

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/3277
EN BANCO INVEX, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO ("FIBRA EDUCA")
Y SUBSIDIARIA

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y
por los años terminados en esas fechas
con informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/3277
EN BANCO INVEX, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO ("FIBRA EDUCA")
Y SUBSIDIARIA

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y
por los años terminados en esas fechas

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados auditados:

Estados de situación financiera consolidados

Estados de resultados integrales consolidados

Estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes consolidados

Estados de flujos de efectivo consolidados

Notas a los estados financieros consolidados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes del
Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en
Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero
("Fibra Educa") y Subsidiaria

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero y Subsidiaria ("el Fideicomiso" o "FIBRA EDUCA"), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025, el estado consolidado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Contables NIIF ("NIIF").

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de "*Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el "*Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia)*" ("Código de Ética del IESBA") según lo aplicable a auditorías de estados financieros de entidades de interés público, junto con los requerimientos de ética relevantes que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de entidades de interés público en México por el "*Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos*" ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

1.- Valuación de las Propiedades de Inversión a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2025

Descripción y porqué se consideró como asunto clave de auditoría

Hemos considerado como un asunto clave de auditoría la valuación de las Propiedades de Inversión designadas a valor razonable con cambios en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2025, debido a que la Administración del Fideicomiso utiliza modelos de valuación que requieren el uso de supuestos que involucran subjetividad y complejidad en el cálculo de la valuación de dichas propiedades de inversión designadas a valor razonable con cambios en resultados al cierre del año, que requieren el involucramiento de especialistas independientes de la Administración del Fideicomiso.

En la Nota 5.1 y 8.3 de los estados financieros consolidados adjuntos, se describe la política contable sobre las técnicas de valuación y los supuestos utilizados para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión designadas a valor razonable con cambios en resultados, así como los saldos al cierre del año.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos los supuestos utilizados respecto al reconocimiento de las Propiedades de Inversión designadas a valor razonable con cambios en el estado de resultados con base en lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 13 “Medición del Valor Razonable” (NIIF 13). Involucramos a nuestros especialistas de valuación para asistirnos en la evaluación de los supuestos significativos y la metodología utilizada por la Administración, así como los métodos y prácticas comúnmente utilizados y aceptados en la industria; analizamos la metodología utilizada y los supuestos clave de acuerdo con su complejidad y grado de subjetividad que éstos implicaron comparándolos contra otra evidencia y comparables de mercado y evaluamos la información disponible que la Administración utilizó, considerando las circunstancias para la determinación del valor de mercado. Así mismo, evaluamos la competencia y capacidad técnica de los especialistas independientes de la Administración del Fideicomiso para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión designadas a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2025, incluyendo el alcance de su revisión, resultados y conclusiones.

También, evaluamos lo adecuado de las revelaciones relacionadas con la determinación del valor razonable de las Propiedades de Inversión designadas a valor razonable con cambios en el estado de resultados, en los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2025.

2.- Cumplimiento fiscal para mantener la condición de Fibra Inmobiliaria

Descripción y por qué se consideró como asunto clave de auditoría

Hemos considerado como un asunto clave de la auditoría el cumplimiento fiscal del régimen de Fibra Inmobiliaria, debido a la importancia que tiene para el negocio dicho cumplimiento para mantener sus operaciones y la complejidad de las reglas fiscales para el cumplimiento de dicho régimen. Dichas reglas fiscales implican el cumplimiento del Fideicomiso de ciertos requisitos para no perder la condición de Fibra Inmobiliaria, estos requisitos incluyen entre otros: la determinación y distribución de al menos el 95% de su resultado fiscal, dicho cálculo involucra un grado significativo de subjetividad para su determinación.

En la Nota 3.5 de los estados financieros consolidados adjuntos, se describen los requisitos que debe de cumplir el Fideicomiso para seguir siendo parte del régimen de Fibra Inmobiliaria.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, el análisis del resultado fiscal anual del Fideicomiso mediante la comparación de los importes contables utilizados y evaluamos las partidas fiscales significativas de dicho cálculo, obtuvimos la documentación por distribución de al menos 95% de su resultado fiscal, e involucramos a nuestros especialistas fiscales para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2025.

También, evaluamos lo adecuado de las revelaciones de la información relativa al cumplimiento fiscal para mantener la condición de Fibra Inmobiliaria en los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2025.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende el Informe Anual de Sostenibilidad de acuerdo a las IFRS S1 Requerimientos Generales para la Información Financiera a Revelar relacionada con la Sostenibilidad y la IFRS S2 Información a Revelar relacionada con el Clima, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad ("ISSB") y la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual que se presentará a la CNBV, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno del Fideicomiso y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

De igual forma la Administración es responsable de la otra información relativa a estrategias de bonos vinculados a la sostenibilidad que está basada principalmente en los pilares "Ambiental" y "Social" incluida en las notas en los estados financieros adjuntos, ver Nota 1.3.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información relativa a estrategias de bonos vinculados a la sostenibilidad que está basada principalmente en los pilares "Ambiental" y "Social" y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre esta otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una desviación material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada de lo que informar a este respecto.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

Responsabilidad de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.

Los responsables del Gobierno del Fideicomiso son también responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe.

Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándose en la evidencia de la auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de continuar como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del Gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del Gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del Gobierno del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicho asunto.

El socio responsable de la auditoría es quien suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. José Andrés Marín Valverde

Ciudad de México, México
10 de abril del 2026

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/3277 EN BANCO INVEX, S. A.
 INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
 ("FIBRA EDUCA") Y SUBSIDIARIA

Estados de situación financiera consolidados
 Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	2025	2024	2023
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	\$ 1,692,919	\$ 2,142,408	\$ 3,462,889
Clientes - partes relacionadas (Nota 7)	961	2,241	1,113
Otros activos circulantes no financieros	12,753	17,502	11,508
Total, activo circulante	<u>1,706,633</u>	<u>2,162,151</u>	<u>3,475,510</u>
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión (Nota 8)	41,453,794	38,433,649	36,532,060
Depósito de seriedad (Nota 9)	-	350,000	-
Activos por derechos de uso, neto (Nota 16)	23,229	25,767	28,058
Otros activos no circulantes no financieros	4,815	4,847	4,126
Total, activo no circulante	<u>41,481,838</u>	<u>38,814,263</u>	<u>36,564,244</u>
Total, activo	<u>\$ 43,188,471</u>	<u>\$ 40,976,414</u>	<u>\$ 40,039,754</u>
Pasivo y patrimonio contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de deuda financiera (Nota 10)	\$ 1,866,411	\$ -	\$ -
Proveedores y otras cuentas por pagar	27,680	14,751	14,499
Intereses por pagar (Nota 10)	188,518	185,481	177,306
Impuesto al valor agregado por pagar	46,938	32,263	28,719
Obligaciones por arrendamiento (Nota 16)	6,356	6,120	5,858
Total, pasivo circulante	<u>2,135,903</u>	<u>238,615</u>	<u>226,382</u>
Pasivo no circulante:			
Deuda financiera (Nota 10)	6,315,354	7,961,560	7,717,142
Obligaciones por arrendamiento (Nota 16)	27,942	29,633	30,725
Beneficios a los empleados (Nota 11)	596	433	356
Total, pasivo no circulante	<u>6,343,892</u>	<u>7,991,626</u>	<u>7,748,223</u>
Total, pasivo	<u>8,479,795</u>	<u>8,230,241</u>	<u>7,974,605</u>
Patrimonio contable:			
Patrimonio contribuido - Neto (Nota 13)	19,097,098	20,641,656	22,061,201
Utilidades retenidas	15,611,578	12,104,517	10,003,948
Total, patrimonio contable	<u>34,708,676</u>	<u>32,746,173</u>	<u>32,065,149</u>
Total, pasivo y patrimonio contable	<u>\$ 43,188,471</u>	<u>\$ 40,976,414</u>	<u>\$ 40,039,754</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/3277 EN BANCO INVEX, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
("FIBRA EDUCA") Y SUBSIDIARIA

Estados de resultados integrales consolidados
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos, excepto por el número y utilidad por CBFi)

	2025	2024	2023
Ingresos por arrendamiento (Nota 7 y 14)	\$ 4,349,905	\$ 4,062,657	\$ 4,090,143
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento (Nota 14)	277,101	-	-
Total de Ingresos	4,627,006	4,062,657	4,090,143
Costos y gastos por:			
Operación y mantenimiento (Nota 15)	491,284	455,374	459,144
Administración (Nota 16)	115,871	101,087	76,518
Total, costos y gastos	607,155	556,461	535,662
Otros ingresos (Nota 17)	4,482	-	-
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión - Neto (Nota 8)	1,837,718	776,753	1,078,666
Gastos para la estrategia de sostenibilidad (Nota 7)	(58,700)	(54,700)	(47,000)
Utilidad de operación	5,803,351	4,228,249	4,586,147
Intereses ganados (Nota 6)	140,153	305,852	211,613
Intereses a cargo (Nota 10 y 16)	(647,040)	(681,787)	(850,735)
Amortización del costo de financiamiento (Nota 10)	(9,104)	(10,658)	(81,455)
Otros gastos financieros - Neto, principalmente revaluación de la deuda financiera denominada en UDIs (Nota 10)	(211,137)	(233,887)	(46,833)
Utilidad neta del año	5,076,223	3,607,769	3,818,737
Otros resultados integrales (Nota 11)	(32)	21	(36)
Utilidad integral del año	\$ 5,076,191	\$ 3,607,790	\$ 3,818,701
Utilidad básica por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFi) (Nota 13)	\$ 4.134813	\$ 2.938881	\$ 3.110922
Utilidad diluida por CBFi	\$ 4.134774	\$ 2.938855	\$ 3.109944
Promedio ponderado de CBFis en circulación ⁽¹⁾	1,227,671,162	1,227,599,344	1,227,514,107
Promedio ponderado de CBFis en circulación con efectos de dilución	1,227,682,718 ⁽²⁾	1,227,610,468 ⁽³⁾	1,227,876,304 ⁽⁴⁾

(1) Este promedio se determinó tomando como base los CBFis en circulación durante cada año.

(2) 11,556 CBFis fueron puestos en circulación antes de la fecha de emisión de los Estados Financieros Consolidados correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2025

(3) 11,124 CBFis fueron puestos en circulación antes de la fecha de emisión de los Estados Financieros Consolidados correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2024

(4) 56,662 CBFis fueron puestos en circulación antes de la fecha de emisión de los Estados Financieros Consolidados correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2023

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/3277 EN 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
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Patrimonio contribuido - Neto	Utilidades retenidas	Total patrimonio contable
Saldos al 1 de enero de 2023	\$ 23,323,205	\$ 7,737,683	\$ 31,060,888
Distribución del resultado fiscal y reembolso de patrimonio (Nota 13)	(1,265,189)	(1,552,436)	(2,817,625)
Pago en CBFIs a los miembros independientes de los Comités e incentivos a Ejecutivos (Notas 7 y 13)	3,185	-	3,185
Utilidad integral del año	-	3,818,701	3,818,701
Saldos al 31 de diciembre de 2023	22,061,201	10,003,948	32,065,149
Distribución del resultado fiscal y reembolso de patrimonio (Nota 13)	(1,424,103)	(1,507,221)	(2,931,324)
Pago en CBFIs a los miembros independientes de los Comités e incentivos a Ejecutivos (Notas 7 y 13)	4,558	-	4,558
Utilidad integral del año	-	3,607,790	3,607,790
Saldos al 31 de diciembre de 2024	20,641,656	12,104,517	32,746,173
Distribución del resultado fiscal y reembolso de patrimonio (Nota 13)	(1,549,927)	(1,569,130)	(3,119,057)
Pago en CBFIs a los miembros independientes de los Comités e incentivos a Ejecutivos (Notas 7 y 13)	5,369	-	5,369
Utilidad integral del año	-	5,076,191	5,076,191
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 19,097,098</u>	<u>\$ 15,611,578</u>	<u>\$ 34,708,676</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/3277 EN BANCO INVEX, S. A.
 INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
 ("FIBRA EDUCA") Y SUBSIDIARIA
 Estados de flujos de efectivo consolidados
 Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	2025	2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Utilidad neta del año	\$ 5,076,223	\$ 3,607,769	\$ 3,818,737
Ajustes por:			
Intereses ganados (Nota 6)	(140,153)	(305,852)	(211,613)
Intereses a cargo (Nota 10 y 16)	647,040	681,787	850,735
Amortización del costo de financiamiento (Nota 10)	9,104	10,658	81,455
Pago en CBFIs a los miembros independientes de los Comités e incentivos a Ejecutivos (Nota 7 y 13)	5,369	4,558	3,185
Depreciación y Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	3,914	3,203	3,798
Revaluación de la deuda financiera denominada en UDIs (Nota 10)	211,101	233,760	46,181
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión - Neto (Nota 8)	(1,837,718)	(776,753)	(1,078,666)
	<u>(1,101,343)</u>	<u>(148,639)</u>	<u>(304,925)</u>
Disminución (aumento) en:			
Clientes - partes relacionadas (Nota 7)	1,280	(1,128)	2,406
Otros activos circulantes no financieros	4,749	(5,994)	(1,202)
Aumento (disminución) en:			
Proveedores y otras cuentas por pagar	12,929	252	6,865
Impuesto al valor agregado por pagar	14,675	3,544	282,998
Beneficios a los empleados (Nota 11)	131	98	64
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	<u>4,008,644</u>	<u>3,455,902</u>	<u>3,804,943</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Intereses ganados (Nota 6)	140,153	305,852	211,613
Adquisición de Propiedades de inversión (Nota 8)	(535,288)	(973,817)	(22,446)
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión y anticipo a proveedores (Nota 7 y 8)	(297,139)	(151,019)	(184,948)
Depósito de seriedad ⁽ⁱ⁾ (Nota 9)	-	(350,000)	-
Otros activos no financieros	(379)	(1,034)	(2,580)
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados en actividades de inversión	<u>(692,653)</u>	<u>(1,170,018)</u>	<u>1,639</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Obligaciones por arrendamiento (Nota 16)	(6,143)	(5,880)	(5,635)
Disposición de recursos de la deuda financiera (Nota 10)	-	-	7,723,032
Pago de comisiones y honorarios por disposición de recursos de la deuda financiera (Nota 10)	-	-	(56,554)
Intereses pagados de la deuda financiera (Nota 10)	(640,280)	(669,161)	(677,938)
Pago anticipado de la deuda financiera (Nota 10)	-	-	(5,695,000)
Distribución del resultado fiscal y reembolso de patrimonio (Nota 13)	(3,119,057)	(2,931,324)	(2,817,625)
Flujos netos de efectivo (utilizados) en actividades de financiamiento	<u>(3,765,480)</u>	<u>(3,606,365)</u>	<u>(1,529,720)</u>
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	(449,489)	(1,320,481)	2,276,862
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2,142,408	3,462,889	1,186,027
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 1,692,919</u>	<u>\$ 2,142,408</u>	<u>\$ 3,462,889</u>

(i) Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA realizó la adquisición del portafolio denominado Lottus, que fue parcialmente pagado por la liberación del depósito en seriedad otorgado durante 2024, por lo que constituyó una operación que no requirió flujo de efectivo.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/3277 EN BANCO INVEX, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
("FIBRA EDUCA") Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos,
a menos que se indique otra denominación)

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 de fecha 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 ("LGTOC"). La principal actividad de FIBRA EDUCA consiste en adquirir, construir, operar y desarrollar inmuebles que se destinen al arrendamiento, que pertenezcan preponderantemente al sector educativo en México, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados.

Las oficinas centrales 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	Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. ⁽¹⁾
Administrador	Fibra Educa Management, S. C. ("FEM" o "Administrador") (Subsidiaria) (Ver sección 1.5 de esta misma Nota)

⁽¹⁾ A partir del 21 de agosto de 2025, Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., relevó de sus funciones como Representante Común a CI Banco, Institución de Banca Múltiple (Véase sección 1.2.6 de esta misma Nota).

FIBRA EDUCA fue constituida mediante la aportación inicial de \$1 peso, pagado por el Fideicomitente al Fiduciario. Desde la fecha de constitución y hasta la fecha de colocación en el mercado de valores (27 de junio de 2018), FIBRA EDUCA no tuvo ninguna operación.

El 27 de junio de 2018, se llevaron a cabo las operaciones de constitución que se describen a continuación:

a) Los Fideicomitentes iniciales aportaron al Fideicomiso una cartera inmobiliaria inicial a cambio de 764,000,000 CBFIs, con valor de \$20 pesos cada uno, equivalentes a \$15,280,000. Esta cartera inicial se integra por: i) 12 inmuebles pertenecientes al sector educativo con un Área Bruta Rentable ("ABR") de 295,565 m² (el ABR de estos Activos se incrementó en 1,023 m² en virtud de diversas ampliaciones que se hicieron Véase en ejercicios posteriores, ii) 35 inmuebles que operan como Centros de Aprendizaje con un ABR de 22,707 m² y iii) 5 inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m². Estos inmuebles se encuentran ubicados en 17 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional. La cartera de aportación tiene una ocupación del 100%, al cierre del ejercicio 2025.

