año anterior. (**\$784,879**). De forma acumulada por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fue de **\$3,518,265** teniendo un incremento del **12.24%** (**\$383,552**) respecto al cierre del año anterior (**\$3,134,713**). (Gráfica 5).

■ AFFO



Gráfica 6

El **AFFO** del 4T 2025 fue de **\$795,586** siendo superior al del 4T 2024 (**\$773,679**) en un **2.83%** (**\$21,907**) que representó un incremento de **\$0.017798** pesos por CBFÍ. De forma acumulada por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fue de **\$ 3,140,964** teniendo un incremento del **4.73%** (**\$141,951**) respecto al cierre del año anterior (**\$2,999,013**). (Gráfica 6).

Comentarios de la administración sobre los resultados del periodo

A continuación, se presentan los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCA por el periodo de tres meses y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Concepto	4T		Variación	
	2025	2024	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	1,112,498	1,052,996	59,502	5.65
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	277,101	-	277,101	-
Total ingresos	1,389,599	1,052,996	336,603	31.97
Gastos de Operación y Mantenimiento	125,014	124,097	917	0.73
Gastos de Administración	34,147	28,384	5,763	20.30
Total de Gastos	159,161	152,481	6,680	4.38
	1,230,438	900,515	329,923	36.64
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	1,110,597	253,172	857,425	338.67
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(15,050)	(15,150)	(1,600)	11.90
Utilidad de Operación	2,325,985	1,140,237	1,185,748	103.99
Intereses a Favor	25,172	54,639	(29,467)	(53.93)
Intereses a Cargo	(159,841)	(170,840)	10,999	(6.44)
Amortización del Costo de Financiamiento	(2,295)	(2,343)	48	(2.05)
Otros (gastos) financieros - Neto	(74,642)	(61,005)	(13,637)	22.35
Resultado de Financiamiento - Neto	(211,606)	(179,549)	(32,057)	17.85
Utilidad del periodo	2,114,379	960,688	1,153,691	120.08
Otras partidas integrales	(32)	21	(53)	(252.38)
Utilidad Integral - Neta del Periodo	2,114,347	960,709	1,153,638	120.08
NOI	1,232,381	901,932	330,449	36.64
Margen NOI	88.69	85.65	3.03	3.54
Utilidad Integral – Neta del periodo	2,114,379	960,688	1,153,691	120.08
Amortización del Costo de Financiamiento	2,295	2,343	(48)	(2.05)
Revaluación de la deuda financiera	74,634	60,988	13,646	22.37
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	(1,110,597)	(253,172)	(857,425)	338.67
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	508	561	(53)	(9.45)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	15,050	13,450	1,600	11.90
FFO	1,096,237	784,879	311,358	39.67
Reparto de excedente de efectivo	21,500	30,000	(8,500)	(28.33)
Reserva de Capex	(27,500)	(26,250)	(1,250)	4.76
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(1,500)	(1,000)	66.67
Reserva para reinversión en propiedades	(277,101)	-	(277,101)	-
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(15,050)	(13,450)	(1,600)	11.90
AFFO	795,586	773,679	21,907	2.83
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,724,832	1,227,636,170	88,662	0.01
AFFO por certificado	0.648017	0.630218	0.017798	2.82
ABR (m²)	632,655	589,702	42,953	7.28

Concepto	Acumulado		Variación	
	2025	2024	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	4,349,905	4,062,657	287,248	7.07
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	277,101	-	277,101	-
Total ingresos	4,627,006	4,062,657	564,349	13.89
Gastos de operación y mantenimiento	491,284	455,374	35,910	7.89
Gastos de administración	115,871	101,087	14,784	14.63
Total de Gastos	607,155	556,461	50,694	9.11
Otros ingresos	4,019,851	3,506,196	513,655	14.65
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	4,482	-	4,482	100.00
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	1,608,573	776,753	831,820	107.09
Utilidad de Operación	(58,700)	(54,700)	(4,000)	7.31
Intereses a Favor	5,574,206	4,228,249	1,345,957	31.83
Intereses a Cargo	140,153	305,852	(165,699)	(54.18)
Amortización del Costo de Financiamiento	(647,040)	(681,787)	34,747	(5.10)
Otros (gastos) financieros - Neto	(9,104)	(10,658)	1,554	(14.58)
Resultado de Financiamiento - Neto	(211,137)	(233,887)	22,750	(9.73)
Utilidad del periodo	(727,128)	(620,480)	(106,648)	17.19
Otras partidas integrales	4,847,078	3,607,769	1,239,256	34.35
Utilidad Integral - Neta del Periodo	(32)	21	(53)	(252.38)
NOI	4,847,046	3,607,790	1,239,256	34.35
Margen NOI	4,029,134	3,513,957	515,177	14.66
Utilidad Integral - Neta del Periodo	87.08	86.49	0.58	0.68
Otros ingresos	4,847,046	3,607,790	1,239,256	34.35
Amortización del Costo de Financiamiento	(4,482)	-	(4,482)	-
Revaluación de la deuda financiera	9,104	10,658	(1,554)	(14.58)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	211,101	233,760	(22,659)	(9.69)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	(1,608,573)	(776,753)	(831,820)	107.09
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	5,369	4,558	811	17.79
FFO	58,700	54,700	4,000	7.31
Reparto de Excedente de Efectivo	3,518,265	3,134,713	383,552	12.24
Reserva de Capex	78,500	30,000	48,500	161.67
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(110,000)	(105,000)	(5,000)	4.76
Reserva para reinversión de propiedades	(10,000)	(6,000)	(3,750)	66.67
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(277,101)	-	(277,101)	-
AFFO	(58,700)	(54,700)	(4,000)	7.31
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	3,140,964	2,999,013	141,951	4.73
AFFO por certificado	1,227,724,832	1,227,636,170	88,662	0.01
ABR (m²)	2.558362	2.442917	0.115445	4.73
	632,655	589,702	42,953	7.28

A continuación, se explican las principales variaciones de los Resultados del 4T 2025 en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior:

1. Ingresos por arrendamiento

Con motivo de las adquisiciones descritas en el inciso vi) de la sección *Eventos relevantes ocurridos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de este Reporte*, en el 4T de 2025 FIBRA EDUCA reconoció los ingresos por arrendamiento

de estos 6 Activos lo que le represento un incremento en los mismos 2.40% (acumulado de 1.18%).

Por otra parte, los ingresos del 4T del 2025, incluyen los ajustes realizados posteriormente al 31 de diciembre de 2024 por la actualización de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un aniversario más, incrementando así los ingresos del periodo en un 4.26% (acumulado de 4.55%).

Los ingresos anualizados al 31 de diciembre de 2025, incluyen el reconocimiento por un periodo de 12 meses correspondientes a los 6 Activos adquiridos en mayo y agosto de 2024, recordando que en ese año los ingresos sólo se reconocieron por el periodo comprendido de la fecha de adquisición al cierre del año 2024.

A partir de marzo de 2025, el Fideicomiso reconoció y cobró el ajuste de la renta del inmueble perteneciente al sector educativo, ubicado el Tlaquepaque Jalisco, en virtud que en febrero de 2025 fue concluida su remodelación y ampliación que fue hecha a petición del Arrendatario de este Inmueble, a fin de que pueda atender el incremento en la demanda educativa que tiene y representó un incremento en el ABR de 703 m² y en el ingreso del periodo en un 0.04% (acumulado de 0.03%).

Finalmente, conforme lo descrito en la sección anterior *Eventos relevantes ocurridos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de este Reporte*, el 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA redujo la superficie rentada en el inmueble universitario ubicado en la ciudad de Mérida, reconociendo una reducción de \$11,000 en los ingresos por arrendamiento.

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Disminución ingresos por arrendamiento por reconversión de propiedades	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Total ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	Total de ingresos por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025
Occidente	440,808	18,974	-	-	400	460,182	-	460,182
Centro	315,489	13,413	-	21,143	-	350,045	-	350,045
Norte	96,172	3,785	-	4,124	-	104,081	-	104,081
Sur	80,949	3,497	(11,000)	-	-	73,446	277,101	350,547
Planteles universitarios	933,418	39,669	(11,000)	25,267	400	987,754	277,101	1,264,855
Oficinas	84,129	3,634	-	-	-	87,763	-	87,763
Centros de aprendizaje	35,449	1,532	-	-	-	36,981	-	36,981
	1,052,996	44,835	(11,000)	25,267	400	1,112,498	277,101	1,389,599
ABR								
Occidente	238,162	-	-	-	703	238,865	-	238,865
Centro	143,486	-	-	31,185	-	174,671	-	174,671
Sur	82,166	-	-	-	-	82,166	-	82,166
Norte	68,274	-	-	11,065	-	79,339	-	79,339
Planteles universitarios	532,088	-	-	42,250	703	575,041	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	-	34,907	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	-	22,707	-	22,707
	589,702	-	-	42,250	703	632,655	-	632,655

No. de inmuebles	Ingresos por arrendamiento o por el período de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024	Incremento o por ajuste en rentas	Disminución ingresos por arrendamiento o por reconversión de propiedades	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento o por ampliación en Inmuebles	Total ingresos por arrendamiento o por el período de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	Total de ingresos por el período de tres meses terminado o el 31 de diciembre de 2025
Centro	11	-	-	4	-	15	-	15
Norte	10	-	-	2	-	12	-	12
Occidente	8	-	-	-	-	8	-	8
Sur	3	-	-	-	-	3	-	3
Planteles universitarios	32	-	-	6	-	38	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	-	35	-	35
Oficinas	5	-	-	-	-	5	-	5
	72	-	-	6	-	78	-	78

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Disminución ingresos por reconversión de activos	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Total ingresos por arrendamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2025	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	Total de ingresos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
Occidente	1,723,070	79,523	-	-	1,334	1,803,927	-	1,803,927
Centro	1,214,553	54,550	-	65,866	-	1,334,969	-	1,334,969
Norte	341,491	14,303	-	46,376	-	402,170	-	402,170
Sur	316,314	14,650	(11,000)	-	-	319,964	277,101	597,065
Planteles universitarios	3,595,428	163,026	(11,000)	112,242	1,334	3,861,030	277,101 ⁽¹⁾	4,138,131
Oficinas	328,717	15,229	-	-	-	343,946	-	343,946
Centros de aprendizaje	138,512	6,417	-	-	-	144,929	-	144,929
	4,062,657	184,672	(11,000)	112,242	1,334	4,349,905	277,101	4,627,006
ABR								
Occidente	238,162	-	-	-	703	238,865	-	238,865
Centro	143,486	-	-	31,185	-	174,671	-	174,671
Sur	82,166	-	-	-	-	82,166	-	82,166
Norte	68,274	-	-	11,065	-	79,339	-	79,339
Planteles universitarios	532,088	-	-	42,250	703	575,041	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	-	34,907	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	-	22,707	-	22,707
	589,702	-	-	42,250	703	632,655	-	632,655
No. de inmuebles								
Centro	11	-	-	4	-	15	-	15
Norte	10	-	-	2	-	12	-	12
Occidente	8	-	-	-	-	8	-	8
Sur	3	-	-	-	-	3	-	3
Planteles universitarios	32	-	-	6	-	38	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	-	35	-	35
Oficinas	5	-	-	-	-	5	-	5
	72	-	-	6	-	78	-	78

(1) Corresponde a la recuperación de las pérdidas consecuenciales de los ingresos por arrendamiento que se menciona en la sección *anterior Eventos relevantes ocurridos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de este Reporte*.

2. Costos y gastos

Los costos operativos tuvieron un alza del 0.74% entre el cuarto trimestre de 2025 y el cuarto trimestre de 2024 y de 7.89% de forma acumulada, en virtud del incremento generalizado en los precios ocasionados principalmente por los efectos inflacionarios del periodo, así como el incremento en los costos operativos (mantenimiento, impuesto predial y seguros inmobiliarios) originados principalmente por los inmuebles que fueron adquiridos en julio 2025.

Los gastos de administración del ejercicio 2025 fueron superiores a los del año pasado debido a:

- Incremento generalizado en los sueldos y salarios de los Ejecutivos y personal administrativo de FEM.
- En 2025 el Fideicomiso contrato servicios profesionales principalmente de índole legal, a fin de atender el crédito fiscal interpuesto por el SAT, así como para la asesoría relativa a la recuperación de las pérdidas consecuenciales.
- Con motivo del cambio del Representante Común tanto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) como los Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CEBURES”).

3. Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión - Neto

Al cierre del ejercicio 2025, FIBRA EDUCA, reconoció el ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión por \$1,608,573 (\$1,110,597 correspondientes al 4T de 2025), véase inciso Nota 5.2.

4. Intereses a favor, a cargo y otros gastos financieros

4.1 Intereses a favor

Los recursos disponibles con los que contaba el Fideicomiso a principios del cuarto trimestre de 2025 disminuyeron como consecuencia de las adquisiciones inmobiliarias realizadas en julio de 2025 y, por tanto, los rendimientos financieros se han compactado tanto los del 4T 2025 como los del periodo de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2025.

Así mismo, la tasa promedio que ha obtenido el Fideicomiso en el 4T 2025 ha sido inferior a la obtenida en el trimestre pasado. La tasa promedio obtenida por los recursos invertidos en el 4T 2025 fue de 7.33% (acumulada de 8.39%) mientras que en el mismo trimestre de 2024 fue de 10.36% (acumulada de 10.63%).

4.2 Intereses a cargo

El servicio de la deuda tuvo una mejoría como consecuencia principalmente en la disminución de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (“TIIE”) promedio anualizado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de 8.6732% y 11.0988%, respectivamente, y el promedio del 4T 2025 y 4T 2024 fue de 7.6374% y 10.5792%, respectivamente.

4.3 Otros gastos financieros

El tramo 23-UL del Bono Vinculado a la Sostenibilidad (“BVS”) expresado en UDIS (“Unidades de inversión”) está sujeto a revaluación, lo cual impacta directamente en el rubro de Otros gastos financieros como se muestra a continuación:

Concepto	2025	2024	Variación	
			\$	%
Valor de la UDI al 1 de enero	8.3431	7.9842	0.3589	4.4955
Valor de la UDI al 31 de diciembre	8.6654	8.3409	0.3245	3.8902
Fluctuación de la UDI anualizada	0.3223	0.3567	(0.0344)	(9.66)

Concepto	2025	2024	Variación	
			\$	%
Valor de la UDI al 30 de septiembre	8.5507	8.2472	0.3035	3.6801
Valor de la UDI al 31 de diciembre	8.6654	8.3409	0.3245	3.8902
Fluctuación de la UDI en el 4T	0.1147	0.0937	0.0210	22.38

Situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024

A continuación, se presentan los Estados de Situación Financiera consolidados condensados intermedios al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Concepto	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Variación	
	\$	\$	\$	%
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,692,919	2,142,408	(449,489)	(20.98)
Clientes - partes relacionadas	961	2,241	(1,280)	(57.12)
Otros activos circulantes no financieros	12,753	17,502	(4,749)	(27.13)
Total activo circulante	1,706,633	2,162,151	(455,518)	(21.07)
Propiedades de Inversión	41,224,649	38,433,649	2,791,000	7.26
Depósito de seriedad	-	350,000	(350,000)	(100.00)
Otros activos no financieros	4,815	4,847	(32)	(0.66)
Derechos de arrendamiento	23,229	25,767	(2,538)	(9.85)
Total activo no circulante	41,252,693	38,814,263	2,438,430	6.28
Total Activo	42,959,326	40,976,414	1,982,912	4.84
Pasivo				
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	1,866,411	-	1,866,411	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	27,680	14,751	12,929	87.65
Intereses por pagar	188,518	185,481	3,037	1.64
Otros pasivos financieros circulantes	53,294	38,383	14,911	38.85
Total pasivo circulante	2,135,903	238,615	1,897,288	795.13
Deuda financiera no circulante - Neta	6,315,354	7,961,560	(1,646,206)	(20.68)
Otros pasivos financieros no circulantes	28,538	30,066	(1,528)	(5.08)
Total pasivo no circulante	6,343,892	7,991,626	(1,647,734)	(20.62)
Total Pasivo	8,479,795	8,230,241	249,554	3.03
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	19,097,098	20,641,656	(1,544,558)	(7.48)
Utilidades retenidas	15,382,433	12,104,517	3,277,916	27.08
Total Patrimonio Contable	34,479,531	32,746,173	1,733,358	5.29
Total Pasivo y Patrimonio Contable	42,959,326	40,976,414	1,982,912	4.84

Enseguida, se explican las principales variaciones del Estado de Situación Financiera Consolidado entre el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

5. Propiedades de Inversión

El rubro de las Propiedades de Inversión refleja lo siguiente:

- Las adquisiciones de 6 activos pertenecientes al segundo y último tramo del Portafolio Lottus, como se describe en la sección anterior *Eventos relevantes ocurridos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de este Reporte*.
- La revaluación de sus Propiedades de Inversión que hizo FIBRA EDUCA al 31 de diciembre de 2025, en conjunto con un valuator de reconocido prestigio, que dio como resultado un incremento neto en el valor razonable de las propiedades por \$1,608,573, quedando así valuado el portafolio en \$40,979,055, más la inversión relacionada con las remodelaciones en proceso por \$245,594 queda un valor total del

portafolio de \$41,224,649. Esta variación en el valor razonable fue registrada en el Estado de Resultados Integrales Consolidado.

El ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión incluye la baja del valor de los Activos que constituyen el proyecto ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero por \$1,004,542, derivado de su inactividad producida por los daños del paso del huracán Otis que lo golpeó en octubre de 2023.

3. En el ejercicio 2025, FIBRA EDUCA realizó distintos anticipos para cubrir las obras referentes a ampliaciones y remodelaciones de varios inmuebles universitarios, por \$76,608 más su IVA correspondiente. Adicionalmente al cierre del ejercicio 2024 tenía obras en proceso por un importe equivalente a \$40,496.

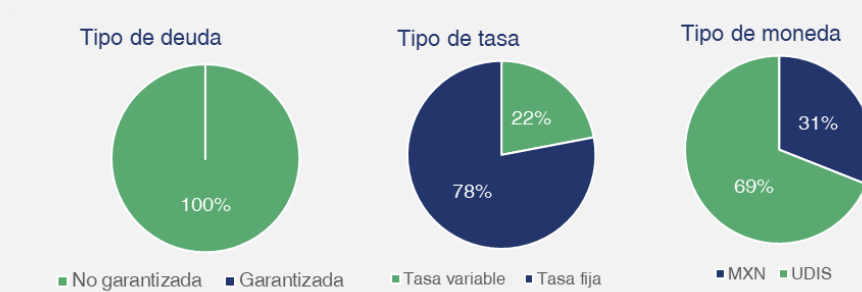
Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA concluyó y capitalizó diversas obras por un importe de \$30,200, quedando trabajos en proceso por \$86,904.

4. Durante el ejercicio 2025, FIBRA EDUCA llevó a cabo adaptaciones y mejoras en diversos Activos pertenecientes al sector educativo, centros de aprendizaje y de oficinas, consistentes en trabajos de pintura en interiores y exteriores, cambio de plafón, instalación de circuito cerrado de televisión, trabajos de impermeabilización, cambio de instalación eléctrica, habilitación de aulas híbridas, remodelación de espacios e instalaciones para habilitar laboratorios de usos múltiples, computo, fisioterapia, gastronomía, anatomía, hospital simulado y quirófano, construcción de canchas deportivas, reposición de pavimento de concreto hidráulico y terracerías en estacionamiento, entre otros. Al 31 de diciembre de 2025, el costo de estos trabajos que el Fideicomiso pagó de manera anticipada, que estuvieron a cargo de dos de sus Partes Relacionadas, ascendió a \$220,531 más su IVA correspondiente, de los cuales durante el ejercicio 2025 se concluyeron y capitalizaron ciertos trabajos que representaron los costos en que se habían incurrido por \$61,841, quedando trabajos en proceso por \$158,690.

6. Porción circulante y no circulante de la Deuda financiera-Neta e intereses por pagar

Al cierre del 4T 2025 el tramo flotante 23-L del BVS en su tramo flotante, que equivale a \$1,866,411, fue reclasificado de largo a corto plazo, toda vez su vencimiento será el 13 de agosto de 2026.

Por otra parte, la deuda financiera no circulante - Neta en su tramo 23-UL expresado en UDIS reconoce el efecto de revaluación mencionado en el punto 3 anterior referente a los "Otros gastos financieros", así como la amortización de las comisiones del periodo.



Perfil de vencimiento de deuda



Indicadores clave de la Deuda al 31 de diciembre de 2025			
0.19x Nivel de endeudamiento		1.75x Nivel de apalancamiento	
0.x Índice de cobertura de servicio de la deuda		 Credit Rating Agency Calificación crediticia HR AAA  AA+.mx	

Flujos de efectivo

A continuación, se presentan las principales componentes de los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios, al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Concepto	Diciembre		Variación	
	2025 \$	2024 \$	\$	%
Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad	4,847,078	3,607,769	1,239,309	34.35
Ajustes por:				
Intereses a favor	(140,153)	(305,852)	165,699	(54.18)
Intereses a cargo	647,040	681,787	(34,747)	(5.10)
Amortización de costo financiamiento	9,104	10,658	(1,554)	(14.58)
Revaluación de la deuda financiera	211,101	233,760	(22,659)	(9.69)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	5,369	4,558	811	17.79
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)	3,914	3,203	711	22.20
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión – Neto	(1,608,573)	(776,753)	(831,820)	107.09
Efectivo Generado por resultados	3,974,880	3,459,130	515,750	(97.88)
Actividades de operación:				
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,280	(1,128)	2,408	(213.48)
Aumento en otros activos circulantes no financieros	4,749	(5,994)	10,743	(179.23)
Disminución en el Impuesto al valor agregado por pagar	14,675	3,544	11,131	314.08
Disminución en proveedores, y otras cuentas por pagar	12,929	252	12,677	5,030
Aumento en beneficios a los empleados	131	98	33	33.67
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo	33,764	(3,228)	36,992	(1,145.97)
Aumento de efectivo neto por la operación	4,008,644	3,455,902	552,742	15.99
Actividades de inversión:				
Intereses a favor	140,153	305,852	(165,699)	(54.18)
Adquisición de propiedades de inversión	(535,288)	(973,817)	438,529	(45.03)
Depósito de seriedad	-	(350,000)	350,000	(100.00)
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	(297,139)	(151,019)	(146,120)	96.76
Otros activos no financieros	(379)	(1,034)	655	(63.35)
Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	(692,653)	(1,170,018)	477,365	(40.80)
Actividades de financiamiento:				
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	(6,143)	(5,880)	(263)	4.47
Intereses pagados de la deuda financiera	(640,280)	(669,161)	28,881	(4.32)
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(3,119,057)	(2,931,324)	(187,733)	6.40
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento	(3,765,480)	(3,606,365)	(159,115)	4.41
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	(449,489)	(1,320,481)	870,992	(65.96)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	2,142,408	3,462,889	(1,320,481)	(38.13)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,692,919	2,142,408	(449,489)	(20.98)

El estado de Flujo de Efectivo Consolidado refleja las transacciones anteriormente descritas que se refieren a:

- i. Adquisición de 6 inmuebles realizada el 10 de julio de 2025, por un monto de adquisición de \$885,288, pagado con los recursos obtenidos de la colocación de deuda lanzada a finales del ejercicio 2023 y liberando el depósito de seriedad por \$350,000, reconociendo los ingresos por arrendamiento a partir de la fecha de adquisición.
- ii. Recuperación de indemnizaciones por siniestro de los dos activos que integran el proyecto inmobiliario del Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero.
- iii. Reconversión de activos, que a partir del 1 de diciembre de 2025 redujo su ingreso en \$11,000 mensuales.
- iv. Resultados operativos del ejercicio 2025, descritas en los comentarios de la Administración sobre los resultados del periodo

Socio comercial

El Fideicomiso tiene acceso a oportunidades inmobiliarias con potenciales rendimientos, debido en gran parte a su **relación de negocios**, no exclusiva, pero sí preponderante, con **Nacer Global**, uno de los grupos **líderes del sector educativo privado en México**, ofreciendo así altos beneficios a los Tenedores de los CBFIs y CEBURES de FIBRA EDUCA.

Cobertura de analistas

Renta Variable	
Institución	
Apalache Análisis	
Miranda Global Research	

Renta Fija	
Calificadora	Calificación Crediticia
HR Ratings	HR AAA
Moody's	AA+.mx

Anexo

Portafolio inmobiliario

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de FIBRA EDUCA, se encuentra integrado por: i) **38 Inmuebles** pertenecientes al **sector educativo** con un **ABR de 575,041 m²**, ii) **35 Centros de Aprendizaje** con un **ABR de 22,707 m²** y iii) **5 Inmuebles del sector de oficinas** con un **ABR 34,907 m²**. Estos inmuebles se encuentran **ubicados en 21 estados de la República Mexicana**, predominantemente en el centro del territorio nacional. El valor razonable de estas propiedades al 31 de diciembre de 2025 es por **\$41,224,649**.

Los **78 Inmuebles** que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran **totalmente arrendados**, mediante la celebración de **42 Contratos de Arrendamiento** y **1 contrato de arrendamiento con condición suspensiva** con 6 Arrendatarios (**Partes Relacionadas del Fideicomiso**), sobre las cuales también tiene influencia significativa **Nacer Global**.

El arrendatario del proyecto inmobiliario perteneciente al sector educativo del que el Fideicomiso es propietario, que se encuentra constituido por dos Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco de Juárez Guerrero, suspendió el pago de las rentas al Fideicomiso a partir de noviembre de 2023 por caso fortuito, toda vez que tanto el uso y goce de los Activos como su operación por parte del operador de la marca educativa se vio afectada con motivo del huracán Otis que golpeó al puerto de Acapulco el 25 de octubre de 2023. Por el momento no hemos recibido ninguna misiva que indique la intención del Arrendatario de dar por terminado el contrato de arrendamiento, no obstante que ha pasado más de dos años desde que le ha sido imposible llevar a cabo su operación usual dentro del Activo

Al 31 de diciembre de 2025, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA se encuentran libres de gravámenes y totalmente aseguradas, cubriendo así los riesgos físicos a los que están expuestos los inmuebles como son entre otros, inundación, explosión, humo, incendio, rayo, granizo, terremoto, erupción, huracán, huelgas y alborotos populares, caídas de aeronaves y choques de vehículos, daños causados por terceros, actos terroristas, responsabilidad civil y daños causados a terceros.

Existen ciertos Activos inmobiliarios que tienen embargos derivados de ciertos litigios no necesariamente relacionados con los inmuebles.

Gobierno corporativo

Nuestro Gobierno Corporativo es una de nuestras **mayores fortalezas**, integrado por **seis Miembros Independientes y sólo un Miembro Patrimonial**. FIBRA EDUCA promueve la **equidad de género y la inclusión**. El **42.86%** de los Miembros del Comité Técnico está representado **por un género distinto al otro 57.14%**, lo cual coloca a FIBRA EDUCA como un referente local, al apegarse a las **mejores prácticas de orden global** en materia de Gobierno Corporativo en beneficio del Público Inversionista.

A fin de proteger los derechos de los Tenedores minoritarios, el Fideicomiso Nacer (principal Tenedor) ejerce su derecho de voto como se menciona a continuación:

Titularidad de los CBFIs en circulación:	Derecho de Voto en Asamblea de Tenedores
Hasta el 30%	Ejercerá el derecho de voto que le otorga cada uno de los CBFIs.
Entre el 30% y 40%	Ejercerá de manera libre el derecho de voto del 30% y los derechos de voto restantes, serán ejercidos en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores que conforman la minoría.
Más del 40%	Ejercerá de manera libre el derecho de voto del 40% y los derechos de voto restantes serán ejercidos en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores que conforman la minoría.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso Nacer es titular del 67.15% de los CBFIs en circulación.

■ Administración

El Fideicomiso es administrado por su **subsidiaria Fibra Educa Management, S. C.**, en la que participa en el 99.99% de su Capital Social. El Administrador brinda de forma exclusiva los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, algunos de estos a través de una Parte Relacionada, a los Activos que conforman el Portafolio del Fideicomiso. El Administrador **no cobra contraprestación** alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolvante y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de sus funciones. Dicho formato de administración interna se traduce en **mayor eficiencia y mejores márgenes de utilidad** para FIBRA EDUCA y consecuentemente en mayores beneficios a los Tenedores.

Los **Ejecutivos y Empleados** contratados por el Administrador, tienen **amplia experiencia** en los sectores inmobiliario, educativo y financiero. Al 31 de diciembre de 2025, el Capital Humano del Administrador se encuentra integrado según se muestra a continuación:

Capital Humano	Número			%	
	Femenino	Masculino	Total	Femenino	Masculino
Ejecutivos	3	4	7	42.86	57.14
Administrativos	21	14	35	60.00	40.00
Total	24	18	42	57.14	42.86

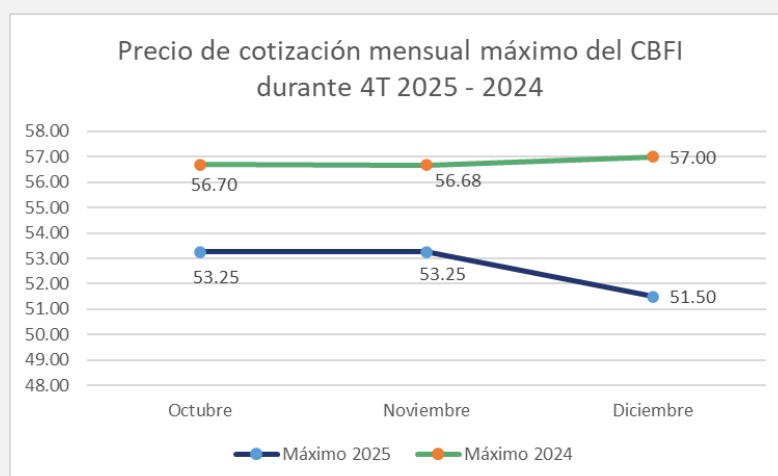
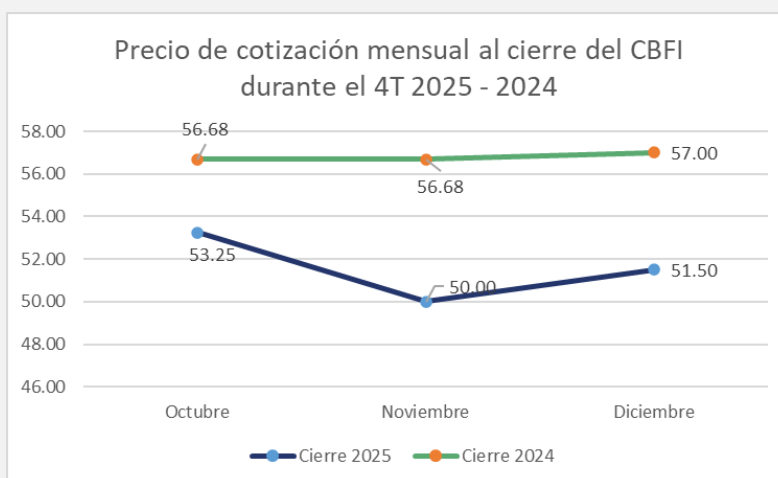
■ Valor del CBFI

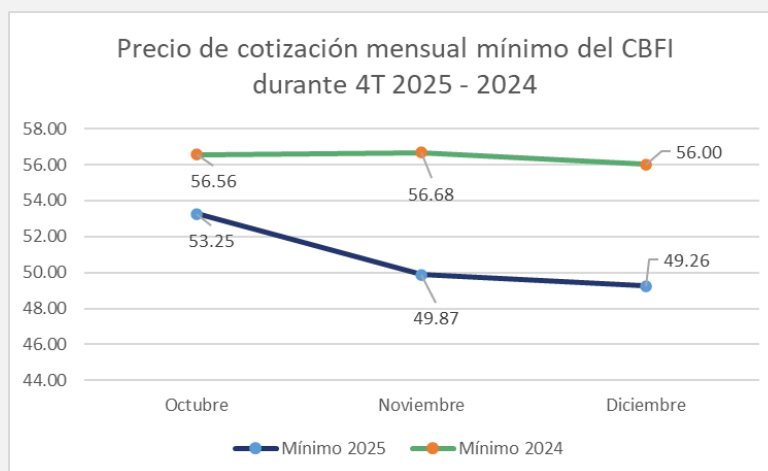
A continuación, se muestra un resumen del comportamiento del precio de los CBFIs que cotizan en la BMV bajo la clave de cotización EDUCA 18, según lo publicado por Bloomberg (<https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM>), así como de los CEBURES, con las claves de cotización, EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23-UL. Los precios de los CEBURES, son proporcionados por un Proveedor Integral de Precios (PIP) y son precios sucios (incluye interés devengado) expresados en pesos mexicanos.

Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	4T 2025		
	Octubre	Noviembre	Diciembre
Cierre	53.25	50.00	51.50
Máximo	53.25	53.25	51.50
Mínimo	53.25	49.87	49.26
Volumen operado (1)	3,277	13,003	9,296
(1) Volumen de operación mensual			

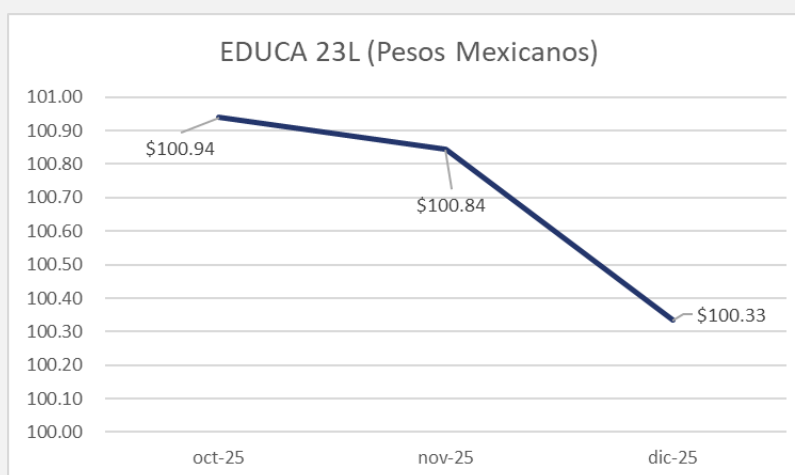
Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	4T 2024		
	Octubre	Noviembre	Diciembre
Cierre	56.68	56.68	57.00
Máximo	56.70	56.68	57.00
Mínimo	56.56	56.68	56.00
Volumen operado (1)	77,389	1,982	5,448

(1) Volumen de operación mensual

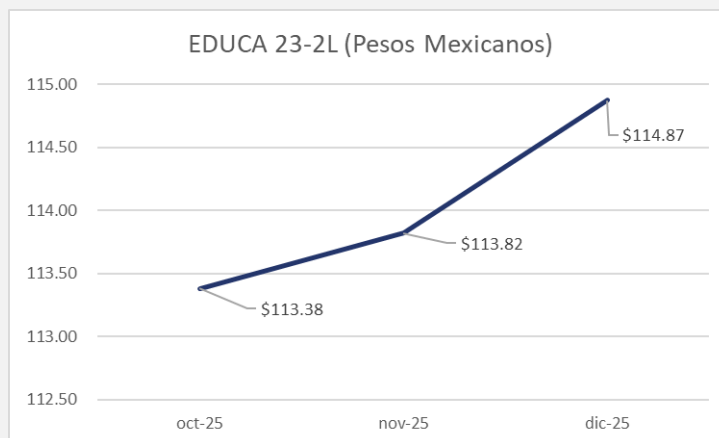




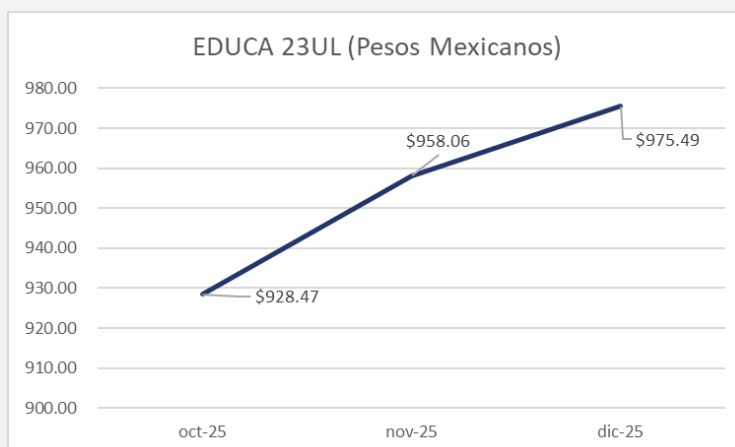
Tramo del Bono	Oct 2025	Nov 2025	Dic 2025
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23L (pesos mexicanos)	100.94	100.84	100.33



Tramo del Bono	Oct 2025	Nov 2025	Dic 2025
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23-2L (pesos mexicanos)	113.38	113.82	114.87



Tramo del Bono	Oct 2025	Nov 2025	Dic 2025
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23-UL (pesos mexicanos)	928.47	958.06	975.49



■ Glosario

En caso de existir dudas sobre alguno de los términos utilizados en este reporte, favor de consultar el glosario del reporte anual de 2024, el cual se encuentra en la página <https://www.fibraeduca.com/>.

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados Intermedios (Notas 1 a 4)
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Diciembre 2025 \$	Diciembre 2024 \$	Variación	
				\$	%
Activo					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,692,919	2,142,408	(449,489)	(20.98)
Clientes - partes relacionadas	6	961	2,241	(1,280)	(57.12)
Otros activos circulantes no financieros		12,753	17,502	(4,749)	(27.13)
Total del activo circulante		1,706,633	2,162,151	(455,518)	(21.07)
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Propiedades de Inversión	7	41,224,649	38,433,649	2,791,000	7.26
Depósito de seriedad	8	-	350,000	(350,000)	(100.00)
Derechos de arrendamiento	16	23,229	25,767	(2,538)	(9.85)
Otros activos no circulantes no financieros		4,815	4,847	(32)	(0.66)
Total del activo no circulante		41,252,693	38,814,263	2,438,430	6.28
Total del Activo		42,959,326	40,976,414	1,982,912	4.84
Pasivo y Patrimonio Contable					
PASIVO CIRCULANTE:					
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	10	1,866,411	-	1,866,411	-
Proveedores y otras cuentas por pagar		188,518	185,481	3,037	1.64
Intereses por pagar	10	27,680	14,751	12,929	87.65
Obligaciones de arrendamiento	16	46,938	32,263	14,675	45.49
Impuesto al valor agregado por pagar	9	6,356	6,120	236	3.86
Total del pasivo circulante		2,135,903	238,615	1,897,288	795.13
PASIVO NO CIRCULANTE:					
Deuda financiera - Neta	10	6,315,354	7,961,560	(1,646,206)	(20.68)
Obligaciones por arrendamiento	16	27,942	29,633	(1,691)	(5.71)
Beneficios a los empleados	11	596	433	163	37.64
Total del pasivo no circulante		6,343,892	7,991,626	(1,647,734)	(20.62)
Total del pasivo		8,479,795	8,230,241	249,554	3.03
PATRIMONIO CONTABLE:	12				
Patrimonio contribuido - Neto		19,097,098	20,641,656	(1,544,558)	(7.48)
Utilidades retenidas		15,382,433	12,104,517	3,277,916	27.08
Total Patrimonio participación controladora		34,479,531	32,746,173	1,733,358	5.29
Total Patrimonio		34,479,531	32,746,173	1,733,358	5.29
Total del Pasivo y Patrimonio Contable		42,959,326	40,976,414	1,982,912	4.84

INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs

Concepto	Nota	Por el año terminado el 31 de		Variaciones	
		2025	2024	Por el año terminado el	
				\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	4,349,905	4,062,657	287,248	7.07
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	13	277,101	-	277,101	-
Total de Ingresos	13	4,627,006	4,062,657	564,349	13.89
Costos de Operación y mantenimiento	15	491,284	455,374	35,910	7.89
Gastos de administración	16	115,871	101,087	14,784	14.63
Total de gastos		607,155	556,461	50,694	9.11
Otros ingresos	14	4,019,851	3,506,196	513,655	14.65
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	4,482	-	4,482	-
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	1,608,573	776,753	831,820	107.09
		(58,700)	(54,700)	(4,000)	7.31
Utilidad de operación		5,574,206	4,228,249	1,345,957	31.83
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	140,153	305,852	(165,699)	(54.18)
Intereses a cargo	10 y 16	(647,040)	(681,787)	34,747	(5.10)
Amortización del costo de financiamiento	10	(9,104)	(10,658)	1,554	(14.58)
Otros gastos financieros - Neto, principalmente revaluación de la deuda financiera	10	(211,137)	(233,887)	22,750	(9.73)
Total Resultado de Financiamiento		(727,128)	(620,480)	(106,648)	17.19
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		4,847,078	3,607,769	1,239,309	34.35
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad del año		4,847,078	3,607,769	1,239,309	34.35
Otras partidas integrales	11	(32)	21	(53)	(252.38)
Utilidad Integral - Neta del año		4,847,046	3,607,790	1,239,256	34.35
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,671,162	1,227,599,344	71,818	0.01
Utilidad Básica por CBFI	12	3.948163	2.938881	1.009282	34.34
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos de dilución		1,227,671,162	1,227,610,468	60,694	0.00
Utilidad diluida por CBFI	12	3.948163	2.938855	1.009308	34.34

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4)
Por los periodos de tres meses terminados al 31 de diciembre (4T) de 2025 y 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs

Concepto	Nota	4T 2025 \$	3T 2025 \$	Variación	
				\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	1,112,498	1,052,996	59,502	5.65
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	13	277,101	-	277,101	-
Total ingresos	13	1,389,599	1,052,996	336,603	31.97
Costos de Operación y mantenimiento	15	125,014	124,097	917	0.74
Gastos de administración	16	34,147	28,384	5,763	20.30
Total de gastos		159,161	152,481	6,680	4.38
Otros ingresos	14	1,230,438	900,515	329,923	36.64
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto		-	-	-	-
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	1,110,597	253,172	1,110,597	-
		(15,050)	(13,450)	(1,600)	11.90
Utilidad de operación		2,325,985	887,065	1,438,920	162.21
Resultado de financiamiento:					
Intereses a favor	5	25,172	54,639	(29,467)	(53.93)
Intereses a cargo	10 y 16	(159,841)	(170,840)	10,999	(6.44)
Amortización del costo de financiamiento	10	(2,295)	(2,343)	-	-
Otros gastos financieros - Neto, principalmente revaluación de la deuda financiera	10	(74,642)	(61,005)	(13,637)	22.35
Total resultado de financiamiento		(211,606)	(179,549)	(32,057)	17.85
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		2,114,379	707,516	1,406,863	198.85
Impuestos a la utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		2,114,379	707,516	1,406,863	198.85
Otras partidas integrales	11	(32)	21	(32)	-
Utilidad integral - Neta del periodo		2,114,347	707,516	1,406,831	198.84
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,671,162	1,227,599,005	72,157	0.01
Utilidad básica por CBFIs	12	1.722242	0.576341	1.145901	198.82

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4 y 12)
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Patrimonio Contribuido - Neto \$	Utilidades Retenidas \$	Total patrimonio contable \$
Saldos al 1 de enero de 2024	22,061,201	10,003,948	32,065,149
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(1,424,103)	(1,507,221)	(2,931,324)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	4,558	-	4,558
Utilidad integral neta del año	-	3,607,790	3,607,790
Saldos al 31 de diciembre de 2024	20,641,656	12,104,517	32,746,173
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(1,549,927)	(1,569,130)	(3,119,057)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	5,369	-	5,369
Utilidad integral neta del año	-	4,847,046	4,847,046
Saldos al 31 de diciembre de 2025	19,097,098	15,382,433	34,479,531

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCAL") y subsidiaria
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios
(no auditados) (Notas 1 a 4)
Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Por el año terminado el 31 de diciembre de		Variación	
	2025	2024	\$	%
Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad	4,847,078	3,607,769	1,239,309	34.35
Ajustes por:				
Intereses a favor	(140,153)	(305,852)	165,699	(54.18)
Intereses a cargo	647,040	681,787	(34,747)	(5.10)
Amortización de costo financiamiento	9,104	10,658	(1,554)	(14.58)
Revaluación de la deuda financiera	211,101	233,760	(22,659)	(9.69)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités	5,369	4,558	811	17.79
Depreciación y amortización del periodo	3,914	3,203	711	22.20
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de	(1,608,573)	(776,753)	(831,820)	107.09
Efectivo Generado por resultados	3,974,880	3,459,130	515,750	97.88
Actividades de operación:				
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,280	(1,128)	2,408	-213.48
Aumento en otros activos circulantes no financieros	4,749	(5,994)	10,743	(179.23)
Disminución en el Impuesto al valor agregado por pagar	14,675	3,544	11,131	314.08
Disminución en proveedores, y otras cuentas por pagar	12,929	252	12,677	5,030.56
Aumento en beneficios a los empleados	131	98	33	33.67
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo	33,764	(3,228)	36,992	4,985.60
Aumento de efectivo neto por la operación	4,008,644	3,455,902	552,742	5,083.49
Actividades de inversión:				
Intereses a favor	140,153	305,852	(165,699)	(54.18)
Adquisición de propiedades de inversión	(535,288)	(973,817)	438,529	(45.03)
Depósito de seriedad	-	(350,000)	350,000	(100.00)
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	(297,139)	(151,019)	(146,120)	96.76
Otros activos no financieros	(379)	(1,034)	655	(63.35)
Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	(692,653)	(1,170,018)	477,365	(40.80)
Actividades de financiamiento:				
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	(6,143)	(5,880)	(263)	4.47
Intereses pagados de la deuda financiera	(640,280)	(669,161)	28,881	-4.32
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(3,119,057)	(2,931,324)	(187,733)	6.40
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento	(3,765,480)	(3,606,365)	(159,115)	4.41
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	(449,489)	(1,320,481)	870,992	(65.96)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	2,142,408	3,462,889	(1,320,481)	(38.13)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,692,919	2,142,408	(449,489)	(20.98)

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
 INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
 Conciliación NOI (EBITDA) / FFO / AFFO
 Por los periodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 (4T 2025) (4T 2024)
 Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y reparto por CBFIs

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de de diciembre de		Variación	
	2025	2024	\$	%
Ingresos por arrendamiento	1,112,498	1,052,996	59,502	5.65
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos por arrendamiento	277,101	-	277,101	-
Total ingresos	1,389,599	1,052,996	336,603	31.97
Utilidad de operación	2,325,985	1,140,237	1,185,748	103.99
Otros ingresos	-	-	-	-
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(1,110,597)	(253,172)	253,172	(100.00)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	15,050	13,450	1,600	11.90
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	508	561	(53)	(9.45)
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	1,435	856	579	67.64
NOI / EBITDA	1,232,381	901,932	330,449	36.64
Margen NOI / EBITDA %	88.69	85.65	3.03	3.54
Utilidad integral - Neta del periodo	2,114,347	960,709	1,153,638	120.08
Otros ingresos	-	-	-	-
Amortización del costo de financiamiento	2,295	2,343	(48)	(2.05)
Revaluación de la deuda financiera	74,634	60,988	13,646	22.37
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(1,110,597)	(253,172)	253,172	(100.00)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	508	561	(53)	(9.45)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	15,050	13,450	1,600	11.90
FFO	1,096,237	784,879	311,358	39.67
Reparto de excedente de efectivo	21,500	30,000	(8,500)	(28.33)
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(1,500)	(1,000)	66.67
Reserva de capex	(27,500)	(26,250)	(1,250)	4.76
Reserva para reinversión en propiedades	(277,101)	-	(277,101)	-
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	(15,050)	(13,450)	(1,600)	11.90
AFFO	795,586	773,679	21,907	2.83
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,724,832	1,227,636,170	88,662	0.01
AFFO por CBFIs	0.648017	0.630218	0.017798	2.82

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCAL") y subsidiaria
Conciliación NOI (EBITDA) / FFO / AFFO
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y reparto por CBFIs

Concepto	Por el año terminado el 31 de de diciembre de		Variación	
	2025	2024	\$	%
Ingresos por arrendamiento	4,349,905	4,062,657	287,248	7.07
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos por arrendamiento	277,101	-	277,101	-
Total ingresos	4,627,006	4,062,657	564,349	13.89
Utilidad de operación	5,574,206	4,228,249	1,345,957	31.83
Otros ingresos	(4,482)	-	(4,482)	-
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(1,608,573)	(776,753)	(831,820)	107.09
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	58,700	54,700	4,000	7.31
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	5,369	4,558	811	17.79
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	3,914	3,203	711	22.20
NOI / EBITDA	4,029,134	3,513,957	515,177	14.66
Margen NOI / EBITDA %	87.08	86.49	0.58	0.68
Utilidad integral - Neta del periodo	4,847,046	3,607,790	1,239,256	34.35
Otros ingresos	(4,482)	-	(4,482)	-
Amortización del costo de financiamiento	9,104	10,658	(1,554)	(14.58)
Revaluación de la deuda financiera	211,101	233,760	(22,659)	(9.69)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(1,608,573)	(776,753)	(831,820)	107.09
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	5,369	4,558	811	17.79
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	58,700	54,700	4,000	7.31
FFO	3,518,265	3,134,713	383,552	12.24
Reparto de excedente de efectivo	78,500	30,000	48,500	161.67
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(10,000)	(6,000)	(4,000)	66.67
Reserva de capex	(110,000)	(105,000)	(5,000)	4.76
Reserva para reinversión en propiedades	(277,101)	-	(277,101)	-
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	(58,700)	(54,700)	(4,000)	7.31
AFFO	3,140,964	2,999,013	141,951	4.73
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,724,832	1,227,636,170	88,662	0.01
AFFO por CBFIs	2.558362	2.442917	0.115445	4.73

Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (No Auditados)

(Cifras expresadas en miles de Pesos Mexicanos, excepto que se indique lo contrario)

Nota 1 - Historia y Actividad del Fideicomiso

1.1 Historia y Actividad

FIBRA EDUCA (nombre comercial), es un contrato de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (“FIBRA”), celebrado el 19 de septiembre de 2017 (según el mismo ha sido modificado mediante un primer convenio modificatorio y de re-expresión del 1 de febrero de 2018, un segundo convenio modificatorio del 29 de mayo de 2018, y un tercer convenio modificatorio del 7 de octubre de 2019), bajo la legislación mexicana aplicable, teniendo una duración indefinida, salvo por lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. La principal actividad de FIBRA EDUCA, consiste en la adquisición, construcción, operación y desarrollo de Inmuebles que se destinen al arrendamiento, que pertenezcan preponderantemente al sector educativo en México, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados.

