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 TERCER TRIMESTRE 2026

el jueves 5 de noviembre de 2026

a las 9:00 hrs. (Ciudad de México)

Para acceder, favor de marcar:

55 2881 4629	**Participantes PRINCIPAL, CDMX**
55 2881 4628	**Participantes ALTERNO, CDMX**
+1 (888) 858 3559	**Participantes, USA 800 TollFree**
+1 (917) 341 2829	**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.

3T26

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 Tercer Trimestre de 2026 (3T 2026); cifras que reflejan las operaciones de los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026.

Rendimiento acumulado por CBFI

El rendimiento por CBFI al 30 de septiembre de 2026, es de $2.45 pesos mexicanos, que equivale a 4.76% respecto al precio de cotización del CBFI que tenía a principios del año.

Precio de cotización CBFI		Plusvalía		Distribución por CBFI (1)		Rendimiento total	
1 de enero de 2026 $	30 de septiembre de 2026 $	$	%	$	%	$	%
51.50	52.00	0.50	0.97	1.95	3.78	2.45	4.76

(1) *Distribuciones efectivamente pagadas al 3T 2026.*

FIBRA EDUCA pagará, a más tardar el 24 de noviembre de 2026, un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y Reembolso de Patrimonio, por un total de $802,940 que equivaldrá aproximadamente a $0.653986 pesos por CBFI.

Portafolio Inmobiliario

El 28 de agosto de 2026, FIBRA EDUCA FIBRA EDUCA formalizó ante fedatario público la adquisición de un inmueble ubicado en el municipio de Silao de la Victoria, Estado de Guanajuato, con una superficie de 50.66 hectáreas**.** El precio de adquisición de este inmueble fue de $468,000 más los gastos accesorios por traslado de dominio por $17,876.

La incorporación de este inmueble representa un hito en la estrategia de crecimiento de FIBRA EDUCA, al ampliar su presencia en una región con relevantes perspectivas de desarrollo y fortalecer su reserva territorial para atender futuras oportunidades. Además, contribuye a la **diversificación geográfica de sus activos** y amplía las alternativas para continuar desarrollando su estrategia de crecimiento de manera ordenada y selectiva.

Al 30 de septiembre de 2026, el portafolio de FIBRA EDUCA se encuentra integrado por: i) **37 Inmuebles** pertenecientes al **sector educativo** con un **ABR de 533,130 m²**, ii) **35 Centros de Aprendizaje** con un **ABR de 22,707 m²**, iii) **5 Inmuebles** del **sector de oficinas** con un **ABR de 34,907 m² y iv) 1 inmueble en reacondicionamiento con un ABR de 41,911 m²**. Estos inmuebles se encuentran **ubicados en 21 estados de México**, predominantemente en el centro del territorio nacional. El valor razonable de estas propiedades al 30 de septiembre de 2026 es de **$42,036,445.**

Los **77 Inmuebles** que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran **totalmente arrendados**, mediante la celebración de **41 Contratos de Arrendamiento** con 5 Arrendatarios **(Partes Relacionadas del Fideicomiso)**, sobre los cuales también tiene influencia significativa **Nacer Global**.

Finalmente, FIBRA EDUCA celebró un primer convenio modificatorio y de reexpresión al contrato de arrendamiento de fecha 23 de junio de 2022, celebrado con una de sus Partes Relacionadas en su calidad de Arrendador, mediante el cual se modificaron las condiciones, principalmente lo referente a la reducción mensual del arrendamiento temporal por $16,000 del proyecto inmobiliario ubicado en el Estado de Aguascalientes, Aguascalientes, con el propósito de permitir la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de los espacios del inmueble, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios de salud.

Adicionalmente a lo mencionado anteriormente, en diciembre de 2025 se inició una reconversión con característica similares a las mencionadas anteriormente, en el inmueble ubicado en la ciudad de Mérida, que implico una reducción mensual de arrendamiento por $11,000.

Por consiguiente, existe una reducción de $115,000 y $49,000, por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026, respectivamente.

Emisión de los CEBURES EDUCA 26-L (“FLOTANTE”) EDUCA 26-2L (“FIJO”) Y EDUCA 26-UL (“UDIBONO”)

El 19 de junio de 2026, FIBRA EDUCA llevó a cabo la cuarta, quinta y sexta emisión y liquidación de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (“BVS”) con clave de pizarra de cotización EDUCA 26-L (“FLOTANTE”) EDUCA 26-2L (“FIJO”) Y EDUCA 26-UL (“UDIBONO”) (en su conjunto BVS Serie 26), con las características que se indican a continuación:

Calificación crediticia	HR "HRAAA" / "AA+.MX" Moody´s		
Fecha de constitución y libro	17 de junio de 2026		
Fecha de emisión y liquidación	19 de junio de 2026		
Clave de pizarra	**EDUCA 26L**	**EDUCA 26-2L**	**EDUCA 26-UL**
Vencimiento	15 de junio de 2029	10 de junio de 2033	6 de junio de 2036
Monto Emisión $	1,300,000	1,200,000	1,499,999
Monto equivalente en UDI	N/A	N/A	170,009,600
Número de Títulos/UDIS	13,000,000	12,000,000	1,700,096
Valor de UDI (1)	NA	NA	8.823026
Vigencia Cebures (días)	1,092	2,548	3,640
Formato de Tasa	Variable	Fija	Fija Real
Tasa de interés	TIIE Fondeo	M Bono 2033 (8.64%)	UDI Bono interpolado 2035 y 2040 (4.44%)
Margen aplicable	+ 1.40%	+2.10%	+2.10%
Amortización Voluntaria Anticipada	N/A	M Bono + 0.35%	UDI Bono + 0.35%
Precio colocación $ (1)	100	100	NA
Precio colocación UDIS	N/A	N/A	100 UDIS
Pago de cupón	Cada 28 días	Cada 182 días	Cada 182 días

(1) *Cifras expresadas en pesos*

El éxito de la colocación de los CEBURES ratificó la confianza del mercado en FIBRA EDUCA, permitiéndole ejercer íntegramente la opción de sobreasignación, alcanzando una colocación total de $3,999,999, frente a una demanda superior a $7,157,485, equivalente a 1.79 veces el monto finalmente colocado.

Del monto obtenido en las emisiones, aproximadamente $1,870,681 (incluye una prima por amortización anticipada por $1,253) fueron destinados a financiar la amortización voluntaria anticipada de los CEBURES identificados con la clave de pizarra EDUCA 23L, realizada el 18 de junio de 2026, cuyo vencimiento original estaba previsto para agosto de 2026. Esta operación permitió optimizar el perfil de vencimientos y fortalecer la estructura financiera del Fideicomiso.

El remanente de los recursos obtenidos será destinado al financiamiento de proyectos de infraestructura inmobiliaria educativa, en línea con la estrategia de crecimiento y desarrollo del portafolio de FIBRA EDUCA.

Además de fortalecer la liquidez del Fideicomiso, esta operación permitió optimizar el perfil de vencimientos de la deuda y ampliar la flexibilidad financiera para continuar ejecutando la estrategia de crecimiento.

Con esta emisión de los BVS serie 26, FIBRA EDUCA utilizó el monto previamente restringido de $12,000,000 o su equivalente en UDIS conforme lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del 14 de marzo de 2023 para el establecimiento de un Programa de Colocación en la Bolsa Mexicana de Valores de CEBURES a largo plazo. Aunado a ello, el 22 de septiembre de 2026 dicha Asamblea aprobó liberar el límite de emisiones previamente restringido, permitiendo realizar emisiones o reaperturas de deuda hasta por el monto total autorizado de $20,000,000, sujeto al cumplimiento de los límites de endeudamiento del Fideicomiso.

Adicional a lo anterior, en dicha Asamblea de Tenedores se aprobó el establecimiento de un fondo de recompra y contratación de formadores de mercado, para contribuir a mejorar la bursatilidad, liquidez y volumen de operación de los CBFIs, así como la emisión de CBFIs en tesorería para emitir hasta 9,107,469 CBFIs, o su equivalente a $500 millones de pesos, para mantenerlos en tesorería y utilizarlos en adquisiciones, operaciones del fondo de recompra y pago de emolumentos, así como la autorización de una emisión de hasta $4,000,000 en CBFIs mediante oferta pública primaria y/o secundaria durante el año 2027, sujeta a las condiciones de mercado y a las autorizaciones aplicables. El Comité Técnico determinará sus características y términos definitivos.

FIBRA EDUCA realiza un uso prudente y responsable de los límites de financiamiento, manteniendo una estricta disciplina en el seguimiento de sus indicadores financieros, con el propósito de preservar su solidez financiera, cumplir con sus obligaciones aplicables y mantener la flexibilidad necesaria para impulsar su crecimiento sostenible.

Resultados de operación

Durante el tercer trimestre de 2026 en comparación con el mismo periodo de 2025, FIBRA EDUCA presentó una reducción de ingresos temporal conforme se explicó anteriormente, la cual permitirá maximizar la capacidad de generar ingresos en un futuro a través del mejor uso y aprovechamiento de los espacios de los inmuebles, así como un incremento del costo financiero por la emisión de los BVS serie 26 que fue compensado con los intereses a favor generados por los recursos disponibles como consecuencia de esta emisión, así como por la menor variación observada en el valor de la UDI publicada por Banco de México lo cual redujo la pérdida por fluctuación cambiaria en la deuda denominada en UDIS.

Adicionalmente, durante el tercer trimestre de 2026, FIBRA EDUCA logró una sólida eficiencia operativa, reflejada en una mayor utilidad integral en comparación con el mismo periodo de 2025. Estos resultados evidencian la capacidad del Fideicomiso para mantener un desempeño financiero favorable y generar valor, aun en un entorno de ajustes temporales en sus ingresos. Como reflejo de esta fortaleza y de su capacidad para traducir sus resultados en beneficios para sus inversionistas, FIBRA EDUCA realizará la distribución más alta desde el inicio de sus operaciones (junio de 2018), consolidando un hito relevante en su trayectoria y reafirmando su compromiso con la generación de valor para sus inversionistas.

Como resultado en conjunto de estos factores, el NOI del 3T 2026 disminuyó $194 respecto al 3T 2025, lo que representa un decremento de 0.02%, reflejando la capacidad de FIBRA EDUCA para continuar fortaleciendo la rentabilidad de su portafolio.

Por otra parte, el AFFO del tercer trimestre de 2026 se incrementó en $16,039 respecto al mismo periodo de 2025, equivalente a un crecimiento del 2.04%, impulsado por el desempeño operativo del portafolio y la estabilidad en la generación de flujo de efectivo recurrente.

Revisión fiscal ejercicio 2018.

El Fideicomiso fue sujeto a una revisión fiscal del ejercicio 2018, relacionada principalmente con un saldo del Impuesto al Valor Agregado que había sido previamente recuperado. Derivado de dicha revisión, la autoridad determinó un crédito fiscal que fue impugnado mediante la presentación del recurso de revocación correspondiente.

A la fecha de este informe, la autoridad no ha emitido comunicación adicional ni resolución respecto del recurso de revocación presentado. El Fideicomiso junto con sus asesores legales, reiteran su opinión respecto que cuenta con los argumentos que la asisten para desestimar el crédito fiscal, dentro del marco legal.

Revisión fiscal ejercicio 2019.

FIBRA EDUCA se encuentra sujeta a un proceso de auditoría fiscal por el ejercicio 2019, a la fecha de este informe, la autoridad no ha determinado crédito fiscal alguno derivado de dicha revisión. Dicho proceso de revisión es un procedimiento al que estamos sujetos por el curso ordinario de nuestro negocio. Fibra Educa reitera su compromiso a colaborar con las autoridades competentes y se reserva cualquier derecho a oponer los medios de defensa que, en su caso, le correspondan.

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 TERCER TRIMESTRE 2026

CDMX, 30 de octubre de 2026 - 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 Tercer Trimestre de 2026 ("3T 2026") correspondiente a las operaciones de los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026.

Por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2026, el precio de cotización del CBFI de FIBRA EDUCA ha presentado una plusvalía de 0.97% y ha tenido un rendimiento por CBFI ("Dividen Yield") efectivamente pagado de 3.78%, según se detalla a continuación.

Precio de cotización CBFI		Plusvalía		Distribución por CBFI (1)		Rendimiento total	
1 de enero de 2026 $(2)	30 de septiembre de 2026 $(2)	$(2)	%	$(2)	%	$(2)	%
51.50	52.00	0.50	0.97	1.948968	3.78	2.448968	4.76

(1) *Distribución efectivamente pagada al 30 de septiembre de 2026.*
(2) *Cifras expresadas en pesos*

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2026 y por los periodos de nueve y tres meses terminados en esa misma fecha, 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 (no auditados) convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales auditados, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

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 ingles), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internaciones 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 (no auditados) al 30 de septiembre de 2026 y por los periodos de nueve y de tres meses terminados en la misma fecha, es recomendable que sean leídos junto con los Estados Financieros Consolidados auditados de FIBRA EDUCA por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2026, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277, como las de su administrador "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 (no auditados) fueron incluidos.

Impactos Financieros y Operativos derivados por los eventos macroeconómicos.

Al 30 de septiembre 2026, la Administración del Fideicomiso, ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta, entre otros, su estructura financiera actual, los cambios en el desempeño operacional, en la inflación y en las 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, así como en las obligaciones de dar, hacer o no hacer, establecidas en el propio contrato del Fideicomiso y de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (“BVS”).

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.

Principales indicadores

Principales indicadores	3T		Variación	
Operativos	**2026**	**2025**	**%**	
Número de propiedades	77	77	-	
ABR	556,049	556,049	-	
Tasa de ocupación	100%	100%	-	
De resultados	**2026**	**2025**	**$**	**%**
Ingresos por arrendamiento	1,111,111	1,120,491	(9,380)	(0.84)
Utilidad de operación	950,724	947,659	3,065	0.32
Utilidad Integral - Neta	782,540	778,528	4,012	0.52
NOI	967,106	967,300	(194)	(0.02)
Margen NOI	87.04	86.33	0.71	0.82
FFO	817,965	832,051	(14,086)	(1.69)
AFFO	802,940	786,901	16,039	2.04
CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,762,833	1,227,724,832	38,001	0.00
AFFO por certificado	0.653986	0.640942	0.013044	2.04
De balance	**Sep-2026**	**Dic-2025**	**$**	**%**
Propiedades de inversión	42,036,445	41,453,794	582,651	1.41
Deuda	10,405,628	8,181,765	2,223,863	27.18
Total Patrimonio Contable	34,879,924	34,708,676	171,248	0.49

Eventos relevantes ocurridos por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2026 y hasta la fecha de emisión de este Reporte.

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

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y un Reembolso de Patrimonio, así como el pago de dos anticipos a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al año que terminará el 31 de diciembre de 2026 y un Reembolso de Patrimonio por un total de $2,392,836, según se detalla a continuación.

Fechas 2026		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						
25 de febrero	13 de marzo	4T 2025	116,356	679,230		795,586	0.648016
28 de abril	26 de mayo	1T 2026	114,314	683,185		797,499	0.649560
23 de julio	26 de agosto	2T 2026	488,466	311,285	(1)	799,751	0.651392
		Total:	**719,136**	**1,673,700**		**2,392,836**	**1.948968**

(1) Derivado de que, al 25 de agosto de 2026, no fue posible realizar el cruce con las respectivas casas de bolsa por razones ajenas a FIBRA EDUCA o a los miembros de su Comité Técnico, el monto total de certificados que se pudieron poner en circulación a tiempo para esta fecha fue de 3,238, los cuales fueron destinados al pago de los emolumentos de los miembros independientes del Comité Técnico de Fibra Educa por lo que corresponde a las sesiones celebradas en el segundo trimestre de 2026.

En consecuencia, el número total de CBFIs en circulación a esta fecha ascendió a 1,227,756,357 CBFIs, por lo que el monto por CBFI correspondiente al pago en efectivo del anticipo a cuenta de la distribución del resultado fiscal por el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026, así como al reembolso del patrimonio, se modificó de $0.651388 pesos por CBFI a $0.651392 pesos por CBFI.

El monto total aprobado por el comité técnico en su sesión celebrada el 23 de julio de 2026 permaneció sin cambio, por un importe total de $799,751.

ii. Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 38,001 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2026, a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero, abril y julio de 2026, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020.

Lo anterior, en línea 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, Miembros Independientes de Comités.

Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,762,833.

iii. Asamblea ordinaria de Tenedores

El 22 de septiembre de 2026, fue celebrada la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de los CBFIs de FIBRA EDUCA, en la que se aprobaron los siguientes acuerdos:

- **Liberación del monto autorizado para emisiones de deuda:** Se aprobó liberar el límite de emisiones previamente restringido a $12,000,000, permitiendo realizar emisiones o reaperturas de deuda hasta por el monto total autorizado de

$20,000,000, sujeto al cumplimiento de los límites de endeudamiento del Fideicomiso.

- **Fondo de recompra activo de CBFIs:** Se aprobó establecer un fondo de recompra por hasta $100,000, con vigencia de un año, para contribuir a mejorar la bursatilidad y liquidez de los certificados.

- **Contratación de formadores de mercado:** Se autorizó contratar uno o varios formadores de mercado para promover la liquidez y el volumen de operación de los CBFIs en el mercado secundario.

- **Emisión de CBFIs para tesorería:** Se aprobó emitir hasta 9,107,469 CBFIs, o su equivalente a $500,000, para mantenerlos en tesorería y utilizarlos en adquisiciones, operaciones del fondo de recompra y pago de emolumentos.

- **Oferta pública de CBFIs:** Se autorizó una emisión de hasta $4,000,000 en CBFIs mediante oferta pública primaria y/o secundaria durante 2027, sujeta a las condiciones de mercado y a las autorizaciones aplicables. El Comité Técnico determinará sus características y términos definitivos**.**

iv. Adquisición de un terreno para futuros desarrollos inmobiliarios

El 28 de agosto de 2026, FIBRA EDUCA FIBRA EDUCA formalizó ante fedatario público la adquisición de un inmueble ubicado en el municipio de Silao de la Victoria, Estado de Guanajuato, con una superficie de 50.66 hectáreas.

La incorporación de este inmueble representa un hito en la estrategia de crecimiento de FIBRA EDUCA, al ampliar su presencia en una región con relevantes perspectivas de desarrollo y fortalecer su reserva territorial para atender futuras oportunidades. Además, contribuye a la diversificación geográfica de sus activos y amplía las alternativas para continuar desarrollando su estrategia de crecimiento de manera ordenada y selectiva.

v. Emisión de Bonos Sustentables

El 19 de junio de 2026, se llevaron a cabo la emisión y liquidación de la cuarta, quinta y sexta emisión de BVS, identificadas con las claves de pizarra “EDUCA 26L”, “EDUCA 26-2L” y “EDUCA 26-UL”, respectivamente, por un monto de $3,999,999, con las siguientes características:

Fiduciario Emisor	Banco INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/3277		
Fideicomitente	Grupo Nagoin, S.A. de C.V.		
Formato	Certificados Bursátiles Fiduciarios		
Calificación crediticia	HR "HRAAA" / "AA+.MX" MOODY´S		
Fecha de constitución y libro	17 de junio de 2026		
Fecha de emisión y liquidación	19 de junio de 2026		
Clave de pizarra	EDUCA 26L	EDUCA 26-2L	EDUCA 26-UL
Vencimiento	15 de junio de 2029	10 de junio de 2033	6 de junio de 2036
Monto Emisión $	1,300,000	1,200,000	1,499,999
Monto equivalente en UDI	N/A	N/A	170,009,600
Número de Títulos/UDIS	13,000,000	12,000,000	1,700,096
Valor de UDI (*)	NA	NA	8.823026
Vigencia Cebures (días)	1,092	2,548	3,640
Formato de Tasa	Variable	Fija	Fija Real
Tasa de interés	TIIE Fondeo	M Bono 2033 (8.64%)	UDI Bono interpolado 2035 y 2040 (4.44%)
Margen aplicable	+ 1.40%	+2.10%	+2.10%
Amortización Voluntaria Anticipada	N/A	M Bono + 0.35%	UDI Bono + 0.35%
Precio colocación $ (*)	100	100	NA
Precio colocación UDIS	N/A	N/A	100 UDIS
Pago de cupón	Cada 28 días	Cada 182 días	Cada 182 días

(1) *Cifras expresadas en pesos*

vi. Amortización anticipada voluntaria de los Certificados Bursátiles Fiduciarios "EDUCA 23L"

En términos de lo establecido en la sección "Amortización anticipada de los certificados bursátiles fiduciarios" del título que ampara la totalidad de los BVS EDUCA 23L en circulación, se llevó a cabo la amortización anticipada voluntaria de la totalidad del principal insoluto de los BVS EDUCA 23L en circulación el 18 de junio de 2026, cuyo monto principal a la fecha es de $1,869,428, a un precio de amortización anticipada por cada certificado bursátil EDUCA 23L que fue determinado el día previo a la Fecha de Amortización Voluntaria Anticipada conforme al cálculo que el propio Título establece. Asimismo, se pagó una prima por amortización anticipada por $1,253.

vii. Disposición línea de crédito revolvente

El 17 de junio de 2026, el Fideicomiso dispuso de $1,870,000 de la línea de crédito revolvente contratada, cuyos recursos fueron destinados a financiar la amortización voluntaria anticipada descrita en el punto vi. anterior.

El 29 de junio de 2026, FIBRA EDUCA realizó la liquidación total de la disposición de la línea de crédito revolvente equivalente a $1,870,000,000, con los recursos obtenidos del punto v anterior.

viii. Retransmisión del Reporte Anual 2025

A petición de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), el 16 de junio de 2026 se realizaron ciertas precisiones en el reporte anual por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025, que fue previamente presentado el 30 de abril de 2026.

Adicionalmente, en relación con la retransmisión del reporte anual del 2025 que se realizó el 16 de junio de 2026, el 17 de junio de 2026 se adicionó la carta del auditor externo relativa

al artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, correspondiente al ejercicio 2024.

Las modificaciones efectuadas no afectan los resultados de operación, la situación financiera ni los flujos de efectivo previamente reportados y no implican cambios sustanciales a la información financiera, operativa, legal o corporativa previamente presentada al mercado.

La actualización del reporte anual del ejercicio 2025 se encuentra disponible en la página electrónica de la BMV, CNBV y de la Emisora.

ix. Designación de Director de Relación con inversionistas

El 22 de mayo de 2026, el señor Juan Ignacio González Shedid fue designado por el Comité Técnico del Fideicomiso como Director de Relación con Inversionistas.

El señor Juan Ignacio González Shedid cuenta con 29 años de experiencia profesional. Antes de ingresar a FIBRA EDUCA, el señor González Shedid se desempeñó como subdirector de Relación con Inversionistas de Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V., desde febrero de 2006. El señor Juan Ignacio González Shedid es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Tecnológica de México.

x. Información con respecto a proceso de auditoría del ejercicio fiscal 2019

Como se señala en su información anual, el Fideicomiso actualmente se encuentra sujeto a un proceso de auditoría fiscal por el ejercicio 2019.

Al respecto, el 22 de mayo de 2026 fue aclarado, que no existe un crédito fiscal determinado al Fideicomiso por dicho ejercicio, manteniéndose esta situación a la fecha de emisión de este reporte trimestral. Dicho proceso de revisión es un procedimiento al que estamos sujetos por el curso ordinario de nuestro negocio. FIBRA EDUCA reitera su compromiso a colaborar con las autoridades competentes y se reserva cualquier derecho a oponer los medios de defensa que, en su caso, le correspondan.

xi. Cambio en la composición del Comité Técnico del Fideicomiso

Mediante Asamblea General Ordinaria de Tenedores de fecha 29 de abril de 2026, fue aprobada la designación de los señores Mauricio Uriel Esquenazi Beraha e Ileana Gómez Gasteasoro como miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso. Asimismo. Los señores Alejandro Creel Cobián y Marta Vaca Viana han dejado de formar parte del Comité Técnico, a quienes se les agradece su desempeño en el cargo, así como la dedicación, profesionalismo, responsabilidad y compromiso institucional demostrados en el ejercicio de sus funciones.

xii. Designación del Secretario de Comités

En sesión celebrada el 28 de abril de 2026, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó designar a Diego José Robles Cuevas como secretario del Comité Técnico del Fideicomiso, así como secretario de los subcomités de Nominaciones, Compensaciones, Auditoría y del Comité de Prácticas y Sostenibilidad del propio Fideicomiso. Dicha designación surtió efectos a partir del 28 de abril de 2026.

xiii. Designación del Director Jurídico del Administrador

El 13 de abril de 2026, el Licenciado Diego José Robles Cuevas fue designado como Director jurídico del Administrador. El Lic. Robles es egresado de la Escuela Libre de Derecho y cuenta con una maestría en derecho por la Universidad de California en Berkeley, así como una especialidad en derecho corporativo por dicha universidad.

El Lic. Robles cuenta con una sólida experiencia de más de 17 años, y ha especializado su práctica en derecho corporativo, bursátil, inmobiliario, administrativo y financiero. antes de incorporarse a FIBRA EDUCA, se desempeñó como Director jurídico de Lottus Education (parte relacionada de FIBRA EDUCA). Adicionalmente, trabajo como asociado senior en las oficinas de la Ciudad de México y Miami de un despacho estadounidense de alto prestigio con oficinas en la Ciudad de México, así como asociado de un despacho boutique en materia corporativa y financiera en México.

xiv. Contratación de línea de crédito en cuenta corriente

El 27 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA llevó a cabo la celebración de un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente por un monto de hasta $2,500,000, en el que participan 3 instituciones financieras como acreditantes, liderados por Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, quien actúa única y exclusivamente en su carácter de agente estructurador y agente administrativo para beneficio de los acreditantes, así como en su carácter de agente sostenible.

xv. Renuncia de la Directora Jurídica.

El 4 de marzo de 2026, Laura Montes Bracchini comunico su renunció al cargo de directora jurídica con fecha efectiva a partir del 4 de marzo de 2026 y con ello su compromiso asumido con Fibra Educa. Hacemos constar que agradecemos su enorme labor y seguiremos trabajando en beneficio de los Tenedores.

xvi. 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:

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito definitivo, de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales causadas por el siniestro mencionado en el párrafo anterior. Dicho finiquito fue por $294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026.

Estos recursos fueron utilizados para inversiones inmobiliarias.

xvii. *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 ratificaron 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 CBFI el 5 de diciembre de 2025, que incluía 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.

Con fecha 27 de marzo de 2026, el Fideicomiso celebró y firmó un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente por un monto de hasta $2,500,000 (el “Crédito”), en el que participan tres instituciones financieras como acreditantes (los “Acreditantes”), liderados por Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, quien actúa única y exclusivamente en su carácter de agente estructurador y agente administrativo para beneficio de los Acreditantes, así como en su carácter de agente sostenible.

La celebración del Crédito permitió al Fideicomiso fortalecer su estructura financiera en cumplimiento con, y como parte de la ejecución del plan correctivo, según el mismo fue previamente aprobado por los órganos corporativos competentes de FIBRA EDUCA.

Como parte de las principales características del Crédito, se estableció que la vigencia del contrato es de tres años, contados a partir de la fecha de firma, con la posibilidad de dos prórrogas adicionales de un año cada una, sujetas a la aprobación previa de los Acreditantes.

Asimismo, la tasa de interés aplicable al Crédito se encuentra referenciada a la TIIE de fondeo más un margen que oscila entre 215 y 230 puntos base, el cual se determinará en función del índice de apalancamiento del Fideicomiso.

También, se estipula una comisión por saldos no dispuestos del 30% sobre el margen aplicable más el IVA correspondiente, la cual será aplicada sobre el saldo promedio diario no dispuesto, misma que será exigible y pagadera trimestralmente el último día hábil de cada mes de enero, abril, julio y octubre.

Con estas acciones, el índice de cobertura de servicio de la deuda quedó reestablecido.

xviii. Reconversión de activos.

FIBRA EDUCA celebró un primer convenio modificatorio y de reexpresión al contrato de arrendamiento de fecha 23 de junio de 2022, celebrado con una de sus Partes Relacionadas en su calidad de Arrendador, mediante el cual se modificaron las condiciones, principalmente lo referente a la reducción mensual del arrendamiento del proyecto inmobiliario ubicado en el Estado de Aguascalientes, Aguascalientes equivalente a $16,000,

con el propósito de permitir la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de los espacios del inmueble, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios de salud.

xix. 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 2026:	Resultados del
27 de febrero	4T 2025 (preliminar)
30 de abril	Ejercicio 2025
30 de abril	1T 2026
5 de mayo	4T 2025 dictaminado
16 de junio	Ejercicio 2025 retransmisión (1)
17 de junio	Ejercicio 2025 retransmisión (1)
31 de julio	2T 2026

(1) *Retransmisión del reporte anual correspondiente al ejercicio 2025, según se detalla en el punto viii anterior.*

xx. Invitación a sus Conferencias Telefónicas.

FIBRA EDUCA 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.

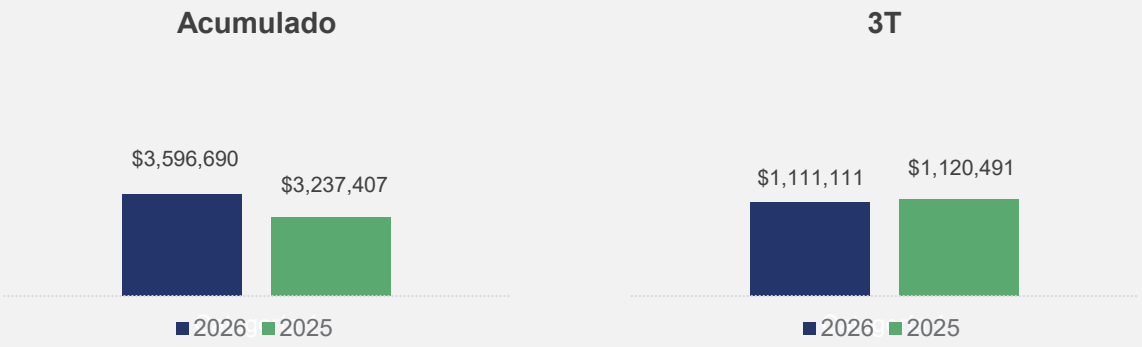
Fecha de la conferencia 2026:	Resultados del:
10 de marzo	4T 2025 (preliminar)
12 de mayo	1T 2026
10 de agosto	2T 2026

RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 3T 2026

Las cifras e indicadores financieros que se presentan a continuación corresponden a los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025. Las variaciones porcentuales y monetarias reflejan la comparación entre dichos periodos.

- **Ingresos por Arrendamiento** del 3T 2026 fueron de **$1,111,111 ▼0.84% ($9,380)**. Los ingresos por el periodo de nueve meses de 2026, fueron de **$3,301,822** ▲1.99**% ($64,415)**. Gráfica 1

- **Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento** al 3T 2026 se reconocieron **$294,868**. Este ingreso corresponde a un evento no recurrente, por lo que no se esperan recuperaciones adicionales por este concepto en periodos subsecuentes. Gráfica 1



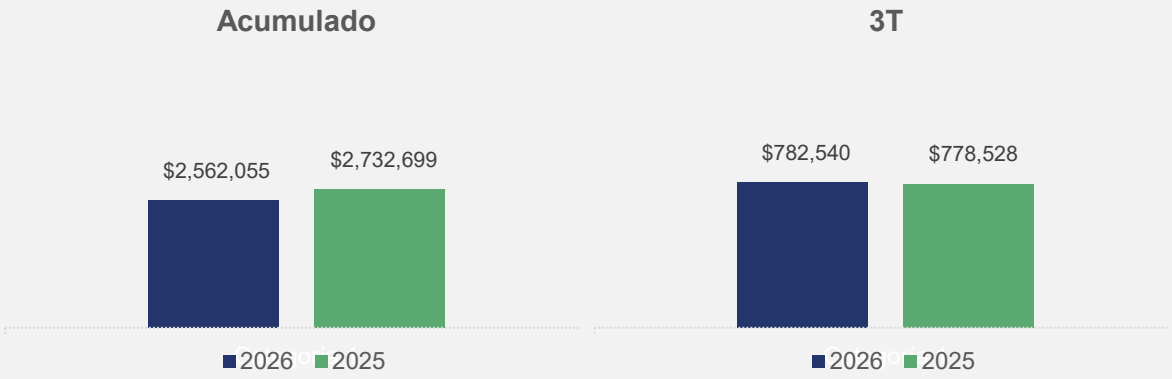
Gráfica 1

- En el acumulado al 3T 2025 FIBRA EDUCA reconoció la **Ganancia por ajuste al valor razonable de Propiedades de inversión**, de conformidad con las IFRS por **$497,976**. Dicho efecto corresponde a un ajuste contable no monetario, que no representa flujos de efectivo ni recursos distribuibles a los Tenedores de CBFIs. En consecuencia, la disminución observada en la Utilidad de Operación acumulada al 3T 2026 respecto al mismo periodo del año anterior obedece principalmente a este efecto de comparabilidad, junto con la recuperación de pérdidas consecuenciales por ingreso de arrendamiento mencionada en el punto anterior, y no refleja un deterioro en el desempeño operativo del Fideicomiso.