En abril de 2018, se celebraron 6 contratos de arrendamiento con condición suspensiva a la oferta inicial y al cruce, de los 52 inmuebles de la aportación inicial, con una duración de 15 años. El 27 de junio de 2018, se cumplió la condición suspensiva y dio inicio el arrendamiento de estos inmuebles. Al 31 de diciembre de 2025, el plazo remanente de estos contratos es de 7 años y 6 meses y sus principales características son descritas en la Nota 14.

b) Se llevó a cabo la colocación de 410,000,000 CBFIs en el mercado de valores de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"), a un precio de \$20 pesos cada uno, equivalentes a \$8,200,000.

El 17 de julio de 2018, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el contrato de colocación, se ejerció la opción de sobreasignación por 53,130,401 CBFIs, a un precio de \$20 pesos cada uno, equivalente a \$1,062,608.

Los gastos de emisión, por la colocación y la sobreasignación de los CBFIs anteriormente mencionados ascendieron a \$365,137, que se presentan dentro del Patrimonio Contable.

Como consecuencia de los acuerdos adoptados por la Asamblea de Tenedores celebrada el 6 de diciembre de 2018, el 6 de diciembre de 2019, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") autorizó la cancelación de 36,099,599 CBFIs por no ser necesarios para su colocación en el mercado secundario ni para suscripción preferente, habiéndose depositado el macro título actualizado en el S.D. INDEVAL, Institución para el Depósito de Valores, S. A. de C. V. ("INDEVAL") por la cantidad de 1,227,900,401. Al 31 de diciembre de 2025 se encuentran en circulación 1,227,724,832 CBFIs y 175,569 CBFIs en Tesorería (Véase Nota 13).

Tanto los CBFIS, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CEBURES") en sus tres tramos (Flotante, Fijo y Real) que fueron colocados entre el gran Público Inversionista en agosto de 2023 teniendo una reapertura en diciembre de 2023 (véase nota 10), cotizan en la BMV con las claves de cotización EDUCA 18, EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23UL. A continuación, se presenta el precio de cotización en la BMV de estos instrumentos al 31 de diciembre de 2025:

Clave de pizarra	Importe (En Pesos) \$
Capitales:	
EDUCA 18 ⁽¹⁾	51.50
Deuda:	
EDUCA_23L (flotante) ⁽²⁾	100.87
EDUCA_23-2L (fijo) ⁽²⁾	113.95
EDUCA_23UL (real) ⁽²⁾	959.59

⁽¹⁾ Consultado en la base de datos de Bloomberg (<https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM>)

⁽²⁾ Precio del CEBURE determinado por un Proveedor Integral de Precios.

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA continúa cumpliendo con todos los requisitos necesarios para ser considerada como una FIBRA. Por consiguiente, mantiene en práctica su política de pagar trimestralmente anticipos de distribuciones en efectivo a cuenta del Resultado Fiscal anual, siempre y cuando el Fideicomiso cuente con los recursos económicos suficientes, sin que ello le implique alguna obligación adicional al Fideicomiso. Esta práctica converge con la obligación establecida en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”) que señala que, para mantener el estado como FIBRA, entre otros, deberá determinar y distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos, el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFIs. (Véase Nota 3.5).

1.2 *Eventos relevantes ocurridos en el ejercicio 2025.*

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

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de la liquidación del Resultado Fiscal por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y un Reembolso de Patrimonio, así como tres anticipos a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondientes al ejercicio 2025 y Reembolso de Patrimonio por un total de \$3,119,057, según se detalla en la Nota 13.

1.2.2 *Circulación de CBFIs.*

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 99,786 CBFIs, en las fechas que se mencionan en la Nota 13, que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar: i) el 50% de los Emolumentos actualizados al 2025 a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero, abril, julio y octubre de 2025, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020 y ii) un porcentaje de los incentivos a los Ejecutivos del Administrador de Fideicomiso por los resultados en el desempeño de sus funciones correspondientes al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024 previa opinión del Comité de Compensaciones y Auditoría y aprobación del Comité Técnico.

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

Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,724,832. (Véase Nota 13).

1.2.3 Crédito Fiscal determinado por el Servicio de Administración Tributaria.

El 3 de marzo de 2025 el Fideicomiso fue notificado por el Servicio de Administración Tributaria ("SAT") de la determinación de un crédito fiscal a su cargo como resultado de una revisión del ejercicio 2018, relacionada principalmente con un saldo del Impuesto al Valor Agregado que previamente había sido recuperado. Al respecto, FIBRA EDUCA interpuso los medios de defensa que la asisten ya que se considera junto con los abogados que asesoran en este tema, que el Fideicomiso cuenta con los argumentos legales para defender sus derechos en consecuencia. A la fecha de este informe, el Fideicomiso se encuentra en espera de resolución del recurso de revocación por parte de la autoridad correspondiente. (Véase Nota 19.4)

1.2.4 Solicitud de actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores ("RNV") derivado de una oferta pública subsecuente de CBFIS en México y oferta primaria privada internacional, así como su aprobación por sus Tenedores.

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

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

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

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

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

1.2.5 Adquisiciones inmobiliarias

El 10 de julio de 2025, FIBRA EDUCA adquirió de dos Partes Relacionadas (Véase Nota 7) 6 inmuebles pertenecientes al sector educativo para su cartera, ubicados: 2 en el estado de Coahuila con un ABR de 11,065 m², uno en Morelos con un ABR de 4,960 m² y 3 más en la Ciudad de México con un ABR de 26,225 m², adquiriendo un ABR total de 42,250 m², compuesto por 17 predios, con una tasa de capitalización ("CAP RATE" por el término en inglés) y utilidad operativa neta ("NOI", por sus siglas en inglés) estimados de 10.72% y 88.81%, respectivamente (Véase Nota 8). Estas compras representarán aproximadamente un 2.28% en los ingresos anualizados de Fibra Educa (Véase Nota 14).

El arrendamiento de estos inmuebles fue a partir de la fecha de su adquisición, con una vigencia de 15 (quince) años prorrogables por un período igual, considerando los plazos de ley en cada renovación forzosa. (Véase Nota 14)

El precio pagado por FIBRA EDUCA por la adquisición de estos Activos que incluye un descuento del 5.02%, fue de \$795,250, más los gastos accesorios por traslado de dominio e Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) de la construcción por de \$90,038 y \$39,839, respectivamente. El pago de estas adquisiciones se hizo con recursos obtenidos de la colocación de deuda lanzada a finales del ejercicio de 2023 y la liberación del depósito de seriedad por \$350,000 que FIBRA EDUCA había realizado en agosto de 2024 con un tercero (Véase Nota 9).

Con estas inversiones inmobiliarias, FIBRA EDUCA continúa con el proceso de expansión de sus operaciones, atendiendo así con los compromisos asumidos ante los Tenedores de los CBFIs y de los CEBURES, y buscando observar las obligaciones de las que es sujeto en términos de la legislación competente.

1.2.6 Sustitución de Representante Común de los CBFIs y CEBURES.

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

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

Dicho evento no tuvo efectos en el reconocimiento, valuación o presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2025.

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

En Asamblea de Tenedores celebrada el 5 de diciembre de 2025, los Tenedores ratificaron y aprobaron en todos sus términos el Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico mediante sesión del 21 de noviembre de 2025, en los términos en los que les fue expuesto por el Administrador, incluyendo la contratación de una línea de crédito quirografaria sindicada por hasta \$2,500,000, con una vigencia de 3 años con posibilidad de ser renovada dos veces por periodos de un año cada una; que deberá realizarse a más tardar el 31 de marzo de 2026 (véase nota 20.2), con un destino que no contravenga un límite al financiamiento del Fideicomiso, en términos de lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES, y la normativa aplicable, con lo cual, se restablecerá el umbral del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda ("ICSD") por lo menos a 1.5x; en el entendido que, la finalidad del Plan Correctivo, es restablecer el ICSD al nivel previsto por el Contrato del Fideicomiso, los Títulos que amparan los CEBURES, así como por la Circular Única de Emisoras ("CUE") y demás disposiciones legales, contractuales y regulatorias aplicables.

1.3 Otra información relativa a Estrategias de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad

FIBRA EDUCA ha establecido una estrategia de sostenibilidad que está basada principalmente, aunque no de forma exclusiva, en los pilares "Ambiental" y "Social", según se describe a continuación. Esta estrategia contempla tres eventos desencadenantes (2025, 2027 y 2030); de no cumplirse, tendrán un impacto en el margen de interés de los BVS (Véase Nota 10.1).

1.3.1. Materia Ambiental.

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

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

El ABR certificado al 31 de diciembre de 2025, es de 114,158 m² (no auditado) que representa el 21.20% del ABR Comprometido. Con ello, el Fideicomiso ha rebasado el Sustainability Performance Target ("SPT", por sus siglas en inglés) establecido para 2025 que es del 13% sobre el ABR reportado al cierre del ejercicio 2022, equivalente a 69,990 m².

1.3.2 Energías Renovables

FIBRA 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 CO₂ al cierre del ejercicio 2022. Este indicador se calculará tomando como año base el consumo energético del ejercicio 2022 que era de 3,198,967 kWh.

Durante el ejercicio 2025 FIBRA EDUCA concluyó la instalación e interconexión de PF en ciertos Activos pertenecientes al sector educativo ubicados en diversos estados de la República Mexicana que han generado 1,083,245 kWh, que representa 33.86%, superando así, la meta sostenible establecida para el ejercicio 2025 que es de 23% sobre la base de consumo energético al cierre del ejercicio 2022 equivalente al 735,762 kWh.

1.3.3. Social

Para FIBRA 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 dure su formación académica 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 7).

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

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

1.3.4 Gobernanza

Durante 2023, a fin de fortalecer el Gobierno Corporativo de FIBRA EDUCA, y en virtud de los acuerdos adoptados por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 28 de abril de 2023, el Comité Técnico fue reestructurado bajo una visión de inclusión, equidad de género y eficacia, quedando conformado por 6 miembros independientes con experiencia en temas de Sostenibilidad; entre otros, que representa el 85.71% de los miembros totales; y de los cuales, 3 son mujeres y 3 hombres además de un solo Miembro Patrimonial. Con ello aseguramos también la representación del género femenino en todos nuestros comités auxiliares fortaleciendo nuestro compromiso de equidad e inclusión en materia de Gobierno Corporativo.

Al 31 de diciembre de 2025, Nacer-Global (principal tenedor) mantiene el 67.15% de los CBFIs de FIBRA EDUCA. A fin de proteger los derechos de los Tenedores minoritarios, Nacer-Global 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.

Por lo anterior, no se considera que Nacer-Global tenga mayoría de votos en la toma de decisiones.

1.4 Portafolio Inmobiliario

Después de haber llevado a cabo las adquisiciones inmobiliarias mencionadas en la Nota 1.2.5, el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA está constituido por 78 Propiedades de Inversión con un ABR total de 632,655 m² (no auditado) ubicados en 21 estados de la República Mexicana, preponderantemente en el centro del territorio nacional. Todas ellas se encuentran arrendadas al 100%. (Véanse Notas 8 y 14).

Con motivo del huracán Otis que golpeó al puerto de Acapulco en el estado de Guerrero el 25 de octubre de 2023, dos de los inmuebles pertenecientes al sector educativo que constituyen el proyecto inmobiliario de Acapulco de Juárez que tiene un ABR total de 41,911 m², que representa el 6.62% del total del ABR del Fideicomiso, se vio afectado en sus instalaciones, cancelería, acabados y obras exteriores dejando intacta la estructura de los edificios. Es importante mencionar que no hubo pérdidas humanas que lamentar.

Por consiguiente, FIBRA EDUCA reconoció la baja en el valor de estas propiedades, según se explica en la Nota 8.3.

Tanto los daños físicos ocasionados de estas Propiedades como las pérdidas consecuenciales (ingresos por arrendamiento no percibidos como consecuencia de este caso fortuito) fueron cubiertos por las compañías de seguro que tiene contratadas el Fideicomiso (Véase Notas 14, 17 y 20.3).

1.5 Entidad Subsidiaria.

El Administrador de FIBRA EDUCA, fue constituido el 31 de enero de 2018 con una duración indefinida, en apego a lo dispuesto en el artículo 394 de la LGTOC. La principal actividad del Administrador se basa en el 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 la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso F/3277, este último a través de un tercero pudiendo ser una parte relacionada (Véase Nota 7). 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. En Asamblea General de Socios directores, celebrada el 14 de septiembre de 2021, se aprobó la modificación del objeto social de FEM, con el fin de alinearlos con el Decreto publicado el 23 de abril de 2021 en el Diario Oficial de la Federación donde se reformaron, adicionaron y derogaron diversas disposiciones federales para dar sustento a la reforma laboral en materia de subcontratación, sin que ello implique ninguna modificación en la forma en que opera FIBRA EDUCA o que le represente nuevas o diferentes obligaciones.

El 21 de mayo de 2021, FEM y una entidad perteneciente a Nacer-Global, constituyeron a la Fundación Fibra Educa, A. C. (la "Fundación"), como Asociados Fundadores, teniendo esta última una duración indefinida. El fin de la Fundación es, entre otros, gestionar el "Programa de Becas" (Véase sección 1.3.3 de esta misma Nota).

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

Los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277 como de FEM, eliminando para dichos efectos los saldos y transacciones celebradas entre las Entidades.

2. Bases de presentación

2.1 Cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera

Los Estados Financieros Consolidados han sido preparados en cumplimiento cabal con las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards "IFRS" por sus siglas en inglés) y sus Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (International Accounting Standards Board "IASB" por sus siglas en inglés).

2.2 Costo Histórico

Los Estados Financieros Consolidados, 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.

2.3 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, si los participantes del mercado tomaran esas características 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 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 en la Nota 8.3.

2.4 Moneda Funcional y de Informe

La moneda en que se presentan los Estados Financieros Consolidados 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.

2.5 Negocio en Marcha

La Administración del Fideicomiso ha actualizado y analizado cuidadosamente el presupuesto y las proyecciones financieras, tomando en cuenta, entre otros, el plan correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso que fue definido, ratificado y aprobado por la Asamblea de Tenedores celebrada el 5 de diciembre de 2025, los términos del Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico mediante sesión del 21 de noviembre de 2025 (véase Notas 1.2.7 y 20.2), cambios en el desempeño operacional, de inflación y de tasas de interés, que se esperan en México en los siguientes 12 meses, concluyendo que el Fideicomiso es y será capaz de operar como negocio en marcha en un futuro previsible. FIBRA EDUCA, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago.

En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados.

Los operadores de las marcas educativas, quienes tienen accionistas en común, cuentan con la capacidad económica para cumplir con sus obligaciones de pago del arrendamiento y consecuentemente FIBRA EDUCA estima mantener los niveles de cobranza previstos en los contratos de arrendamiento.

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

2.6 Consolidación

Los Estados Financieros Consolidados incluyen las operaciones tanto del Fideicomiso F/3277 como las de su Entidad Controlada (Véase Nota 1.5) eliminando para dichos efectos todos los saldos y operaciones celebradas entre ellas. El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene derecho, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la Subsidiaria en la que invierte.

El Fideicomiso reevalúa periódicamente si tiene o no el control en una entidad, tomando en cuenta los hechos y circunstancias que afecten o cambien a uno o más de los tres elementos de control que se mencionaron anteriormente.

Cuando el Fideicomiso tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. El Fideicomiso considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto del Fideicomiso F/3277 en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación del Fideicomiso F/3277 en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de estos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el Fideicomiso, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicionales que indiquen que el Fideicomiso tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Una subsidiaria se consolida desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso F/3277, que para el caso del Administrador fue la fecha de su constitución (31 de enero de 2018), y se dejará de consolidar cuando se pierda el control o se liquide o extinga la subsidiaria.

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

2.7 Adopción de nuevas y modificadas IFRS o IAS.

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

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas, pero que aún no entran en vigor a la fecha de publicación de los Estados Financieros Consolidados de FIBRA EDUCA. El Fideicomiso tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando éstas entren en vigor.

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

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

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

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

- Los ingresos por arrendamiento, las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se clasificarán en la categoría de 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.

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

FIBRA EDUCA no puede optar por aplicar la IFRS 19 (requisitos reducidos de información financiera a revelar), en virtud de que los instrumentos de patrimonio y deuda cotizan en la 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 entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada sólo en lo que respecta a la clasificación de activos financieros y revelaciones relacionadas. El Fideicomiso no espera que las modificaciones tengan un efecto material en sus estados financieros.