Las oficinas de FIBRA EDUCA se encuentran en Av. San Jerónimo #458, Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, C. P. 01090, Alcaldía Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, teléfono 52(55) 8842-5500.

A continuación, se mencionan las partes que conforman al Fideicomiso:

Fideicomitente	Grupo Nagoin, S. A. de C. V.
Fideicomisarios	Los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”)
Fiduciario	Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero
Representante común	Altor Casa de Bolsa, S. A. de C. V. ⁽¹⁾
Administrador ⁽¹⁾	Fibra Educa Management, S. C. (“FEM” o “Administrador”) (Subsidiaria)

(1) Véase sección 1.2,6 de esta misma Nota.

(2) Véase sección “1.5 Subsidiaria” de esta misma Nota.

Los CBFIS y Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CEBURES”) de FIBRA EDUCA cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”). Al 31 de diciembre de 2025 los precios de cotización de estos instrumentos son los que se mencionan a continuación:

Clave de pizarra	Importe ⁽¹⁾
EDUCA 18 ⁽²⁾	51.50
EDUCA_23L (Flotante) ⁽³⁾	100.33
EDUCA_23-2L (Fijo) ⁽³⁾	114.87
EDUCA_23UL (Real) ⁽³⁾	975.49

(1) Cifras expresadas en pesos mexicanos.

(2) Consultado en la base de datos de Bloomberg (<https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM>)

(3) Precio del CEBURE de FIBRA EDUCA, por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025, Grupo Nacer (principal tenedor) mantiene el 67.15% de los CBFIs de FIBRA EDUCA. A fin de proteger los derechos de los Tenedores minoritarios, Grupo Nacer ejerce su derecho de voto como se menciona a continuación:

Titularidad de los CBFIs en circulación:	Derecho de Voto en Asamblea de Tenedores
Hasta el 30%	Ejercerá el derecho de voto que le otorga cada uno de los CBFIs.
Entre el 30% y 40%	Ejercerá de manera libre el derecho de voto del 30% y los derechos de voto restantes, serán ejercidos en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores que conforman la minoría.
Más del 40%	Ejercerá de manera libre el derecho de voto del 40% y los derechos de voto restantes serán ejercidos en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores que conforman la minoría.

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA cumple con todos los requisitos necesarios para seguir siendo considerada como una FIBRA, de conformidad con lo señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR"), por consiguiente, mantiene vigente su política de pago de distribuciones en efectivo que consiste, en pagar trimestralmente anticipos a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal Anual, siempre y cuando el Fideicomiso cuente con los recursos económicos suficientes, sin que ello le implique alguna obligación adicional al Fideicomiso. Esta práctica se alinea con la obligación establecida en la LISR que señala que, para mantener el estado de FIBRA, entre otros, deberá determinar y distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos, el 95% de su Resultado Fiscal neto a los titulares de CBFIs. (Véase Nota 12).

1.2 Eventos relevantes ocurridos al 31 de diciembre de 2025.

1.2.1 Distribuciones en efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio.

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de la liquidación del Resultado Fiscal por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, así como tres anticipos a cuenta de la distribución de Resultado Fiscal del ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2025 y Reembolsos de Patrimonio, por un total de \$3,119,057, según se detalla en la Nota 12.

1.2.2 Circulación de CBFIs

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 99,786 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2025, a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero, abril, julio y octubre de 2025, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020, así como un porcentaje de los incentivos a los ejecutivos del Administrador del Fideicomiso por su desempeño en el ejercicio 2024 en cumplimiento a lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 28 de abril de 2023.

Lo anterior, de conformidad con lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, en el sentido de pagar una parte de sus remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre los Tenedores y miembros independientes de Comités.

Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascienden a 1,227,724,832. (Véase Nota 12).

1.2.3 Crédito Fiscal

El 3 de marzo de 2025 el Fideicomiso fue notificado por el Servicio de Administración Tributaria (SAT) de la determinación de un crédito fiscal a su cargo como resultado de una revisión del ejercicio 2018, relacionada principalmente por un saldo de impuesto al valor agregado que previamente había sido recuperado. Al respecto, FIBRA EDUCA interpuso los medios de defensa que la asisten ya que se considera junto con los abogados que asesoran en este tema, que el Fideicomiso cuenta con los argumentos legales para defender sus derechos en consecuencia. A la fecha de este informe, el Fideicomiso se encuentra en espera de resolución por parte de la autoridad correspondiente.

1.2.4 Solicitud de actualización de la inscripción en el RNV derivado de una oferta pública primaria subsecuente de CBFIs en México y oferta primaria privada internacional

El 3 de junio de 2025 FIBRA EDUCA hizo del conocimiento público el levantamiento de la confidencialidad del trámite realizado ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) conforme al cual solicitó llevar a cabo una actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de sus CBFIs con clave de pizarra “EDUCA 18” derivado de una oferta pública primaria subsecuente de CBFIs en México (la “Oferta en México”), y concurrentemente, una oferta privada primaria subsecuente de CBFIs en los mercados extranjeros (la “Oferta en el Extranjero” y, conjuntamente, la Oferta en México y la Oferta en el Extranjero, la “Oferta Global”); el 6 de noviembre de 2025 fue aprobada por la Asamblea de Tenedores de los CBFIs. Esta emisión adicional de CBFIs es parte de la estrategia de financiamiento y crecimiento de FIBRA Educa con la finalidad de captar capital para continuar con su desarrollo y expansión, e incluyendo la diversificación de su base de inversionistas.

La Oferta Global está sujeta a las condiciones del mercado, por lo que no puede confirmarse cuándo tendrá lugar, el monto y/o los términos de la misma.

La Oferta en México se realizará a través de la BMV. La Oferta en el Extranjero se realizará al amparo de la Regla 144A (Rule 144A) y la Regulación S (Regulation S) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (U.S. Securities Act of 1933; la “Ley de Valores de Estados Unidos de 1933”) y de cualquier otra ley aplicable.

Los CBFIs no se han registrado ni se registrarán bajo la Ley de Valores de Estados Unidos de 1933 ni las leyes de valores de cualquier estado de los Estados Unidos, y no pueden ser ofrecidos ni vendidos en los Estados Unidos salvo conforme a una excepción o a través de una transacción que no se encuentre sujeta a los requisitos de registro de conformidad con la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933 o cualquier ley de valores estatales aplicables.

Este anuncio no constituye una oferta de venta ni una solicitud de una oferta de suscripción de los CBFIs. Los CBFIs no podrán ser ofrecidos ni vendidos en estado o jurisdicción alguna en los que dicha oferta o solicitud de suscripción sea ilegal mientras no se cuente con su previo registro u obtención de la exención de registro conforme a la legislación bursátil aplicable.

Declaraciones a futuro

Las declaraciones contenidas en este comunicado que no son hechos históricos son declaraciones a futuro. Estas declaraciones a futuro se basan en las expectativas, estimaciones y proyecciones sobre la industria y los mercados en los que opera FIBRA EDUCA, las creencias de su administrador y las suposiciones hechas por el administrador. Tales declaraciones implican incertidumbres que podrían afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA EDUCA. Palabras tales como “expectativa”, “anticipa”, “pretende”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima”, variaciones de dichas palabras y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones a futuro, las cuales generalmente no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones relativas a resultados operativos, acontecimientos o desarrollos que esperamos o anticipamos que se produzcan en el futuro, incluidas las declaraciones relativas al crecimiento de rentas y ocupación, la actividad de adquisición, la actividad de desarrollo, la actividad de disposición, las condiciones generales de las zonas geográficas en las que operamos y nuestra situación financiera, son declaraciones a futuro. Estas declaraciones no son garantía de resultados futuros e implican ciertos riesgos, incertidumbres y suposiciones que son difíciles de predecir.

FIBRA EDUCA no asume obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros contenidas en este comunicado. Ni la CNBV ni cualquier otra autoridad ha aprobado o rechazado el contenido de la información de este comunicado, así como tampoco la exactitud, pertinencia o veracidad de la información contenida en el mismo.

1.2.5 Adquisiciones inmobiliarias

El 10 de julio de 2025, FIBRA EDUCA adquirió de una Parte Relacionada 6 inmuebles pertenecientes al sector educativo para su cartera, ubicados: 2 en el estado de Coahuila con un Área Bruta Rentable (“ABR”) de 11,065 m², uno en Morelos con un ABR de 4,960 m² y 3 más en la Ciudad de México con un ABR de 26,225 m², adquiriendo un ABR total de 42,250 m² compuesto por 17 predios, con un CAP RATE y NOI aproximados de 10.72% y 88.81%, respectivamente. Estas compras representarán un 2.28% en los ingresos anualizados de Fibra Educa. (Véase Nota 7)

El arrendamiento de estos inmuebles fue a partir de la fecha de su adquisición, con una vigencia de 15 (quince) años prorrogables por un período igual, considerando los plazos de ley en cada renovación forzosa. (Véase Nota 13)

El precio pagado por FIBRA EDUCA por la adquisición de estos Activos fue de \$885,288, el cual incluye los gastos accesorios por traslado de dominio de \$90,038 más el IVA de la construcción por \$39,839 y un descuento del 5.02%, El pago de estas adquisiciones se hicieron con recursos obtenidos de la colocación de deuda lanzada a finales del ejercicio de 2023 y la liberación del depósito de seriedad por \$350,000 que FIBRA EDUCA había realizado en agosto de 2024 con un tercero (Véase Nota 8).

1.2.6 Sustitución de Representante Común

En las Asambleas de Tenedores que se mencionan a continuación, fue aprobado, entre otros asuntos, la sustitución y remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores de los CBFIs y CEBURES, así como la

designación de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como nuevo representante común de los Tenedores de esos instrumentos. Asimismo, se aprobaron las modificaciones necesarias y/o convenientes al Contrato de Fideicomiso con el propósito de reflejar la sustitución del Representante Común de los CBFIs, así como el canje de los títulos según se detalla a continuación:

Asamblea de tenedores	Tipo de asamblea	Fecha de celebración 2025	Clave de cotización de pizarra	Fecha del Convenio modificadorio 2025	Fecha del canje de certificados 2025
CBFIs	Extraordinaria	13 de agosto	EDUCA 18	21 de agosto	18 de septiembre
CEBURES	Ordinaria	11 de septiembre	EDUCA 23L	18 de septiembre	5 de noviembre
CEBURES	Ordinaria	26 de agosto	EDUCA 23-2L	28 de agosto	5 de noviembre
CEBURES	Ordinaria	26 de agosto	EDUCA 23UL	28 de agosto	5 de noviembre

1.2.7 Plan correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso.

En Asamblea de Tenedores celebrada el 5 de diciembre de 2025, los Tenedores ratificaron y aprobaron en todos sus términos el Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico mediante sesión del 21 de noviembre de 2025, en los términos en los que les fue expuesto por el Administrador, que contempla la contratación de una línea de crédito quirografaria sindicada por hasta \$2,500,000, con una vigencia de 3 años con posibilidad de ser renovada dos veces por periodos de 1 año cada uno; que deberá realizarse a más tardar el 31 de marzo de 2026, con un destino que no contravenga un límite al financiamiento del Fideicomiso, en términos de lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES, y la normativa aplicable, con lo cual, se restablecerá el umbral del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda ("ICSD") a 1.5x; en el entendido que, la finalidad del Plan Correctivo, es restablecer el ICSD al nivel previsto por el Contrato del Fideicomiso, los Títulos que amparan los CEBURES, así como por la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales, contractuales y regulatorias aplicables.

1.3 Estrategias de Sostenibilidad

1.3.1. Materia Ambiental

El Fideicomiso tiene establecido como meta sostenible, certificar ambientalmente para el ejercicio 2030 el 30% de su ABR reportado al cierre del ejercicio 2022 (538,382 m²) que equivale a 161,515 m² ("ABR Comprometido") bajo cualquier esquema de certificación siempre y cuando el 50% del ABR comprometido esté certificado con el nivel EDGE ADVANCED y en caso de optar por algún otro esquema, se buscará hacer las inversiones necesarias para llegar a niveles ambiciosos equivalentes.

En junio y julio de 2025 FIBRA EDUCA obtuvo la certificación EDGE ADVANCED en tres de sus inmuebles ubicados, dos en San Luis Potosí y uno en Coahuila, teniendo un ABR certificado total de 32,243 m².

El ABR certificado al 31 de diciembre de 2025, es de 114,158 m² que representa el 21.20% del ABR Comprometido y se encuentra en proceso de obtener la certificación en otros de sus inmuebles. Con ello, el Fideicomiso ha rebasado el Sustainability Performance Target ("SPT", por sus siglas en inglés) establecido para 2025 que es del 13% sobre el ABR reportado al cierre del ejercicio 2022, equivalente a 69,990 m².

1.3.2 Energías Renovables

FIBRA EDUCU tiene definido como meta sostenible migrar el 45% del consumo energético a energías renovables mediante la instalación de Paneles Fotovoltaicos (“PF”) en los inmuebles que corresponden a su alcance 3 de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (“GEI”). Dicho alcance está integrado por las emisiones indirectas generadas por los Arrendatarios, que provienen mayormente de su consumo energético y que comprenden el 88.36% del total de las emisiones de CO₂ al cierre del ejercicio 2022. Este indicador se calculará tomando como año base el consumo energético a ese período de 3,198,967 kWh.

Durante el ejercicio 2025 FIBRA EDUCU concluyó la instalación e interconexión de PF en ciertos Activos pertenecientes al sector educativo ubicados en diversos estados de la República Mexicana que han generado 1,083,245 kWh que ha superado así la meta sostenible establecida para el ejercicio 2025 que es de 23% sobre la base de consumo energético al cierre del ejercicio 2022 equivalente al 735,762 kWh.

1.3.3. Social

Para FIBRA EDUCU la educación es uno de los pilares más importantes en la transformación de México; por ello, el Fideicomiso tiene el compromiso de impulsar este sector al que primordialmente se destinan los Activos Inmobiliarios que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso para así generar un impacto social positivo y sostenible en su negocio. A través de la donación de recursos económicos que se destinan al “Programa de Becas Fibra Educa” (el “Programa de Becas”) se beneficia a jóvenes talentosos con carencias socioeconómicas para que continúen con su educación media superior y superior dentro de los inmuebles de FIBRA EDUCU en aquellas carreras otorgadas por las marcas educativas que operan sus inquilinos.

Para lograrlo, FIBRA EDUCU creó una alianza con Nacer Global, en la que contribuyen de forma equitativa al Programa de Becas, que consiste específicamente en convocar y seleccionar, a través de la Fundación Fibra Educa, A.C. (la “Fundación”), a jóvenes mexicanos vulnerables, social y económicamente, provenientes de grupos en extrema pobreza con orientación de género (otorgadas preferentemente a mujeres en un 70%), para que puedan dar continuidad a sus estudios de nivel medio superior y superior, en las carreras que estén integradas a la oferta que gestione el Grupo Educativo, así como en el otorgamiento de cursos de inglés durante el lapso que duren su formación a través de las instituciones que operan con la marca Quick Learning.