- **Utilidad de Operación** del 3T 2026 fue de **$950,724** ▲0.32**% ($3,065)**. De forma acumulada al 3T 2026 fue de **$3,105,476** ▼**4.39% ($142,745)**. Gráfica 2

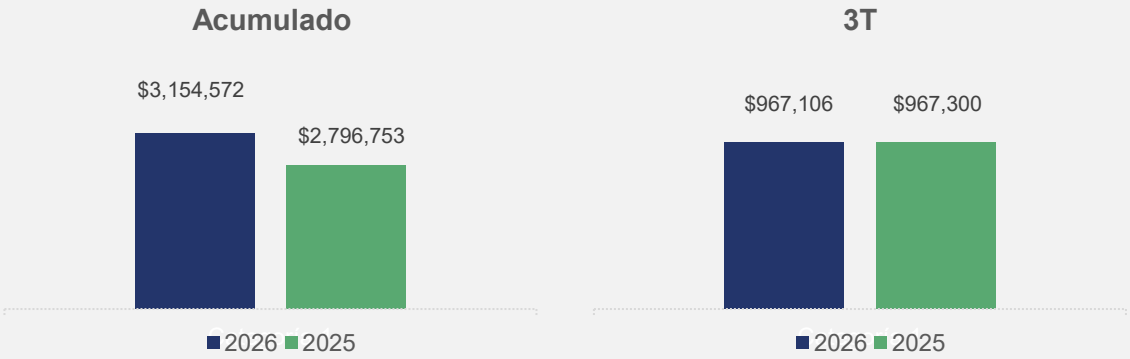
Gráfica 2

- **Utilidad Integral - Neta del Periodo** del 3T 2026 fue de **$782,540 ▲0.52% ($4,012).** De forma acumulada al 3T 2026 fue de **$2,562,055 ▼6.24% ($170,644)**. Gráfica 3



Gráfica 3

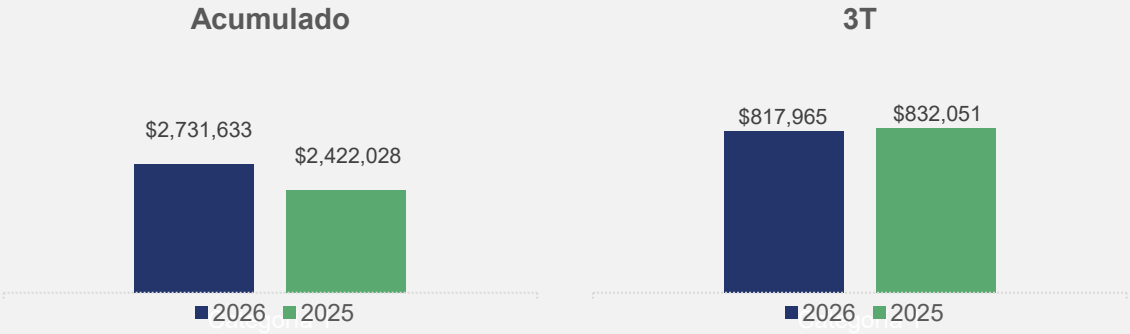
- El **NOI / EBITDA** del 3T 2026 fue de **$967,106 ▼0.02% ($194)**. De forma acumulada al 3T 2026 fue de **$3,154,572 ▲12.79% ($357,819)**. Gráfica 4



Gráfica 4

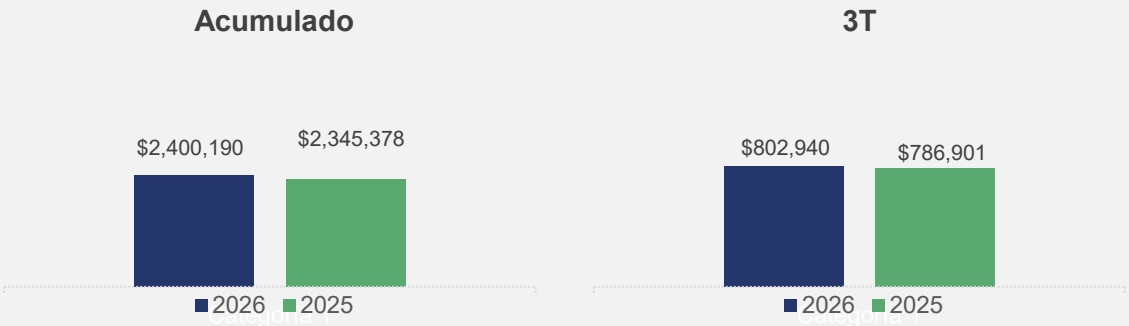
- El **margen del NOI** del 3T 2026 fue de **87.04% ▲0.82%**. De forma acumulada al 3T 2026 fue de **87.71% ▲1.53%**.

- El **FFO** del 3T 2026 fue de **$817,965 ▼1.69% ($14,086).** De forma acumulada al 3T 2026 fue de **$2,731,633 ▲12.78% ($309,605)**. (Gráfica 5).



Gráfica 5

- El **AFFO** del 3T 2026 fue de **$802,940 ▲2.04% ($16,039)** que representó un incremento de **$0.013044** pesos por CBFI. De forma acumulada al 3T 2026 fue de **$2,400,190 ▲2.34% ($54,812)**. (Gráfica 6).



Gráfica 6

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DEL PERIODO.

A continuación, se presentan los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCA por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025.

Concepto	Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre		Variación	
	2026	2025	$	%
Ingresos por Arrendamiento	3,301,822	3,237,407	64,415	1.99
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	294,868	-	294,868	-
Total ingresos	3,596,690	3,237,407	359,283	11.10
Gastos de Operación y Mantenimiento	366,378	366,270	108	0.03
Gastos de Administración	80,261	81,724	(1,463)	(1.79)
Total de Gastos	446,639	447,994	(1,355)	(0.30)
	3,150,051	2,789,413	360,638	12.93
Otros ingresos	-	4,482	(4,482)	(100.00)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	-	497,976	(497,976)	(100.00)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(44,575)	(43,650)	(925)	2.12
Utilidad de Operación	3,105,476	3,248,221	(142,745)	(4.39)
Intereses a Favor	119,908	114,981	4,927	4.29
Intereses a Cargo	(523,062)	(487,199)	(35,863)	7.36
Amortización del Costo de Financiamiento	(11,334)	(6,809)	(4,525)	66.46
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	(111,640)	(136,467)	24,827	(18.19)
Otros gastos financieros - Neto	(17,293)	(28)	(17,265)	61,660.71
Resultado de Financiamiento - Neto	(543,421)	(515,522)	(27,899)	5.41
Utilidad del periodo	2,562,055	2,732,699	(170,644)	(6.24)
Otras partidas integrales	-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del Periodo	2,562,055	2,732,699	(170,644)	(6.24)
NOI	3,154,572	2,796,753	357,819	12.79
Margen NOI	87.71	86.39	1.32	1.53
Utilidad Integral - Neta del periodo	2,562,055	2,732,699	(170,644)	(6.24)
Otros ingresos	-	(4,482)	4,482	(100.00)
Amortización del Costo de Financiamiento	11,334	6,809	4,525	66.46
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	111,640	136,467	(24,827)	(18.19)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	-	(497,976)	497,976	(100.00)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	2,029	4,861	(2,832)	(58.26)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	44,575	43,650	925	2.12
FFO	2,731,633	2,422,028	309,605	12.78
Reparto de excedente de efectivo	128,000	57,000	71,000	124.56
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(7,500)	(7,500)	-	-
Reserva de Capex	(86,250)	(82,500)	(3,750)	4.55
Reserva por reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco Guerrero	(26,250)	-	(26,250)	-
Reserva para reinversión en propiedades	(294,868)	-	(294,868)	-
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(44,575)	(43,650)	(925)	2.12
AFFO	2,400,190	2,345,378	54,812	2.34
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,762,833	1,227,724,832	38,001	0.00
AFFO por certificado	1.954930	1.910345	0.044585	2.33

Concepto	Por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre		Variación	
	2026	2025	$	%
Ingresos por Arrendamiento	1,111,111	1,120,491	(9,380)	(0.84)
Gastos de Operación y Mantenimiento	121,828	124,418	(2,590)	(2.08)
Gastos de Administración	23,534	33,264	(9,730)	(29.25)
Total de Gastos	145,362	157,682	(12,320)	(7.81)
	965,749	962,809	2,940	0.31
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(15,025)	(15,150)	125	(0.83)
Utilidad de Operación	950,724	947,659	3,065	0.32
Intereses a Favor	57,681	25,913	31,768	122.59
Intereses a Cargo	(201,736)	(160,316)	(41,420)	25.84
Amortización del Costo de Financiamiento	(4,389)	(2,295)	(2,094)	91.24
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	(15,484)	(32,413)	16,929	(52.23)
Otros gastos financieros - Neto	(4,256)	(20)	(4,236)	21,180
Resultado de Financiamiento - Neto	(168,184)	(169,131)	947	(0.56)
Utilidad del periodo	782,540	778,528	4,012	0.52
Otras partidas integrales	-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del Periodo	782,540	778,528	4,012	0.52
NOI	967,106	967,300	(194)	(0.02)
Margen NOI	87.04	86.33	0.71	0.82
Utilidad Integral - Neta del periodo	782,540	778,528	4,012	0.52
Amortización del Costo de Financiamiento	4,389	2,295	2,094	91.24
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	15,484	32,413	(16,929)	(52.23)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	527	3,665	(3,138)	(85.62)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	15,025	15,150	(125)	(0.83)
FFO	817,965	832,051	(14,086)	(1.69)
Reparto de excedente de efectivo	40,000	-	40,000	-
Reserva de Capex	(28,750)	(27,500)	(1,250)	4.55
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(2,500)	-	-
Reserva para reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco Guerrero	(8,750)	-	(8,750)	-
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(15,025)	(15,150)	125	(0.83)
AFFO	802,940	786,901	16,039	2.04
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,762,833	1,227,724,832	38,001	0.00
AFFO por certificado	0.653986	0.640942	0.013044	2.035091
ABR (m ²)	632,655	632,655	-	-

A continuación, se explican las principales variaciones de los Resultados del 3T 2026 en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior:

1. Ingresos por arrendamiento

A continuación, se presentan los ingresos segmentados atendiendo a su zona geográfica conforme a su evolución entre el 3T 2026 y del 3T 2025.

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Incremento por ajuste en rentas (1)	Disminución ingresos por reconversión de activos (2)	Incremento por nuevos arrendamientos (3)	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento (4)	Total ingresos por arrendamiento por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026
Occidente	1,343,747	53,678	(16,000)	-	-	1,381,425
Centro	984,923	38,190	-	44,559	-	1,067,672
Norte	298,087	11,176	-	8,692	-	317,955
Sur	246,519	8,641	(99,000)	-	294,868	451,028
Planteles universitarios	2,873,276	111,685	(115,000)	53,251	294,868	3,218,080
Oficinas	256,183	10,186	-	-	-	266,369
Centros de aprendizaje	107,948	4,293	-	-	-	112,241
	3,237,407	126,164	(115,000)	53,251	294,868	3,596,690
ABR						
Occidente	238,865	-	-	-	-	238,865
Centro	174,671	-	-	-	-	174,671
Norte	82,166	-	-	-	-	82,166
Sur	37,428	-	-	-	-	37,428
	533,130	-	-	-	-	533,130
Acapulco	41,911	-	-	-	-	41,911
Planteles universitarios	575,041	-	-	-	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	-	22,707
	632,655	-	-	-	-	632,655
No. de inmuebles						
Occidente	15	-	-	-	-	15
Centro	12	-	-	-	-	12
Norte	8	-	-	-	-	8
Sur	2	-	-	-	-	2
	37	-	-	-	-	37
Acapulco	1	-	-	-	-	1
Planteles universitarios	38	-	-	-	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	-	5
	78	-	-	-	-	78

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Incremento por ajuste en rentas (1)	Disminución ingresos por arrendamiento por reconversión de propiedades (2)	Incremento por nuevos arrendamientos (3)	Total ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026
Occidente	461,196	15,362	(16,000)	-	460,558
Centro	347,552	11,930	-	2,273	361,755
Norte	102,180	3,811	-	443	106,434
Sur	84,589	1,653	(33,000)	-	53,242
Planteles universitarios	995,517	32,756	(49,000)	2,716	981,989
Oficinas	87,925	2,918	-	-	90,843
Centros de aprendizaje	37,049	1,230	-	-	38,279
	1,120,491	36,904	(49,000)	2,716	1,111,111
ABR					
Occidente	238,865	-	-	-	238,865
Centro	174,671	-	-	-	174,671
Norte	79,339	-	-	-	79,339
Sur	82,166	-	-	-	82,166
Planteles universitarios	575,041	-	-	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707
	632,655	-	-	-	632,655
No. de inmuebles					
Centro	15	-	-	-	15
Norte	12	-	-	-	12
Occidente	8	-	-	-	8
Sur	2	-	-	-	2
	37				37
Acapulco	1				1
Planteles universitarios	38	-	-	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
	78	-	-	-	78

(1) Incremento por ajuste en rentas

Los ingresos correspondientes al tercer trimestre de 2026 incluyen los ajustes efectuados con posterioridad al 30 de septiembre de 2025, derivados de la actualización de las rentas de aquellos contratos de arrendamiento que cumplieron un aniversario adicional. Dichas actualizaciones representaron un incremento de $36,904 en los ingresos del periodo y de $126,164 en términos acumulados.

(2) Reconversión de inmuebles

FIBRA EDUCA celebró un primer convenio modificatorio y de reexpresión al contrato de arrendamiento de fecha 23 de junio de 2022, celebrado con una de sus Partes Relacionadas en su calidad de Arrendador, mediante el cual se modificaron las condiciones, principalmente lo referente a la reducción mensual temporal del arrendamiento por $16,000 del proyecto inmobiliario ubicado en el Estado de Aguascalientes, Aguascalientes, con el propósito de llevar a cabo la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de los espacios del inmueble, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios de salud.

Adicionalmente a lo mencionado anteriormente, en diciembre de 2025 se inició una reconversión con característica similares a las mencionadas anteriormente, en el inmueble ubicado en la ciudad de Mérida, que implico una reducción mensual temporal de arrendamiento por $11,000.

Por consiguiente, existe una reducción de $115,000 y $49,000, por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026, respectivamente.

(3) Adquisición de Activos inmobiliarios en julio de 2025 (Portafolio Lottus)

Por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA reconoció y cobró las rentas de los 6 Activos que fueron adquiridos en julio de 2025 impulsando así los ingresos en $53,251 y $2,716, respectivamente.

(4) Recuperación de pérdidas consecuenciales de ingresos por arrendamiento

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales causadas en el Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero que resulto afectado por el paso del huracán Otis en octubre de 2023. Dicho finiquito fue por $294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026. Estos recursos fueron utilizados para inversiones inmobiliarias.

2. Gastos de Administración

En el 3T 2025, fueron liquidados los incentivos a ejecutivos y personal administrativo por los resultados en el desempeño de sus funciones del ejercicio 2024 por un importe de $8,617. Estos beneficios fueron cancelados conforme lo aprobado por el Comité Técnico en su sesión de fecha 25 de febrero de 2026.

Por otra parte, respecto al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, el efecto descrito en el párrafo anterior fue compensado con los pagos de liquidaciones al

personal por su salida del Administrador de FIBRA EDUCA, así como por nuevas contrataciones realizadas de forma paulatina.

3. Intereses a favor, a cargo y fluctuación cambiaria de la deuda financiera

3.1 Intereses a favor

Los intereses a favor del trimestre que se reporta fueron mayores a los del trimestre del 2025, debido a que en el trimestre actual FIBRA EDUCA mantiene mayores recursos disponibles como consecuencia de la emisión llevada a cabo el 19 de junio de 2026 de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad ("BVS").

3.2 Intereses a cargo

El incremento en el servicio de la deuda, obedece a un efecto neto, según se describe a continuación:

i. Por una parte, el costo de la deuda tuvo un incremento a partir de la emisión de BVS que se llevó a cabo el 19 de junio de 2026 lo que representó una carga adicional de $83,963 que se originó principalmente en el 3T 2026.

ii. En contraste, el costo de servicio de la deuda correspondiente al BVS con clave pizarra EDUCA 23-L, dejó de reconocerse, toda vez que se llevó a cabo la amortización anticipada voluntaria el 18 de junio de 2026. Por tal motivo, en el 3T 2026 se compactó el costo de la deuda por **$44,704**, y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 por **$73,339,** este último como consecuencia de la reducción de tasas en el mercado.