Mejoras anuales a las normas de contabilidad IFRS - Volumen 11

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

Las modificaciones entrarán en vigor para los periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su adopción anticipada, siempre que se revele este hecho.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso.

3. Información de las políticas contables materiales

Los Estados Financieros Consolidados de FIBRA EDUCA han sido preparados cabalmente de acuerdo con las IFRS emitidos por el IASB.

A continuación, se resume la información de las políticas contables materiales utilizadas para la elaboración de estos Estados Financieros Consolidados, las cuales han sido aplicadas consistentemente, a menos que se especifique lo contrario.

3.1 Instrumentos Financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de Activos y Pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los Activos o Pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 4.1 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación:

3.1.1 Activos financieros

Reconocimiento inicial y medición

Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican de la siguiente manera: como activos financieros medidos subsecuentemente a su costo amortizado, a valor razonable con cambios en ORI y a valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial depende de las características de los flujos de efectivo del activo financiero y el modelo de negocios de FIBRA EDUCA para gestionar dichos activos. Con excepción de las cuentas por cobrar con partes relacionadas que no contienen un componente financiero significativo, el Fideicomiso mide los activos financieros inicialmente a su valor razonable más, en el caso de activos financieros que no están medidos a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente financiero significativo se miden al precio de la transacción, como se revela en la Nota 3.9.1 "Ingresos por arrendamiento".

Para que un activo financiero pueda clasificarse y medirse a su costo amortizado o a valor razonable con cambios en ORI, dicho activo debe dar lugar a flujos de efectivo que sean exclusivamente pagos de capital e intereses (SPPI, por sus siglas en inglés) respecto del monto de capital pendiente. Dicha evaluación se conoce como la prueba de instrumento financiero y se realiza a nivel de instrumento. Los activos financieros con flujos de efectivo que no son solamente pagos de capital e intereses se clasifican y se valúan a su valor razonable con cambios en resultados, sin importar el modelo de negocios.

El modelo de negocio de FIBRA EDUCA para gestionar activos financieros se refiere a la forma en que gestiona sus activos financieros para poder generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si se obtendrán flujos de efectivo del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos. Los activos financieros que se clasifican y valúan a su costo amortizado se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, mientras que los activos financieros que se clasifican y valúan a su valor razonable con cambios en ORI se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales, la venta de los activos financieros o ambos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un marco de tiempo establecido por una norma o convención del mercado (regular way trades) se reconocen en la fecha de negociación; es decir, la fecha en la que FIBRA EDUCA se compromete a comprar o a vender el activo.

Medición posterior

Para fines de valuación posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda):

Los activos financieros se miden posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva ("EIR", por sus siglas en inglés), menos el deterioro. Las ganancias y pérdidas se registran en resultados cuando el activo se da de baja, se modifica o se deteriora.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en ORI con reciclaje de ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda):

Para instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en ORI, los ingresos por intereses, la revaluación de monedas extranjeras y las pérdidas por deterioro o reversiones de pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados y se calculan al igual que los activos financieros medidos a su costo amortizado. Los cambios restantes en el valor razonable se reconocen en ORI. Después de ser dados de baja, el cambio acumulado en el valor razonable reconocido en ORI es reciclado al estado de resultados.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en ORI sin reciclaje de ganancias y pérdidas acumuladas tras darse de baja (instrumentos de patrimonio):

Al momento del reconocimiento inicial, FIBRA EDUCA puede optar por clasificar irrevocablemente sus inversiones de capital como instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en ORI cuando cumplan con la definición de capital bajo la NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación, y no sean mantenidos con fines de negociación. Esta clasificación se determina por cada instrumento.

Las ganancias y pérdidas de estos activos financieros nunca se reciclan a resultados. Los dividendos se reconocen como otros ingresos en el estado de resultados cuando se ha establecido el derecho a recibirlos, excepto cuando FIBRA EDUCA se beneficia de dichos ingresos como una recuperación de parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, dichas ganancias son registradas en otros resultados integrales. Bajo esta clasificación, los instrumentos de patrimonio no están sujetos a evaluación por deterioro.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

Los activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen en el estado de situación financiera a valor razonable, y los cambios netos en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja principalmente (es decir, se elimina del estado consolidado de situación financiera de FIBRA EDUCA) cuando:

- El derecho para recibir los flujos de efectivo del activo ha expirado

- FIBRA EDUCA ha transferido su derecho para recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos en su totalidad sin demora material para el tercero bajo un acuerdo de transferencia; y (a) FIBRA EDUCA ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) FIBRA EDUCA no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del activo.

Cuando el Fideicomiso ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos bajo un acuerdo de transferencia, evalúa si ha retenido los riesgos y beneficios de la propiedad y en qué medida los ha retenido. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco ha transferido el control del mismo, FIBRA EDUCA sigue reconociendo el activo transferido en la medida de su participación continuada en el mismo. En ese caso, el Fideicomiso también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que el Fideicomiso haya retenido.

La participación continua que toma la forma de garantía sobre el activo transferido se mide al menor entre el valor neto en libros original del activo y el monto máximo de la contraprestación que FIBRA EDUCA tendría que pagar.

Deterioro

La Administración evalúa de forma periódica la recuperabilidad de los activos financieros mediante la aplicación del modelo de pérdidas crediticias esperadas conforme a la IFRS 9, que consiste en reconocer una provisión por pérdidas crediticias esperadas (ECL, por sus siglas en inglés) para todos los instrumentos de deuda que no sean mantenidos a su valor razonable con cambios en resultados.

Para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Administración no observó ningún indicio de deterioro.

Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 4.1. El tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación:

Efectivo y equivalentes de efectivo – El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen principalmente el efectivo en caja y bancos y depósitos de gran liquidez fácilmente convertibles en efectivo permitidos a las FIBRAS de acuerdo con la LISR, como son los documentos gubernamentales o reportos, con vencimiento promedio de 5 días a partir de la fecha de su adquisición, los cuales son mantenidos con el fin de cumplir con los compromisos de efectivo a corto plazo, y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor.

Para fines del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y los equivalentes de efectivo comprenden el efectivo y los equivalentes de efectivo, según se define anteriormente, neto de sobregiros bancarios pendientes de pago, ya que éstos se consideran parte integrante de la administración de efectivo del Fideicomiso.

Clientes - Partes Relacionadas - Las cuentas por cobrar a clientes (Partes Relacionadas) representan derechos de cobro por el arrendamiento de inmuebles en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso con pagos fijos o determinables y son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo.

Al 31 de diciembre de 2025, la Administración del Fideicomiso no observa ningún riesgo crediticio sobre sus cuentas por cobrar, haciendo notar que su antigüedad es menor de 90 días al cierre del año, así mismo la Administración no observa ningún indicio que sus deudores tengan algún problema financiero, legal o de otra índole, que les impida cumplir con sus obligaciones.

3.1.2 Pasivos financieros y patrimonio

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Pasivos financiero

Reconocimiento inicial, medición y presentación

Los pasivos financieros se clasifican en la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y obligaciones, cuentas por pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura efectiva.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y obligaciones y las cuentas por pagar se netean con los costos de transacción directamente atribuibles, que son amortizables durante la vigencia del pasivo financiero que le haya dado su origen.

Los pasivos financieros de FIBRA EDUCA incluyen proveedores y otras cuentas por pagar, los intereses por pagar, la deuda financiera y las obligaciones por arrendamientos.

El Fideicomiso clasifica los pasivos financieros derivados de acuerdos de financiamiento de proveedores dentro del rubro Proveedores y otras cuentas por pagar en el estado consolidado de situación financiera cuando su naturaleza y función sean similares a las de las cuentas por pagar a proveedores. Éste es el caso si el acuerdo de financiamiento de proveedores forma parte del capital de trabajo utilizado en el ciclo normal de operaciones del Fideicomiso, el nivel de seguridad proporcionado es similar al de las cuentas por pagar a clientes y las condiciones aplicables a los pasivos que forman parte del acuerdo de financiamiento de la cadena de suministro no difieren sustancialmente de las aplicables a las cuentas por pagar a proveedores que no forman parte del acuerdo. Los flujos de efectivo relacionados con los pasivos derivados de acuerdos de financiamiento de proveedores clasificados dentro del rubro de Proveedores y otras cuentas por pagar en el estado consolidado de situación financiera se incluyen dentro de las actividades de operación en el estado consolidado de flujos de efectivo.

Medición posterior

Para fines de reconocimiento posterior, los pasivos financieros se clasifican en las siguientes dos categorías:

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados
- Pasivos financieros a costo amortizado (préstamos y obligaciones)

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros valuados a su valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros para fines de negociación y pasivos financieros valuados al momento del reconocimiento inicial a su valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de ser recomprados a corto plazo. Esta categoría también incluye los instrumentos financieros derivados que negocie el Fideicomiso y que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura, según se define en la NIIF 9. Los derivados implícitos separados también se clasifican para fines de negociación, salvo que se designen como instrumentos de cobertura efectiva.

Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento sólo si cumplen con los criterios establecidos en la NIIF 9.

Pasivos financieros a costo amortizado (préstamos y obligaciones)

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y obligaciones que devengan intereses se miden posteriormente a su costo amortizado usando el método EIR. Las pérdidas y ganancias se reconocen en el estado de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral del método de tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce bajo el rubro gastos financieros en el estado de resultados.

Esta categoría generalmente se aplica a los préstamos y obligaciones que devengan intereses.

Baja de pasivos financieros

Los pasivos financieros se dan de baja cuando la obligación se cumple, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados consolidados.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto un interés residual en los activos netos del Fideicomiso después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del Patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Las "aportaciones de Propiedades de Inversión", que se efectuaron en el ejercicio 2018, se presentaron en el Estado de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes como y no impactan los resultados del período.

El valor razonable de las Propiedades de Inversión se estima conforme se describe en el inciso 3.1 de esta Nota.

3.2 Pagos anticipados

Los pagos anticipados representan aquellas erogaciones efectuadas por el Fideicomiso, en donde no le han sido transferidos los beneficios ni los riesgos inherentes de los bienes que está por adquirir o los servicios que está por recibir. Los pagos anticipados se registran a su costo y se presentan en los Estados de Situación Financiera Consolidados como activos circulantes o no circulantes, dependiendo del rubro de la partida de destino. Una vez recibidos los bienes y/o servicios, relativos a los pagos anticipados, estos deben reconocerse como un activo o como un gasto en los Estados de Resultados Integrales Consolidados del periodo según sea la naturaleza respectiva.

3.3 Propiedades de Inversión

Las Propiedades de Inversión, incluyendo las que se encuentran en desarrollo, son activos que el Fideicomiso, mantiene para obtener ingresos de alquiler, plusvalías, o ambas.

Las propiedades de inversión son valuadas inicialmente a su costo, incluyendo los costos de adquisición. Tras el reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se registran a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a cada fecha de cierre. Las pérdidas o ganancias derivadas de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultados consolidado del ejercicio en que se producen. Los valores razonables se obtienen mediante una valuación anual realizada por un perito externo independiente, aplicando el modelo de valuación recomendado por el International Valuation Standards Committee.

Las propiedades de inversión se dan de baja al momento de su enajenación (es decir, en la fecha en que el beneficiario obtiene el control) o cuando son retiradas permanentemente y no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. La diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros del activo se reconoce en los resultados del periodo en que tenga lugar el retiro o la baja. Al determinar el importe de la contraprestación que se registra a partir de la baja en cuentas de una propiedad de inversión.

Debido a que las Propiedades de Inversión, están registradas a su valor razonable, no son sujetas de depreciarse, de conformidad con lo establecido en la IAS 40 "Propiedades de Inversión".

3.4 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o asumida) y como resultado de un suceso pasado, es probable que FIBRA EDUCA tenga que liquidar las obligaciones, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación. Las provisiones por reestructuración incluyen las penalizaciones por cancelación anticipada de arrendamientos e indemnización por despido de empleados. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras estimadas.

El importe reconocido como una provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se produzca una salida de recursos económicos para su liquidación se determina considerándolas en su conjunto. En estos casos, la provisión así estimada se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de una partida específica considerada en el conjunto sea remota.

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

3.5 ISR causado y distribuciones

En términos de los artículos 187 y 188 de la LISR, establece que el resultado fiscal anual que determine el Fideicomiso será distribuido en al menos el 95% a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, a los titulares de CBFIs, quienes dependiendo de sus obligaciones fiscales pagarán el ISR que se derive de dicho resultado fiscal. Por consiguiente, el Fideicomiso, siempre y cuando cumpla entre otros, con su obligación descrita anteriormente, no está obligado al pago ni registro de dicho impuesto.

Para poder cumplir con lo anterior, FIBRA EDUCA ha adoptado la política de realizar pagos anticipados trimestrales a cuenta de la distribución anual del Resultado Fiscal, siempre y cuando cuente con los recursos económicos suficientes, y sin que ello le implique alguna obligación adicional. Todas aquellas cantidades que han sido repartidas como parte de dicha obligación, se muestran disminuyendo el saldo de utilidades retenidas, mientras que cualquier excedente, se considera reembolso de aportaciones de los Tenedores, y se muestra disminuyendo el saldo de Patrimonio Contribuido. (Véase Notas 13)

3.6 Beneficios a los empleados y Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

Beneficios a empleados

Los beneficios de corto plazo que el Administrador otorga a sus empleados incluyen, entre otros, sueldos, salarios, vacaciones y compensaciones anuales en efectivo y en el caso de los Ejecutivos CBFIs (Véase inciso 3.7 de esta Nota) son registradas en el periodo en que ocurren.

El Administrador reconoce una provisión, sin descontar, cuando se encuentre contractualmente obligado o cuando la práctica pasada haya creado una obligación.

FIBRA EDUCA reconoce la provisión por beneficios por prima de antigüedad de la relación laboral por causas distintas a la reestructura, con base en estudios actuariales realizados por peritos independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado. (Véase Nota 11)

Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de Administración en los Estados de Resultados Integrales Consolidados. La PTU causada de FEM es calculada conforme a la legislación vigente aplicable y no se considera significativa por lo que no se hacen revelaciones adicionales.

3.7 Pagos basados en CBFIs

El Fideicomiso cuenta con un esquema de compensación con base en CBFIs para Miembros Independientes del Comité y Ejecutivos del Administrador, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores que consiste en pagar el 50% de los emolumentos y una parte de los incentivos a Ejecutivos en CBFIs. El valor de los CBFIs se determina conforme el Precio de Cotización de Cierre de la Sesión Bursátil del día que tenga lugar la sesión de que se trate para el caso de los Miembros o la fecha en que fueron aprobados los incentivos para el caso de los Ejecutivos, guardando en todo caso la mayor equivalencia entre ambas proporciones, en caso

de que dicha cotización no arroje una cifra exactamente equivalente al pago que les corresponda en CBFIs.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a los Miembros Independientes del Comité del Fideicomiso y a Ejecutivos del Administrador, se valúan al valor razonable, que es el precio de cotización de los CBFIs en el mercado bursátil de los instrumentos a la fecha en que se celebran las sesiones, o el Comité Técnico apruebe los incentivos a los ejecutivos, según sea el caso. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 7.3.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables se registra como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

3.8 Utilidad básica y utilidad diluida por CBFi

La utilidad básica por CBFi se calcula dividiendo la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de los CBFIs en circulación al cierre de cada año.

La utilidad básica diluida por CBFi se calcula dividiendo la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de los CBFIs en circulación más los CBFi puestos en circulación posterior a la fecha de los estados financieros de cada año.

3.9 Reconocimiento de ingresos

FIBRA EDUCa, reconoce un ingreso cuando puede ser medido de manera confiable, es probable que los beneficios económicos fluyan al Fideicomiso en el futuro y se cumplan los criterios específicos para cada tipo de actividad que se describen a continuación. FIBRA EDUCa, determina sus estimaciones con base en la experiencia acumulada, tomando en cuenta el tipo de operación y los términos particulares de las mismas.

Los ingresos son medidos con base en la consideración que sean devengados y en el clausulado de los contratos de arrendamiento.

3.9.1 Ingresos por arrendamiento

Los ingresos derivados del arrendamiento de las Propiedades de Inversión, en el curso normal de las operaciones de FIBRA EDUCa, se reconocen al valor razonable de la contraprestación que se espera recibir al momento de que da inicio un periodo durante el plazo del contrato de arrendamiento. Los ingresos se presentan netos de, rebajas y descuentos, si los hubiere.

Los ingresos por arrendamientos son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la Propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del contrato de arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso no tiene contratos de arrendamiento financiero.

3.9.2 Pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento

El Fideicomiso mantiene pólizas de seguro que contemplan, entre otros, la cobertura por pérdidas consecuenciales (ingresos por arrendamiento no percibidos como consecuencia de un caso fortuito).