Por cada \$1 (peso) que FIBRA EDUCU destine al Programa de Becas, Nacer-Global contribuirá con otro \$1 (peso) en especie. Este donativo se lleva a cabo de conformidad con los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 14 de marzo de 2023, que permiten destinar para tal fin hasta el 1.35% de los ingresos por rentas devengadas anualmente del Fideicomiso, a partir del ejercicio 2023 y así sucesivamente cada año en tanto esto no sea modificado o revocado por dicho Órgano. (Véase Nota 6).

Al 31 de diciembre de 2025, existen 874 becarios activos en el Programa de Becas FIBRA EDUCU que gestiona la Fundación, rebasando así la meta sostenible definida para el ejercicio 2025 que establece tener al cierre de ese año 872 becarios activos.

Con estas acciones, FIBRA EDUCA reitera su compromiso con los Grupos de Interés fortaleciendo así su modelo sustentable y acercándose a las metas de los KPIs comprometidos para el Bono Vinculado a la Sostenibilidad (BVS).

1.4 Portafolio Inmobiliario

Al 31 de diciembre de 2025 el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA está constituido por 78 Propiedades de Inversión con un ABR total de 632,655 m² ubicados en 21 estados de la República Mexicana, preponderantemente en el centro del territorio nacional. Todas ellas se encuentran arrendadas al 100%. (Véanse Notas 7 y 13).

Respecto de los dos Activos que integran el proyecto inmobiliario del Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, que resultaron dañados por el paso del huracán Otis el pasado 25 de octubre de 2023, informamos que, debido a este caso fortuito, el cobro de las rentas de estos Activos fue suspendido desde noviembre de 2023 y hasta la fecha de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, afectando adversamente así los ingresos de arrendamiento según se describe en la Nota 13.

El valor razonable de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2025, asciende a \$40,979,055, más las remodelaciones en proceso por \$245,594, dando así un total de \$41,224,649.

1.5 Subsidiaria

FIBRA EDUCA mantiene una inversión permanente equivalente al 99.99% en el Capital Social de su Administrador, quién fue constituido el 31 de enero de 2018. La principal actividad del Administrador se basa en la ejecución del contrato de prestación de servicios celebrado el 15 de marzo de 2018, entre FEM y el Fideicomiso, (el cual fue modificado el 8 de octubre de 2019, para adicionar que el Administrador asesore en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso; entre otras y aclarar el manejo del fondo de gastos y pagos generales con base en un fondo de gastos revolviente y reembolsable). Dicho contrato tiene como propósito principal que FEM pueda llevar a cabo la administración, asesoría, operación y mantenimiento de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso F/3277, este último a través de un tercero pudiendo ser una Parte Relacionada. El Administrador no cobra contraprestación alguna por sus servicios; sin embargo, el Fiduciario hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolviente que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas.

El 21 de mayo de 2021, FEM y una Parte Relacionada que pertenece a Nacer Global, constituyeron la Fundación, como Asociados Fundadores, con una duración indefinida. El fin de la Fundación es; entre otros, gestionar el Programa de Becas (Véase Nota 1.3.3).

El Contrato de Asociación por el que se constituyó la Fundación, establece que los Asociados no tendrán derecho a reclamar el reintegro de sus aportaciones, cuotas o donaciones, así mismo, la Fundación no podrá otorgar beneficios sobre el remanente distribuible a sus Asociados, y por lo tanto FIBRA EDUCA no lleva a cabo ningún registro contable sobre los resultados ni operaciones de la Fundación.

Nota 2 – Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2025 y por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, han sido preparados en cumplimiento cabal con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 34 “Información Financiera Intermedia”. Las políticas y criterios contables utilizados en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios convergen con los empleados en los Estados Financieros Consolidados anuales, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS Accounting Standards” por su nombre en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Es recomendable que los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2025 y por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, sean leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

La Administración de FIBRA EDUCA, considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes fueron incluidos en los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios para así lograr una adecuada presentación de estos.

2.1. Costo Histórico

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por el efectivo y equivalentes de efectivo, y las Propiedades de Inversión, que se valúan a su valor razonable.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.2. Valor Razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación aceptada en el mercado.

Las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 de acuerdo con el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen a continuación:

Nivel 1	El valor razonable se determina con base en los precios de cotización de los mercados activos a la fecha del periodo de reporte. El precio de mercado utilizado en los activos financieros mantenidos por FIBRA EDUCA, es el precio de compra actual (bid price);
Nivel 2	El valor razonable se determina con datos de entrada que no se negocian en un mercado activo, utilizando técnicas de valuación que maximizan el uso de información observable y deposita la menor confianza posible en estimaciones específicas del Fideicomiso.
Nivel 3	Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el Nivel 3. Todas las Propiedades de Inversión son de categoría Nivel 3. Véase Nota 7.

2.3. Moneda Funcional y de Informe

La moneda en que se presentan los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios es el peso mexicano, toda vez que es la moneda funcional y de registro de FIBRA EDUCA, considerando que es la moneda utilizada en el entorno económico primario donde realiza sus operaciones.

2.4. Negocio en Marcha

Al 31 de diciembre 2025, la Administración del Fideicomiso, ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta, entre otros, el plan correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso donde se definió, ratificó y aprobó en Asamblea de Tenedores celebrada el 5 de diciembre de 2025 los términos del Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico mediante sesión del 21 de noviembre de 2025 (Véase Nota 1.2.7) y lo mencionado en la Nota 19.2 referente a la aprobación del Plan correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso mediante Asamblea de Tenedores de los CEBURES celebrada el 29 de enero de 2026, cambios en el desempeño operacional, de inflación y de tasas de interés estimadas en México para los siguientes 12 meses, concluyendo que el Fideicomiso es y será capaz de operar como negocio en marcha en un futuro previsible. FIBRA EDUCA, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.

Asimismo, FIBRA EDUCA ha cumplido y estima poder continuar cumpliendo con todas las obligaciones para seguir calificando como una FIBRA.

2.5. Consolidación

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados incluyen las operaciones tanto del Fideicomiso F/3277 como las de su Subsidiaria Fibra Educa Management, S. C. eliminando para dichos efectos todos los saldos y operaciones celebradas entre ellos.

Una subsidiaria se consolida a partir de la fecha en que el Fideicomiso obtiene control sobre esta, que para el caso del Administrador fue la fecha de su constitución (31 de enero de

2018) y dejará de consolidar cuando se pierda el control, se liquide o extinga su subsidiaria. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias se incluyen en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los Estados Financieros de su subsidiaria para alinear sus políticas contables a las del Fideicomiso.

2.6. Estacionalidad

Por el giro de negocio de FIBRA EDUCA, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones y desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

2.7. Reconocimiento retrospectivo en el valor razonable de las Propiedades de inversión (31 de diciembre de 2024)

FIBRA EDUCA reconoció retrospectivamente un efecto favorable por \$253,172 en el Valor Razonable de las Propiedades de Inversión al 4T 2024, modificando así los resultados previamente publicados el 27 de febrero de 2025. Al tratarse de una estimación contable, no afecta los flujos operativos previamente reportados, distribuciones ni alguna otra partida de cualquier naturaleza.

Nota 3 – Administración de Riesgos

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, contienen estimaciones futuras. Por su propia naturaleza, las estimaciones futuras conllevan a riesgos e incertidumbres, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que dichas predicciones, pronósticos, proyecciones y demás estimaciones futuras no se cumplan. De concretarse alguno o varios de dichos factores o incertidumbres, o de resultar incorrectas las suposiciones subyacentes utilizadas para las estimaciones futuras, los resultados reales podrían diferir sustancialmente a los resultados anticipados, deseados, estimados, esperados, predichos o pretendidos.

Los riesgos a los que se encuentra expuesto el Fideicomiso fueron revelados en los Estados Financieros y en el Reporte Anual por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024. Es recomendable considerarlos para un correcto análisis e interpretación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.

Existe el riesgo de que se pueda materializar las posibles contingencias que se revelan en la Nota 18.

Nota 4 – Resumen de políticas contables significativas

Las políticas contables significativas que fueron utilizadas en la preparación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) de FIBRA EDUCA al 31 de diciembre de 2025, son consistentes con las reveladas en los Estados Financieros Consolidados auditados al 31 de diciembre de 2024.

Adopción de nuevas y modificadas IFRS o IAS a partir del 1 de enero de 2025.

Enmiendas a IFRS 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento en vía de regreso.

Las enmiendas a IFRS 16 adicionan requerimientos subsecuentes de medición para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso que satisfacen los requerimientos de la IFRS 15 para que sean registrados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine pagos de arrendamiento o pagos de arrendamiento revisados tales que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario después de la fecha de comienzo del arrendamiento.

Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relativos a la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor -arrendatario podría haber reconocido una ganancia en el derecho de uso que retiene, solamente por la remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación a un arrendamiento o cambio en el término de un arrendamiento) aplicando los requerimientos generales en IFRS 16. Esto podría haber ocurrido particularmente en el caso de arrendamientos en vía de regreso que incluyan pagos de arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en IFRS 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a IFRS 15, es un pasivo por arrendamiento.

La aplicación anticipada es permitida. Si un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas en forma anticipada se debe revelar este hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas retrospectivamente de acuerdo con la IAS 8 para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso en las que, entre después de la fecha inicial de aplicación, que es definida como el comienzo del período de reporte anual en el que la entidad aplicó inicialmente la IFRS 16.

La administración anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los Estados Financieros Consolidados de FIBRA EDUCA en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

Adicionalmente, el IASB emitió las enmiendas a la IFRS 10 e IAS 28 “Venta o contribución de Activos entre un Inversionista y su asociada o negocio conjunto”, la cual no le es aplicable a FIBRA EDUCA, dada la naturaleza de sus operaciones.

Adopción de nuevas y modificadas IFRS o IAS a partir del 1 de enero de 2026.

FIBRA EDUCA estima que la adopción de las siguientes enmiendas a las IFRS y las Normas Internacionales de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) no tendrán algún impacto significativo en los Estados Financieros Consolidados subsecuentes.

NIIF 18	<i>Presentación e información a revelar en los estados financieros</i>
NIIF 19	<i>Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar</i>
NIIF 9 y NIIF 7	<i>Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros—Modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7.</i>
NIIF – Volumen 11	<i>Mejoras anuales a las normas de contabilidad</i>
Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza*	<i>Modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7</i>

** Esta norma no es aplicable a FIBRA EDUCA considerando la naturaleza de su negocio.*

IFRS 18, Presentación e información a revelar en los estados financieros.

Además, se emitieron enmiendas de alcance limitado a la IAS 7, *Estado de flujos de efectivo*, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de “utilidad o pérdida neta” a “utilidad o pérdida de operación” y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Adicionalmente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La IFRS 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La IFRS 18 se aplicará en forma retrospectiva.

Actualmente, FIBRA EDUCA está trabajando en identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros. Los impactos materiales iniciales que se esperan en los estados financieros de FIBRA EDUCA son los siguientes:

- Los ingresos por arrendamiento, las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se clasificarán en la categoría de inversión dentro del estado de resultados.
- Las diferencias cambiarias se clasificarán en la categoría de los ingresos y gastos relacionados de la partida que dé lugar a dichas diferencias.
- Se agregarán nuevas revelaciones: (a) medidas de desempeño definidas por la administración; b) gastos desglosados en función de su naturaleza si se presentan por función en la categoría de operación del estado de resultados; y c) una conciliación para cada partida del estado de resultados entre los importes reexpresados presentados conforme a la IFRS 18 y los importes presentados anteriormente conforme a la IAS 1.

- Los intereses recibidos y pagados se clasificarán en las actividades de inversión y las actividades de financiamiento, respectivamente, en el estado de flujos de efectivo.

IFRS 19, Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar.

En mayo de 2024, el IASB emitió la IFRS 19, la cual permite a las entidades elegibles optar por aplicar los requisitos reducidos de información a revelar sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas de contabilidad IFRS. Para ser elegible, al cierre del periodo de reporte, la entidad: (i) debe ser una subsidiaria según la definición de la IFRS 10, (ii) no puede tener responsabilidad pública y (iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros consolidados, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad IFRS.

La IFRS 19 es efectiva para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

FIBRA EDUCA no puede optar por aplicar la IFRS 19, en virtud que sus instrumentos de patrimonio cotizan en bolsa.

Modificaciones de la IFRS 9 y la IFRS 7- Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros.

En mayo de 2024, el IASB publicó las *Modificaciones a la IFRS 9 y la IFRS 7, Modificaciones en la clasificación y medición de instrumentos financieros* (las Modificaciones). Estas modificaciones incluyen:

- La aclaración de que los pasivos financieros deben darse de baja en la “fecha de liquidación” y la inclusión de una opción de política contable (si se cumplen condiciones específicas) para dar de baja los pasivos financieros liquidados a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación.
- Lineamientos adicionales sobre cómo evaluar los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros con características ambientales, sociales y de gobierno corporativo (“ESG” por sus siglas en inglés) y similares
- Aclaraciones sobre lo que incluye el término “características sin recurso” y cuáles son las características de los instrumentos vinculados contractualmente.
- La inclusión de revelaciones sobre instrumentos financieros con características contingentes y requisitos de revelación adicionales para instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI).

Las Modificaciones entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada sólo en lo que respecta a la clasificación de activos financieros y revelaciones relacionadas. El Fideicomiso no espera que las modificaciones tengan un efecto material en sus estados financieros.

Mejoras anuales a las normas de contabilidad IFRS - Volumen 11

En julio de 2024, el IASB publicó nueve modificaciones de alcance limitado como parte de su mantenimiento periódico de las normas de contabilidad IFRS. Las modificaciones incluyen aclaraciones, simplificaciones, correcciones o cambios para mejorar la congruencia de la IFRS 1, *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, la IFRS 7, *Instrumentos financieros: Información a revelar* y su *Guía de implementación relacionada*, la IFRS 9, *Instrumentos Financieros*, la IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados* y la IAS 7, *Estados de Flujos de Efectivo*.

Las modificaciones entraron en vigor para los periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su adopción anticipada, siempre que se revele este hecho. No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso.

Nota 5 – Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo, se integran principalmente por depósitos bancarios e inversiones temporales a la vista permitidos a las Fibras de conformidad con lo establecido en la LISR, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. A continuación, se presenta la integración de dicho saldo.

Concepto	Variación			
	Diciembre 2025	Diciembre 2024		
	\$	\$	\$	%
Inversiones temporales	1,692,653	2,142,280	(449,627)	(20.99)
Efectivo en Bancos	266	128	138	107.81
Total efectivo y equivalentes de efectivo	1,692,919	2,142,408	(449,489)	(20.98)

Los intereses a favor generados de estas inversiones por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, ascendieron a \$25,172 y \$54,639, respectivamente, y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron de \$140,153 y \$305,852, respectivamente.

El efectivo y equivalentes de efectivo de FIBRA EDUCAL están libre de restricciones.

Nota 6 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas

El saldo pendiente de cobro que el Fideicomiso tiene al 31 de diciembre de 2025 por \$961 (\$2,241 al 31 de diciembre de 2024), se deriva por el ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en diciembre de 2025 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, el cual fue cobrado a principios de 2026.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso entregó un donativo por \$58,700 (\$54,700 al 31 de diciembre de 2024), a fin de fortalecer el Programa de Becas Educativas de acuerdo con su estrategia de sostenibilidad y de conformidad con lo acordado en la Asamblea de

Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023. (Véase Nota 1.3.3). Para dichos fines, el Fideicomiso provisiono \$15,050 en el 4T 2025.

Las operaciones con Partes Relacionadas que se llevaron a cabo fueron celebradas en condiciones similares a las que se hubieran hecho con terceros independientes, y son reveladas en las Notas 7 (Propiedades de Inversión), 13 (Ingresos por arrendamiento), 15 (Costos de operación y mantenimiento) y 16 (Gastos de administración).