3.3 Fluctuación cambiaria de la deuda financiera

FIBRA EDUCA revalúa mensualmente su deuda denominada en UDIS correspondiente a los dos BVS identificados con las claves de pizarra EDUCA 23-UL y 26-UL, con base en el valor de las UDIS publicadas por Banco de México. Durante el periodo, el comportamiento de dichos valores ha sido a la baja, lo que ha generado una menor revaluación de la deuda en comparación con periodos anteriores.

4. Otros gastos financieros – Neto

El incremento en otros gastos financieros - Neto, se debe principalmente a:

i. El contrato de la línea de crédito quirografaria, que estipula, entre otros, comisiones por saldos no dispuestos, que ascienden a $7,974 y $4,121, por el periodo de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2026, respectivamente.

ii. En Asamblea de Tenedores de Bonistas celebrada el 29 de enero de 2026, se estableció el pago de una compensación económica equivalente a 10 puntos base ("bps") sobre el valor nominal de los CEBURES que amparan la emisión 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, equivalente a $8,237 pagado el 12 y 26 de febrero de 2026.

SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.

A continuación, se presentan los Estados de Situación Financiera consolidados condensados intermedios al 30 de septiembre de 2026 y el 31 de diciembre de 2025:

Concepto	Septiembre 2026 $	Diciembre 2025 $	Variación $	Variación %
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,483,683	1,692,919	1,790,764	105.78
Clientes - partes relacionadas	-	961	(961)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros	47,758	12,753	35,005	274.48
Total activo circulante	3,531,441	1,706,633	1,824,808	106.92
Propiedades de Inversión	42,036,445	41,453,794	582,651	1.41
Otros activos no financieros	4,543	4,815	(272)	(5.65)
Derechos de arrendamiento	21,028	23,229	(2,201)	(9.48)
Total activo no circulante	42,062,016	41,481,838	580,178	1.40
Total Activo	**45,593,457**	**43,188,471**	**2,404,986**	**5.57**
Pasivo				
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	-	1,866,411	(1,866,411)	(100.00)
Intereses por pagar	133,569	188,518	(54,949)	(29.15)
Proveedores y otras cuentas por pagar	34,579	27,680	6,899	24.92
Impuesto al valor agregado por pagar	62,566	46,938	15,628	33.29
Partes Relacionadas	44,575	-	44,575	-
Obligaciones de arrendamiento	6,356	6,356	-	-
Total pasivo circulante	281,645	2,135,903	(1,854,258)	(86.81)
Deuda financiera no circulante - Neta	10,405,628	6,315,354	4,090,274	64.77
Otros pasivos no financieros no circulantes	26,260	28,538	(2,278)	(7.98)
Total del pasivo no circulante	10,431,888	6,343,892	4,087,996	64.44
Total Pasivo	**10,713,533**	**8,479,795**	**2,233,738**	**26.34**
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	18,379,991	19,097,098	(717,107)	(3.76)
Utilidades retenidas	16,499,933	15,611,578	888,355	5.69
Total Patrimonio Contable	**34,879,924**	**34,708,676**	**171,248**	**0.49**
Total Pasivo y Patrimonio Contable	**45,593,457**	**43,188,471**	**2,404,986**	**5.57**

Enseguida, se explican las principales variaciones del Estado de Situación Financiera Consolidado Condensado Intermedio al 30 de septiembre de 2026 y el 31 de diciembre de 2025.

5. Porción circulante y no circulante de la deuda financiera

El 19 de junio de 2026, el Fideicomiso llevó a cabo las siguientes operaciones de manera simultánea:

i. La constitución del libro para la emisión de la cuarta, quinta y sexta emisión de los CEBURES identificadas con las claves de pizarra “EDUCA 26L”, “EDUCA 26-2L” y “EDUCA 26UL”, respectivamente, que fueron liquidadas el 19 de junio de 2026, con las características que se describen a continuación:

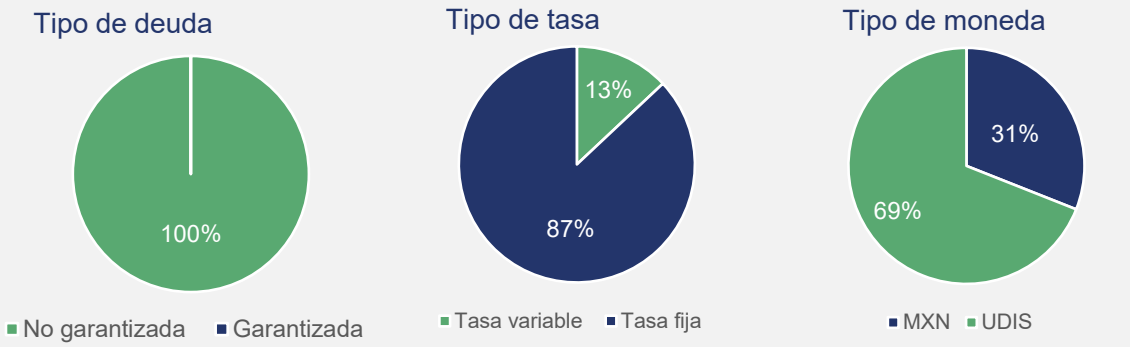
Clave de pizarra	EDUCA 26L	EDUCA 26-2L	EDUCA 26-UL
Vencimiento	15 de junio de 2029	10 de junio de 2033	6 de junio de 2036
Monto Emisión $	1,300,000	1,200,000	1,499,999
Monto equivalente en UDI	N/A	N/A	170,009,600
Número de Títulos/UDIS	13,000,000	12,000,000	1,700,096
Valor de UDI [1]	NA	NA	8.823026
Vigencia Cebures (días)	1,092	2,548	3,640
Formato de Tasa	Variable	Fija	Fija Real
Tasa de interés	TIIE Fondeo	M Bono 2033 (8.64%)	UDI Bono interpolado 2035 y 2040 (4.44%)
Margen aplicable	+ 1.40%	+2.10%	+2.10%
Amortización Voluntaria Anticipada	N/A	M Bono + 0.35%	UDI Bono + 0.35%
Precio colocación $ [1]	100	100	NA
Precio colocación UDIS	N/A	N/A	100 UDIS
Pago de cupón	Cada 28 días	Cada 182 días	Cada 182 días

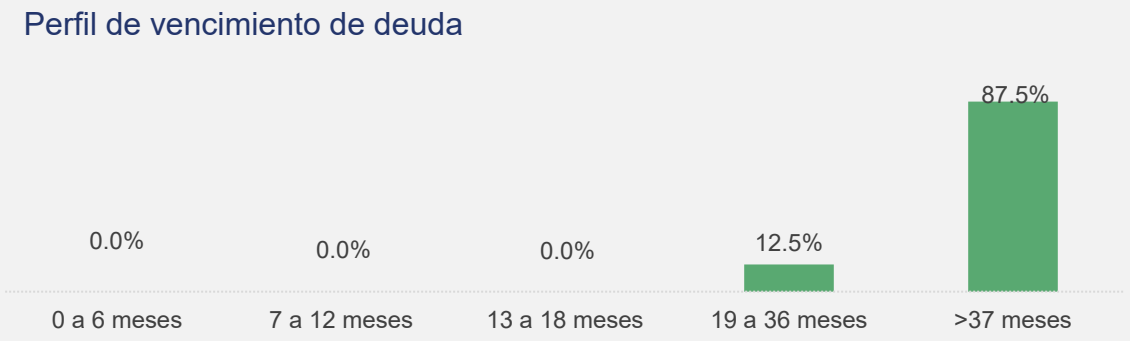
(1) *Importes expresados en pesos mexicanos*

Las comisiones y gastos relacionados con estas emisiones ascendieron a $26,249 más su IVA correspondiente.

ii. El Fideicomiso dispuso de $1,870,000 de la línea de crédito revolvente descrita en el numeral vii. de la sección *"Eventos relevantes ocurridos por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2026 y hasta la fecha de emisión de este Reporte"*, a fin de financiar la amortización voluntaria anticipada de los CEBURES identificados con la clave de pizarra EDUCA 23L llevada a cabo el 18 de junio de 2026, incluyendo la prima por amortización anticipada por $1,253. Dichos CEBURES tenían como fecha de vencimiento original agosto de 2026.

El 19 de junio de 2026, FIBRA EDUCA recibió los recursos correspondientes a la emisión de los CEBURES mencionados en el inciso i) anterior, destinando parte de estos recursos a la liquidación total de la disposición de la línea de crédito revolvente equivalente a $1,870,000, mencionada en el párrafo anterior de este inciso.





Indicadores clave de la Deuda al 30 de septiembre de 2026

0.23x Nivel de endeudamiento	**1.86x** Nivel de apalancamiento
8.35x Índice de cobertura de servicio de la deuda	Calificación crediticia HR Ratings Credit Rating Agency: **HR AAA** MOODY'S LOCAL: **AA+.mx**

6. Adquisición inmobiliaria

El 28 de agosto de 2026, FIBRA EDUCA formalizó ante fedatario público la adquisición de un inmueble ubicado en el municipio de Silao de la Victoria, Estado de Guanajuato, con una superficie de 50.66 hectáreas.

La incorporación de este inmueble representa un hito en la estrategia de crecimiento de FIBRA EDUCA, al ampliar su presencia en una región con relevantes perspectivas de desarrollo y fortalecer su reserva territorial para atender futuras oportunidades. Además, contribuye a la diversificación geográfica de sus activos y amplía las alternativas para continuar desarrollando su estrategia de crecimiento de manera ordenada y selectiva.

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

Como consecuencia de los puntos descritos anteriormente, se tiene un efecto neto en el efectivo y equivalentes de efectivo por $1,790,764 respecto al 31 de diciembre de 2025.

FLUJOS DE EFECTIVO

A continuación, se presentan las principales componentes de los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2026 y 2025.

Concepto	Septiembre		Variación	
	2026	2025	$	%
Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad	2,562,055	2,732,699	(170,644)	(6.24)
Ajustes por:				
Intereses a favor	(119,908)	(114,981)	(4,927)	4.29
Intereses a cargo	523,062	487,199	35,863	7.36
Amortización de costo financiamiento	11,334	6,809	4,525	66.46
Revaluación de la deuda financiera	111,640	136,467	(24,827)	(18.19)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	2,029	4,861	(2,832)	(58.26)
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)	2,492	2,479	13	0.52
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	(497,976)	-	-
Efectivo Generado por resultados	3,092,704	2,757,557	(162,829)	(4.07)
Actividades de operación:				
Disminución en clientes - partes relacionadas	961	2,241	(1,280)	(57.12)
(Aumento) disminución en otros activos circulantes no financieros	(17,853)	(2,709)	(15,144)	559.03
Aumento en el impuesto al valor agregado por pagar	15,628	40,538	(24,910)	(61.45)
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	6,899	1,309	5,590	427.04
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	44,575	43,650	925	2.12
Aumento en beneficios a los empleados	45	95	(50)	(52.63)
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo	50,255	85,124	(34,869)	816.99
Aumento de efectivo neto por la operación	3,142,959	2,842,681	(197,698)	812.92
Actividades de inversión:				
Intereses a favor	119,908	114,981	4,927	4.29
Adquisición de propiedades de inversión	(485,876)	(535,288)	-	-
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	(96,775)	(98,408)	1,633	(1.66)
Otros activos no financieros	(19)	(24)	(19)	-
Efectivo (utilizado) en actividades de inversión	(462,762)	(518,739)	55,977	(10.79)
Actividades de financiamiento:				
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	(4,767)	(4,594)	(173)	3.77
Disposición crédito bancario quirografario	1,870,000	-	1,870,000	-
Pago crédito bancario quirografario	(1,870,000)	-	(1,870,000)	-
Pago anticipado de la porción circulante de la deuda financiera	(1,869,428)	-	(1,869,428)	-
Emisión de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad	3,999,999	-	3,999,999	-
Pago de comisiones y honorarios por disposición de recursos de la deuda financiera	(26,249)	-	(26,249)	-
Pago de comisiones por apertura de línea de crédito quirografaria en cuenta corriente	(20,585)	-	(20,585)	-
Intereses pagados de la deuda financiera	(575,567)	(600,993)	25,426	(4.23)
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(2,392,836)	(2,332,152)	(60,684)	2.60
Efectivo (utilizado) en actividades de financiamiento	(889,433)	(2,937,739)	2,048,306	(69.72)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	1,790,764	(613,797)	2,404,561	(392)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1,692,919	2,142,408	(449,489)	(20.98)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3,483,683	1,528,611	1,955,072	127.90

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

i. Emisión de tres BVS $3,999,999.

ii. Pago de comisiones y honorarios por disposición de recursos de la deuda financiera por $26,249.

iii. Pago de comisiones por apertura de línea de crédito quirografaria por $20,585.

iv. Amortización voluntaria anticipada del BVS con clave de pizarra EDUCA -23L por $1,869,428

v. Cobro de indemnización de seguros por pérdidas consecuenciales durante el primer trimestre 2026 por $294,868.

vi. Pago de $468,000 por la adquisición de un inmueble ubicado en Silao, Guanajuato, más los gastos accesorios por traslado de dominio por $17,876.

vii. Intereses pagados de la deuda financiera de los BVS acumulados al tercer trimestre de 2026 por $575,567.

viii. La utilidad del periodo incluye la reconversión de inmuebles, donde existe una reducción de $115,000 acumulados al tercer trimestre 2026, así como los resultados operativos del tercer trimestre 2026, descritos 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 si 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 30 de septiembre de 2026, el portafolio de FIBRA EDUCA se encuentra integrado por: i) **37 Inmuebles** pertenecientes al **sector educativo** con un **ABR de 533,130 m²**, ii) **35 Centros de Aprendizaje** con un **ABR de 22,707 m²**, iii) **5 Inmuebles** del **sector de oficinas** con un **ABR 34,907 m² y iv) 1 inmueble en reacondicionamiento con un ABR de 41,911**

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 30 de septiembre de 2026 es por **$42,036,445**.

Los **77 Inmuebles** que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran **totalmente arrendados**, mediante la celebración de **41 Contratos de Arrendamiento** con 5 Arrendatarios **(Partes Relacionadas del Fideicomiso)**, sobre las cuales también tiene influencia significativa **Nacer Global**.

Al 30 de septiembre de 2026, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA se encuentran libres de gravámenes, excepto por lo mencionado en el siguiente párrafo, 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.

En Asamblea de Tenedores celebrada el 29 de abril de 2026, se aprobó ratificar el nombramiento de Blanca Patricia Rodríguez Ortiz, Alba Aguilar Priego, Diego Laresgoiti Matute y Jorge Miguel Fabre Mendoza como miembros independientes del Comité Técnico. Asimismo, se resolvió no ratificar el nombramiento de Alejandro Creel Cobián y Marta Vaca Viana, agradeciéndoles su leal desempeño durante el ejercicio de sus cargos.

En la misma Asamblea celebrada el 29 de abril de 2026, FIBRA EDUCA fortaleció la composición de su Comité Técnico mediante la designación de Mauricio Esquenazi e Ileana Gómez Gasteasoro como nuevos miembros independientes, ambos con perfiles de amplia trayectoria profesional, manteniendo una integración mayoritariamente independiente y una participación equilibrada de género, en línea con las mejores prácticas de Gobierno Corporativo y fortaleciendo la capacidad de supervisión estratégica y la toma de decisiones en beneficio de los Tenedores y del público inversionista.