En la medida en que los recursos económicos provenientes de los finiquitos por pérdidas consecuenciales representan una compensación por los ingresos por arrendamiento no devengados a causa de un caso fortuito o de fuerza mayor, estos se reconocen contablemente como parte de los ingresos preponderantes del Fideicomiso.

3.10 Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses generados por el equivalente de efectivo se registran cuando son devengados y son calculados utilizando el método de la tasa efectiva de interés.

3.11 Partes relacionadas

Las transacciones celebradas con Partes Relacionadas son llevadas a cabo como si las condiciones de las contraprestaciones fueran equivalentes a operaciones similares realizadas con terceros independientes. Todas las operaciones significativas con partes relacionadas son descritas en la Nota 7.

3.12 Arrendamientos

El Fideicomiso evalúa al inicio del contrato si un contrato es o contiene un arrendamiento, es decir, si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

El Fideicomiso como arrendatario aplica un enfoque único de reconocimiento y medición para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor. El Fideicomiso reconoce los pasivos por arrendamiento para realizar pagos por arrendamiento y activos por derecho de uso que representan el derecho a utilizar los activos subyacentes.

3. 12.1 Derechos de uso y pasivo por arrendamiento

El Fideicomiso evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. FIBRA EDUCACIONAL reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, el Fideicomiso reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, el Fideicomiso utiliza tasas incrementales. Las tasas incrementales se determinan mensualmente y dependen del término y moneda establecido en el contrato, así como de la fecha de inicio del arrendamiento. La tasa incremental se determina con base en una serie de datos de entrada, incluyendo el riesgo de tasas basado en la tasa de bonos gubernamentales, el ajuste del riesgo del país, un ajuste por riesgo de crédito basado en bonos de rendimiento, y el ajuste específico de una entidad basado en el perfil de riesgo del Fideicomiso.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten únicamente en los pagos de renta fijos, en virtud de que el contrato de subarrendamiento no contempla ningún otro tipo de pago. Dichos pagos de renta fijos serán actualizados anualmente conforme al porcentaje de inflación ocurrido en ese periodo, medido en términos del Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC").

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en los Estados de Situación Financiera Consolidados.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

El Fideicomiso reevalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado cuando hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices, tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se reevalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).

- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

FIBRA EDUCA ajusta el pasivo por arrendamiento para reconocer la actualización anual en los pagos de subarrendamiento, conforme al porcentaje de inflación ocurrido en ese periodo, medido en términos del INPC. Dicho ajuste no tiene impacto material y no se considera hacer revelaciones adicionales.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro.

Los activos por derechos de uso se amortizan sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que el Administrador planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se amortizará sobre la vida útil. La amortización comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en los Estados de Situación Financiera Consolidados.

El Fideicomiso aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada.

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. El Fideicomiso no ha utilizado este expediente práctico.

3.13 Mantenimiento y conservación

Los costos de mantenimiento de las Propiedades de Inversión que incrementen su vida útil y/o contribuyan a aumentar el valor subyacente del Activo, son registrados dentro de las Propiedades de Inversión, siempre y cuando estas inversiones ayuden a incrementar o mantener el valor de las rentas que cobra el Fideicomiso. Cualquier otro tipo de mantenimiento que tenga características diferentes a las mencionadas, se reconoce en los Estados de Resultados Integrales Consolidados, conforme se devenguen los costos de mano de obra y materiales utilizados.

3.14 Gastos por intereses

Todos los costos por financiamiento se cargan a resultados en el periodo en el que se incurren. Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre el Fideicomiso en relación con el financiamiento obtenido.

3.15 Transacciones en monedas extranjeras

Al preparar los estados financieros del Fideicomiso, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional (peso mexicano) de FIBRA EDUCA (principalmente Unidades de Inversión ["UDIs"]) se reconocen utilizando los tipos de cambio o valor de la UDI vigente en la fecha en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera o en UDI se reconvierten al tipo de cambio o UDI vigente a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

3.16 Información por segmentos

La Administración del Fideicomiso analiza la utilidad operacional, de cada uno de los sectores en los que operan sus Inmuebles, siendo estos: Educativo, Centros de Aprendizaje y de Oficinas. La Administración del Fideicomiso identifica y clasifica los ingresos y costos incurridos por cada uno de sus Inmuebles, atendiendo al sector al que pertenecen cada uno de ellos, a fin de obtener la utilidad operativa a nivel sectorial. (Véase Nota 18).

3.17 Estados de Flujos de Efectivo Consolidados

El Fideicomiso presenta sus Estados de Flujos de Efectivo Consolidados utilizando el método indirecto. Las inversiones inmobiliarias y los intereses obtenidos de los rendimientos de equivalentes de efectivo se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los recursos obtenidos de la deuda financiera, así como el pago de comisiones e intereses de este se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

3.18 Asuntos relacionados con el clima y sostenibilidad

El Fideicomiso considera los asuntos relacionados con el clima y la sostenibilidad en sus estimaciones y juicios contables, cuando sea apropiado. Esta evaluación incluye una amplia gama de posibles impactos en el Fideicomiso debido a riesgos tanto físicos como de transición. Además, si bien los riesgos relacionados con el clima y la sostenibilidad pueden no tener actualmente un impacto material para fines de los Estados Financieros Consolidados, Fibra Educa se encuentra en continuo monitoreo de estos, así como de su estrategia para gestionarlos, en línea con el cumplimiento de sus objetivos de negocio.

3.19 Hechos posteriores

En caso de que el Fideicomiso reciba información después del periodo sobre el que se informa pero antes de la fecha de autorización para la emisión de los estados financieros sobre las condiciones que existían al cierre del periodo de reporte, el Fideicomiso deberá evaluar si la información afecta los montos que reconoce en sus estados financieros consolidados. El Fideicomiso deberá ajustar los montos reconocidos en sus estados financieros para que reflejen cualquier evento que requiera algún ajuste después del periodo sobre el que se informa y actualizar la información a revelar sobre dichas condiciones conforme a la nueva información. Respecto de los eventos que no requieran ningún ajuste después del periodo sobre el que se informa, el Fideicomiso no deberá modificar los montos reconocidos en sus estados financieros consolidados, sino que deberá revelar la naturaleza de dicho evento que no requiera algún ajuste y una estimación de su impacto financiero, o una declaración de que tal estimación no puede realizarse, cuando sea pertinente.

4. Administración de riesgos financieros

Los principales pasivos financieros del Fideicomiso comprenden proveedores y otras cuentas por pagar, intereses por pagar, deuda financiera y obligaciones por arrendamientos. El principal objetivo de estos pasivos financieros es financiar las operaciones del Fideicomiso. Los principales activos financieros del Fideicomiso incluyen cuentas por cobrar con partes relacionadas, así como efectivo y equivalentes de efectivo que se derivan directamente de sus operaciones.

El Fideicomiso está expuesto a los siguientes riesgos:

- 1) Capital.
- 2) Instrumentos financieros.
- 3) Mercado.
- 4) Tasa de inflación
- 5) Crédito
- 6) Liquidez.
- 7) Inmobiliario.
- 8) Pandemia y desastres naturales.
- 9) Valor razonable de instrumentos financieros.
- 10) Técnicas de valuación.

La Dirección de Administración y Finanzas de conformidad con las políticas aprobadas por el Comité Técnico del Fideicomiso supervisa la administración de estos riesgos y proporciona asesoría sobre los riesgos financieros y el marco de gobierno corporativo adecuado para la administración de los mismos, brinda certeza respecto al hecho de que las actividades de riesgos financieros del Fideicomiso se regulan al amparo de las políticas y procedimientos correspondientes y que los riesgos financieros se identifican, valúan y administran de acuerdo con las políticas y objetivos de riesgo del Fideicomiso. Todas las actividades de derivados para fines de la administración de riesgos las llevan a cabo equipos especializados que FIBRA EDUCA considera cuentan con la capacidad, experiencia y supervisión adecuadas. La política del Fideicomiso consiste en no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

El Fideicomiso cuenta con políticas generales relativas a la administración de riesgos específicos como riesgo de tasa de interés, uso de instrumentos financieros derivados y la inversión de excedentes de efectivo.

4.1 Administración del riesgo del capital

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, al mismo tiempo que maximiza los rendimientos a los Tenedores, manteniendo una estructura de capital adecuada para reducir su costo a través de la optimización de los saldos de capital.

Los objetivos de la administración del Patrimonio del Fideicomiso consisten en administrar los recursos para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los Tenedores y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas Propiedades.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, el Fideicomiso puede variar el monto de dividendos a pagar a los Tenedores, realizar una reducción de capital, emitir nuevos CBFIs o vender activos y reducir o aumentar su deuda financiera.

Al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso cumplió con todas las cláusulas de cumplimiento mencionadas en la Nota 11 manteniendo una razón financiera de apalancamiento dentro del rango del 1.75 y un Loan to Value de 19.85%. Así mismo durante el ejercicio 2025 el Fideicomiso obtuvo una calificación crediticia de "AAA" y "AA+.mx" (HR y Moody's, respectivamente).

Al 31 de diciembre de 2024 el Fideicomiso ha cumplido con estos compromisos financieros establecidos en los BVS. Al 31 de diciembre de 2025, la razón de costo financiero neto con relación al EBITDA fue de 1.6X (1.7X y 1.2X al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente).

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas al Patrimonio para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital.

	2025	2024	2023
Categorías de Instrumentos Financieros			
<i>Activos Financieros</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,692,919	\$ 2,142,408	\$ 3,462,889
Clientes - Partes Relacionadas	961	2,241	1,113
<i>Pasivos Financieros</i>			
Proveedores y otras cuentas por pagar	\$ 27,680	\$ 14,751	\$ 14,499
Intereses por pagar	188,518	185,481	177,306
Deuda financiera	8,181,765	7,961,560	7,717,142
Obligaciones por arrendamiento	34,298	35,753	36,583

4.2 Objetivos de la administración del riesgo relacionado con los instrumentos financieros

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que contribuyan a mantener y/o mejorar el precio de cotización de los CBFIs entre el gran Público Inversionista, asegurando la capacidad de hacer distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolsos de Patrimonio a los Tenedores de CBFIs, así como cumplir con los pagos derivados de los BVS de acuerdo con el vencimiento de cada tramo mencionado en la Nota 10.

La función del Comité Técnico del Fideicomiso en este sentido es, entre otros, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales y/o internacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés y tasas de inflación), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

4.3 Administración del riesgo de mercado

El riesgo de mercado es la exposición que se tiene a la variación del valor razonable de los flujos futuros de efectivo del instrumento financiero. El riesgo de mercado comprende dos tipos de riesgo: el riesgo de tasa de interés y el riesgo de tipo de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen préstamos y obligaciones.

4.3.1 Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés se refiere al riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar debido a cambios en las tasas de interés del mercado. La exposición del Fideicomiso a dicho riesgo se refiere básicamente a las obligaciones de deuda a corto y largo plazo con tasas de interés variables.

El Fideicomiso administra su riesgo de tasas de interés contando con una cartera equilibrada de préstamos y obligaciones a tasas de interés fijas y variables. Para administrar este riesgo, FIBRA EDUCA, analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones tomando en cuenta las posiciones respecto de financiamientos alternativos y posibles coberturas. Sobre la base de estos escenarios, el Fideicomiso calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. En cada simulación, se usa el mismo movimiento definido en las tasas de interés. Estas simulaciones sólo se realizan en el caso de obligaciones que representen las principales posiciones que generen intereses.

Las simulaciones se preparan periódicamente para verificar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Administración.

4.3.2 Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de una exposición fluctúen debido a variaciones en los tipos de cambio.

El Fideicomiso tiene una exposición de riesgo financiero relacionado con la fluctuación en el valor de la UDI, que es la unidad de expresión del BVS en su tramo identificado con la clave de cotización EDUCA 23UL y que sirve de base, entre otros, para la determinación de los intereses de cada uno de los cupones de ese tramo, así como para determinar el valor del principal de dicho tramo.

4.4 Administración del riesgo de tasa de inflación

El incremento en los índices de inflación puede afectar adversamente la condición financiera y los resultados de la operación de FIBRA EDUCA, toda vez que los intereses, costos y gastos operativos en que incurre el Fideicomiso se encuentran expuestos al alza constante en los precios derivado de la inflación que ocurre en México, que en el ejercicio 2025 fue de 3.69% (4.21% en 2024 y 7.82% en 2023). Por otra parte en cada aniversario de los contratos de arrendamiento el Fideicomiso ajusta el valor de las rentas de sus Propiedades de Inversión conforme a los porcentajes de la inflación anual medida en términos del Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC"), según se explica en la Nota 14, sin embargo, existe el riesgo que sus Arrendatarios no paguen la Renta completa de los Inmuebles que arriendan, y por lo tanto los flujos de efectivo operativos del Fideicomiso pudieran afectarse adversamente poniendo el riesgo el pago de las Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio.

4.5 Administración del riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una de las contrapartes no cumpla con sus obligaciones derivadas de algún instrumento financiero o contrato con clientes, ocasionando una pérdida económica. El Fideicomiso está expuesto al riesgo crediticio derivado de sus actividades de operación (principalmente las cuentas por cobrar con partes relacionadas) y de sus actividades de financiamiento, incluyendo sus depósitos con bancos e instituciones financieras y sus transacciones en moneda extranjera.

De acuerdo con la política del Fideicomiso, el departamento de tesorería administra el riesgo crediticio de los saldos con bancos e instituciones financieras. Las inversiones de fondos en exceso se realizan únicamente con las contrapartes aprobadas y dentro de los límites de crédito asignados a cada contraparte. Los límites de crédito de las contrapartes son revisados por la Dirección de Administración y Finanzas anualmente y pueden actualizarse a lo largo del año sujeto a la aprobación de los Comités. Los límites se establecen para minimizar la concentración de riesgos y, por lo tanto, mitigar la pérdida financiera generada por el posible incumplimiento de la contraparte. El Fideicomiso invierte sólo en valores de deuda cotizados con un riesgo crediticio muy bajo permitidos a las FIBRAS de acuerdo con la LISR, como son los documentos gubernamentales o reportos.

Las Propiedades de Inversión del Fideicomiso son arrendadas en su totalidad a sus partes relacionadas, todas ellas controladas por Nacer Global. Como resultado de ello, el rendimiento depende de su capacidad para cobrar el arrendamiento a los arrendatarios y la capacidad de éstos para hacer los pagos correspondientes. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución del Resultado Fiscal se verían negativamente afectados si un número significativo de arrendatarios no realizan sus pagos en tiempo, cerraran sus negocios, se declararían en quiebra o que su operación se viera afectada por casos fortuitos.

La Administración de FIBRA EDUCA, ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en sus cuentas por cobrar a partes relacionadas dentro del Estado de Situación Financiera Consolidado, o las que se pudieran originar en un futuro por incumplimiento en los pagos de los Arrendatarios.

El Fideicomiso no tiene cartera vencida a la fecha de la emisión de estos Estados Financieros Consolidados, y por lo tanto no tiene reconocida una estimación de pérdida crediticia. La Administración no tiene expectativas significativas de incumplimiento de alguna de sus contrapartes.

Los ingresos por rentas que obtiene el Fideicomiso están sujetos a concentraciones de riesgo crediticio, toda vez que los contratos de arrendamiento están celebrados con entidades vinculadas a Nacer Global, sin embargo, dichas empresas son entidades legales independientes, con su propia estructura de ingresos y gastos y cada una tiene la capacidad de enfrentar las obligaciones de pago de las rentas asociadas a los contratos de arrendamiento que han celebrado con el Fideicomiso.

Cabe señalar, que los contratos de arrendamiento que mantiene el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 establecen que los arrendatarios tienen garantías cruzadas entre ellos, a fin de que el Fideicomiso pueda mitigar el riesgo crediticio.

El Fideicomiso ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de pago. Así mismo, FIBRA EDUCA, previo a la formalización de los contratos de arrendamiento, lleva a cabo un análisis de la capacidad de pago de los arrendatarios, actualizándola de manera anual.

4.6 Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la Administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico y Asamblea de Tenedores del Fideicomiso, quienes han establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. La Dirección de Administración y Finanzas monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

En la siguiente página, se detallan los vencimientos pendientes del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago.