Nota 7 – Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2025, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra a continuación:

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m²	% de Ocupación	Diciembre 2024 \$	Adiciones \$	Trasposos \$	Revaluación \$	Diciembre 2025 \$
Planteles Universitarios								
Aportación Inicial	12	296,588	100.00	19,713,491	-	35,959	1,459,454	21,208,904
2019	7	96,592	100.00	8,240,547	-	7,132	(629,321)	7,618,358
2022	6	89,889	100.00	5,504,819	-	31,108	416,479	5,952,406
2023	1	2,255	100.00	17,442	-	330	(3,242)	14,530
2024	6	47,467	100.00	946,401	-	15,221	(128,254)	833,368
2025	6	42,250	100.00	-	885,288	-	(88,570)	796,718
	38	575,041	100.00	34,422,700	885,288	89,750	1,026,546	36,424,284
Oficinas								
Aportación Inicial	5	34,907	100.00	2,758,132	-	2,291	465,076	3,225,499
Centros de Aprendizaje								
Aportación Inicial	35	22,707	100.00	1,212,321	-	-	116,951	1,329,272
Ampliación y remodelación de planteles (7.2)				38,393,153	885,288	92,041	1,608,573	40,979,055
				40,496	297,139	(92,041)	-	245,594
Total Propiedades de Inversión	78	632,655	100.00	38,426,434	1,174,830	-	1,608,573	41,224,649

7.1 Adquisiciones inmobiliarias

El 10 de julio de 2025, fue perfeccionada la adquisición inmobiliaria del segundo y último tramo del portafolio de Lottus, previo cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas que consistieron principalmente en la reversión por parte de ciertos fideicomisos de esos Activos, así como la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica ("COFECE") que fue autorizada en su 17° sesión ordinaria celebrada el 8 de mayo de 2025.

Este portafolio consistió en 6 Inmuebles integrados por 17 predios, con un ABR de 42,250 m² ubicados en tres estados de la República Mexicana según se indica a continuación, previo cumplimiento de ciertas condiciones mencionadas en el párrafo anterior y formalizados los contratos de compraventa respectivos.

Fecha de adquisición	Estado	# de inmuebles	ABR m ²
10 de julio de 2025	Coahuila	2	11,065
	Morelos	1	4,960
	Ciudad de México	3	26,225
	Total	6	42,250

El CAP RATE y NOI inicial estimados de este portafolio es de 10.72%, 88.81%, respectivamente.

El arrendamiento de estos inmuebles fue a partir de la fecha de su adquisición (véase Nota 13), con una vigencia de 15 (quince) años prorrogables por un período igual, considerando los plazos de ley en cada renovación forzosa.

El precio pagado por FIBRA EDUCAL por la adquisición de estos Activos fue de \$885,288, el cual incluye los gastos accesorios por traslado de dominio de \$90,038 más el IVA de la construcción por \$39,839 y un descuento del 5.02%, que se realizó con recursos obtenidos de la colocación de deuda lanzada a finales del ejercicio de 2023 y la liberación del depósito de seriedad por \$350,000 que FIBRA EDUCAL había realizado en agosto de 2024 con un tercero (Véase Nota 8).

Con estas adquisiciones que fueron realizadas con partes relacionadas, el Fideicomiso continua con el proceso de expansión de sus operaciones, cumpliendo así con los compromisos asumidos con los Tenedores de los CBFIs y de los CEBURES de la Emisora y siempre observando las obligaciones de las que es sujeto en términos de la legislación competente.

7.2 Ampliación y remodelación de planteles

Durante el ejercicio 2025, FIBRA EDUCAL llevó a cabo adaptaciones y mejoras en diversos Activos pertenecientes al sector educativo, centros de aprendizaje y de oficinas, consistentes en trabajos de pintura en interiores y exteriores, cambio de plafón, instalación de circuito cerrado de televisión, trabajos de impermeabilización, cambio de instalación eléctrica, habilitación de aulas híbridas, remodelación de espacios e instalaciones para habilitar laboratorios de usos múltiples, computo, fisioterapia, gastronomía, anatomía, hospital simulado y quirófano, construcción de canchas deportivas, reposición de pavimento de concreto hidráulico y terracerías en estacionamiento, entre otros. Al 31 de diciembre de 2025, el costo de estos trabajos que el Fideicomiso pagó de manera anticipada \$297,139, de los cuales estuvieron a cargo de dos de sus Partes Relacionadas, ascendió a \$220,531 más su IVA correspondiente, durante el ejercicio 2025 se concluyeron y capitalizaron ciertos trabajos que representaron los costos que se habían incurrido por \$92,041, quedando trabajos en proceso por \$245,594. Estas obras fueron registradas dentro de las Propiedades de Inversión toda vez que estos trabajos generan valor a los inmuebles al mismo tiempo que incrementan su vida útil, garantizando así que haya un mejor uso del espacio y consecuentemente una mayor visibilidad para el inquilino del beneficio obtenido por la renta actual de dichos espacios y, por ende, expectativa de sostenibilidad del negocio

durante un plazo mayor. Es conveniente recordar que estos trabajos: (i) están incluidos en el ABR inicial de estos inmuebles a la fecha de su aportación y/o adquisición y por lo tanto no se incrementa como consecuencia de los trabajos anteriormente mencionados, y (ii) desde la entrada en vigor de los Contratos de Arrendamiento, se han rentado a precio completo, siendo incluso objeto de los incrementos de las rentas anuales establecidas.

7.3 Ajustes al Valor razonable de las Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA, en conjunto con un valuator de reconocido prestigio, llevó a cabo la valuación de sus Propiedades de Inversión, resultando un incremento neto en el valor razonable de las propiedades por \$1,608,573 (\$776,753 al 31 de diciembre de 2024), quedando así valuado el portafolio en \$40,979,055 (\$38,393,153 al 31 de diciembre de 2024), más la inversión relacionada con las remodelaciones en proceso por \$245,594 (\$40,496 al 31 de diciembre de 2024) quedando un valor total del portafolio de \$41,224,649 (\$38,433,649 al 31 de diciembre de 2024). Esta variación en el valor razonable fue registrada en el Estado de Resultados Integrales Consolidado. El ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión incluye la baja del valor de los Activos que constituyen el proyecto ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero por \$1,004,542 (\$262,110 al 31 de diciembre de 2024), derivado de su inactividad producida por los daños del paso del huracán Otis que lo golpeó en octubre de 2023.

Las propiedades de inversión están localizadas en México y son clasificadas en el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable bajo IFRS. La siguiente tabla proporciona información acerca de cómo los valores razonables de las propiedades de inversión fueron determinados (en particular, la técnica de valuación y los parámetros utilizados).

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativa	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	1261% a 14.33%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable
			Tasa de capitalización	9.61% a 11.33%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado	A mayor NOI, mayor valor razonable
			Tasas de inflación	3.30% a 3.99%	A mayor tasa de inflación, mayor valor razonable
			Periodo de absorción	De 12 a 18 meses en promedio	A menor periodo de absorción, mayor valor razonable
			Rentas de mercado	Dependiendo el tipo y ubicación de la propiedad	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable

El incremento al 31 de diciembre de 2025 obedece principalmente, al alza en diversos factores macroeconómicos como son principalmente la inflación ocurrida en México en los últimos doce meses, que fue de 3.69% y a la disminución en la Tasa de Interés Libre de Riesgo prevaleciente en el país, que para el valuator independiente es la Tasa de CETES a 180 días, que tuvo un decremento de 257 puntos base, respecto a la tasa que se tenía al inicio del año.

7.3.1 Análisis de sensibilidad

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 es sensible a los cambios en la tasa de descuento y en la tasa de capitalización.

Al 31 de diciembre de 2025, por cada cambio de +/- 0.25% en la tasa de descuento y dejando el resto de las variables sin cambios, se generarían los siguientes impactos en los estados de resultados integrales consolidados condensados intermedios:

	Más 0.25%	Menos 0.25%
Impacto en el valor de las propiedades de inversión	\$ (429,225)	\$ 435,399

La administración de FIBRA EDUCA ha estimado que al 31 de diciembre de 2025 por cada cambio en la tasa de capitalización de +/- 0.25% y dejando el resto de las variables sin cambios, tendría los siguientes impactos:

	Más 0.25%	Menos 0.25%
Impacto en el valor de las propiedades de inversión	\$ (562,518)	\$ 591,360

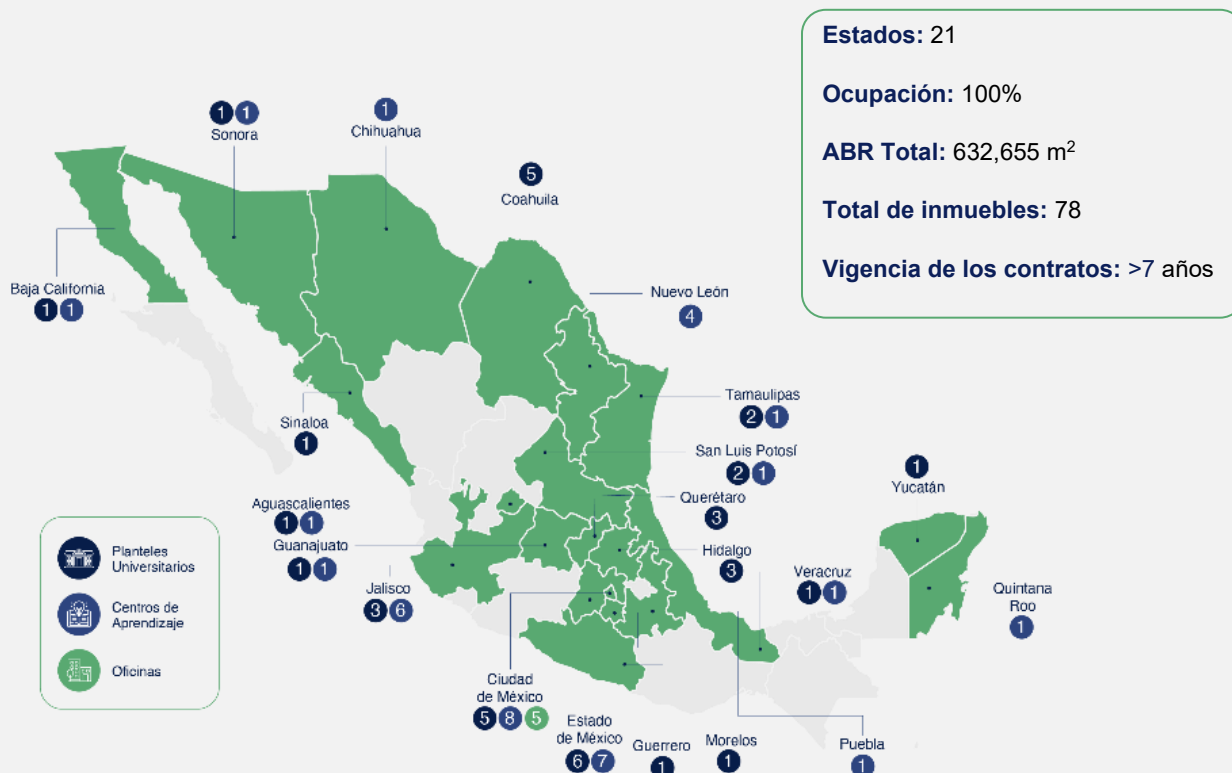
7.4 Principales características de las Propiedades de Inversión

Los Inmuebles se encuentran ubicados en 21 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional, distribuidos según se muestra en la tabla de la siguiente:

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²
Querétaro	3	109,339	-	-	-	-	3	109,339
Aguascalientes	1	67,167	1	633	-	-	2	67,800
Hidalgo	3	65,845	-	-	-	-	3	65,845
Estado de México	6	59,466	7	5,659	-	-	13	65,125
Ciudad de México	5	48,325	8	4,204	5	34,907	18	87,436
Jalisco	3	48,919	6	3,207	-	-	9	52,126
Guerrero	1 ⁽¹⁾	41,911	-	-	-	-	1	41,911
Yucatán	1 ⁽²⁾	38,000	-	-	-	-	1	38,000
Coahuila	5	38,258	-	-	-	-	5	38,258
San Luis Potosí	2	17,991	1	727	-	-	3	18,718
Guanajuato	1	13,440	1	637	-	-	2	14,077
Sonora	1	6,516	1	474	-	-	2	6,990
Tamaulipas	2	5,938	1	622	-	-	3	6,560
Morelos	1	4,960	-	-	-	-	1	4,960
Baja California	1	3,451	1	601	-	-	2	4,052
Sinaloa	1	3,260	-	-	-	-	1	3,260
Veracruz	1	2,255	1	710	-	-	2	2,965
Nuevo León	-	-	4	2,853	-	-	4	2,853
Chihuahua	-	-	1	991	-	-	1	991
Puebla	-	-	1	843	-	-	1	843
Quintana Roo	-	-	1	546	-	-	1	546
Total	38	575,041	35	22,707	5	34,907	78	632,655

⁽¹⁾ Proyecto constituido por dos Activos.

⁽²⁾ Proyecto en arrendamiento con condición suspensiva, véase Nota 13



Al 31 de diciembre de 2025, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCU, excepto por lo que se menciona en la Nota 18.6, se encuentran libres de gravámenes y se encuentran totalmente aseguradas, cubriendo los riesgos a los que están expuestos los inmuebles.

Nota 8 – Depósito de Seriedad

Previo a la adquisición inmobiliaria del segundo y último tramo del portafolio de Lottus, mencionada en la Nota 7.1 que fue aprobada por el Comité Técnico en su sesión de fecha 24 de octubre de 2023 y que se encontraba sujeta a la obtención de la autorización correspondiente por parte de la COFECE, los Promitentes Vendedores, Partes Relacionadas de FIBRA EDUCU, debían cumplir diversas condiciones suspensivas, consistentes principalmente en la reversión de los Activos a cargo de determinados fideicomisos, por lo que, como muestra de seriedad hacia dichos Promitentes Vendedores, el 16 de agosto de 2024 el Comité Técnico, mediante resoluciones adoptadas fuera de sesión, aprobó, entre otros acuerdos, la estructura para llevar a cabo dicha adquisición inmobiliaria, la cual contempló la celebración, el 21 de agosto de 2024, de los contratos que se describen a continuación.

1. Contrato de Depósito con un tercero (el “Depositorio”), donde se estableció, entre otros, realizar un depósito de seriedad (el “Depósito”) por parte de FIBRA EDUCU por \$350,000.
2. Contrato de Promesa de Compraventa sujeto a Condiciones Suspensivas, celebrado entre FIBRA EDUCU y dos Partes Relacionadas en su carácter de Promitentes Vendedores que prometían celebrar una escritura de Compraventa, y vender los

inmuebles al Fideicomiso, con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde, libres de cualquier gravamen y limitación de dominio y al corriente en el pago de sus contribuciones y obligaciones de carácter fiscal; en el entendido que, previo a la transacción las Partes deberán haber obtenido la Autorización de la COFECE y haber llevado a la reversión de los Activos a cargo de determinados fideicomisos.

Los Promitentes Vendedores y FIBRA EDUCA acordaron que el precio de compraventa de este portafolio inmobiliario incluirá un descuento equivalente a una tasa mensual a partir del 1 de septiembre de 2024, con excepción de agosto que solo fue aplicada la tasa por los días transcurridos desde la fecha de firma del contrato de compraventa hasta el 31 de agosto de 2024, a razón de una tasa anualizada equivalente del 10.75% por cada mes o fracción en el que no sean cumplidas las condiciones suspensivas.

El 22 de noviembre de 2024, FIBRA EDUCA además de aclarar que la tasa de descuento sería calculada en lo sucesivo sobre el monto del depósito de seriedad y no sobre el precio de compraventa, anunció al Público Inversionista que, previa aprobación corporativa, los Promitentes Vendedores del segundo y último tramo del portafolio de Lottus, que consta de seis Activos ubicados, han cumplido con ciertas condiciones suspensivas para poder estar en posibilidad de ser adquiridos por el Fideicomiso, previa autorización de la COFECE.

El 8 de mayo de 2025 la COFECE llevó a cabo su 17° sesión ordinaria donde autorizó a FIBRA EDUCA la realización de la concentración notificada (compraventa del portafolio inmobiliario del segundo y último tramo del portafolio de Lottus) con los Promitentes Vendedores, donde dicha autorización tendrá una vigencia de 6 meses contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la misma, plazo que podrá ser prorrogado, por una sola ocasión, hasta por otro periodo similar en casos debidamente justificados, de conformidad con los artículos 90, párrafo segundo, de la Ley Federal de Competencia Económica (LFCE), así como 22 y 37 de las Disposiciones Regulatorias de la Ley Federal de Competencia Económica (DRLFCE).

Finalmente, FIBRA EDUCA notificó al Depositario que fueron cumplidas las condiciones suspensivas, por tanto, el Depositario transfirió el Depósito a favor de los Promitentes Vendedores como parte del pago del precio del portafolio de Lottus. Véase Nota 7.1 sobre las nuevas Adquisiciones Inmobiliarias.