A fin de proteger los derechos de los Tenedores minoritarios, entidades pertenecientes a Nacer Global (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 30 de septiembre de 2026, Nacer Global es titular del 64.14% 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 a los Activos que conforman el Portafolio del Fideicomiso, algunos de estos a través de 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 revolvente 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 30 de septiembre de 2026, el Capital Humano del Administrador se encuentra integrado según se muestra a continuación:

Capital Humano	Número			%	
	Femenino	Masculino	Total	Femenino	Masculino
Ejecutivos	2	6	8	25.00	75.00
Administrativos	16	15	31	51.61	48.39
Total	18	21	39	46.15	53.85

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, así como de los CEBURES, con las claves de cotización, EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23-UL, EDUCA 26L, EDUCA 26-2L y EDUCA 26-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)	3T 2026		
	Julio	Agosto	Septiembre
Cierre	54.00	54.00	52.00
Máximo	54.50	54.00	54.00
Mínimo	52.50	52.50	52.00
Volumen operado (1)	18,352	7,987	3,114

(1) Volumen de operación mensual

Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	3T 2025		
	Julio	Agosto	Septiembre
Cierre	53.25	53.25	53.25
Máximo	55.00	53.25	53.25
Mínimo	53.25	52.00	52.60
Volumen operado (1)	3,012	11,288	5,052

(1) Volumen de operación mensual

Precio de cotización mensual al máximo del CBFI durante el 3T 2026 - 2025
55.00
54.00
54.00
54.50
53.25
53.25
Julio
Agosto
Septiembre
Máximo 2026
Máximo 2025

Precio de cotización mensual al mínimo del CBFI durante el 3T 2026 - 2025
53.25
52.50
52.60
52.50
52.00
52.00
Julio
Agosto
Septiembre
Mínimo 2026
Mínimo 2025

Tramo del Bono	Jul 26	Ago 26	Sep 26
(Precio en pesos mexicanos)	$	$	$
EDUCA 23-2L (pesos mexicanos)	111.06	106.20	106.17

Tramo del Bono	Jul 26	Ago 26	Sep 26
(Precio en pesos mexicanos)	$	$	$
EDUCA 23UL (pesos mexicanos)	975.08	950.46	943.46

Tramo del Bono	Jul 25	Ago 25	Sep 25
(Precio en pesos mexicanos)	$	$	$
EDUCA 23L (pesos mexicanos)	100.72	100.76	100.79

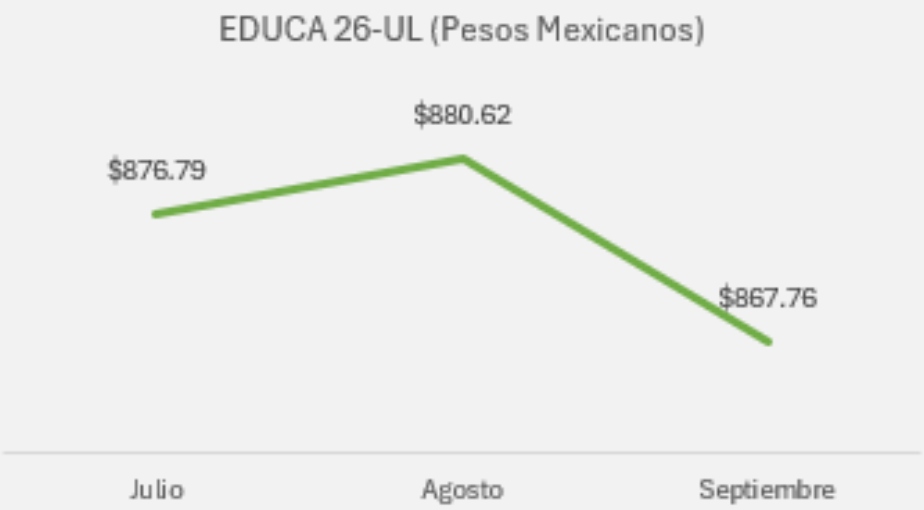
Tramo del Bono	Jul 25	Ago 25	Sep 25
(Precio en pesos mexicanos)	$	$	$
EDUCA 23-2L (pesos mexicanos)	114.11	110.97	112.35

Tramo del Bono	Jul 25	Ago 25	Sep 25
(Precio en pesos mexicanos)	$	$	$
EDUCA 23UL (pesos mexicanos)	917.68	898.80	919.70

Al 30 de septiembre de 2026, los precios de los CEBURES, con las claves de cotización EDUCA 26L, EDUCA 26-2L y EDUCA 26-UL, los cuales tuvieron como fecha de emisión y liquidación el 19 de junio de 2026, son los siguientes:

Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	jul-26	ago-26	sep-26
EDUCA 26L (Pesos Mexicanos)	100.36	100.37	100.49
EDUCA 26-2L (Pesos Mexicanos)	99.89	100.68	99.97
EDUCA 26-UL (Pesos Mexicanos)	876.79	880.62	867.76

EDUCA 26-2L (Pesos Mexicanos)
$100.68
$99.89
$99.97
Julio
Agosto
Septiembre


EDUCA 26-UL (Pesos Mexicanos)
$880.62
$876.79
$867.76
Julio
Agosto
Septiembre

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 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Septiembre 2026	Diciembre 2025	Variación	
		$	$	$	%
Activo					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	3,483,683	1,692,919	1,790,764	105.78
Clientes - partes relacionadas	6	-	961	(961)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros		47,758	12,753	35,005	274.48
Total del activo circulante		3,531,441	1,706,633	1,824,808	106.92
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Propiedades de inversión	8	42,036,445	41,453,794	582,651	1.41
Derechos de arrendamiento	14	21,028	23,229	(2,201)	(9.48)
Otros activos no circulantes no financieros		4,543	4,815	(272)	(5.65)
Total del activo no circulante		42,062,016	41,481,838	580,178	1.40
Total del Activo		45,593,457	43,188,471	2,404,986	5.57
Pasivo y Patrimonio Contable					
PASIVO CIRCULANTE:					
Porción circulante de la deuda financiera - Neto	8	-	1,866,411	(1,866,411)	(100.00)
Intereses por pagar	8	133,569	188,518	(54,949)	(29.15)
Proveedores y otras cuentas por pagar		34,579	27,680	6,899	24.92
Impuesto al valor agregado por pagar		62,566	46,938	15,628	33.29
Partes relacionadas	6	44,575	-	44,575	-
Obligaciones de arrendamiento	14	6,356	6,356	-	-
Total del pasivo circulante		281,645	2,135,903	(1,854,258)	(86.81)
PASIVO NO CIRCULANTE:					
Deuda financiera – Neta y crédito bancario quirografario	8	10,405,628	6,315,354	4,090,274	64.77
Obligaciones por arrendamiento	14	25,619	27,942	(2,323)	(8.31)
Beneficios a los empleados	9	641	596	45	7.55
Total del pasivo no circulante		10,431,888	6,343,892	4,087,996	64.44
Total del pasivo		10,713,533	8,479,795	2,233,738	26.34
PATRIMONIO CONTABLE:	10				
Patrimonio contribuido - Neto		18,379,991	19,097,098	(717,107)	(3.76)
Utilidades retenidas		16,499,933	15,611,578	888,355	5.69
Total Patrimonio		34,879,924	34,708,676	171,248	0.49
Total del Pasivo y Patrimonio Contable		45,593,457	43,188,471	2,404,986	5.57

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 el 30 de septiembre de 2026 y 2025
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs

Concepto	Nota	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de		Variación	
		2026 $	2025 $	$	%
Ingresos por arrendamiento	11	1,111,111	1,120,491	(9,380)	(0.84)
Costos de Operación y mantenimiento	13	121,828	124,418	(2,590)	(2.08)
Gastos de administración	14	23,534	33,264	(9,730)	(29.25)
Total de gastos		145,362	157,682	(12,320)	(7.81)
		965,749	962,809	2,940	0.31
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	(15,025)	(15,150)	125	(0.83)
Utilidad de operación		950,724	947,659	3,065	0.32
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	57,681	25,913	31,768	122.59
Intereses a cargo	8 y 14	(201,736)	(160,316)	(41,420)	25.84
Amortización del costo de financiamiento (incluye $1,770 de la línea de crédito)	8	(4,389)	(2,295)	(2,094)	91.24
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	8	(15,484)	(32,413)	16,929	(52.23)
Otros gastos financieros - Neto		(4,256)	(20)	(4,236)	21,180
Total Resultado de Financiamiento		(168,184)	(169,131)	947	(0.56)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		782,540	778,528	4,012	0.52
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del periodo		782,540	778,528	4,012	0.52
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,743,266	1,227,653,076	90,190	0.01
Utilidad Básica por CBFI	10	0.637381	0.634160	0.003221	0.51

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs

Concepto	Nota	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de		Variación	
		2026 $	2025 $	$	%
Ingresos por arrendamiento	11	3,301,822	3,237,407	64,415	1.99
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	11	294,868	-	294,868	-
Total de Ingresos	11	3,596,690	3,237,407	359,283	11.10
Costos de Operación y mantenimiento	13	366,378	366,270	108	0.03
Gastos de administración	14	80,261	81,724	(1,463)	(1.79)
Total de gastos		446,639	447,994	(1,355)	(0.30)
		3,150,051	2,789,413	360,638	12.93
Otros ingresos	12	-	4,482	(4,482)	(100.00)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	-	497,976	(497,976)	(100.00)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	(44,575)	(43,650)	(925)	2.12
Utilidad de operación		3,105,476	3,248,221	(142,745)	(4.39)
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	119,908	114,981	4,927	4.29
Intereses a cargo	8 y 14	(523,062)	(487,199)	(35,863)	7.36
Amortización del costo de financiamiento (incluye $3,433 de la línea de crédito)	8	(11,334)	(6,809)	(4,525)	66.46
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	8	(111,640)	(136,467)	24,827	(18.19)
Otros gastos financieros - Neto		(17,293)	(28)	(17,265)	61,660.71
Total Resultado de Financiamiento		(543,421)	(515,522)	(27,899)	5.41
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		2,562,055	2,732,699	(170,644)	(6.24)
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del periodo		2,562,055	2,732,699	(170,644)	(6.24)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,743,266	1,227,653,076	90,190	0.01
Utilidad Básica por CBFI	10	2.086800	2.225954	(0.139153)	(6.25)

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 30 de septiembre de 2026 y 2025
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Patrimonio Contribuido – Neto	Utilidades Retenidas	Total patrimonio contable
	$	$	$
Saldos al 1 de enero de 2026	19,097,098	15,611,578	34,708,676
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(719,136)	(1,673,700)	(2,392,836)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités	2,029	-	2,029
Utilidad integral neta del periodo	-	2,562,055	2,562,055
Saldos al 30 de septiembre de 2026	18,379,991	16,499,933	34,879,924
Saldos al 1 de enero de 2025	20,641,656	12,104,517	32,746,173
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(1,190,719)	(1,141,433)	(2,332,152)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	4,861	-	4,861
Utilidad integral neta del periodo	-	2,732,699	2,732,699
Saldos al 30 de septiembre de 2025	19,455,798	13,695,783	33,151,581

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios

(no auditados) (Notas 1 a 4)
Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y 2025
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 $	2025 $
Utilidad del año antes de impuestos a la utilidad	2,562,055	2,732,699
Ajustes por:		
Intereses a favor	(119,908)	(114,981)
Intereses a cargo	523,062	487,199
Amortización de costo de financiamiento	11,334	6,809
Revaluación de la deuda financiera	111,640	136,467
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	2,029	4,861
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)	2,492	2,479
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	(497,976)
Efectivo generado por resultados	3,092,704	2,757,557
Actividades de operación:		
Disminución en clientes - partes relacionadas	961	2,241
(Aumento) en otros activos circulantes no financieros	(17,853)	(2,709)
Aumento en el impuesto al valor agregado por pagar	15,628	40,538
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	6,899	1,309
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	44,575	43,650
Aumento en beneficios a los empleados	45	95
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo	50,255	85,124
Aumento de efectivo neto por la operación	3,142,959	2,842,681
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	119,908	114,981
Adquisición de propiedades de inversión	(485,876)	(535,288)
Trabajos en proceso de las Propiedades de Inversión	(96,775)	(98,408)
Otros activos no financieros	(19)	(24)
Efectivo (utilizado) en actividades de inversión	(462,762)	(518,739)
Actividades de financiamiento:		
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	(4,767)	(4,594)
Disposición línea de crédito quirografaria	1,870,000	-
Pago línea de crédito quirografaria	(1,870,000)	-
Pago anticipado de la porción circulante de la deuda financiera	(1,869,428)	-
Emisión de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad	3,999,999	-
Pago de comisiones y honorarios por emisión de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad	(26,249)	-
Pago de comisiones por apertura de línea de crédito quirografaria en cuenta corriente	(20,585)	-
Intereses pagados de la deuda financiera	(575,567)	(600,993)
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(2,392,836)	(2,332,152)
Efectivo (utilizado) en actividades de financiamiento	(889,433)	(2,937,739)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	1,790,764	(613,797)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1,692,919	2,142,408
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3,483,683	1,528,611

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria

Conciliación NOI / FFO / AFFO

Por los periodos comprendidos del 1 de abril al 30 de junio (2T) de 2026 y 2025
Cifras expresadas en miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de		Variación	
	2026 $	2025 $	$	%
Ingresos por arrendamiento	1,111,111	1,120,491	(9,380)	(0.84)
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos por arrendamiento	-	-	-	-
Total ingresos	1,111,111	1,120,491	(9,380)	(0.84)
Utilidad de operación	950,724	947,659	3,065	0.32
Otros ingresos	-	-	-	-
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	-	-	-
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	15,025	15,150	(125)	(0.83)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	527	3,665	(3,138)	(85.62)
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	830	826	4	0.48
NOI / EBITDA	967,106	967,300	(194)	(0.02)
Margen NOI / EBITDA %	87.04	86.33	0.71	0.82
Utilidad integral - Neta del periodo	782,540	778,528	4,012	0.52
Otros ingresos	-	-	-	-
Amortización del costo de financiamiento	4,389	2,295	2,094	91.24
Revaluación de la deuda financiera	15,484	32,413	(16,929)	(52.23)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	-	-	-
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	527	3,665	(3,138)	(85.62)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	15,025	15,150	(125)	(0.83)
FFO	817,965	832,051	(14,086)	(1.69)
Reparto de excedente de efectivo	40,000	-	40,000	-
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(2,500)	-	-
Reserva de capex	(28,750)	(27,500)	(1,250)	4.55
Reserva por reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco, Guerrero	(8,750)	-	(8,750)	-
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	(15,025)	(15,150)	125	(0.83)
AFFO	802,940	786,901	16,039	2.04
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,762,833	1,227,724,832	38,001	0.00
AFFO por CBFIs	0.653986	0.640942	0.013044	2.04

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria

Conciliación NOI / FFO / AFFO

Por los periodos comprendidos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025
Cifras expresadas en miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs

Concepto	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de		Variación	
	2026 $	2025 $	$	%
Ingresos por arrendamiento	3,301,822	3,237,407	64,415	1.99
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos por arrendamiento	294,868	-	294,868	-
Total ingresos	3,596,690	3,237,407	359,283	11.10
Utilidad de operación	3,105,476	3,248,221	(142,745)	(4.39)
Otros ingresos	-	(4,482)	4,482	(100.00)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	(497,976)	497,976	(100.00)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	44,575	43,650	925	2.12
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	2,029	4,861	(2,832)	(58.26)
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	2,492	2,479	13	0.52
NOI / EBITDA	3,154,572	2,796,753	357,819	12.79
Margen NOI / EBITDA %	87.71	86.39	1.32	1.53
Utilidad integral - Neta del periodo	2,562,055	2,732,699	(170,644)	(6.24)
Otros ingresos	-	(4,482)	4,482	(100.00)
Amortización del costo de financiamiento	11,334	6,809	4,525	66.46
Revaluación de la deuda financiera	111,640	136,467	(24,827)	(18.19)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	(497,976)	497,976	(100.00)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	2,029	4,861	(2,832)	(58.26)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	44,575	43,650	925	2.12
FFO	2,731,633	2,422,028	309,605	12.78
Reparto de excedente de efectivo	128,000	57,000	71,000	124.56
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(7,500)	(7,500)	-	-
Reserva de capex	(86,250)	(82,500)	(3,750)	4.55
Reserva por reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco, Guerrero	(26,250)	-	(26,250)	-
Reserva para reinversión en propiedades	(294,868)	-	(294,868)	-
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	(44,575)	(43,650)	(925)	2.12
AFFO	2,400,190	2,345,378	54,812	2.34
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,762,833	1,227,724,832	38,001	0.00
AFFO por CBFIs	1.954930	1.910345	0.044585	2.33

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, un tercer convenio modificatorio del 7 de octubre de 2019 y un cuarto convenio modificatorio de sustitución de Representante Común del 21 de agosto de 2025), bajo la legislación mexicana aplicable, teniendo una duración indefinida, en apego a 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. 01900, 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 (1)	Altor Casa de Bolsa, S. A. de C. V.
Administrador (2)	Fibra Educa Management, S. C. ("FEM" o "Administrador") (Subsidiaria)

(1) A partir del 21 de agosto de 2025, Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., relevó de sus funciones como Represente Común a CI Banco, Institución de Banca Múltiple.