Al 31 de diciembre 2025	Menos de 1 año	De 1 a 5 Años	Más de 5 Años	Total
Proveedores y otras cuentas por pagar	\$ 27,680	\$ -	\$ -	\$ 27,680
Intereses por pagar ⁽¹⁾	569,358	1,976,845	1,237,357	3,783,560
Obligaciones por arrendamiento	6,356	31,779	12,182	50,317
Deuda financiera	1,866,411	-	6,315,354	8,181,765
	<u>\$ 2,469,805</u>	<u>\$ 2,008,624</u>	<u>\$ 7,564,893</u>	<u>\$ 12,043,322</u>

Al 31 de diciembre 2024	Menos de 1 año	De 1 a 5 Años	Más de 5 Años	Total
Proveedores y otras cuentas por pagar	\$ 14,751	\$ -	\$ -	\$ 14,751
Intereses por pagar ⁽¹⁾	663,137	2,107,392	2,211,017	4,981,546
Obligaciones por arrendamiento	7,369	26,627	20,606	54,602
Deuda financiera	-	1,861,493	6,100,067	7,961,560
	<u>\$ 685,257</u>	<u>\$ 3,995,512</u>	<u>\$ 8,331,690</u>	<u>\$ 13,012,45</u>

Al 31 de diciembre 2023	Menos de 1 año	De 1 a 5 Años	Más de 5 Años	Total
Proveedores y otras cuentas por pagar	\$ 14,499	\$ -	\$ -	\$ 14,499
Intereses por pagar ⁽¹⁾	177,306	3,315,276	1,595,883	5,088,465
Obligaciones por arrendamiento	7,540	27,672	22,878	58,090
Deuda financiera	-	1,869,428	5,853,604	7,723,032
	<u>\$ 199,345</u>	<u>\$ 5,212,376</u>	<u>\$ 7,472,365</u>	<u>\$ 12,884,086</u>

⁽¹⁾ Los intereses por pagar, es una estimación basada en los vencimientos de los cupones de cada uno de los tramos del BVS (Véase Nota 10).

El objetivo de la administración del riesgo de liquidez es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs, asegurando la capacidad de hacer distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

A continuación, se presentan un resumen de los precios de cotización de los CBFIs:

	2025	2024	2023
Precio de Cotización de los CBFIs			
Cierre	\$ 51.50	\$ 57.00	\$ 52.00
Máximo	\$ 57.00	\$ 57.00	\$ 55.35
Mínimo	\$ 49.26	\$ 48.50	\$ 48.50

4.6 Administración del riesgo inmobiliario

Las Propiedades de Inversión que forman el Patrimonio de FIBRA EDUCA se encuentran expuestas a daños físicos originados por desastres naturales como son entre otros, inundación, explosión, humo, incendio, rayo, granizo, terremoto, erupción, huracán, y por consiguiente las operaciones de los titulares de las marcas educativas; para ello la Administración del Fideicomiso inspecciona de manera periódica los inmuebles, asignándoles una calificación de acuerdo con sus condiciones y así poder establecer, en su caso, un plan de mantenimiento.

4.8 Pandemia, guerras y desastres naturales

Cualquier pandemia, guerra o desastre natural que ponga en riesgo la salud, seguridad e integridad humana, pudiera afectar las operaciones del Fideicomiso y/o de sus Arrendatarios. Como fue el caso del huracán Otis que golpeó al Puerto de Acapulco, Guerrero el 25 de octubre de 2023, dañando dos de los Activos que constituyen el Proyecto inmobiliario de FIBRA EDUCA en dicha localidad pertenecientes al sector educativo que comprenden un ABR total de 41,911 m², que representa el 6.62% del total del ABR del Fideicomiso.

4.9 Valor razonable de instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Los valores de las cuentas por cobrar y por pagar valuadas a costo amortizado pudieran verse materialmente afectadas por la fluctuación en las tasas de interés y valor de las UDIs. Los valores en libros de las cuentas por cobrar a partes relacionadas, proveedores y otras cuentas por pagar son a corto plazo, por consiguiente, se consideran que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable, sin embargo, la deuda financiera es a largo plazo, que pudiera ser vulnerable a cambios derivados en el valor de las UDIs.

4.10 Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable

La Administración de FIBRA EDUCA, al momento de determinar el valor razonable de un activo o un pasivo, toma en cuenta las características que pudieran considerar los participantes del mercado al momento de fijar el precio de estos a la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos Estados Financieros Consolidados se determina de forma tal que las operaciones de arrendamiento financiero están dentro del alcance de la IFRS 16.

En este sentido, para la valuación de las Propiedades de Inversión que conforman la Cartera del Patrimonio de FIBRA EDUCA, se utilizan diversos supuestos que son estimados por el Fideicomiso incluyendo aspectos macroeconómicos como son, principalmente, las variaciones en la tasa de inflación y de Interés Libre de Riesgo prevaleciente en el país.

Si hay algún cambio en estas estimaciones o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las Propiedades de Inversión puede cambiar sustancialmente.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 de acuerdo con el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones:

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.

5. Estimaciones y juicios contables críticos

La preparación de estos Estados Financieros Consolidados requiere el uso de estimaciones contables que, por definición, rara vez serán iguales a los resultados reales. En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los Estados Financieros Consolidados. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo proyecciones de eventos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan periódicamente. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto el periodo actual como periodos subsecuentes.

Esta nota proporciona una visión general de los renglones de los Estados Financieros Consolidados que implican un mayor grado de juicio o complejidad, al igual que partidas que tienen más probabilidades de ser materialmente ajustadas debido a estimaciones y supuestos que resulten incorrectos.

5.1 Valuación de Propiedades de Inversión

Para estimar el valor razonable de las Propiedades de Inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada(s) dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las Propiedades de Inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus Propiedades de Inversión.

5.2 Régimen Fiscal de FIBRA

Los Estados Financieros Consolidados han sido preparados considerando que FIBRA EDUCA continuará calificando como FIBRA, sin embargo, las continuas modificaciones en la legislación fiscal, legal y de mercado aplicables a Fibras, que actualmente no son del conocimiento del Administrador ni las controla, pudieran originar cambios en la forma en la que actualmente opera FIBRA EDUCA, modificando así sus criterios y juicios para llevar a cabo sus estimaciones y valuaciones, entre otros, incluso pudiera representar contingencias o bien ser considerado como un fideicomiso empresarial en lugar de una FIBRA, modificando así la forma de tributar.

5.3 Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 3.12, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad subyacente recaen con el Fideicomiso o con el arrendatario, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que a la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos. En caso de que los riesgos y beneficios inherentes a las propiedades subyacentes cambien, las estimaciones hechas en la preparación de los Estados Financieros se verían sustancialmente afectadas modificando la situación financiera del Fideicomiso.

6. 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, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor que les son permitidos a las FIBRAS de conformidad con lo establecido en la LISR. A continuación, se presenta la integración del saldo en efectivo y equivalentes de efectivo, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

	2025	2024	2023
Efectivo en bancos	\$ 266	\$ 128	\$ 94
Inversiones temporales	1,692,653	2,142,280	3,462,795
Total	<u>\$ 1,692,919</u>	<u>\$ 2,142,408</u>	<u>\$ 3,462,889</u>

Al 31 de diciembre de 2023, FIBRA EDUCA mantenía invertido en valores el remanente de los recursos provenientes de la emisión de los BVS. Estos recursos fueron disminuyéndose principalmente en la medida en que el Fideicomiso llevo a cabo las adquisiciones inmobiliarias en los ejercicios 2025 y 2024, que se mencionan en la Nota 8.1.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los intereses a favor obtenidos de estas inversiones ascendieron a \$140,153, \$305,852 y \$211,613, respectivamente.

Las tasas promedio de inversión obtenidas por el Fideicomiso en instrumentos de corto plazo durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023 fueron aproximadamente de 8.39%, 10.52% y 9.50%, respectivamente.

7. Saldos y transacciones con partes relacionadas

7.1 Saldos por cobrar y por pagar

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, FIBRA EDUCA tiene cuentas por cobrar de \$961, \$2,241 y \$1,113, respectivamente, que se deriva del ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en los últimos meses de cada uno de los años, en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso. Estas cuentas por cobrar fueron cobradas en los primeros meses del año siguiente.

7.2 Operaciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se llevaron a cabo las siguientes operaciones con partes relacionadas:

	2025	2024	2023
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 4,349,905	\$ 4,062,657	\$ 4,090,143
Gastos:			
Mantenimiento y conservación ⁽²⁾	\$ 460,064	\$ 425,391	\$ 431,365
Remodelación de Inmuebles ⁽³⁾	\$ 220,531	\$ 105,054	\$ 100,001
Gastos para la estrategia de sostenibilidad ⁽⁴⁾	\$ 58,700	\$ 54,700	\$ 47,000
Pago de derechos de Arrendamiento ⁽⁵⁾	\$ 6,143	\$ 5,880	\$ 5,635
Inversiones Inmobiliarias	\$ 795,250	\$ 856,882	\$ -

⁽¹⁾ Corresponde a los ingresos por arrendamiento derivados de los contratos que tiene celebrados el Fideicomiso con sus partes relacionadas, según se describen en la Nota 14.

⁽²⁾ Corresponde a los costos de mantenimiento y conservación de las Propiedades de Inversión según se describe en la Nota 15.

⁽³⁾ Corresponde a los costos de las remodelaciones y habilitaciones realizadas con sus partes relacionadas, según se describe en la Nota 8.2.

⁽⁴⁾ En términos de lo aprobado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023 (véase nota 1.3.3), el Fideicomiso donó en diciembre de 2025, 2024 y 2023 \$58,700, \$54,700 y \$47,000, respectivamente, equivalentes al 1.35%, 1.35% y 1.15% de los ingresos por arrendamiento, respectivamente, a Entidades donatarias de Nacer-Global a fin de fortalecer el Programa de Becas gestionado por la Fundación que se describe en la Nota 1.3.3.

⁽⁵⁾ Corresponde a los pagos de los derechos de arrendamiento celebrado entre el Administrador y una de sus partes relacionadas, según se describe en la Nota 16.

7.3 Compensación del personal clave y pagos basados en CBFIs

El personal clave incluye a los Ejecutivos y Miembros Independientes de los Comités Técnico, de Auditoría, Nominaciones, Compensaciones, Prácticas y Sostenibilidad. Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el Fideicomiso otorgó los beneficios al personal clave, que se mencionan a continuación sujeto a retención y entero de ISR.

	2025	2024	2023
Sueldos y otros beneficios a corto plazo a directivos ⁽¹⁾	\$ 32,046	\$ 29,403	\$ 23,206
Emolumentos a los miembros independientes de los Comités ⁽²⁾	\$ 7,042	\$ 6,759	\$ 6,565

(1) En las Asambleas de Tenedores celebradas el 28 de abril de 2023 y 30 de abril de 2020, se aprobó el pago anual de incentivos a los Ejecutivos del Administrador por el cumplimiento de sus objetivos del ejercicio inmediato anterior, previa aprobación del Comité Técnico y de acuerdo con lo opinado por el Comité de Compensaciones y Auditoría. Este Incentivo, se pagará en una proporción en efectivo y otra en CBFIs, que no podrán ser enajenados por los Ejecutivos, por lo menos durante los siguientes 18 meses a la fecha de su entrega. (Véase Nota 13 y 16).

(2) De conformidad con los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 6 de diciembre de 2018, FIBRA EDUCA pagará los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que sean convocados y asistan en el periodo de que se trate, en una proporción del 50% en efectivo y el resto en CBFIs, que no podrán ser enajenados por los Ejecutivos, por lo menos durante los siguientes 12 meses a la fecha de su entrega. Así mismo con base en los acuerdos de la Asamblea de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2021, se aprobó que los Emolumentos fueran actualizados anualmente en el mismo porcentaje del INPC, a partir del mes de enero de cada ejercicio.

8. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, las propiedades de inversión se integran como se muestra a continuación:

2025									
Segmento / Portafolio	Número de inmuebles	ABR m ² (no auditado) ⁽¹⁾	% de ocupación (no auditado)	Diciembre 2024	Adiciones ⁽²⁾	Accesorios ⁽³⁾	Remodelaciones	Ajuste por Revaluación - Neto (8.3)	Diciembre 2025
Planteles Universitarios									
Aportación Inicial	12	296,588	100.00	\$ 19,713,491	\$ -	\$ -	\$ 35,959	\$ 1,493,670	\$ 21,243,120
2019	7	96,592	100.00	8,240,547	-	-	7,132	(546,207)	7,701,472
2022	6	89,889	100.00	5,504,819	-	-	31,108	478,408	6,014,335
2023	1	2,255	100.00	17,442	-	-	330	(3,063)	14,709
2024	6	47,467	100.00	946,401	-	-	15,221	(116,207)	845,415
2025	6	42,250	100.00	-	795,250	90,038	-	(82,019)	803,269
	38	575,041	100.00	34,422,700	795,250	90,038	89,750	1,224,582	36,622,320
Oficinas									
Aportación Inicial	5	34,907	100.00	2,758,132	-	-	2,291	485,329	3,245,752
Centros de Aprendizaje									
Aportación Inicial	35	22,707	100.00	1,212,321	-	-	-	127,807	1,340,128
	78			38,393,153	795,250	90,038	92,041	1,837,718	41,208,200
Adaptaciones y mejoras (9.2)				40,496	297,139	-	(92,041)	-	245,594
Total Propiedades de Inversión	78	632,655	100.00	\$ 38,433,649	\$ 1,092,389	\$ 90,038	\$ -	\$ 1,837,718	\$ 41,453,794
2024									
Segmento / Portafolio	Número de inmuebles	ABR m ² (no auditado)	% de ocupación (no auditado)	Diciembre 2023	Adiciones ⁽²⁾	Accesorios ⁽³⁾	Remodelaciones	Ajuste por Revaluación - Neto (8.3)	Diciembre 2024
Planteles Universitarios									
Aportación Inicial	12	296,588	100.00	\$ 19,320,801	\$ -	\$ -	\$ 129,877	\$ 262,813	\$ 19,713,491
2019	7	96,592	100.00	7,513,180	-	-	46,961	680,406	8,240,547
2022	6	89,186	100.00	5,653,260	-	-	9,231	(157,672)	5,504,819
2023	1	2,255	100.00	26,950	-	-	518	(10,026)	17,442
2024	6	47,467	100.00	-	935,032	38,785	-	(27,416)	946,401
	32	532,088	100.00	32,514,191	935,032	38,785	186,587	748,105	34,422,700
Oficinas									
Aportación Inicial	5	34,907	100.00	2,731,955	-	-	5,270	20,907	2,758,132
Centros de Aprendizaje									
Aportación Inicial	35	22,707	100.00	1,204,580	-	-	-	7,741	1,212,321
	72	589,702	100.00	36,450,726	935,032	38,785	191,857	776,753	38,393,153
Adaptaciones y mejoras				81,334	151,019	-	(191,857)	-	40,496
Total Propiedades de Inversión	72	589,702	100.00	\$ 36,532,060	\$ 1,086,051	\$ 38,785	\$ -	\$ 776,753	\$ 38,433,649

2023

Segmento / Portafolio	Número de inmuebles	ABR m ²	% de ocupación	Diciembre 2022	Adiciones ⁽²⁾	Accesorios ⁽³⁾	Remodelaciones	Ajuste por Revaluación - Neto (8.3)	Diciembre 2023
Planteles Universitarios:									
Aportación Inicial	12	295,565	100.00	\$ 18,638,386	\$ -	\$ -	\$ 25,124	\$ 657,291	\$ 19,320,801
2019	7	96,017	100.00	7,339,675	-	-	20,469	153,036	7,513,180
2022	6	89,186	100.00	5,468,528	-	-	53,780	130,952	5,653,260
2023	1	2,255	100.00	-	21,600	846	-	4,504	26,950
	26	483,023	100.00	31,446,589	21,600	846	99,373	945,783	32,514,191
Oficinas:									
Aportación Inicial	5	34,907	100.00	2,635,662	-	-	4,241	92,052	2,731,955
Centros de Aprendizaje:									
Aportación Inicial	35	22,707	100.00	1,163,749	-	-	-	40,831	1,204,580
	66	540,637	100.00	35,246,000	21,600	846	103,614	1,078,666	36,450,726
Adaptaciones y mejoras	-	-	-	-	-	-	81,334	-	81,334
Total Propiedades de inversión	66	540,637	100.00	\$ 35,246,000	\$ 21,600	\$ 846	\$ 184,948	\$ 1,078,666	\$ 36,532,060

- (1) En adelante toda referencia al ABR es información no auditada
- (2) Incluye los montos de la inversión en Terreno, Construcción.
- (3) Incluye los gastos de traslado de dominio y legales entre otros.

8.1 Adquisiciones de Propiedades de Inversión

De conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico en su sesión celebrada el 24 de octubre de 2023 respecto a la adquisición de un nuevo portafolio inmobiliario denominado Lottus que consiste en 11 Activos integrados por 26 predios, que se llevó a cabo en dos tramos conforme los vendedores cumplieran con ciertas condiciones entre las que se encuentran la reversión de estos Activos por parte de ciertos Fideicomisos y la aprobación por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica ("COFECE"), se informa lo siguiente:

8.1.1 Portafolio Lottus

El 16 de agosto de 2024, el Comité Técnico, mediante resoluciones tomadas fuera de sesión; entre otros acuerdos, aprobó la estructura para llevar a cabo la adquisición inmobiliaria del segundo y último tramo del portafolio de Lottus, que consistió básicamente en llevar a cabo un depósito realizado en agosto de 2024 con un tercero, según se explica en la Nota 9.