Nota 9 – Impuesto al Valor Agregado

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso tiene un IVA por pagar de \$46,938 (\$32,263 al 31 de diciembre de 2024) determinado de conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto al Valor Agregado (“LIVA”) vigente para el ejercicio 2025.

Nota 10 – Deuda Financiera

Al 31 de diciembre de 2025, la deuda financiera contraída por el Fideicomiso se analiza como se muestra en la siguiente página:

Concepto	Bono Vinculado a la sostenibilidad			Total
	23-L \$	23-2L \$	23-UL \$	
Saldo al 1 de enero de 2025	1,861,493	702,426	5,397,641	7,961,560
Amortización de comisiones ⁽¹⁾	4,918	830	3,356	9,104
Efecto por revaluación de la deuda expresada en UDIS ⁽²⁾	-	-	211,101	211,101
Saldo al 31 de diciembre de 2025	1,866,411	703,256	5,612,098	8,181,765
Porción circulante de la Deuda financiera – Neta ⁽³⁾	1,866,411	-	-	1,866,411
Porción no circulante de la Deuda financiera - Neta	-	703,256	5,612,098	6,315,354
	1,866,411	703,256	5,612,098	8,181,765
Valor razonable al 31 de diciembre de 2025	1,875,667	812,244	6,346,061	9,033,972

- (1) Corresponde una amortización del periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 de \$2,295 (\$2,343 en el mismo periodo de 2024).
- (2) Corresponde a la revaluación del periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 de \$74,634 (\$60,988 en el mismo periodo de 2024).
- (3) Al cierre del 4T 2025 el tramo flotante 23-L del BVS en su tramo flotante, que equivale a \$1,866,411, fue reclasificado de largo a corto plazo, toda vez su vencimiento será el 13 de agosto de 2026.

Clave de pizarra	EDUCA 23L	EDUCA 23 - 2L	EDUCA 23 - UL	Total
Número de títulos / UDIS	18,694,284	7,070,769	6,505,487	32,270,540
Emisión del bono de sostenibilidad 17 agosto 2023	1,734,428	707,077	1,298,380	3,739,885
Emisión del bono de sostenibilidad 1 diciembre 2023	135,000	-	3,848,147	3,983,147
	1,869,428	707,077	5,146,527	7,723,032
Comisiones pagadas	(15,963)	(6,469)	(34,123)	(56,555)
Amortización de comisiones	12,946	2,648	8,650	24,244
Comisiones pendientes de amortizar	(3,017)	(3,821)	(25,473)	(32,311)
Efecto por revaluación	-	-	491,044	491,044
Saldo al 30 de septiembre de 2025	1,866,411	703,256	5,612,098	8,181,765

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCU ha cumplido con todos los *covenants* establecidos en los Títulos de los BVS (Véase Nota 19.2). El incumplimiento en algún *covenant*, es causal del vencimiento anticipado.

En mayo y junio de 2025, HR Ratings y Moody's ratificaron la calificación de "HR AAA" y "AA+.mx" con Perspectiva Estable tanto para Fibra Educa como emisora como para sus emisiones.

A continuación, se presentan los principales indicadores relacionados con el nivel de financiamiento de FIBRA EDUCA al 31 de diciembre de 2025:

Endeudamiento	Diciembre 2025 \$	Diciembre 2024 \$
Nivel de endeudamiento al cierre del año	0.19	0.20
Total de deuda bursátil	8,181,765	7,961,560
Total de intereses devengados no pagados	188,518	185,481
Activos totales	42,959,326	40,976,414
Nivel de apalancamiento	Diciembre 2025 \$	Diciembre 2024 \$
Nivel de apalancamiento	1.75	1.67
Activos totales	42,959,326	40,976,414
Títulos de capital ⁽¹⁾	24,554,497	24,552,501
⁽¹⁾ Corresponde al número de CBFIs al 31 de diciembre de 2025 valuados al precio de la Oferta Pública Inicial (\$20 pesos mexicanos)		
Índice de cobertura de servicio de la deuda	Diciembre 2025 \$	Diciembre 2024 \$
Índice de cobertura de servicio de la deuda	0.96	4.19
Activos líquidos	1,693,880	2,144,649
Utilidad operativa estimada	710,514	634,294
Amortización estimada de intereses	635,813	663,138
Porción circulante de la Deuda financiera – Neta	1,866,411	-

Los intereses incurridos por FIBRA EDUCA derivados de la deuda financiera de los BVS por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron de \$158,665 y \$168,995, respectivamente y de forma acumulada por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 de \$643,317 y \$677,336, respectivamente. Durante el ejercicio 2025, el Fideicomiso liquidó \$640,280 por concepto de intereses de los BVS.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados del BVS en sus tramos flotante, fijo y real por \$12,693, \$31,127 y \$144,698; respectivamente. La fecha de vencimiento de los cupones de esos tramos del BVS será en enero 2026 para el caso del tramo flotante y en febrero de 2026 para los tramos fijo y real.

Nota 11 - Beneficios a los Empleados

A continuación, se presenta la conciliación de las Obligaciones por Beneficios Definidos ("OBD") de los Beneficios a los empleados:

Concepto	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Variación	
			\$	%
Saldo al 1 de enero	433	356	77	21.63
Costo Neto del periodo	144	124	20	16.13
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	32	(21)	53	(252.38)
Liquidaciones	(13)	(26)	13	(50.00)
Saldo final	596	433	163	37.64

Las principales hipótesis actuariales utilizadas, expresadas en términos absolutos, así como las tasas de descuento, incremento salarial y cambios en los índices u otras variables, referenciadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son como sigue:

Tasa	Diciembre	
	2025 %	2024 %
Tasa de descuento	9.45	10.86
Tasa de incremento salarial	4.50	4.50
Tasa de incremento salarial mínimo	6.00	6.00
Tasa de Inflación a largo plazo	4.00	4.00
Vida laboral esperada	10.04	10.88

Nota 12 - Patrimonio Contable

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 99,786 CBFi, que se encontraban en Tesorería en las fechas que se mencionan a continuación, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2025, a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero, abril, julio y octubre de 2025, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020, así como un porcentaje de los incentivos a los ejecutivos del Administrador del Fideicomiso por su desempeño en el ejercicio 2024 de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 28 de abril de 2023 y de conformidad con lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de gobierno corporativo, en el sentido de pagar una parte de sus remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre Tenedores, ejecutivos y miembros independientes de comités.

Concepto	CBFIs	Importe \$
CBFIs en circulación al 1 de enero de 2025	1,227,625,046	20,641,656
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio		(1,549,927)
Puesta en circulación de CBFIs (2025):		
Febrero	11,124	634
Abril	10,332	562
Agosto	68,796	3,665
Noviembre	9,534	508
Total:	99,786	5,369
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2025	1,227,724,832	19,097,098

Para mantener la calidad de FIBRA, los artículos 187 y 188, de la LISR establecen, entre otros, que el Fideicomiso deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos, el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFIs. Todas aquellas cantidades que han sido repartidas como parte de dicha obligación, se muestran disminuyendo el saldo de utilidades acumuladas, mientras que cualquier excedente, se considera reembolso de aportaciones a los Tenedores, y se muestra disminuyendo el saldo de Patrimonio Contribuido.

A continuación, se muestra un resumen de las distribuciones pagadas al 31 de diciembre de 2025:

Fechas 2025 Aprobación de la distribución	Liquidación	Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFI expresado en pesos
2025	2025					
25 de febrero	14 de marzo	4T 2024	386,463	387,216	773,679	0.630217
24 de abril	26 de mayo	1T 2025	407,744	370,717	778,461	0.634109
24 de julio	25 de agosto	2T 2025	396,512	383,504	780,016	0.635337
24 de octubre	24 de noviembre	3T 2025	359,208	427,693	786,901	0.640943
Total:			1,549,927	1,569,130	3,119,057	2.540606

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Utilidad Básica y diluida fue la misma por cada CBFI fue de \$1.722242 y \$0.782592 pesos mexicanos; respectivamente, y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Utilidad Básica por cada CBFI fue de \$3.948163 y \$2.938881 y la utilidad diluida por cada CBFI fue de \$3.953458 y \$2.938855 pesos mexicanos, respectivamente.

La Utilidad Básica por cada CBFI, es el cociente de la Utilidad Integral Neta del Periodo entre el promedio ponderado de CBFI en circulación al cierre de cada periodo.

Los Fondos Generados por la Operación (“FFO”, por sus siglas en inglés) son determinados de conformidad con la metodología “AMEFIBRA FFO”, que establece que se adicionen o disminuyan, entre otras, a la Utilidad Integral Neta del periodo, otros ingresos que no sean atribuibles a la operación primaria de FIBRA EDUCA, la amortización del costo de financiamiento, la revaluación de la deuda financiera, la ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión – Neto, pago en CBFI a los miembros independientes de los Comités e incentivos a los ejecutivos y los gastos de estrategia de sostenibilidad por los años y periodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Los Fondos Ajustados por la Operación del periodo (“AFFO”, por sus siglas en inglés), se determinaron disminuyendo una reserva de instalación de PF, Capex y de reinversión en propiedades, así como los gastos de estrategia de sostenibilidad, aumentando en su caso, un reparto de excedente de efectivo del FFO por los años y periodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

El FFO y AFFO por los años y periodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integran como se muestra a continuación:

2024			2025		
4T \$	Acumulado		4T \$	Acumulado	
960,709	3,607,790	Utilidad integral - Neta del periodo	2,114,347	4,847,046	
-	-	Otros ingresos	-	(4,482)	
2,343	10,658	Amortización del costo de financiamiento	2,295	9,104	
(253,172)	(776,753)	Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(1,110,597)	(1,608,573)	
60,988	233,760	Revaluación de la deuda financiera	74,634	211,101	
561	4,558	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	508	5,369	
13,450	54,700	Gastos de estrategia de sostenibilidad	15,050	58,700	
784,879	3,134,713	FFO	1,096,237	3,518,265	
30,000	30,000	Reparto de excedente de efectivo	21,500	78,500	
(26,250)	(105,000)	Reserva de capex	(27,500)	(110,000)	
(1,500)	(6,000)	Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(10,000)	
-	-	Reserva para reinversión en propiedades	(277,101)	(277,101)	
(13,450)	(57,700)	Gastos de estrategia de sostenibilidad	(15,050)	(58,700)	
773,679	2,999,013	AFFO	795,586	3,140,964	
1,227,636,170	1,227,636,170	Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,724,832	1,227,724,832	
0.630218	2.442917	AFFO por CBFIs	0.648017	2.558362	

Nota 13 - Ingresos por arrendamiento

En relación con las adquisiciones inmobiliarias del segundo y último tramo del portafolio de Lottus (véase nota 7.1) que consistió en 6 Inmuebles integrados por 17 predios, con un ABR de 42,250 m² ubicados en tres estados de la República Mexicana, se celebraron 12 contratos de arrendamiento con Partes Relacionadas.

El 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA celebró un nuevo contrato de arrendamiento, que se encuentra sujeto a una condición suspensiva, que se dará por cumplida una vez que el Fideicomiso concluya la reconversión de 14,968 m² del ABR del inmueble universitario ubicado en la ciudad de Mérida, superficie que representa aproximadamente el 39.39% del ABR total del referido inmueble, dentro de un plazo máximo de 18 meses. La reconversión contempla la construcción y el equipamiento de un hospital escuela, inversión que será realizada directamente por el Fideicomiso.

Como parte de esta operación, a partir del 1 de diciembre de 2025, el Fideicomiso redujo su superficie rentada en 14,968 m² lo que implicó una reducción por un monto de \$11,000,

monto que será cubierto por el nuevo arrendatario, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

Después de la celebración de esos contratos de arrendamiento mencionados anteriormente, el Fideicomiso, en su calidad de arrendatario, mantiene vigentes 43 contratos de arrendamiento, con 6 de sus Partes Relacionadas, como arrendadoras, a través de los cuales son generados la totalidad de los ingresos por arrendamiento por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, por \$4,349,905.

El Arrendatario de los Activos pertenecientes al Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, suspendió el pago de las rentas al Fideicomiso a partir de noviembre de 2023 por caso fortuito, toda vez que tanto el uso y goce de los Activos como la operación del titular de la marca educativa se vieron afectados con motivo del huracán Otis que tocó tierra el 25 de octubre de 2023. Hasta el momento, el Fideicomiso no ha recibido ninguna misiva que indique la intención del Arrendatario de dar por terminado el contrato de arrendamiento, no obstante que han pasado más de dos años desde que le ha sido imposible llevar a cabo su operación usual dentro de los Activos.

El 21 de noviembre de 2025 FIBRA EDUCA recibió una notificación de dichas compañías de seguro sobre la indemnización determinada por pérdidas consecuenciales por los ingresos por arrendamiento no percibidos por \$277,101, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 24 de noviembre de 2025.

Los ingresos no percibidos por el Fideicomiso pertenecientes al Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, en el 4T 2025 representan aproximadamente el 8.33% de los ingresos de ese periodo y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 de 8.32%.

Los ingresos por arrendamiento están distribuidos en las zonas geográficas según se indica a continuación:

Región	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de		Variación	
	2025 \$	2024 \$	2025 / 2024 \$	%
Centro	350,045	315,489	34,556	10.95
Norte	104,082	96,172	7,910	8.22
Occidente	460,182	440,808	19,374	4.40
Sur	73,445	80,949	(7,504)	(9.27)
Planteles universitarios	987,754	933,418	54,336	5.82
Oficinas	87,763	84,129	3,634	4.32
Centros de Aprendizaje	36,981	35,449	1,532	4.32
Total de ingresos por arrendamiento	1,112,498	1,052,996	59,502	5.65
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	277,101	-	277,101	-
Total de ingresos	1,389,599	1,052,996	336,603	31.97

Región	Acumulado		Variación Acumulado	
	2025	2024	2025 / 2024	%
	\$	\$	\$	
Centro	1,334,969	1,214,553	120,416	9.91
Norte	402,170	341,491	60,679	17.77
Occidente	1,803,927	1,723,070	80,857	4.69
Sur	319,964	316,314	3,650	1.15
Planteles universitarios	3,861,030	3,595,428	265,602	7.39
Oficinas	343,946	328,717	15,229	4.63
Centros de Aprendizaje	144,929	138,512	6,417	4.63
Total de ingresos por arrendamiento	4,349,905	4,062,657	287,248	7.07
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	277,101	-	277,101	-
Total de ingresos	4,627,006	4,062,657	564,349	13.89

La clasificación de las regiones corresponde a la misma distribución detallada en Nota 17.