(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 30 de septiembre de 2026 los precios de cotización de estos instrumentos son los que se mencionan a continuación:

Clave de pizarra	Importe [1]
EDUCA 18 [2]	52.00
EDUCA 23L (Flotante) [3]	-
EDUCA_23-2L (Fijo) [4]	106.17
EDUCA_23UL (Real) [4]	943.46
EDUCA_26L (Flotante) [4]	100.49
EDUCA_26-2L (Fijo) [4]	99.97
EDUCA_26UL (Real) [4]	867.76

(1) *Cifras expresadas en pesos mexicanos.*
(2) *Consultado en la base de datos de Bloomberg (https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM)*
(3) *El 18 de junio de 2026, FIBRA EDUCA llevó a cabo la amortización voluntaria anticipada. Véase Nota 8.*
(4) *Precio del CEBURE determinado por un Proveedor Integral de Precios.*

Al 30 de septiembre de 2026, Grupo Nacer (principal tenedor) mantiene el 64.14% 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 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA cumple con todos los requisitos previstos en la Ley del Impuesto sobre la Renta (“LISR”) necesarios para seguir siendo considerada como una FIBRA, incluyendo sin limitar, la determinación y distribución anual que se deberá hacer a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, de al menos, el 95% de su Resultado Fiscal neto a los titulares de CBFIs. (Véase Nota 10), por consiguiente, el Fideicomiso continúa cumpliendo 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.

1.2 Eventos relevantes al 30 de septiembre de 2026

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 2025, así como dos anticipos a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal del ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y un Reembolso de Patrimonio, por un total de $2,392,836. (Véase Nota 10).

1.2.2 Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 38,001 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2026, a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero, abril y julio de 2026, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020.

Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascienden a 1,227,762,833. (Véase Nota 10).

1.2.3 Asamblea ordinaria de Tenedores

El 22 de septiembre de 2026 se celebró la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de los CBFIs de FIBRA EDUCA, en la que se tuvieron los siguientes acuerdos:

- **Liberación del monto autorizado para emisiones de deuda:** Se aprobó liberar el límite de emisiones previamente restringido a $12,000,000, permitiendo realizar emisiones o reaperturas de deuda hasta por el monto total autorizado de $20,000 millones de pesos, sujeto al cumplimiento de los límites de endeudamiento del Fideicomiso.

- **Fondo de recompra activo de CBFIs:** Se aprobó establecer un fondo de recompra por hasta $100,000, con vigencia de un año, para contribuir a mejorar la bursatilidad y liquidez de los certificados.

- **Contratación de formadores de mercado:** Se autorizó contratar uno o varios formadores de mercado para promover la liquidez y el volumen de operación de los CBFIs en el mercado secundario.

- **Emisión de CBFIs para tesorería:** Se aprobó emitir hasta 9,107,469 CBFIs, o su equivalente a $500,000, para mantenerlos en tesorería y utilizarlos en adquisiciones, operaciones del fondo de recompra y pago de emolumentos.

- **Oferta pública de CBFIs:** Se autorizó una emisión de hasta $4,000,000 en CBFIs mediante oferta pública primaria y/o secundaria durante 2027, sujeta a las condiciones de mercado y a las autorizaciones aplicables. El Comité Técnico determinará sus características y términos definitivos.

1.2.4 Adquisición de un inmueble en el municipio de Silao de la Victoria, Estado de Guanajuato

El 28 de agosto de 2026, FIBRA EDUCA formalizó ante fedatario público la adquisición de un inmueble ubicado en el municipio de Silao de la Victoria, Estado de Guanajuato, con una superficie de 50.66 hectáreas. (Véase Nota 7.2)

La incorporación de este inmueble representa un hito en la estrategia de crecimiento de FIBRA EDUCA, al ampliar su presencia en una región con relevantes perspectivas de desarrollo y fortalecer su reserva territorial para atender futuras oportunidades. Además, contribuye a la diversificación geográfica de sus activos y amplía las alternativas para continuar desarrollando su estrategia de crecimiento de manera ordenada y selectiva.

1.2.5 Emisión de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad

El 19 de junio de 2026, FIBRA EDUCA emitió tres Bonos Vinculados a la Sostenibilidad ("BVS") por $3,999,999 identificados con las claves de pizarra EDUCA 26-L ("Flotante"), EDUCA 26-2L ("Fija") y EDUCA 26-UL ("UDIBONO"). Véase Nota 8.1.

1.2.6 Amortización anticipada voluntaria de los Certificados Bursátiles Fiduciarios "EDUCA 23-L"

El 18 de junio de 2026, FIBRA EDUCA llevó a cabo la amortización anticipada voluntaria de la totalidad del principal insoluto del BVS identificado con la clave de pizarra EDUCA 23-L en circulación, cuyo monto fue de $1,869,428, más una prima por amortización anticipada $1,253. (Véase Nota 8).

1.2.7 Contratación de línea de crédito en cuenta corriente

El 27 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA llevó a cabo la celebración de un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente por un monto de hasta $2,500,000, en el que participan 3 instituciones financieras como acreditantes, liderados por Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, quien actúa única y exclusivamente en su carácter de agente estructurador y agente administrativo para beneficio de los acreditantes, así como en su carácter de agente sostenible. (Véase Nota 8.2)

1.2.6 Revisión fiscal ejercicio 2019

El 22 de mayo FIBRA EDUCA, hizo del conocimiento del Público Inversionista que tal y como se señala en su información anual, el Fideicomiso actualmente se encuentra sujeto a un proceso de auditoría fiscal por el ejercicio 2019.

Al respecto, se aclara que, a la fecha de la emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2026, no existe un crédito fiscal determinado al Fideicomiso por dicho ejercicio. Dicho proceso de revisión es un procedimiento al que está sujeto FIBRA EDUCA en el curso ordinario de su negocio. FIBRA EDUCA reitera su compromiso a colaborar con las autoridades competentes y se reserva cualquier derecho a oponer los medios de defensa que, en su caso, le correspondan.

1.2.7 Cobro de indemnización de seguros por pérdidas consecuenciales

El 20 de febrero de 2026, FIBRA EDUCA celebró con las compañías aseguradoras con las que tenía contratadas, un convenio definitivo del ajuste y finiquito respecto del remanente de la indemnización por pérdidas consecuenciales derivadas de los daños ocasionados por el huracán Otis al proyecto inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, el cual resultó afectado por el paso de dicho fenómeno meteorológico en octubre de 2023. (véase Nota 11)

1.2.8 Reconversión de activos

FIBRA EDUCA celebró un primer convenio modificatorio y de reexpresión al contrato de arrendamiento de fecha 23 de junio de 2022, celebrado con una de sus Partes Relacionadas en su calidad de Arrendador, mediante el cual se modificaron las condiciones,

principalmente lo referente a la reducción del arrendamiento del proyecto inmobiliario ubicado en el Estado de Aguascalientes, Aguascalientes, con el propósito de permitir la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de los espacios del inmueble, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios de salud.

1.3 Estrategias de Sostenibilidad

1.3.1. Materia Ambiental.

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 m^2) que equivale a 161,515 m^2 ("ABR Comprometido") bajo cualquier esquema de certificación siempre y cuando el 50% del ABR comprometido esté certificado con el nivel EDGE ADVANCED.

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA tiene 10 Inmuebles certificados que representan un ABR de 114,158 m^2, equivalente al 21.20% del ABR Comprometido.

1.3.2 Energías Renovables.

FIBRA EDUCA 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 CO_2 al cierre del ejercicio 2022. Este indicador se calculará tomando como año base el consumo energético a ese ejercicio que equivale a 3,198,967 kWh.

Al 30 de septiembre de 2026 el consumo energético de energías renovables fue de 1,452,089 KWh.

1.3.3. Social

Para FIBRA EDUCA la educación es uno de los pilares más importantes para 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 vulnerabilidad socioeconómica para que continúen con su educación media superior y superior dentro de los inmuebles de FIBRA EDUCA en aquellas carreras otorgadas por las marcas educativas que operan sus inquilinos.

Para lograrlo, FIBRA EDUCA 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 EDUCA 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 30 de septiembre de 2026, existen 835 becarios activos en el Programa de Becas FIBRA EDUCA que gestiona la Fundación, con lo cual se está en proceso de la meta sostenible definida para el ejercicio 2027 que establece tener al cierre de ese año 907 becarios activos.

Con estas acciones, FIBRA EDUCA reafirma su compromiso con los Grupos de Interés fortaleciendo así su modelo sustentable y acercándose a las metas de los KPIs comprometidos para el BVS.

1.4 Portafolio Inmobiliario

Al 30 de septiembre de 2026 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 11).

El valor razonable de las Propiedades de Inversión al 30 de septiembre de 2026, asciende a $41,460,892, más las remodelaciones en proceso por $89,677 y terreno rústico para un desarrollo inmobiliario por $485,876 (véase Nota 1.2.4), dando así un total de $42,036,445.

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 revolvente 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 revolvente 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, asimismo, 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 (no auditados) al 30 de septiembre de 2026 y por los periodos de nueve y tres meses terminados en esa misma fecha, 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 (no auditados) convergen con los empleados en los Estados Financieros Consolidados anuales, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

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 Internaciones 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 2026 y por los periodos de nueve y tres meses terminados en esa misma fecha, 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 2025. 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 que se expresa a su valor nominal, las Propiedades de Inversión que se valúan a su valor razonable, la deuda que se mide a costo amortizado y el pasivo por beneficios a empleados que se mide bajo el método de crédito unitario proyectado.

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 del mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, que los participantes del mercado tomaran al momento de fijar el precio del activo o pasivo

en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 "*Arrendamientos*", y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor uso de la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS", por sus siglas en inglés) 36 "*Deterioro de Activos*".

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en 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 (no auditados) 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 30 de septiembre 2026, la Administración del Fideicomiso, ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta, entre otros, su estructura financiera actual, los 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, así como en las obligaciones de dar, hacer o no hacer, establecidas en el propio contrato del Fideicomiso y de los BVS.

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 (no auditados).

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, tampoco son necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones y desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

Nota 3 – Administración de Riesgos

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados), 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 2025. 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 16.

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 30 de septiembre de 2026, son consistentes con las reveladas en los Estados Financieros Consolidados auditados al 31 de diciembre de 2025.

4.1 Pronunciamientos contables que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2026

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas y que entraron en vigor el 1 de enero de 2026.

NIIF 19*	Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar.
NIIF 9 y NIIF 7	Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros—Modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7.
NIIF – Volumen 11	Mejoras anuales a las normas de contabilidad.
Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza*	Modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7.

** Estas normas no son aplicables a FIBRA EDUCA considerando la naturaleza de su negocio, y en virtud que sus instrumentos de patrimonio cotizan en BMV.*

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 no tuvieron un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

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 mejoras no tuvieron un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

4.2 Nuevos pronunciamientos contables que aún no entran en vigor

A continuación, se describe la norma nueva que ya fue emitida, pero que aún no entra en vigor a la fecha de publicación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados).

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

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1, Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

La norma también requiere que las entidades revelen las medidas de desempeño recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las “funciones” identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas.

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 en proceso de 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 operación 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.

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	Septiembre 2026	Diciembre 2025	Variación	
	$	$	$	%
Inversiones temporales	3,483,490	1,692,653	1,790,837	105.80
Efectivo en Bancos	193	266	(73)	(27.44)
Total efectivo y equivalentes de efectivo	3,483,683	1,692,919	1,790,764	105.78

Los intereses a favor generados de estas inversiones por los periodos comprendidos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, ascendieron a $119,908 y $114,981 y $57,681 y $25,913, respectivamente.

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

Nota 6 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas

El saldo pendiente de cobro que el Fideicomiso tenía al 31 de diciembre de 2025 por $961 que se originó por el ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en noviembre y diciembre de 2025 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, fue cobrado a principios de 2026. Al 30 de septiembre de 2026 FIBRA EDUCA no tiene cuentas por cobrar.

Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso tiene registrada una provisión por $44,575 ($15,025 correspondiente al tercer trimestre 2026) relativo al donativo que entregará al cierre del año, 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.)

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), 11 (Ingresos por arrendamiento), 13 (Costos de operación y mantenimiento) y 14 (Gastos de administración).

Nota 7 – Propiedades de Inversión

Al 30 de septiembre de 2026, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra a continuación:

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m ²	% de Ocupación	Diciembre 2025 $	Adiciones $	Traspasos $	Septiembre 2026 $
Planteles Universitarios							
Aportación Inicial	12	296,588	100.00	21,243,120	-	144,114	21,387,234
2019	6	54,681	100.00	6,479,390	-	66,815	6,546,205
2022	6	89,889	100.00	6,014,335	-	31,499	6,045,834
2023	1	2,255	100.00	14,709	-	144	14,853
2024	6	47,467	100.00	845,415	-	5,661	851,076
2025	6	42,250	100.00	803,269	-	4,459	807,728
	37	533,130	100.00	35,400,238	-	252,692	35,652,930
Oficinas							
Aportación Inicial	5	34,907	100.00	3,245,752	-	-	3,245,752
Centros de Aprendizaje							
Aportación Inicial	35	22,707	100.00	1,340,128	-	-	1,340,128
	77	590,744	100.00	(1) 39,986,118	-	252,692	40,238,810
Adaptaciones y mejoras (7.1)	-	-	-	245,594	96,775	(252,692)	89,677
Inmuebles en reacondicionamiento	1	41,911	-	(2) 1,222,082	-	-	1,222,082
	1	41,911	-	1,467,676	96,775	(252,692)	1,311,759
Terreno inmobiliario (7.2)	-	-	-	-	485,876	-	485,876
Total Propiedades de Inversión	78	632,655	100.00	41,453,794	582,651	-	42,036,445

(1) *Incluye la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de dos espacios inmobiliarios ubicados en los Estados de Aguascalientes, Aguascalientes (véase Notas 1.2.10 y 11) y en la ciudad de Mérida (véase Nota 11) que contempla la reconversión de un ABR de 19,727 m^2 y 14,968 m^2, respectivamente, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios de salud, a fin de atender la demanda educativa en ciencias de la salud. Dicha inversión será realizada directamente por el Fideicomiso.*

(2) Corresponde al proyecto inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, que resultó dañado en octubre de 2023 por el paso del huracán Otis. Actualmente se están llevando a cabo los trámites necesarios para su reacondicionamiento.

7.1 Adaptaciones y mejoras

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA realizó distintos pagos por los avances de obras referentes a remodelaciones y mejora de varios inmuebles universitarios (restauración de pintura y acabados, renovación de la instalación eléctrica, instalación de aire acondicionado, impermeabilización, entre otros), por $38,420 más su IVA correspondiente. Dichos trabajos fueron realizados por una Parte Relacionada.

Adicionalmente, el Fideicomiso realizó otros pagos a través de terceros independientes, relacionados con avances de obras referentes a la remodelación y ampliación de espacios educativos, en diferentes inmuebles por $58,355 más su IVA correspondiente.

Finalmente, al 30 de septiembre de 2026 FIBRA EDUCA concluyó y capitalizó diversas obras por un importe de $252,692, quedando trabajos en proceso por $89,677.

7.2 Adquisición inmobiliaria

Como se menciona en la Nota 1.2.4, el 28 de agosto de 2026, FIBRA EDUCA formalizó ante fedatario público la adquisición de un inmueble ubicado en el municipio de Silao de la Victoria, Estado de Guanajuato, con una superficie de 50.66 hectáreas. El precio acordado de la transacción fue por $468,000 más los gastos accesorios por traslado de dominio por $17,876.

Previo a la adquisición, el 12 de junio de 2026, FIBRA EDUCA celebró un contrato privado de compraventa con un tercero, en el que se estableció, entre otras condiciones, la constitución de un depósito en garantía por $168,000, destinado a garantizar el cumplimiento de las obligaciones del comprador. Una vez formalizada la transacción, dicho depósito se aplicó al precio de compraventa, por lo que el Fideicomiso liquidó el saldo remanente de $300,000.