El 10 de julio de 2025, fue perfeccionada la adquisición inmobiliaria del segundo y último tramo del portafolio de Lottus, previo cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas y la obtención de la autorización de la COFECE mediante la 17ª sesión ordinaria celebrada el 8 de mayo de 2025.

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

Fecha de adquisición	Estado	# de Inmuebles	ABR (m ²) (no auditado)
10 de julio de 2025	Ciudad de México	3	26,225
	Coahuila	2	11,065
	Morelos	1	4,960
	Total	6	42,250

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

El arrendamiento de estos inmuebles comenzó a partir del 10 de julio de 2025 (la fecha de su adquisición), con una vigencia de 15 (quince) años prorrogables por un período igual, considerando los plazos de ley en cada renovación forzosa.

El precio pagado por FIBRA EDUCA por la adquisición de estos Activos que incluye un descuento del 5.02%, fue de \$795,250, más los gastos accesorios por traslado de dominio e I.V.A. de la construcción por de \$90,038 y \$39,839, respectivamente. El pago de estas adquisiciones se hizo con recursos obtenidos de la colocación de deuda lanzada a finales del ejercicio de 2023 y la liberación del depósito de seriedad por \$350,000 que FIBRA EDUCA había realizado en agosto de 2024 con un tercero (Véase Nota 9).

8.1.2 Primer Tramo Lottus (2024)

El 7 de agosto de 2024, fue perfeccionada la adquisición del primer tramo de dicho portafolio inmobiliario que, consistió en 5 Inmuebles integrados por 9 predios, con un ABR de 45,121 m² ubicados en tres estados de la República Mexicana según se indica a continuación, previo cumplimiento de ciertas condiciones y formalizados los contratos de compraventa respectivos.

Fecha de adquisición	Estado	# de Inmuebles	ABR (m ²) (no auditado)
7 de agosto de 2024	Estado de México	2	18,258
	Tamaulipas	1	3,006
	Coahuila	2	23,857
	Total	5	45,121

El CAP RATE y NOI inicial estimados de este portafolio son de 10.60%, 88.81%; respectivamente.

Con el propósito de llevar a cabo estas adquisiciones, el 16 de mayo de 2024, FIBRA EDUCA celebró dos contratos, uno de promesa de compraventa y otro de depósito a título gratuito con un tercero ("Depositario") quien, con esa calidad, conservó un depósito por \$550,000, sin que se haya generado ningún tipo de interés, comisión ni considerarse como una compraventa. Dicho depósito fue constituido para dar seriedad a la adquisición inmobiliaria, que se describe en el siguiente párrafo. Lo anterior se llevó a cabo de conformidad con las resoluciones tomadas fuera de sesión del 13 de mayo del 2024 por el Comité Técnico.

La adquisición de estos Inmuebles se llevó a cabo de la siguiente manera, el actual Vendedor cumplió con ciertas condiciones entre las que se encontraba su reversión también por parte de ciertos fideicomisos, con lo cual se procedió a la liquidación de este tramo de portafolio Inmobiliario mediante la liberación del depósito de seriedad que hizo el depositario a favor del Vendedor quien es una Parte Relacionada de FIBRA EDUCA. El resto de la contraprestación se llevó a cabo a través de una transferencia de fondos más el I.V.A correspondiente de las construcciones y los gastos accesorios por traslado correspondientes. El precio de adquisición de estos Activos tuvo un descuento equivalente al 1.75%.

Tanto la constitución del depósito de seriedad como la liquidación del precio de adquisición del primer tramo de este portafolio inmobiliario fueron realizados con los recursos disponibles del Fideicomiso, que provenían del remanente de la emisión del BVS que fue colocado a finales del ejercicio pasado.

8.1.3 2024

8.1.3.1 Mayo

El 9 de mayo de 2024, FIBRA EDUCA adquirió un Inmueble perteneciente al sector educativo para su cartera, ubicado en Toluca, Estado de México, con un ABR de 2,346 m². El CAP RATE estimado es de 10.40% con un NOI de 90.10%.

La compra de este inmueble, incluyendo el I.V.A. de la construcción y los gastos accesorios por traslado de dominio, fue realizada con los recursos que tenía disponibles el Fideicomiso.

8.1.4 2023

El 21 de noviembre de 2023, FIBRA EDUCA adquirió un Inmueble perteneciente al sector educativo para su cartera, ubicado en el estado de Veracruz, con un ABR de 2,255 m². El monto total de la inversión inmobiliaria ascendió a \$22,446 (incluye terreno, construcción y gastos accesorios), más el IVA de \$2,091.

El precio de la compra, incluyendo el IVA de la construcción y los gastos accesorios por traslado de dominio, fue realizado con los excedentes disponibles del Fideicomiso.

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

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

8.2 Adaptaciones y mejoras

Durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023, FIBRA EDUCA llevó a cabo adaptaciones y mejoras en diversos Activos pertenecientes al sector educativo, centros de aprendizaje y de oficinas, consistentes en trabajos de pintura en interiores y exteriores, cambio de plafón, instalación de circuito cerrado de televisión, trabajos de impermeabilización, cambio de instalación eléctrica, habilitación de aulas híbridas, remodelación de espacios e instalaciones para habilitar laboratorios de usos múltiples, computo, fisioterapia, gastronomía, anatomía, hospital simulado y quirófano, construcción de canchas deportivas, reposición de pavimento de concreto hidráulico y terracerías en estacionamiento, entre otros.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 el Fideicomiso pagó de manera anticipada los costos de estas adaptaciones y mejoras por los montos indicados anteriormente; algunos de estos trabajos fueron hechos con sus Partes Relacionadas por un monto equivalente a \$220,531, \$105,054 y \$100,001, respectivamente, más su IVA correspondiente. Durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023 se concluyeron y capitalizaron ciertos trabajos que representaron los costos que se habían incurrido por \$92,041, \$191,857 y \$81,334, respectivamente, quedando trabajos en proceso por \$245,594, \$40,496 y 81,334 de cada ejercicio.

Estas obras constituyen parte de las Propiedades de Inversión toda vez que estos trabajos generan valor a los inmuebles al mismo tiempo que incrementan su vida útil, garantizando así que haya un mejor uso del espacio y consecuentemente una mayor visibilidad para el inquilino del beneficio obtenido por la renta actual de dichos espacios y, por ende, expectativa de sostenibilidad del negocio durante un plazo mayor. Es conveniente recordar que alguno de estos trabajos: (i) están incluidos en el ABR inicial de estos inmuebles a la fecha de su aportación y/o adquisición y por lo tanto no se incrementa como consecuencia de los trabajos anteriormente mencionados, y (ii) desde la entrada en vigor de los Contratos de Arrendamiento, se han rentado a precio completo, siendo incluso objeto de los incrementos de las rentas anuales establecidas.

8.3 Ajustes al Valor razonable de las Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 FIBRA EDUCa, utilizando a un valuador externo, llevó a cabo la valuación de sus Propiedades de Inversión, resultando un incremento neto en el valor razonable de las Propiedades por \$1,837,718, \$776,753 y \$1,078,666, respectivamente, quedando así valuado el portafolio en \$41,208,200, \$38,393,153 y \$36,450,726, respectivamente, sin considerar las adaptaciones y mejoras. La ganancia por el ajuste en el valor razonable de las Propiedades fue registrada en el Estado de Resultados Integrales Consolidado.

El ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión incluye la baja del valor de los Activos que constituyen el proyecto ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero por \$981,212 (\$262,110 al 31 de diciembre de 2024), derivado de su inactividad producida por los daños del paso del huracán Otis que lo golpeó en octubre de 2023.

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativa	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	12.61% a 14.43%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	9.61% a 11.33%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable.
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI, mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	3.30% a 3.99%	A mayor tasa de inflación, mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	De 12 a 18 meses en promedio	A menor periodo de absorción, mayor valor razonable
			Rentas de mercado	Dependiendo de la propiedad	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable

El comportamiento inflacionario observado y esperado en México, así como las variaciones en las tasas de interés, han impactado las tasas de descuento y de capitalización empleadas en la valuación de las Propiedades de Inversión, lo que ha derivado en ajustes favorables en su valor razonable.

8.4 Análisis de sensibilidad

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

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

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

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

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

8.5 Principales características de las Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA tiene 78 Propiedades de Inversión con un ABR de 632,655 m² y se encuentran ubicadas en 21 estados de la República Mexicana, preponderantemente en el centro del territorio nacional, todas ellas con una ocupación total del 100% (Véase Nota 15), distribuidas en los estados según se describe en la tabla siguiente.

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m ² (no auditado)	No. Inm.	ABR m ² (no auditado)	No. Inm.	ABR m ² (no auditado)	No. Inm.	ABR m ² (no auditado)
Querétaro	3	109,339	-	-	-	-	3	109,339
Ciudad de México	5	48,325	8	4,204	5	34,907	18	87,436
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
Jalisco	3	48,919	6	3,207	-	-	9	52,126
Guerrero	1*	41,911	-	-	-	-	1	41,911
Coahuila	5	38,258	-	-	-	-	5	38,258
Yucatán	1	38,000	-	-	-	-	1	38,000
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

* Este proyecto inmobiliario está conformado por dos Activos.

Al 31 de diciembre de 2025, dos lotes inmobiliarios se encuentran sujetos a embargos derivados de diversos litigios no necesariamente relacionados con dichos inmuebles, el resto de los activos inmobiliarios se encuentran libres de gravámenes (Véase Nota 19.5). Todos los Activos inmobiliarios cuentan con una póliza de seguro inmobiliario que cubre, riesgos contra incendio, eventos hidrometeorológicos (avalanchas de lodos, granizo, helada, huracán, inundación, inundación por lluvia, marejada, golpe de mar, nevada y vientos tempestuosos), terremoto y erupción volcánica, entre otros. Así mismo, está póliza cubre pérdidas consecuenciales que pueden ir entre 12 y 24 meses dependiente del Activo que se trate.

9. Depósito de seriedad

Previo a la adquisición inmobiliaria del segundo y último tramo del portafolio de Lottus, mencionada en la Nota 8.1.1 que fue aprobada por el Comité Técnico en su sesión de fecha 24 de octubre de 2023 y que se encontraba sujeta a la obtención de la autorización correspondiente por parte de la COFECE, los Promitentes Vendedores, Partes Relacionadas de FIBRA EDUCA, debían cumplir diversas condiciones suspensivas, consistentes principalmente en la reversión de los Activos a cargo de determinados fideicomisos, por lo que, como muestra de seriedad hacia dichos Promitentes Vendedores, el 16 de agosto de 2024 el Comité Técnico, mediante resoluciones adoptadas fuera de sesión, aprobó, entre otros acuerdos, la estructura para llevar a cabo dicha adquisición inmobiliaria, la cual contempló la celebración, el 21 de agosto de 2024, de los contratos que se describen a continuación.

1. Contrato de Depósito con un tercero (el "Depositario"), donde se estableció, entre otros, realizar un depósito de seriedad (el "Depósito") por parte de FIBRA EDUCA por \$350,000.
2. Contrato de Promesa de Compraventa sujeto a Condiciones Suspensivas, celebrado entre FIBRA EDUCA y dos Partes Relacionadas en su carácter de Promitentes Vendedores que prometían celebrar una escritura de Compraventa, y vender los inmuebles al Fideicomiso, con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde, libres de cualquier gravamen y limitación de dominio y al corriente en el pago de sus contribuciones y obligaciones de carácter fiscal; en el entendido que, previo a la transacción las Partes obtuvieron la Autorización de la COFECE y llevaron a cabo la reversión de los Activos a cargo de determinados fideicomisos.

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

El 22 de noviembre de 2024, FIBRA EDUCA además de aclarar que la tasa de descuento sería calculada en lo sucesivo sobre el monto del depósito de seriedad y no sobre el precio de compraventa, anunció al Público Inversionista que, previa aprobación corporativa, los Promitentes Vendedores del segundo y último tramo del portafolio de Lottus, que consta de seis Activos que fueron descritos en la Nota 8.1.1, que habían cumplido con ciertas condiciones suspensivas para poder estar en posibilidad de ser adquiridos por el Fideicomiso, previa autorización de la COFECE.

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

Finalmente, FIBRA EDUCA notificó al Depositario que fueron cumplidas las condiciones suspensivas, por tanto, el Depositario transfirió el Depósito a favor de los Promitentes Vendedores como parte del pago del precio del portafolio de Lottus. Véase Nota 8.1.1 sobre las nuevas Adquisiciones Inmobiliarias.

10. Deuda Financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la deuda financiera se compone como se muestra en la siguiente página:

Concepto	Crédito Simple \$	Bono Vinculado a la sostenibilidad			Total \$
		23-L \$	23-2L \$	23-UL \$	
Saldo de la deuda al 1 de enero de 2023 (3)	\$ 5,618,028	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,618,028
Emisión del bono de sostenibilidad 2023					
17 de agosto	-	1,734,428	707,077	1,298,380	3,739,885
1 de diciembre	-	135,000	-(1)	3,848,147	3,983,147
	-	1,869,428	707,077	5,146,527	7,723,032(2)
Amortización anticipada del crédito simple					
17 de agosto	(3,703,618)	-	-	-	(3,703,618)
1 de diciembre	(1,991,382)	-	-	-	(1,991,382)
	(5,695,000)	-	-	-	(5,695,000)
Comisiones y gastos de emisión					
Comisiones y honorarios	-	(15,963)	(6,469)	(34,122)	(56,554)
Amortización de comisiones y otros gastos relacionados con la obtención de la deuda	76,972	2,451	667	1,365	81,455
	76,972	(13,512)	(5,802)	(32,757)	24,901
Efecto por revaluación de UDIS	-	-	-	46,181	46,181
Total de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2023	-	1,855,916	701,275	5,159,951	7,717,142
Amortización de comisiones y otros gastos relacionados	-	5,577	1,151	3,930	10,658
Efecto por revaluación de UDIS	-	-	-	233,760	233,760
Total de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2024	-	1,861,493	702,426	5,397,641	7,961,560
Amortización de comisiones y otros gastos relacionados	-	4,918	830	3,356	9,104
Efecto por revaluación de UDIS	-	-	-	211,101	211,101
Total de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2025 (2)	\$ -	\$ 1,866,411	\$ 703,256	\$ 5,612,098	\$ 8,181,765
Deuda financiera a corto plazo	\$ -	\$ 1,866,411	\$ -	\$ -	\$ 1,866,411
Deuda financiera a largo plazo	\$ -	\$ -	\$ 703,256	\$ 5,612,098	\$ 6,315,354

(1) El tramo 23-2L fue declarado desierto en la reapertura que se liquidó el 1 de diciembre de 2023.

- (2) El valor razonable de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 asciende a \$8,934,097, \$7,919,153 y \$7,822,482, respectivamente. El valor razonable está determinado por el número de CEBURES emitidos, al valor de mercado a esa fecha publicado por una empresa autorizada para el cumplimiento de las obligaciones locales de valuación, por las entidades regulatorias financieras de México para cada uno de los Bonos (23L, 23-2L y 23UL).
- (3) El 18 de mayo de 2022, el Fideicomiso realizó la disposición de un crédito por un monto de \$5,785,000. Del importe dispuesto se dedujeron comisiones y honorarios asociados a la contratación del financiamiento por \$76,972. Adicionalmente, el 5 de agosto de 2022 se efectuó un pago anticipado de capital por \$90,000.

10.1 Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (“CEBURES”)

El 17 de agosto de 2023, el Fideicomiso emitió tres BVS bajo la modalidad de vasos comunicantes por un monto total de \$3,739,885. Las comisiones y gastos relacionados con la emisión de estos bonos ascendieron a \$31,733 más el IVA correspondiente por \$4,534, quedando un importe disponible de \$3,703,618, que fue utilizado en su totalidad para llevar a cabo el pago anticipado del crédito simple que habría contratado el Fideicomiso en el ejercicio 2022. (Véase inciso 10.3)

El 29 de noviembre de 2023, se llevó a cabo la reapertura de los BVS que fueron liquidados el 1 de diciembre de 2023, bajo la modalidad de vasos comunicantes por \$3,983,147. Las comisiones y gastos relacionados con la reapertura ascendieron a \$24,821 más el IVA correspondiente por \$3,379, quedando un importe disponible de \$3,954,947, que fue utilizado para liquidar el saldo insoluto del crédito simple que se tenía a esa fecha por un total de \$1,991,382. El remanente de estos recursos se mantenía en efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2023 y durante los ejercicios 2025 y 2024 estos recursos se han utilizado paulatinamente para los fines del Fideicomiso principalmente con lo relacionado con las adquisiciones inmobiliarias (Véase Notas 8.1 y 9) y el depósito de seriedad.