A continuación, se presenta un análisis de la evolución de los ingresos por los años terminados y por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Disminución ingresos por reconversión de activos	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Total ingresos por arrendamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2025	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	Total de ingresos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
Occidente	1,723,070	79,523	-	-	1,334	1,803,927	-	1,803,927
Centro	1,214,553	54,550	-	65,866	-	1,334,969	-	1,334,969
Norte	341,491	14,303	-	46,376	-	402,170	-	402,170
Sur	316,314	14,650	(11,000)	-	-	319,964	277,101	597,065
Planteles universitarios	3,595,428	163,026	(11,000)	112,242	1,334	3,861,030	277,101	4,138,131
Oficinas	328,717	15,229	-	-	-	343,946	-	343,946
Centros de aprendizaje	138,512	6,417	-	-	-	144,929	-	144,929
	4,062,657	184,672	(11,000)	112,242	1,334	4,349,905	277,101	4,627,006
ABR								
Occidente	238,162	-	-	-	703	238,865	-	238,865
Centro	143,486	-	-	31,185	-	174,671	-	174,671
Sur	82,166	-	-	-	-	82,166	-	82,166
Norte	68,274	-	-	11,065	-	79,339	-	79,339
Planteles universitarios	532,088	-	-	42,250	703	575,041	-	617,994
Oficinas	34,907	-	-	-	-	34,907	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	-	22,707	-	22,707
	589,702	-	-	42,250	703	632,655	-	675,608
No. de inmuebles								
Centro	11	-	-	4	-	15	-	15
Norte	10	-	-	2	-	12	-	12
Occidente	8	-	-	-	-	8	-	8
Sur	3	-	-	-	-	3	-	3
Planteles universitarios	32	-	-	6	-	38	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	-	35	-	35
Oficinas	5	-	-	-	-	5	-	5
	72	-	-	6	-	78	-	78

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Disminución ingresos por arrendamiento por reconversión de propiedades	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Total ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	Total de ingresos por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025
Occidente	440,808	18,974	-	-	400	460,182	-	460,182
Centro	315,489	13,413	-	21,143	-	350,045	-	350,045
Norte	96,172	3,785	-	4,124	-	104,081	-	104,081
Sur	80,949	3,497	(11,000)	-	-	73,446	277,101	350,547
Planteles universitarios	933,418	39,669	(11,000)	25,267	400	987,754	277,101	1,264,855
Oficinas	84,129	3,634	-	-	-	87,763	-	87,763
Centros de aprendizaje	35,449	1,532	-	-	-	36,981	-	36,981
	1,052,996	44,835	(11,000)	25,267	400	1,112,498	277,101	1,389,599
ABR								
Occidente	238,162	-	-	-	703	238,865	-	238,865
Centro	143,486	-	-	31,185	-	174,671	-	174,671
Sur	82,166	-	-	-	-	82,166	-	82,166
Norte	68,274	-	-	11,065	-	79,339	-	79,339
Planteles universitarios	532,088	-	-	42,250	703	575,041	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	-	34,907	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	-	22,707	-	22,707
	589,702	-	-	42,250	703	632,655	-	632,655
No. de inmuebles								
Centro	11	-	-	4	-	15	-	15
Norte	10	-	-	2	-	12	-	12
Occidente	8	-	-	-	-	8	-	8
Sur	3	-	-	-	-	3	-	3
Planteles universitarios	32	-	-	6	-	38	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	-	35	-	35
Oficinas	5	-	-	-	-	5	-	5
	72	-	-	6	-	78	-	78

Las principales características de los contratos de arrendamiento se mencionan a continuación:

No. Contratos	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato	ABR m²	4T 2025 \$	Acumulado 2025 \$
	Inicio	Terminación					
6	junio de 2018	junio de 2033	15	7 años, 9 meses	354,202	700,511	2,777,432
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	8 años, 5 meses	4,460	8,967	35,613
1	abril de 2019	abril de 2034	15	8 años, 7 meses	2,932	5,651	22,339
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	8 años, 7 meses	6,375	13,919	54,877
1	junio de 2019	junio de 2034	15	8 años, 9 meses	41,911	-	-
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	9 años, 1 mes	11,761	37,699	148,145
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	9 años, 2 meses	29,153	117,716	468,381
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	11 años, 4 meses	16,563	9,509	37,896
1	junio de 2022	junio de 2037	15	11 años, 9 meses	67,167	158,122	619,978
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	11 años, 11 meses	6,159	5,692	22,009
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	13 años, 2 meses	2,255	668	2,636
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	13 años, 7 meses	2,346	2,302	9,071
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	13 años, 10 meses	45,121	26,475	103,711
12	julio de 2025	julio de 2040	15	14 años, 9 meses	42,250	25,267	47,819
1 *	diciembre de 2025	Noviembre de 2040	15	-	14,968	-	-
43	Total				632,655	1,112,498	4,349,905

* Contrato con condición suspensiva

El Plazo de Vigencia de estos contratos es de 15 años forzosos a partir de la fecha de su adquisición; en caso de que el Arrendatario desee desocupar el inmueble antes que se cumpla el plazo de vigencia, deberá estar al corriente en el pago de las rentas y pagar al Arrendador todas las rentas que correspondan hasta la terminación del Plazo de Vigencia. El contrato será renovado a voluntad del Arrendador, sin necesidad de notificación alguna o aviso previo, de manera automática por periodos iguales al Plazo de Vigencia, siempre y cuando el Arrendatario se encuentre en cumplimiento de todas sus obligaciones.

Los valores de las rentas de los contratos anteriormente mencionados son actualizados cada aniversario de su vigencia, mediante la aplicación del porcentaje de la inflación ocurrida en los últimos 12 meses medida en términos del Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC") y cada 5 años se ajustarán conforme al valor de mercado. Lo anterior en el entendido que el monto de la renta únicamente será ajustado cuando sea mayor al importe vigente en la fecha en que se efectúe el ajuste.

Nota 14 – Otros ingresos

El 27 de junio de 2025 FIBRA EDUCA, recibió el pago de las compañías de seguro contratadas por el finiquito del daño material que sufrieron los Activos que constituyen el proyecto inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, por el paso del huracán Otis el pasado 25 de octubre de 2023 por \$4,482. Estos recursos serán utilizados para continuar con la reparación de los Activos anteriormente mencionados.

Con este finiquito el Fideicomiso da por concluido el reclamo respecto a los daños físicos.

Nota 15 – Costos de Operación y Mantenimiento

A continuación, se muestra un análisis de los gastos de operación y mantenimiento:

Concepto	Por el periodo de tres meses terminando el 31 de diciembre		Variaciones	
	2025	2024	2025/2024	
			\$	%
Mantenimiento y conservación ⁽¹⁾	118,688	115,963	2,725	2.35
Seguros y fianzas	3,225	5,710	(2,485)	(43.52)
Impuesto predial	3,101	2,424	677	27.93
Total gastos de operación y mantenimiento	125,014	124,097	917	0.74

Concepto	Por el año terminado el 31 de diciembre		Variaciones	
	2025	2024	2025/2024	
			\$	%
Mantenimiento y conservación ⁽¹⁾	460,064	425,381	34,683	8.15
Seguros y fianzas	18,254	20,299	(2,045)	(10.07)
Impuesto predial	12,966	9,694	3,272	33.75
Total gastos de operación y mantenimiento	491,284	455,374	35,910	7.89

- (1) A partir del 2 de enero de 2024 FIBRA EDUCA celebró con una Parte Relacionada un contrato de prestación de servicios de mantenimiento que incluye sin limitar, realizar programas de mantenimiento para todas las actividades necesarias para el mantenimiento de los Activos del Fideicomiso incluso cuando estas sean urgentes y esporádicas y por su naturaleza no estén contempladas en él , con una vigencia indefinida, en el entendido que el Administrador podrá darlo por terminado el contrato bastando para ello una notificación en el domicilio de la Parte Relacionada sin necesidad de expresión de causa y solamente con el requisito de que lo haga 30 días hábiles previos a que dicha terminación surta sus efectos, no obstante, que el responsable final frente al Fideicomiso será en todo momento el Administrador.
- (2) La póliza del seguro inmobiliario actual cubre riesgo contra incendio, eventos hidrometeorológicos (avalanchas de lodos, granizo, helada, huracán, inundación, inundación por lluvia, marejada, golpe de mar, nevada y vientos tempestuosos), terremoto y erupción volcánica, entre otros. Así mismo, está póliza cubre pérdidas consecuenciales que pueden ir entre 12 y 24 meses dependiente del Activo que se trate.

El mantenimiento de los activos ubicados en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, fueron suspendidos, toda vez que esos inmuebles se encuentran en reparación

Nota 16 - Gastos de Administración

A continuación, se muestra un análisis de los gastos de administración:

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre		Variaciones	
	2025	2024	2025 / 2024	
	\$	\$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social ⁽¹⁾	13,337	13,040	297	2.28
Emolumentos a los miembros independientes de los comités	1,563	1,724	(161)	(9.34)
Amortización de los derechos de arrendamiento ⁽²⁾	1,336	769	567	73.73
Gastos generales de oficina	1,419	3,852	(2,433)	(63.16)
Honorarios profesionales ⁽³⁾	12,301	5,763	6,538	113.45
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	3,248	1,784	1,464	82.06
Otros	943	1,452	(509)	(35.06)
Total gastos de administración	34,147	28,384	5,763	20.30

Concepto	Por el año terminado el 31 de diciembre		Variaciones	
	2025	2024	2025 / 2024	
	\$	\$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social ⁽¹⁾	59,280	56,565	2,715	4.80
Emolumentos a los miembros independientes de los comités	7,042	6,759	283	4.19
Amortización de los derechos de arrendamiento ⁽²⁾	3,503	2,890	613	21.21
Gastos generales de oficina	7,079	12,461	(5,382)	(43.19)
Honorarios profesionales ⁽³⁾	25,062	12,515	12,547	100.26
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	9,896	6,610	3,286	49.71
Otros	4,009	3,287	722	21.97
Total gastos de administración	115,871	101,087	14,784	14.63

- 1) En el tercer trimestre de 2025, el Administrador pagó los incentivos a ejecutivos y personal administrativo por los resultados de su desempeño de sus funciones del ejercicio anterior por un importe de \$6,662. Los incentivos de los ejecutivos fueron liquidados una parte en efectivo y otra en CBFIs, que podrán ser vendidos a partir de los 18 meses posteriores a su entrega.
- 2) Corresponde a la amortización de los derechos de arrendamiento de las oficinas de FIBRA EDUCU que se desprende del contrato celebrado entre FEM, como arrendatario y una Parte Relacionada como arrendadora, con los siguientes efectos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y por los años y periodos de tres terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 conforme se muestra a continuación:

Concepto	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$	Variaciones	
			\$	%
Derechos de arrendamiento	23,229	25,767	(2,538)	(9.85)
Obligaciones por arrendamiento circulantes	6,356	6,120	236	3.86
Obligaciones por arrendamiento no circulantes	27,942	29,633	(1,691)	(5.71)

Concepto	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 \$	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 \$	Variaciones	
			\$	%
Pagos de arrendamiento	6,143	5,880	263	4.47
Intereses a cargo	3,723	4,451	(728)	(16.36)

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 (4T 2025) \$	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024 (4T 2024) \$	Variaciones	
			\$	%
Pagos de arrendamiento	1,550	1,485	65	4.38
Intereses a cargo	1,176	1,845	(669)	(36.26)

- 3) En el año terminado el 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA contrató a diversos especialistas contables, financieros, y fiscalistas para el cumplimiento de sus fines.

Nota 17 - Información por Segmentos

La Utilidad Operativa Neta ("NOI" por sus siglas en ingles) y la Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización ("EBITDA" por sus siglas en inglés) determinadas por el Fideicomiso son equiparables, toda vez que las partidas que integran estos dos indicadores son las mismas para el caso de FIBRA EDUCA.

El Comité Técnico es la máxima autoridad en la toma de decisiones de las operaciones de FIBRA EDUCA, quien evalúa el desempeño de los Inmuebles atendiendo a los segmentos operativos a los que pertenecen cada una de las Propiedades de Inversión y a su zona geográfica, sobre la base del NOI / EBITDA.

A continuación, se muestra el NOI por segmentos por los años y periodos de tres meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024		Región	ABR m²	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025		Variaciones 4T 2025 / 4T 2024	
\$	%			\$	%	\$	%
271,822	86.20	Centro	174,671	303,044	86.57	31,222	11.49
81,481	84.78	Norte	79,339	88,780	85.30	7,299	8.96
378,208	85.84	Occidente	238,865	400,272	86.98	22,064	5.83
67,344	83.28	Sur	82,166	332,333 ⁽¹⁾	94.80	264,989	393.49
798,855	85.63	Planteles Universitarios	575,041	1,124,429	88.90	325,574	40.76
72,751	86.51	Oficinas	34,907	76,642	86.62	3,447	4.74
30,326	85.60	Centros de Aprendizaje	22,707	32,182	85.87	1,428	4.71
901,932	85.65	Total	632,655	1,232,381	88.69	330,449	36.64

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024		Región	ABR m²	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025		Variaciones 2025 / 2024	
\$	%			\$	%	\$	%
1,057,868	87.10	Centro	174,671	1,158,006	86.74	100,138	9.47
294,359	86.20	Norte	79,339	344,640	85.70	50,281	17.08
1,492,000	86.59	Occidente	238,865	1,563,761	86.69	71,761	4.81
266,104	84.13	Sur	82,166	539,716 ⁽¹⁾	90.39	273,612	102.82
3,110,331	86.51	Planteles Universitarios	575,041	3,606,123	87.14	495,792	15.94
284,667	86.60	Oficinas	34,907	298,232	86.71	13,565	4.77
118,959	85.88	Centros de Aprendizaje	22,707	124,779	86.10	5,820	4.89
3,513,957	86.49	Total	632,655	4,029,134	87.08	515,177	14.66

⁽¹⁾ Refleja la recuperación de pérdidas consecuenciales que se menciona en la Nota 13.

Los estados de la República Mexicana que integran las zonas geográficas anteriormente mencionadas se indican a continuación:

Centro	Norte	Occidente	Sur
Estados			
Ciudad de México	Tamaulipas	Querétaro	Yucatán
Hidalgo	San Luis Potosí	Guanajuato	Guerrero
Estado de México	Coahuila	Aguascalientes	Veracruz
Morelos	Baja California	Jalisco	
	Sonora		
	Sinaloa		
Marcas			
Universidad Victoria	UNIDEP	UNIVER	Instituto Patria
ICEL	Universidad Potosina	Universidad Victoria	Universidad Americana
Universidad Nuevo México	Universidad Vasconcelos	LAMAR	UNIDEP
		Universidad Nuevo México	
Lucerna		Universidad Santa Fe	
ULA			

Nota 18 - Compromisos y contingencia

18.1 - Deuda financiera (Compromiso)

FIBRA EDUCA tiene la obligación de pagar los intereses ordinarios del BVS a la fecha del vencimiento de cada uno de los cupones del tramo que se trate, así como pagar la amortización del principal al término de la vigencia del tramo que se trate y cumplir con los *covenants* respectivos.

18.2 – Derechos de arrendamiento (Compromiso)

FIBRA EDUCA tiene la obligación de realizar pagos mensuales del arrendamiento donde se ubican sus oficinas por \$530, a una Parte Relacionada, de conformidad con el clausulado de ese contrato (Véase inciso 2 de la Nota 16).

18.3 - Rentas futuras (Compromiso)

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA tiene celebrados 42 contratos de arrendamiento y 1 contrato de arrendamiento con condición suspensiva conforme lo mencionado en la Nota 13 referente al inmueble universitario ubicado en la ciudad de Mérida. El monto anualizado nominal de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes sin considerar las actualizaciones de los montos anuales utilizando el INPC, que tienen un remanente entre 14 años 9 meses y 7 años 9 meses, se analiza como se muestra a continuación:

Vencimiento	Importe ⁽¹⁾ \$
1 año	4,378,068
1 a 3 años	8,756,136
3 a 5 años	8,756,136
5 a 7 años	8,756,136
más de 7 años	7,423,700
Total	38,070,176

18.4 - Huracán Otis (Contingencia)

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA tiene un derecho de cobro contingente que se deriva del remanente del seguro por las pérdidas consecuenciales del proyecto inmobiliario del Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, que resultó dañado por el paso del huracán Otis.

18.5 - Crédito Fiscal (Contingencia)

El Fideicomiso considera junto con sus asesores legales que cuenta con los argumentos que le asisten para desestimar el crédito fiscal mencionado en la Nota 1.2.3, sin embargo, la Autoridad Fiscal pudiera diferir en sus criterios aplicados que deriven en la materialización de un pasivo contingente futuro.

18.6 – Activos inmobiliarios que tienen embargos (Contingencia)

Existen ciertos Activos inmobiliarios que tienen embargos derivados de ciertos litigios no necesariamente relacionados con los inmuebles.

Nota 19 - Hechos posteriores

A continuación, se mencionan los hechos posteriores que ha tenido FIBRA EDUCA:

19.1 Distribución a cuenta del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio

En sesión celebrada el 25 de febrero de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el 23 de febrero de 2026, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo, a más tardar el 13 de marzo de 2026, de la distribución a cuenta del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2025 y Reembolso de Patrimonio por \$795,586.

19.2 Aprobación del Plan correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso.

En Asamblea de Tenedores de los CEBURES celebrada el 29 de enero de 2026, los Tenedores aprobaron el Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso mediante sesión de fecha 21 de noviembre de 2025 y por los tenedores de los CBFÍ en fecha 5 de diciembre de 2025, que incluye la contratación de una línea de crédito quirografaria sindicada por un monto de hasta \$2,500,000, con el objeto de restablecer el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda ("ICSD") del Fideicomiso al umbral comprometido de 1.5x, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES y la normativa aplicable, debiendo realizarse el cierre de la contratación del Crédito a más tardar el 31 de marzo de 2026 (el "Plan Correctivo"), otorgando a favor de FIBRA EDUCA una dispensa temporal para el cumplimiento de la obligación prevista en el numeral 9, fracción (iv), inciso b) de los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES, a efecto de que el ICSD alcance el nivel mínimo de 1.5x a más tardar el 31 de marzo de 2026, así como la aprobación de recibir el pago, por única ocasión, de una compensación económica equivalente a 10 puntos base ("bps") sobre el valor nominal de los Títulos que amparan la emisión, que se aplicará en el primer período de pago de intereses del ejercicio 2026, en favor de los tenedores de los CEBURES, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD aprobado.

Nota 20 - Autorización de la emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2025, fueron autorizados para su emisión el 25 de febrero de 2026, por los Miembros del Comité Técnico.