7.3 Ajustes al valor razonable de las Propiedades de Inversión

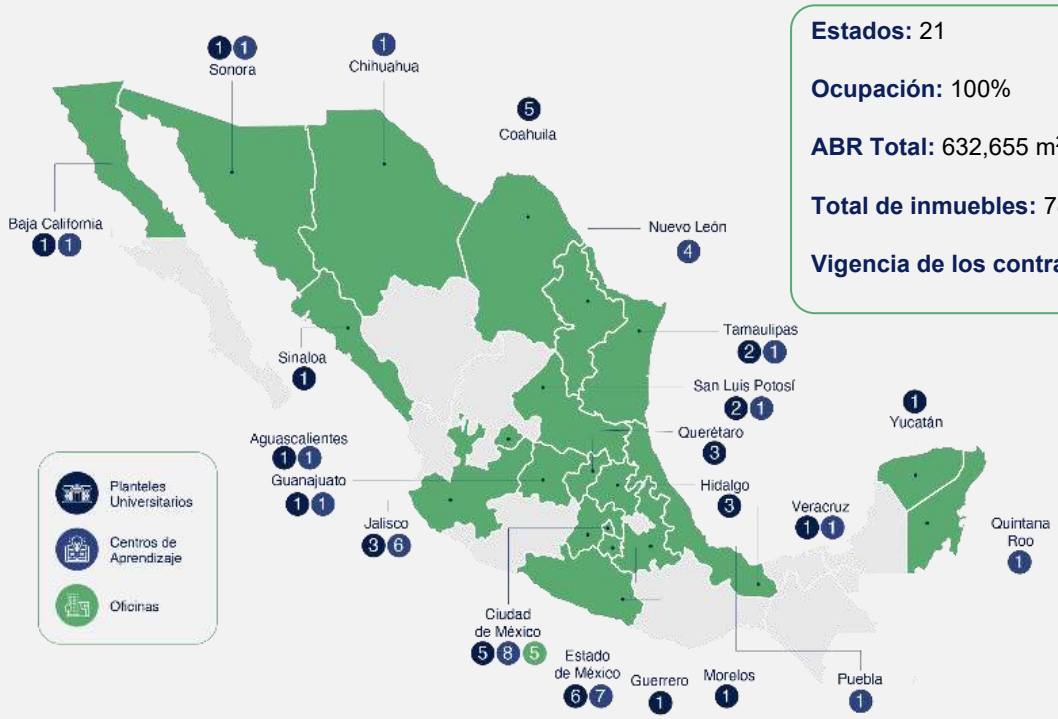
Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCA llevó a cabo la valuación de sus Propiedades de Inversión, lo que dio como resultado un incremento neto en el valor razonable de las propiedades por $497,976.

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 a continuación:

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	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.



Estados: 21

Ocupación: 100%

ABR Total: 632,655 m^2

Total de inmuebles: 78

Vigencia de los contratos: >7 años

Al 30 de septiembre de 2026, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA, se encuentran libres de gravámenes, excepto por lo que se menciona en la Nota 16.5, 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. Véase Nota 14.

Nota 8 – Deuda Financiera

Al 30 de septiembre de 2026, la deuda financiera contraída por el Fideicomiso se analiza como se muestra a continuación:

Concepto	Porción circulante	Porción no circulante			Total
	BVS 23 $	BVS 23 $	BVS 2026 $	Línea de crédito quirografaria $	$
Saldo de la deuda al 1 de enero de 2026	1,866,411	6,315,354	-	-	8,181,765
Disposición de la línea de crédito quirografaria (Ver Nota 8.2)	-	-	-	1,870,000	1,870,000
Amortización anticipada voluntaria de BVS 23 (1)	(1,869,428)				(1,869,428)
Emisión de los BVS 26 (Ver Nota 8.1)	-	-	3,999,999	-	3,999,999
Liquidación de la disposición de la línea de crédito quirografaria (Ver Nota 8.2)	-	-	-	(1,870,000)	(1,870,000)
	(3,017)	6,315,354	3,999,999	-	10,312,336
Comisiones y gastos de emisión de los BVS 26	-	-	(26,249)	-	(26,249)
Amortización de comisiones y otros gastos relacionados con la emisión de los BVS (2)	3,017	3,133	1,751	-	7,901
Efecto por revaluación de los BVS expresados en UDIS (3)	-	109,758	1,882	-	111,640
	3,017	112,891	(22,616)	-	93,292
Total deuda financiera – Neta	-	6,428,245	3,977,383	-	10,405,628
Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	-	6,888,702	3,981,286	-	10,869,988

(1) El 18 de junio de 2026, FIBRA EDUCA llevó a cabo la amortización voluntaria anticipada del BVS identificado con la clave de pizarra EDUCA 23-L (“Flotante”) que tenía fecha de vencimiento el 13 de agosto de 2026, por un importe de $1,869,428, más una prima por amortización anticipada $1,253 registrada en el rubro de Otros gastos financieros - Neto dentro de los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios.

(2) Corresponde $2,619 por amortización del costo de financiamiento por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026.

(3) Corresponde $15,484 por fluctuación cambiaria de la deuda financiera por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026.

8.1 Bonos Vinculados a la Sostenibilidad

Al 30 de septiembre de 2026, los BVS 2023 y 2026 se integran de la siguiente manera:

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	15,963	3,271	11,160	30,394
Comisiones pendientes de amortizar	-	(3,198)	(22,963)	(26,161)
Amortización anticipada voluntaria de BVS 23 (Ver Nota 8)	(1,869,428)	-	-	(1,869,428)
Efecto por revaluación	-	-	600,802	600,802
Saldo al 30 de septiembre de 2026	-	703,879	5,724,366	6,428,245

Clave de pizarra	EDUCA 26L	EDUCA 26 - 2L	EDUCA 26 - UL	Total
Número de títulos / UDIS	13,000,000	12,000,000	1,700,096	26,700,096
Emisión del bono de sostenibilidad 19 junio 2026 (1)	1,300,000	1,200,000	1,499,999	3,999,999
Comisiones pagadas	(8,539)	(7,907)	(9,803)	(26,249)
Amortización de comisiones	900	438	413	1,751
Comisiones pendientes de amortizar	(7,639)	(7,469)	(9,390)	(24,498)
Efecto por revaluación	-	-	1,882	1,882
Saldo al 30 de septiembre de 2026	1,292,361	1,192,531	1,492,491	3,977,383

(1) Como se describe en la Nota 1.2.5, el 19 de junio de 2026, FIBRA EDUCA realizó la colocación de tres BVS identificados con las claves de emisión EDUCA 26-L (“Flotante”), EDUCA 26-2L (“Fija”) y EDUCA 26-UL (“UDIBONO”), con las características que se presentan a continuación:

Fiduciario Emisor	Banco INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/3277		
Fideicomitente	Grupo Nagoin, S.A. de C.V.		
Formato	Certificados Bursátiles Fiduciarios		
Calificación crediticia	HR "HRAAA" / "AA+.MX" MOODY´S		
Fecha de constitución y libro	17 de junio de 2026		
Fecha de emisión y liquidación	19 de junio de 2026		
Clave de pizarra	EDUCA 26L	EDUCA 26-2L	EDUCA 26-UL
Vencimiento	15 de junio de 2029	10 de junio de 2033	6 de junio de 2036
Monto Emisión $	1,300,000	1,200,000	1,499,999
Monto equivalente en UDI	N/A	N/A	170,009,600
Número de Títulos/UDIS	13,000,000	12,000,000	1,700,096
Valor de UDI (*)	NA	NA	8.823026
Vigencia Cebures (días)	1,092	2,548	3,640
Formato de Tasa	Variable	Fija	Fija Real
Tasa de interés	TIIE Fondeo	M Bono 2033 (8.64%)	UDI Bono interpolado 2035 y 2040 (4.44%)
Margen aplicable	+ 1.40%	+2.10%	+2.10%
Amortización Voluntaria Anticipada	N/A	M Bono + 0.35%	UDI Bono + 0.35%
Precio colocación $ (*)	100	100	NA
Precio colocación UDIS	N/A	N/A	100 UDIS
Pago de cupón	Cada 28 días	Cada 182 días	Cada 182 días

Las emisiones de estos bonos forman parte de un Programa de CEBURES, que fue previamente autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFI´s celebrada el 14 de marzo de 2023.

Los recursos recibidos por la colocación de los tres BVS fueron utilizados para realizar el pago de la disposición de recursos de la línea de crédito quirografaria (véase Nota 8.2) y para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso en un futuro.

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA ha cumplido con todos los *covenants* establecidos en los Títulos de los BVS. El incumplimiento en algún *covenants*, es causal del vencimiento anticipado.

Al 30 de septiembre de 2026, las calificaciones de los BVS son las siguientes:

Bonos Vinculados a la Sostenibilidad	Moody´s (1)	HR Ratings (2)
EDUCA 23-L (3) EDUCA 23-2L EDUCA 23-UL EDUCA 26-L EDUCA 26-2L EDUCA 26-UL	AA+.mx	HR AAA con Perspectiva Estable

(1) Calificación ratificada el 2 de octubre de 2026.
(2) Calificación ratificada el 2 de julio de 2026.
(3) El 18 de junio de 2026, FIBRA EDUCA llevó a cabo la amortización voluntaria anticipada.

8.2 Línea de crédito quirografaria en cuenta corriente

El 27 de marzo de 2026, el Fideicomiso celebró un contrato de apertura de crédito (no subordinado) en cuenta corriente por un monto de hasta $2,500,000 (el “Crédito”), en el que participan tres instituciones financieras como acreditantes (los “Acreditantes”), liderados por Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, quien actúa única y exclusivamente en su carácter de agente estructurador y agente administrativo para beneficio de los Acreditantes, así como en su carácter de agente sostenible.

La vigencia del contrato es de tres años, contados a partir de la fecha de su celebración, con la posibilidad de dos prórrogas adicionales de un año cada una, sujetas a la aprobación previa de los Acreditantes. Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de dar, hacer y no hacer, las cuales han sido cumplidas al 30 de septiembre de 2026.

Las comisiones por la apertura de dicha línea de crédito ascendieron a $20,585. Por el periodo de nueve y tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 la amortización del costo de financiamiento por las comisiones de la apertura de crédito fueron registradas en el rubro de Otros gastos financieros - Neto dentro de los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios por un monto de $3,433 y $1,770, respectivamente.

El 17 de junio de 2026, FIBRA EDUCA dispuso $1,870,000 de la línea de crédito quirografaria sindicada a través de un pagaré firmado, con fecha de vencimiento del 27 de noviembre de 2026. Los recursos recibidos de la línea de crédito quirografaria fueron utilizados para realizar la amortización voluntaria anticipada de los CEBURES EDUCA 23-L.

El 29 de junio de 2026, FIBRA EDUCA liquidó anticipadamente el pagaré descrito en el párrafo anterior, junto con los intereses a cargo generados por $5,386, quedando con ello restablecido a partir de esta fecha y hasta la emisión de este reporte el monto total disponible por $2,500,000.

La tasa de interés aplicable al crédito se encuentra referenciada a la TIIE de fondeo compuesta más un margen aplicable que oscila entre 215 y 230 puntos base, que se determina en función del índice de apalancamiento del Fideicomiso.

Adicionalmente, se estipula una comisión por saldos no dispuestos equivalente al 30% sobre el margen aplicable del saldo promedio diario no dispuesto, misma que será exigible y pagadera trimestralmente el último día hábil de cada mes de enero, abril, julio y octubre. Las comisiones devengadas por saldos no dispuestos por el periodo de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2026 fueron registradas en el rubro de Otros gastos financieros - Neto dentro de los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios por un monto de $7,974 y $4,121, respectivamente.

8.3 Intereses a cargo

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 los intereses a cargo correspondientes a los BVS ascienden a $520,618 (incluye intereses de $5,386 correspondientes a la línea de crédito quirografaria, ver Nota 8.2) y $484,651, respectivamente y por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y 2025, los intereses a cargo correspondientes a los BVS ascienden a $200,921 y $159,467, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados de los BVS 23 [(1)] fijo y real por $10,895 y $51,630, respectivamente, y por los BVS 26 [(2)] en sus tramos flotante, fijo y udizado por $5,436, $37,232 y $28,376, respectivamente.

(1) La fecha de vencimiento de los cupones de estos tramos de los BVS 23 será en febrero de 2027 para los tramos fijo y real.

(2) La fecha de vencimiento de los cupones de estos tramos de los BVS 26 será en octubre 2026 para el tramo flotante y en diciembre de 2026 para los tramos fijo y real.

8.4 Compensación económica por el otorgamiento de dispensa

En Asamblea de Tenedores de Bonistas celebrada el 29 de enero de 2026, se estableció el pago de una compensación económica equivalente a 10 puntos base ("bps") sobre el valor nominal de los CEBURES que amparan la emisión 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, equivalente a $8,237 pagado el 12 y 26 de febrero de 2026 que fue registrado en el rubro de Otros gastos financieros - Neto dentro de los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios.

8.5 Principales indicadores financieros relacionados con los BVS

A continuación, se presentan los principales indicadores relacionados con el nivel de financiamiento de FIBRA EDUCA al 30 de septiembre de 2026 relacionados con los BVS:

Endeudamiento	Septiembre 2026 $	Diciembre 2025 $
Nivel de endeudamiento al cierre del año [1]	0.23	0.19
Total de deuda bursátil	10,405,628	8,181,765
Total de intereses devengados no pagados	133,569	188,518
Activos totales	45,593,457	43,188,471

(1) De acuerdo a los BVS, el nivel de endeudamiento máximo permitido es de 40%.

Nivel de apalancamiento	Septiembre 2026 $	Diciembre 2025 $
Nivel de apalancamiento	1.86	1.76
Activos totales	45,593,457	43,188,471
Títulos de capital [1]	24,567,723	24,565,694

(2) Corresponde al número de CBFIs al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 valuados al precio de la Oferta Pública Inicial ($20 pesos mexicanos).

Índice de cobertura de servicio de la deuda	Septiembre 2026 $	Diciembre 2025 $
Índice de cobertura de servicio de la deuda	8.35	0.96
Activos líquidos	3,483,683	1,693,880
Línea de crédito revolvente disponible	2,500,000	-
Utilidad operativa estimada	842,328	710,298
Amortización estimada de intereses	800,866	635,813
Porción circulante de la Deuda financiera – Neta	-	1,866,411
Gastos de capital recurrente estimados	16,349	

Nota 9 - Beneficios a los Empleados

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

Concepto	Septiembre 2026	Diciembre 2025	Variación $	Variación %
Saldo al 1 de enero	596	433	163	37.64
Costo Neto del periodo	129	144	(15)	(10.42)
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	-	32	(32)	(100.00)
Liquidaciones	(84)	(13)	(71)	546.15
Saldo final	641	596	45	7.55

Los supuestos empleados en la determinación de las OBD son los mismos que fueron utilizados al 31 de diciembre de 2025.

Nota 10 - Patrimonio Contable

El Fideicomiso puso en circulación de 38,001 CBFIs (Véase Nota 1.2.2), que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2026, a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero, abril y julio de 2026, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020 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 y miembros independientes de comités.

Concepto	CBFIs	Importe $
CBFIs en circulación al 1 de enero de 2026	1,227,724,832	19,097,098
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio		(719,136)
Puesta en circulación de CBFIs (2026):		
Marzo	11,556	566
Mayo	16,731	936
Agosto	8,088	176
Septiembre	1,626	351
Total:	38,001	2,029
CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2026	1,227,762,833	18,379,991

A continuación, se muestra un resumen de las distribuciones pagadas al 30 de septiembre de 2026 y 2025:

Fechas 2026		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					
25 de febrero	13 de marzo	4T 2025	116,356	679,230	795,586	0.648016
28 de abril	26 de mayo	1T 2026	114,314	683,185	797,499	0.649560
23 de julio	26 de agosto	2T 2026	488,466	311,285	799,751	0.651392
		Total:	**719,136**	**1,673,700**	**2,392,836**	**1.948968**

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					
25 de febrero	14 de marzo	4T 2024	386,463	387,215	773,678	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	383,501	780,013	0.635337
		Total:	**1,190,719**	**1,141,433**	**2,332,152**	**1.899663**

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, la Utilidad Básica por cada CBFIs fue de $2.086800 y $2.225954 pesos mexicanos, respectivamente y por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 fue de $0.637381 y $0.634160, respectivamente.

La Utilidad Básica por cada CBFI, es el cociente de la Utilidad Integral Neta del Periodo entre el promedio ponderado de CBFIs 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 CBFIs a los miembros independientes de los Comités e incentivos a los ejecutivos y los gastos de Estrategia de Sostenibilidad por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025.

Los Fondos Ajustados por la Operación del periodo (“AFFO”, por sus siglas en inglés), se determinaron disminuyendo una reserva de instalación de PF, Capex, reparación de los inmuebles ubicados en el Puerto de Acapulco Guerrero 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 periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, el FFO fue de $2,731,633 y $2,422,028, respectivamente y por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 fue de $817,965 y $832,051.

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, el AFFO fue de $2,400,190 y $2,345,378, respectivamente y por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 fue de $802,940 y $786,901.