Los términos y condiciones de los BVS, se describen a continuación:

Clave de pizarra	EDUCA 23L	EDUCA 23-2L	EDUCA 23-UL
Vencimiento	13 de agosto de 2026	8 de agosto de 2030	4 de agosto de 2033
Monto Emisión	\$ 1,869,428	\$ 707,077	\$ 5,146,527
Número de Títulos/UDIS	18,694,284	7,070,769	6,505,847
Formato de Tasa	Variable	Fija	Fija Real
Tasa de interés	TIIE 28 +1.15%	M Bono 29 - 31=9.17%+2.15%=11.32%	UDI Bono 31- 35=4.50%+2.10%=6.60%
Amortización Voluntaria Anticipada	-	M Bono + 0.35%	UDI Bono + 0.35%
Precio colocación	\$ 100	\$ 100	-
Precio colocación UDIS	-	-	100 UDIS
Pago de cupón	Cada 28 días	Cada 182 días	Cada 182 días

A fin de mantener la sobretasa de cada una de las emisiones descritas anteriormente, el Fideicomiso deberá cumplir con los KPIs comprometidos, en caso contrario la sobretasa tendrá que ajustarse al alza entre 20 y 25 pbs a partir del siguiente semestre de la fecha establecida para el cumplimiento de dicha métrica.

El cumplimiento de los KPIs comprometidos, serán revisados en los años desencadenantes que se muestran a continuación:

KPI	2025	2027	2030
Número de becas otorgadas (véase Nota 1.3.3)	872	907	963
Porcentaje de certificación del ABR de acuerdo con la métrica determinada (véase Nota 1.3.1)	13.00%	22.08%	30.00%
Porcentaje de energías renovables (véase Nota 1.3.2)	23.00%	31.80%	45.00%

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA cumplió con estos KPIs. (Véase Nota 1.3)

Los intereses devengados de los BVS se muestran a continuación:

	2025	2024	2023
Intereses devengados \$	643,317 \$	677,336 \$	246,895 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Los intereses a cargo de 2023 incluyen los costos financieros devengados del primero y cuarto cupón de los CEBURES relacionados con la reapertura de los tramos 23-UL y 23-L, respectivamente, desde la fecha de inicio del periodo agosto o noviembre, según sea el caso, hasta el 1 de diciembre de 2023, por \$75,130 y \$1,329, respectivamente.

Los intereses pagados de los BVS se muestran a continuación:

	2025	2024	2023
Intereses pagados \$	640,280 \$	669,161 \$	677,938

El Fideicomiso ha reconocido los intereses devengados no exigibles al cierre de cada ejercicio por cada uno de los cupones de los tramos que se trate, según se indica a continuación:

Clave de cotización	2025 ⁽¹⁾	2024	2023
23 L	\$ 12,693	\$ 16,292	\$ 16,422
23-2L	31,127	30,905	30,460
23UL	144,698	138,284	130,424
	<u>\$ 188,518</u>	<u>\$ 185,481</u>	<u>\$ 177,306</u>

⁽¹⁾ La fecha de vencimiento de los cupones de esos tramos del BVS será en enero 2026 para el caso del BVS con clave de cotización 23 L y en febrero de 2026 para los BVS con clave de cotización 23-2L y 23UL.

10.2 Obligaciones de dar, hacer y no hacer (cláusulas de cumplimiento)

Los BVS (EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23-UL), establecen ciertas cláusulas de cumplimiento que deberá cumplir FIBRA EDUCA, entre los que destacan los siguientes:

- 1) Mantener el registro de los CEBURES en el RNV y el listado en la BMV;
- 2) Cumplir con los requerimientos de revelación y entrega de información a que está obligada en términos de la Ley de Mercado de Valores ("LMV"), del Reglamento de la Bolsa y de las

disposiciones de la Circular Única de Emisoras aplicables a los Certificados Bursátiles, a FIBRA EDUCA y a la Emisión;

- 3) Dentro del primer semestre de cada año calendario, durante la vigencia de la Emisión, FIBRA EDUCA deberá reportar respecto del año inmediato anterior, a través de su informe de sustentabilidad del ejercicio inmediato anterior correspondiente, el seguimiento de los SPT respecto a los KPIs y de los compromisos sociales, ambientales o de gobernanza inherentes al etiquetado de la emisión. Además, FIBRA EDUCA hará sus mejores esfuerzos para atender al menos una vez dentro del primer semestre de cada año calendario las dudas realizadas por parte de los Tenedores sobre el seguimiento de los STP respecto a los KPIs y de los compromisos sociales, ambientales o de gobernanza inherentes al etiquetado de la emisión en materia de ASG sobre el Reporte de Sustentabilidad
- 4) Pagar los intereses, principal y/o cualquiera otra cantidad pagadera conforme al Título que ampare los Certificados ("Título");
- 5) Pagar de inmediato y sin necesidad de requerimiento alguno el saldo insoluto del bono de que se trate en el supuesto que se dieran por vencidos anticipadamente los CEBURES;
- 6) Presentar a través del Administrador todas las declaraciones de impuestos que esté obligado a presentar en cualquier jurisdicción de conformidad con la legislación aplicable y pagar todos los impuestos que legalmente deban enterarse conforme a dichas declaraciones, y los demás impuestos, contribuciones, cargos o derechos que les sean impuestos al Fiduciario o sus propiedades, activos o ingresos, en o antes, de la fecha en que dichos impuestos, contribuciones, cargos o derechos sean pagaderos de conformidad con la legislación aplicable, salvo en el caso de que el Fiduciario impugne legalmente de buena fe cualesquiera de dichos impuestos o contribuciones.
- 7) Asegurar que sus obligaciones bajo el Título constituyan en todo tiempo obligaciones directas, quirografarias y no subordinadas del Fiduciario como fiduciario del Fideicomiso, y que tengan una prelación de pago, al menos *pari passu* respecto al pago de cualesquiera otras obligaciones presentes o futuras, directas, quirografarias y no subordinadas del Fiduciario, derivadas de cualquier pasivo del Fiduciario, según sea el caso.
- 8) FIBRA EDUCA no podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional y a cualquier otra deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la deuda adicional y dicha otra deuda sobre una base pro-forma:
 - i. La deuda total insoluta de FIBRA EDUCA es superior a 40% de la suma de (sin duplicar): (i) los activos totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente y (ii) el precio total de Activos Inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir Activos Inmobiliarios o reducir deuda) por FIBRA EDUCA o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.

- ii. El monto total de principal de la deuda garantizada insoluble es superior a 25% de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente y (ii) el precio total de Activos Inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir Activos Inmobiliarios o reducir deuda) por FIBRA EDUCA o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.

- iii. La razón de ingreso consolidado disponible para servicio de deuda entre el monto anual de servicio de deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):
 - a. Dicha deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro meses correspondiente y cualquiera otra deuda contratada por FIBRA EDUCA o cualesquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;
 - b. Los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra deuda de FIBRA EDUCA o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de deuda conforme a cualquier otro crédito revolvente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha deuda durante dicho periodo); y
 - c. En caso de cualquier adquisición o desinversión de FIBRA EDUCA de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte de FIBRA EDUCA o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (1) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al ingreso consolidado disponible para servicio de deuda y al monto anual de servicio de deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados, respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (2) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolvente, se realizó en el primer día de dicho periodo.

En caso de que la deuda requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del monto anual de servicio de deuda, la tasa de interés sobre dicha deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha deuda insoluta durante dicho periodo. Para lo anterior, la deuda se considerará contratada por FIBRA EDUCA o cualquiera de sus Subsidiarias en cualquier momento en que FIBRA EDUCA o cualquiera de sus Subsidiarias contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha deuda;

iv. Límites de financiamiento;

- a) El monto total de los pasivos (financiamientos correspondientes a cualquier crédito, préstamo, o Certificados Bursátiles por virtud de los cuales FIBRA EDUCA y su Subsidiaria queden obligadas a pagar dichos financiamientos) del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 40% del valor contable de los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado en términos del Anexo AA de la CUE. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.
 - b) El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda de al menos 1.5 en términos del Anexo AA de la CUE. En caso de que el ICSD sea menor a 1.5, no se podrá asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del ICSD registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.
- 9) Deberá mantener activos totales no gravados que en todo momento representen no menos de 150% del monto total de principal de la deuda no garantizada de FIBRA EDUCA y su Subsidiaria, reportados en el trimestre completo más reciente.

10) Existencia:

- i. Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un Fibra y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la LISR o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses de FIBRA EDUCA. (Véase Nota 2.5)
- ii. Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las IFRS o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.
- iii. Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera de FIBRA EDUCA;

11) Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, FIBRA EDUCA deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada. (Véase Nota 8.2)

12) Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tiene contratados y que ha contratado en el pasado. (Véase Nota 15)

13) No podrá fusionarse, escindirse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar la totalidad o una parte significativa de sus activos y bienes, salvo que se cumplan las siguientes condiciones: (i) El Fideicomiso sea el fusionado, escindido o el vendedor, y la fusionante, escidente, o el comprador, según sea aplicable, asuma las obligaciones del Fideicomiso al amparo de los CEBURES, (ii) al surtir efectos la operación correspondiente no ocurra una causa de vencimiento anticipado al amparo de los CEBURES, y (iii) el Fideicomiso entregue al Representante Común una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (i) y (ii) anteriores;

- 14) Pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que el Emisor, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando FIBRA EDUCA haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes;
- 15) No podrá celebrar operaciones con Personas Relacionadas (según dicho término se define en la LMV), salvo que se cumplan con las disposiciones previstas en el Fideicomiso para la celebración de dichas operaciones y, en caso de ser aplicable, deberán celebrarse en términos de mercado, entendiéndose como tales, en términos y condiciones similares a las que se podrían haber pactado con Personas no relacionadas con el Fideicomiso. (Véase Nota 7)
- 16) Destinar los recursos obtenidos por la Emisión de los CEBURES para los fines establecidos en el Título (refinanciamiento de pasivos).
- 17) Mantener, durante la vigencia de la Emisión, al menos dos calificaciones emitidas por agencias calificadoras autorizadas por la CNBV. (Véase Nota 4.1)
- 18) Adicionalmente, FIBRA EDUCA deberá entregar por escrito al Representante Común, a más tardar dentro de los 20 días hábiles siguientes al cierre de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio social de FIBRA EDUCA y dentro de los 40 días hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio social del Fideicomiso, un certificado firmado por representante legal del Administrador indicando el cumplimiento por parte del Fideicomiso de las obligaciones contenidas en el presente apartado "Obligaciones de dar, hacer y no hacer de FIBRA EDUCA frente a los Tenedores.

El incumplimiento en una o más de las obligaciones mencionadas anteriormente, es causal del vencimiento anticipado de los BVS.

A continuación, se presentan los principales indicadores relacionados con el nivel de financiamiento de FIBRA EDUCA, que fueron calculados de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras (Anexo AA) al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Endeudamiento	\$	\$	\$
Nivel de endeudamiento al cierre del ejercicio ⁽¹⁾	19.38%	19.88%	19.72%
Total de deuda bursátil	8,181,765	7,961,560	7,717,142
Total de intereses devengados no pagados	188,518	185,481	177,306
Activos	43,188,471	40,976,414	40,039,754

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

Nivel de apalancamiento			
Activos	43,188,471	40,976,414	40,039,754
Títulos de capital ⁽¹⁾	24,554,497	24,552,501	24,550,764
Nivel de apalancamiento	1.76	1.67	1.63

⁽¹⁾ Corresponde al número de CBFIs al cierre de cada uno de los años valuados al precio de la Oferta Pública Inicial (\$20 pesos mexicanos).

Índice de cobertura de servicio de la deuda			
Índice de cobertura de servicio de la deuda ⁽¹⁾	0.96	4.19	5.93
Activos líquidos	1,693,880	2,144,649	3,464,002
Utilidad operativa estimada menos distribuciones por liquidar	710,298	634,294	492,811
Amortización estimadas intereses	635,813	663,138	667,279
Porción circulante de la Deuda financiera	1,866,411	-	-

⁽¹⁾ A la fecha de emisión de los estados financieros, el índice de cobertura de servicio de la deuda es por aproximadamente superior a 2.0x.

10.3 Crédito Simple.

El 18 de mayo de 2022, FIBRA EDUCA dispuso de los recursos del Crédito simple que contrató el 31 de marzo de 2022, por \$5,785,000. Estos recursos fueron empleados para la adquisición de un inmueble perteneciente al sector educativo, previa autorización de COFECE, ubicado en el estado de Aguascalientes, que se llevó a cabo el 23 de junio de 2022. El vencimiento de este Crédito era dos años posteriores a su celebración (31 de marzo de 2024).

El 5 de agosto de 2022, el Fideicomiso realizó un pago anticipado por \$90,000, que fue aplicado directamente al importe principal del Crédito.

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo insoluto del crédito simple contratado en 2022 era de \$5,695,000, el cual fue liquidado en su totalidad mediante dos pagos anticipados, uno en agosto y otro en diciembre de 2023 por \$3,703,618 y \$1,991,382, respectivamente.

Este crédito causó intereses ordinarios a partir de la fecha de su disposición (18 de mayo de 2022), pagaderos el día 28 del último mes de cada trimestre. La tasa utilizada para el cálculo de los intereses era la TIIE capitalizada más un margen aplicable inicial de 260 pbs que fue incrementado semestralmente. De conformidad con lo establecido en el contrato de Crédito, FIBRA EDUCA se hizo acreedor a una reducción en el margen de la tasa de interés después del primer aniversario de la firma del contrato, toda vez que cumplió con los KPIs acordados con los bancos participantes en materia de sostenibilidad.

Los intereses devengados al 31 de diciembre de 2023 fueron de \$599,677. Los intereses liquidados del periodo comprendido del 1 de enero al 1 de diciembre de 2023 fueron de \$608,349.

Los costos relacionados con la contratación de este Crédito, como fueron principalmente comisiones bancarias y honorarios legales ascendieron a \$116,132 y fueron amortizados durante el plazo de vigencia del Crédito. Al 31 de diciembre de 2022, la amortización de estos costos ascendió a \$39,160 quedando un saldo pendiente de amortizar de \$76,972, el cual se amortizó en su totalidad en el ejercicio 2023, toda vez que el crédito simple fue liquidado con anticipación a su vencimiento.

Durante la vigencia del contrato de crédito simple, FIBRA EDUCA cumplió con todos los covenants a los que se encontraba obligada.

11. Beneficios a los empleados

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, FIBRA EDUCA tiene reconocidas las Obligaciones por Beneficios Definidos (“OBD”) por \$596, \$433 y \$356, respectivamente.

A continuación, se muestra una conciliación de las OBD:

	2025	2024	2023
Saldo inicial	\$ 433	\$ 356	\$ 256
Costo Neto del año	144	124	83
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	32	(21)	36
Liquidaciones	(13)	(26)	(19)
Saldo final	<u>\$ 596</u>	<u>\$ 433</u>	<u>\$ 356</u>

Las principales hipótesis actuariales utilizadas, expresadas en términos absolutos, así como las tasas de descuento, incremento salarial y cambios en los índices u otras variables, referenciadas al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 son como sigue:

	2025	2024	2023
Tasa de descuento	9.45%	10.86%	9.27%
Tasa de incremento salarial	4.50%	4.50%	4.50%
Tasa de incremento salarial mínimo	6.00%	6.00%	4.00%
Tasa de inflación	4.00%	4.00%	4.00%
Vida laboral esperada (años)	10.04	10.88	16.67

12. Resultado fiscal

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el Resultado Fiscal del Fideicomiso fue de \$1,861,142, \$1,507,106 y \$1,559,962, respectivamente, mismos que fueron distribuidos a los Tenedores de CBFIs, como se indica en la Nota 13.