Nota 11 - Ingresos por arrendamiento

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

Región	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026		Variaciones Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y 2025	
	2026 $	2025 $	$	%
Centro	1,067,672	984,923	82,749	8.40
Norte	317,955	298,087	19,868	6.67
Occidente	1,381,425	1,343,747	37,678	2.80
Sur	156,160	246,519	(90,359)	(36.65)
Planteles universitarios	2,923,212	2,873,276	49,936	1.74
Oficinas	266,369	256,183	10,186	3.98
Centros de Aprendizaje	112,241	107,948	4,293	3.98
Total de ingresos por arrendamiento	3,301,822	3,237,407	64,415	1.99
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	294,868	0	294,868	-
Total de ingresos	3,596,690	3,237,407	359,283	11.10

Región	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Variación 3T 2026 / 3T 2025	
	$	$	$	%
Centro	361,755	347,552	14,203	4.09
Norte	106,434	102,180	4,254	4.16
Occidente	460,558	461,196	(638)	(0.14)
Sur	53,242	84,589	(31,347)	(37.06)
Planteles universitarios	981,989	995,517	(13,528)	(1.36)
Oficinas	90,843	87,925	2,918	3.32
Centros de Aprendizaje	38,279	37,049	1,230	3.32
Total de ingresos por arrendamiento	1,111,111	1,120,491	(9,380)	(0.84)
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	-	-	-	-
Total de ingresos	1,111,111	1,120,491	(9,380)	(0.84)

A continuación, se presentan los ingresos segmentados atendiendo a su zona geográfica conforme a su evolución entre el 3T2026 y del 2025.

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Incremento por ajuste en rentas (1)	Disminución ingresos por reconversión de activos (2)	Incremento por nuevos arrendamientos (3)	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento (4)	Total ingresos por arrendamiento por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026
Occidente	1,343,747	53,678	(16,000)	-	-	1,381,425
Centro	984,923	38,190	-	44,559	-	1,067,672
Norte	298,087	11,176	-	8,692	-	317,955
Sur	246,519	8,641	(99,000)	-	294,868	451,028
Planteles universitarios	2,873,276	111,685	(115,000)	53,251	294,868	3,218,080
Oficinas	256,183	10,186	-	-	-	266,369
Centros de aprendizaje	107,948	4,293	-	-	-	112,241
	3,237,407	126,164	(115,000)	53,251	294,868	3,596,690
ABR						
Occidente	238,865	-	-	-	-	238,865
Centro	174,671	-	-	-	-	174,671
Norte	82,166	-	-	-	-	82,166
Sur	37,428	-	-	-	-	37,428
	533,130	-	-	-	-	533,130
Acapulco	41,911	-	-	-	-	41,911
Planteles universitarios	575,041	-	-	-	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	-	22,707
	632,655	-	-	-	-	632,655
No. de inmuebles						
Occidente	15	-	-	-	-	15
Centro	12	-	-	-	-	12
Norte	8	-	-	-	-	8
Sur	2	-	-	-	-	2
	37	-	-	-	-	37
Acapulco	1	-	-	-	-	1
Planteles universitarios	38	-	-	-	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	-	5
	78	-	-	-	-	78

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Incremento por ajuste en rentas (1)	Disminución ingresos por arrendamiento por reconversión de propiedades (2)	Incremento por nuevos arrendamientos (3)	Total ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026
Occidente	461,196	15,362	(16,000)	-	460,558
Centro	347,552	11,930	-	2,273	361,755
Norte	102,180	3,811	-	443	106,434
Sur	84,589	1,653	(33,000)	-	53,242
Planteles universitarios	995,517	32,756	(49,000)	2,716	981,989
Oficinas	87,925	2,918	-	-	90,843
Centros de aprendizaje	37,049	1,230	-	-	38,279
	1,120,491	36,904	(49,000)	2,716	1,111,111
ABR					
Occidente	238,865	-	-	-	238,865
Centro	174,671	-	-	-	174,671
Norte	79,339	-	-	-	79,339
Sur	82,166	-	-	-	82,166
Planteles universitarios	575,041	-	-	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707
	632,655	-	-	-	632,655
No. de inmuebles					
Centro	15	-	-	-	15
Norte	12	-	-	-	12
Occidente	8	-	-	-	8
Sur	3	-	-	-	3
Planteles universitarios	38	-	-	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
	78	-	-	-	78

(1) Los ingresos correspondientes al tercer trimestre de 2026 incluyen los ajustes efectuados con posterioridad al 30 de septiembre de 2025, derivados de la actualización de las rentas de aquellos contratos de arrendamiento que cumplieron un aniversario adicional. Dichas actualizaciones representaron un incremento del 3.29% en los ingresos del periodo y del 3.90% en términos acumulados.

(2) Como consecuencia de la reconversión y mejor uso para el aprovechamiento más eficiente de dos inmuebles ubicados en los Estados de Aguascalientes, Aguascalientes (véase Nota 1.2.10) y en la ciudad de Mérida (véase Nota 7), se modificaron las condiciones de los respectivos contratos de arrendamiento, principalmente lo relativo a la reducción de rentas mensuales por $16,000 y $11,000, respectivamente.

Por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026, dichas reducciones representaron una disminución de los ingresos por arrendamiento de $115,000 y $49,000, respectivamente.

(3) En el 3T de 2026 y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA reconoció y cobró las rentas de los 6 Activos que fueron adquiridos en julio de 2025 impulsando así los ingresos del periodo en un 0.24%. (acumulado de 1.64%).

(4) Como se menciona en la Nota 1.2.9, el 20 de febrero de 2026, FIBRA EDUCA celebró con las compañías aseguradoras con las que tenía contratadas, un convenio definitivo del ajuste y finiquito respecto del remanente de la indemnización por pérdidas consecuenciales derivadas de los daños ocasionados por el huracán Otis al proyecto inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, el cual resultó afectado por el paso de dicho fenómeno meteorológico en octubre de 2023.

Como resultado de dicho convenio, el Fideicomiso recibió una indemnización por $294,868, que fue pagada los días 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026.

Los recursos provenientes de dicha indemnización serán destinados a adquisiciones inmobiliarias futuras.

La clasificación de las regiones corresponde a la misma distribución detallada en Nota 15.

El Fideicomiso, en su calidad de arrendatario, mantiene 41 contratos vigentes de arrendamiento con 5 de sus Partes Relacionadas, como arrendadoras, a través de los cuales son generados la totalidad de los ingresos por arrendamiento por el periodo de nueve y tres meses que terminó el 30 de septiembre de 2026 y 2025, por $3,301,822 y $3,237,407, y $1,111,111 y $1,120,491, respectivamente.

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	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 $	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 $
	Inicio	Terminación					
6	junio de 2018	junio de 2033	15	6 años, 9 meses	339,234	702,324	2,059,349
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	7 años, 5 meses	4,460	9,377	27,815
1	abril de 2019	abril de 2034	15	7 años, 6 meses	2,932	5,902	17,395
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	7 años, 7 meses	6,375	14,466	42,636
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	8 años, 1 mes	11,761	38,211	114,632
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	8 años, 2 meses	29,153	121,201	363,604
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	10 años, 4 meses	16,563	9,891	29,519
1	junio de 2022	junio de 2037	15	10 años, 8 meses	47,440	147,909	464,155
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	10 años, 10 meses	6,159	5,785	17,167
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	12 años, 1 mes	2,255	681	2,044
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	12 años, 7 meses	2,346	2,393	7,050
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	12 años, 10 meses	45,121	26,995	79,945
12	julio de 2025	julio de 2040	15	13 años, 9 meses	42,250	25,976	76,511
41		Total			556,049	1,111,111	3,301,822

El 30 de abril de 2026 se celebraron doce convenios de cesión de derechos y obligaciones derivados de contratos de arrendamiento, mediante los cuales determinados arrendatarios de Activos que integran la cartera del Fideicomiso cedieron la totalidad de sus derechos y obligaciones a sus respectivos arrendatarios cesionarios, todos ellos pertenecientes a Nacer Global.

Los arrendatarios cesionarios continúan subarrendando los Activos a las mismas entidades a las que se encontraban subarrendados con anterioridad a la referida cesión, por lo que esta no implicó modificación alguna a los demás términos y condiciones de los contratos de arrendamiento, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los plazos, las rentas, los mecanismos de actualización y demás estipulaciones aplicables, con excepción de la sustitución de la parte arrendataria.

Asimismo, los garantes comparecieron a la celebración de los respectivos convenios de cesión para manifestar expresamente su consentimiento y ratificar que las garantías previamente otorgadas continúan asegurando el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento, ahora a cargo de los arrendatarios cesionarios.

El Plazo de Vigencia de estos contratos es de 15 años forzosos a partir de la fecha de su inicio; 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 12 – Otros ingresos

El 27 de junio de 2025 FIBRA EDUCA, recibió de las compañías de seguro que tenía contratadas, el finiquito por el 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 dio por concluido el reclamo respecto a los daños físicos.

Nota 13 – Costos de Operación y Mantenimiento

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

Concepto	2026 Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre (3T 2026) $	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 (3T 2026) $	Variaciones 3T 2026 / 3T 2025 $	 %
Mantenimiento y conservación [1]	114,325	117,148	(2,823)	(2.41)
Seguros y fianzas [2]	3,351	3,607	(256)	(7.10)
Impuesto predial	4,152	3,663	489	13.35
Total gastos de operación y mantenimiento	121,828	124,418	(2,590)	(2.08)

Concepto	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 Real $	 Presupuesto $	Variaciones Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 / 2025 $	 %
Mantenimiento y conservación [1]	343,570	341,376	2,194	0.64
Seguros y fianzas [2]	9,801	15,029	(5,228)	(34.79)
Impuesto predial	13,007	9,865	3,142	31.85
Total gastos de operación y mantenimiento	366,378	366,270	108	0.03

(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 el programa, con una vigencia indefinida, en el entendido que el Administrador podrá darlo por terminado en cualquier momento.

El importe de mantenimiento se compone por $343,551 de Partes Relacionadas y $19 con terceros independientes por servicios especializados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y por el periodo de tres meses terminado en esa misma fecha por $114,306 de Partes Relacionadas y $19 con terceros independientes por servicios especializados.

(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. Asimismo, está póliza cubre pérdidas consecuenciales que pueden ir entre 12 y 24 meses dependiente del Activo que se trate.

Nota 14 - Gastos de Administración

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

Concepto	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de	Variaciones	
	2026 $	2025 $	$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social [1]	44,681	45,943	(1,262)	(2.75)
Emolumentos a los miembros independientes de los comités	6,245	5,479	766	13.98
Amortización de los derechos de arrendamiento [2]	2,201	2,167	34	1.57
Gastos generales de oficina	2,871	5,660	(2,789)	(49.28)
Honorarios profesionales [4]	14,557	12,761	1,796	14.07
Otros	9,706	9,714	(8)	(0.08)
Total gastos de administración	80,261	81,724	(1,463)	(1.79)

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de	Variaciones	
	2026 $	2025 $	$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social [1]	12,813	21,189	(8,376)	(39.53)
Emolumentos a los miembros independientes de los comités	1,622	1,796	(174)	(9.69)
Amortización de los derechos de arrendamiento [2]	734	722	12	1.66
Gastos generales de oficina	718	2,039	(1,321)	(64.79)
Honorarios profesionales	3,063	4,780	(1,717)	(35.92)
Otros	4,584	2,738	1,846	67.42
Total gastos de administración	23,534	33,264	(9,730)	(29.25)

1) En el 3T 2025, fueron liquidados los incentivos a ejecutivos y personal administrativo por los resultados en el desempeño de sus funciones del ejercicio 2024 por un importe de $8,617. Estos beneficios fueron cancelados conforme lo aprobado por el Comité Técnico en su sesión de fecha 25 de febrero de 2026.

2) Corresponde a la amortización de los derechos de arrendamiento de las oficinas de FIBRA EDUCA que se desprende del contrato celebrado entre FEM, como arrendatario y una Parte Relacionada como arrendadora, con los siguientes efectos financieros al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 y por el periodo de nueve y tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y 2025 conforme se muestra a continuación:

Concepto	30 de septiembre de 2026 $	31 de diciembre de 2025 $	Variaciones $	Variaciones %
Derechos de arrendamiento	21,028	23,229	(2,201)	(9.48)
Obligaciones por arrendamiento circulantes	6,356	6,356	-	-
Obligaciones por arrendamiento no circulantes	25,619	27,942	(2,323)	(8.31)

Concepto	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 $	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 $	Variaciones $	Variaciones %
Pagos de arrendamiento	4,767	4,594	173	3.77
Intereses a cargo	2,444	2,548	(104)	(4.08)

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 (3T 2026) $	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 (3T 2025) $	Variaciones $	Variaciones %
Pagos de arrendamiento	1,589	1,531	58	3.79
Intereses a cargo	815	849	(34)	(4.00)

Nota 15 - 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 periodos de seis y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 y por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Región	ABR	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026		Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025		Variaciones 2026 / 2025	
	m2	$	%	$	%	$	%
Centro	174,671	315,104	87.10	301,017	86.61	14,087	4.68
Norte	79,339	92,076	86.51	87,474	85.61	4,602	5.26
Occidente	238,865	402,597	87.42	399,064	86.53	3,533	0.89
Sur	82,166	44,286	83.18	70,921	83.84	(26,635)	(37.56)
Planteles Universitarios	575,041	854,063	86.97	858,476	86.61	(4,413)	(0.51)
Oficinas	34,907	79,535	87.55	76,642	87.17	2,893	3.77
Centros de Aprendizaje	22,707	33,508	87.54	32,182	86.86	1,326	4.12
Total	632,655	967,106	87.04	967,300	86.33	(194)	(0.02)

Región	ABR	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026		2025		Variaciones 2026 / 2025	
	m2	$	%	$	%	$	%
Centro	174,671	927,167	86.84	854,963	86.80	72,204	8.45
Norte	79,339	274,359	86.29	255,860	85.83	18,499	7.23
Occidente	238,865	1,204,854	87.22	1,163,488	86.59	41,366	3.56
Sur (1)	82,166	418,835	92.86	207,383	84.12	211,452	101.96
Planteles Universitarios	575,041	2,825,215	87.79	2,481,694	86.37	343,521	13.84
Oficinas	34,907	231,944	87.08	222,034	86.67	9,910	4.46
Centros de Aprendizaje	22,707	97,413	86.79	93,025	86.18	4,388	4.72
Total	632,655	3,154,572	87.71	2,796,753	86.39	357,819	12.79

(1) *Refleja la recuperación de pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento que se menciona en la Nota 12.*

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
Lucerna		Universidad Nuevo México	
ULA		Universidad Santa Fe	

Nota 16 - Compromisos y contingencia

16.1 - 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, pagar la amortización del principal al término de la vigencia del tramo que se trate y cumplir con los *covenants* respectivos, así como el pago de la comisión por saldos no dispuestos de la línea de crédito quirografaria (Véase Nota 8).

16.2 – 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 14).

16.3 - Rentas futuras (Compromiso)

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA tiene celebrados 41 contratos de arrendamiento. 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 13 años 9 meses y 6 años 9 meses, se analiza como se muestra a continuación:

Vencimiento	Importe $
1 año	4,315,716
1 a 3 años	8,631,432
3 a 5 años	8,631,432
5 a 7 años	8,631,432
más de 7 años	3,540,291
Total	33,750,303

16.4 - Crédito Fiscal (Contingencia)

El Fideicomiso considera junto con sus asesores legales que cuenta con los argumentos que le asisten para desestimar el crédito como resultado de una revisión del ejercicio 2018 que llevó a cabo el Servicio de Administración Tributaria, relacionada principalmente con un saldo del Impuesto al Valor Agregado que previamente había sido recuperado. A la fecha de este informe, el Fideicomiso se encuentra en espera de resolución del recurso de revocación por parte de la autoridad correspondiente, sin embargo, la Autoridad Fiscal pudiera diferir en sus criterios aplicados que deriven en la materialización de un pasivo contingente futuro.

16.5 – Activos inmobiliarios (Contingencia)

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

Nota 17 - Hechos posteriores

17.1 – Distribución a cuenta del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio

En sesión celebrada el 23 de octubre de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo en esa misma fecha, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo, a más tardar el 24 de noviembre de 2026, de la distribución a cuenta del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y Reembolso de Patrimonio por $802,940.

17.2 – Reconversión de inmuebles ubicados en Querétaro

Con el propósito de permitir la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de los espacios del inmueble ubicado en el Estado de Querétaro, Querétaro, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios en salud, FIBRA EDUCA acordó con los Arrendatarios una reducción en la renta mensual vigente por $5,000.

Nota 18 - Autorización de la emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2026, fueron autorizados para su emisión el 23 de octubre de 2026, por los Miembros del Comité Técnico.