El resultado fiscal difiere del contable, principalmente por aquellas partidas que solo afectan el resultado fiscal o contable de conformidad con los estándares aplicables como es el caso, principalmente, de la ganancia en el ajuste en el valor razonable contable de las Propiedades de Inversión, el ajuste anual por inflación y la depreciación fiscal de las Propiedades de inversión. A continuación, la conciliación entre el resultado contable y fiscal, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Concepto	2025	2024	2023
Utilidad integral del año	\$ 5,076,191	\$ 3,607,790	\$ 3,818,701
Más (menos):			
Depreciación fiscal de Propiedades de Inversión	(1,637,104)	(1,533,204)	(1,440,655)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión	(1,837,718)	(776,753)	(1,078,666)
Ajuste anual por inflación acumulable	234,522	221,256	196,468
Amortización contable fiscal - Neto, principalmente de gastos de colocación de deuda y capital y seguros inmobiliarios	(10,228)	17,547	88,273
Otras partidas	35,479	(29,530)	(24,159)
Resultado Fiscal	\$ 1,861,142	\$ 1,507,106	\$ 1,559,962

13. Patrimonio contable

Durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023, FIBRA EDUCA puso en circulación, 99,786, 86,842 y 59,734 CBFIs, respectivamente, que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar: i) el 50% de los Emolumentos actualizados del ejercicio, a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados, de conformidad con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020 y ii) una parte de los incentivos a los Ejecutivos del Administrador de Fideicomiso por los resultados en el desempeño de sus funciones correspondientes, previa opinión del Comité de Compensaciones y Auditoría y aprobación del Comité Técnico,

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

Descripción	No. CBFIs	Importe
Saldo al 1 de enero de 2023	1,227,478,470	\$ 23,323,205
Más (menos):		
Reembolso de patrimonio	-	(1,265,189)
Pago de CBFIs a los miembros del Comité e Incentivos a Ejecutivos	59,734	3,185
Saldo al 31 de diciembre de 2023	1,227,538,204	22,061,201
Más (menos):		
Reembolso de patrimonio	-	(1,424,103)
Pago de CBFIs a los miembros del Comité e Incentivos a Ejecutivos	86,842	4,558
Saldo al 31 de diciembre de 2024	1,227,625,046	20,641,656
Más (menos):		
Reembolso de patrimonio		(1,549,927)
Pago de CBFIs a los miembros del Comité e Incentivos a Ejecutivos	99,786	5,369
Saldo al 31 de diciembre de 2025	1,227,724,832	\$ 19,097,098

Descripción	2025	2024	2023
Puesta en circulación de CBFIs:			
Febrero	11,124	56,662	27,644
Abril	10,332	9,516	6,964
Agosto	68,796	10,764	15,820
Noviembre	9,534	9,900	9,306
Total	99,786	86,842	59,734

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso mantiene 175,569 CBFIs en Tesorería.

A continuación, se muestra un resumen del pago en efectivo de la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal del ejercicio 2024 y los anticipos a cuenta del Resultado Fiscal por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025 así como de los Reembolsos del Patrimonio realizados durante 2025:

Fecha de Liquidación 2025	Correspondiente a las operaciones del período		Fecha de Aprobación 2025	Reembolso de Patrimonio	Distribución del Resultado Fiscal por CBFi	Total
	Del	al				
14 de marzo	1 octubre 2024	31 diciembre 2024	25 de febrero	\$ 386,463	\$ 387,216	\$ 773,679
26 de mayo	1 enero 2025	31 de marzo 2025	24 de abril	407,744	370,717	778,461
25 de agosto	1 abril 2025	30 de junio 2025	24 de julio	396,512	383,504	780,016
24 de noviembre	1 julio 2025	30 septiembre 2025	23 de octubre	359,208	427,693	786,901
Total de distribuciones 2025				\$ 1,549,927	\$ 1,569,130	\$ 3,119,057

La liquidación de la distribución del Resultado Fiscal por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y un Reembolso de Patrimonio, por \$795,586, se llevó a cabo el 13 de marzo de 2026, según se menciona en la Nota 20.1, con lo cual se dio cumplimiento a la obligación fiscal que establece que el Fideicomiso deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos, el 95% de su Resultado Fiscal neto a los titulares de CBFIs.

Fecha de Liquidación 2024	Correspondiente a las operaciones del período		Fecha de Aprobación 2024	Reembolso de Patrimonio	Distribución del Resultado Fiscal por CBFi	Total
	Del	al				
7 de marzo	1 octubre 2023	31 diciembre 2023	22 febrero	\$ 318,660	\$ 387,331	\$ 705,991
24 de mayo	1 enero 2024	31 marzo 2024	16 abril	387,795	343,762	731,557
26 de agosto	1 abril 2024	30 junio 2024	25 julio	314,385	420,725	735,110
25 de noviembre	1 julio 2024	30 septiembre 2024	25 octubre	403,263	355,403	758,666
Total de distribuciones 2024				\$ 1,424,103	\$ 1,507,221	\$ 2,931,324

Fecha de Liquidación 2023	Correspondiente a las operaciones del período		Fecha de Aprobación 2023	Reembolso de Patrimonio	Distribución del Resultado Fiscal por CBFi	Total
	Del	Al				
8 de marzo	1 octubre 2022	31 diciembre 2022	21 febrero	\$ 311,140	\$ 379,805	\$ 690,945
15 de mayo	1 enero 2023	31 marzo 2023	17 abril	289,513	410,506	700,019
24 de agosto	1 abril 2023	30 junio 2023	25 julio	308,101	392,682	700,783
24 de noviembre	1 julio 2023	30 septiembre 2023	24 octubre	356,435	369,443	725,878
Total de distribuciones 2023				\$ 1,265,189	\$ 1,552,436	\$ 2,817,625

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la utilidad básica por CBFi es de \$4.134813 pesos, \$2.938881 pesos y \$3.110922 pesos, respectivamente.

14. Ingresos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA mantiene vigentes los contratos de Arrendamiento, que se detallan en la siguiente página, junto con sus principales características:

No. contratos	Vigencia del contrato de arrendamiento		ABR m ² (no auditado)	Ubicación del inmueble	Duración del contrato de arrendamiento	Plazo remanente del contrato
	Inicio	Terminación				
6	junio de 2018	junio de 2033	339,234	Diversos Estados	15 años	7 años y 6 meses
1	marzo de 2019	marzo de 2034	4,460	Jalisco	15 años	8 años y 2 meses
1	abril de 2019	abril de 2034	2,932	Tamaulipas	15 años	8 años y 3 meses
1	mayo de 2019	mayo de 2034	6,375	Estado de México	15 años	8 años y 4 meses
1	junio de 2019	junio de 2034	41,911	Guerrero	15 años	8 años y 5 meses
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	11,761	San Luis Potosí	15 años	8 años y 10 meses
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	29,153	San Luis Potosí y Estado de México	15 años	8 años y 11 meses
4	febrero de 2022	febrero de 2037	16,563	Diversos Estados	15 años	11 años y 1 mes
1	junio de 2022	junio de 2037	67,167	Aguascalientes	15 años	11 años y 5 meses
1	agosto de 2022	agosto de 2037	6,159	Jalisco	15 años	11 años y 7 meses
1 ⁽¹⁾	noviembre de 2023	noviembre de 2038	2,255	Veracruz	15 años	12 años y 10 meses
1 ⁽¹⁾	mayo de 2024	mayo de 2039	2,346	Estado de México	15 años	13 años y 4 meses
9 ⁽¹⁾	agosto de 2024	agosto de 2039	45,121	Diversos Estados	15 años	13 años y 7 meses
12 ⁽¹⁾	Julio de 2025	Julio de 2040	42,250	Diversos Estados	15 años	14 años y 6 meses
1 ⁽²⁾	Diciembre 2025	Diciembre de 2040	14,968	Quintana Roo	15 años	14 años y 11 meses
43	Total		<u>632,655</u>			

⁽¹⁾ Durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023, FIBRA EDUCA celebró 12, 10 y 1 contratos de arrendamiento respectivamente, a fin de arrendar los 23 predios que constituyen los 13 proyectos inmobiliarios adquiridos en esos ejercicios, según fueron descritos en la Nota 8.1.

⁽²⁾ El 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA celebró un nuevo contrato de arrendamiento, que se encuentra sujeto a una condición suspensiva, que se dará por cumplida una vez que el Fideicomiso concluya la reconversión de 14,968 m² del ABR del inmueble universitario ubicado en la ciudad de Mérida, superficie que representa aproximadamente el 39.39% del ABR total del referido inmueble, dentro de un plazo máximo de 18 meses. La reconversión contempla la construcción y el equipamiento de un hospital escuela, inversión que será realizada directamente por el Fideicomiso.

Como parte de esta operación, a partir del 1 de diciembre de 2025, el Fideicomiso redujo su superficie rentada en 14,968 m² lo que implicó una disminución de \$11,000 de las rentas mensuales que venía pagando el arrendatario.

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

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

Llevar a cabo su operación usual dentro de los Activos. El 21 de noviembre de 2025 FIBRA EDUCA recibió una notificación de las compañías de seguro que tiene contratadas sobre una parte del finiquito determinado por pérdidas consecuenciales por los ingresos por arrendamiento no percibidos por \$277,101, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 24 de noviembre de 2025. (Adicionalmente en febrero y marzo de 2026 las compañías de seguros liquidaron el finiquito, véase Nota 20.3)

El 16 de junio de 2023, se celebraron 19 contratos de cesión de derechos del contrato de arrendamiento donde los Arrendatarios de los Activos que conforman la cartera del Fideicomiso cedieron sus derechos y obligaciones establecidos en éstos, a un mismo número de Arrendatarios cesionarios que también pertenecen a Nacer-Global, quienes subarrendarán los Activos a las mismas entidades a las que se les subarrendaban con anterioridad a esta modificación y sin que esto afecte ninguna de las condiciones del contrato de arrendamiento, como son plazos, importes, actualizaciones garantías entre otros, salvo por el cambio mencionado. Asimismo, las garantías otorgadas respecto de las obligaciones asumidas por las arrendatarias por virtud de sus respectivos contratos de arrendamiento subsisten en sus mismos términos.

A continuación, se presentan los ingresos por segmentos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

Segmento	2025	2024	2023
Planteles universitarios	\$ 3,861,031	\$ 3,595,428	\$ 3,645,223
Oficinas	343,946	328,717	313,022
Centros de aprendizaje	144,928	138,512	131,898
Total	\$ 4,349,905	\$ 4,062,657	\$ 4,090,143

En términos generales los Contratos de Arrendamiento establecen que el Arrendador concede el uso y goce temporal de los bienes arrendados a favor del Arrendatario, quien, a su vez, con autorización del primero, podrá subarrendarlos principalmente a entidades de las marcas educativas de Nacer-Global, las cuales son sin limitar: Instituto Patria, Universidad Americana de Acapulco, Universidad del Desarrollo Profesional (UNIDEP), Universidad de Ecatepec, Universidad ICEL, Universidad José Vasconcelos, Universidad LAMAR, Universidad Lucerna, Universidad Potosina, Universidad UNIVER y Universidad Victoria.

El Plazo de Vigencia de estos contratos es de 15 años forzosos; 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.

Durante la vigencia de los contratos, los importes de las rentas se incrementarán anualmente, por lo menos, en el mismo porcentaje de la inflación ocurrida en México en los últimos 12 meses, medido en términos del INPC y cada 5 años, el monto de la renta será revisado y en su caso se ajustará en términos prevaecientes del mercado, lo anterior en el entendido que el monto de la Renta únicamente será ajustado al alza.

No obstante que los Arrendatarios tienen la capacidad financiera para cumplir con sus compromisos adquiridos, se mantienen garantías cruzadas entre ellos, para poder garantizar el cumplimiento de sus obligaciones que se derivan de los Contratos de Arrendamiento que tienen vigentes con FIBRA EDUCA.

15. Gastos de Operación y Mantenimiento

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los gastos de operación y mantenimiento se analizan como se muestra a continuación:

	2025		2024		2023
Mantenimiento y conservación	\$ 460,064	\$	425,391	\$	431,365
Seguros y fianzas	18,254		20,289		18,110
Predial	12,966		9,694		9,669
Total	\$ 491,284	\$	455,374	\$	459,144

Mantenimiento y conservación

El 1 de enero de 2019, el Administrador celebró un contrato de prestación de servicios con Centro de Aprendizaje Montevideo, S.C. ("Montevideo"), una de sus Partes Relacionadas, para la prestación de servicios de mantenimiento a los inmuebles que integran la cartera inmobiliaria de FIBRA EDUCA. Dicho contrato concluyó el 27 de diciembre de 2023.

Posteriormente, el 2 de enero de 2024, el Administrador celebró un nuevo contrato de prestación de servicios con Estudios (véase Nota 7.2), mediante el cual esta entidad proporciona servicios de mantenimiento a los inmuebles que conforman la cartera inmobiliaria de FIBRA EDUCA, con el objetivo de mantenerlos en condiciones óptimas de operación y conservación. Ambos contratos de prestación de servicios de mantenimiento incluyen, de manera enunciativa mas no limitativa, las siguientes actividades:

- a) Realizar en términos del programa de mantenimiento todas las actividades necesarias para el mantenimiento de la Cartera del Fideicomiso, incluso cuando éstas sean urgentes y esporádicas y por su naturaleza no estén contempladas en él.
- b) Recomendar, cuando sea necesario, todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Activos y la Cartera; en general, en buen estado de operación y funcionamiento.
- c) Informar al Administrador, el resultado de sus actividades, indicando el avance de los servicios encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones.
- d) En general, ejecutar todas las actividades que conlleven a lograr el adecuado mantenimiento de la Cartera del Fideicomiso, bajo los términos de este contrato.

Así mismo, este proveedor de servicio se obliga a prestar los servicios de acuerdo a lo siguiente:

- a) Prestar los servicios de mantenimiento con sus propios recursos.
- b) Consultar con el Administrador, todos aquellos asuntos respecto de los cuales considere necesario o conveniente obtener una opinión para la mejor prestación de los Servicios.
- c) Llevar a cabo las actividades necesarias y/o convenientes para prestar los servicios previstos en el contrato.

En general, prestar todas las actividades que conlleven a lograr el adecuado mantenimiento de los inmuebles que conforman la cartera del Fideicomiso.

El Fideicomiso pagará una contraprestación mensual equivalente al monto de los gastos efectivamente erogados por concepto de la prestación de los Servicios para cada uno de los Activos de la Cartera y de cualesquiera otros Activos que de tiempo en tiempo decidan las partes integrar formalmente al contrato.

Los trabajos de mantenimiento que se venían realizando en los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, fueron suspendidos toda vez que esos inmuebles se encuentran en reparación.

Seguros y fianzas

Los costos por seguros y fianzas consisten en la amortización de las pólizas de seguros de los Inmuebles que tiene contratadas el Fideicomiso, a fin de cubrir los riesgos por daños físicos a las que están expuestas las Propiedades de Inversión, ocasionados, entre otros, por daños de inundación, explosión, humo, incendio, rayo, granizo, terremoto, erupción, huracán, caídas de aeronaves y choques de vehículos, daños causados por terceros, responsabilidad civil y daños causados a terceros. Estas pólizas también cubren entre 24 y 12 meses, según las características de cada inmueble, de pérdidas consecuenciales.

16. Gastos de Administración

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los gastos de administración se analizan como se muestra a continuación:

	2025	2024	2023
Sueldos salarios y seguridad social ⁽¹⁾	\$ 59,280	\$ 56,565	\$ 44,345
Honorarios profesionales	25,062	12,515	9,942
Emolumentos a los miembros independientes de los Comités ⁽²⁾	7,042	6,759	6,565
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	9,896	6,610	2,480
Amortización de los derechos de uso ⁽³⁾	3,503	2,890	3,580
Gastos generales de oficina	7,079	12,461	8,398
Otros	4,009	3,287	1,208
Total	\$ 115,871	\$ 101,087	\$ 76,518

- (1) Incluye el pago anual de incentivos a los Ejecutivos del Administrador, que se describe en la Nota 7.3. Estos incentivos se pagaron en una proporción en CBFIs (Véase nota 13).
- (2) FIBRA EDUCA pagó los Emolumentos a los Miembros Independientes en una proporción de 50% en efectivo y el resto en CBFIs, por las sesiones a las que fueron convocados y asistieron (véase nota 7.3). (Véase nota 13).
- (3) Corresponde a la amortización de los derechos de arrendamiento del contrato de subarrendamiento celebrado el 1 de diciembre de 2018, entre el Administrador como arrendatario con una de sus partes relacionadas, como arrendador, con el objeto de que ésta última conceda el uso y goce temporal de una parcialidad del primer piso del inmueble ubicado en Av. San Jerónimo #458, Col. Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, a favor del arrendatario. El plazo de vigencia es de 14 años y 7 meses, renovable por un periodo de 15 años.

Al 31 diciembre de 2025, el plazo remanente de este contrato es de 7 años y 6 meses.

Concepto	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$	31 de diciembre de 2023 \$
Activos por derechos de uso	23,229	25,767	28,058
Obligaciones por arrendamiento circulantes	6,356	6,120	5,858
Obligaciones por arrendamiento no circulantes	27,942	29,633	30,725

Concepto	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 \$	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 \$	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 \$
Pagos de arrendamiento	6,143	5,880	5,635
Intereses a cargo	3,723	4,451	4,163

17. Otros ingresos

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

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

18. Información por Segmentos

El Comité Técnico es la máxima autoridad en la toma de decisiones y responsable de supervisar por separado los resultados de las operaciones de sus unidades de negocio, con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de los recursos y la evaluación del desempeño. El desempeño de los segmentos se evalúa con base en los resultados de las operaciones y se mide de forma uniforme con la pérdida o ganancia operativa revelada en los estados financieros consolidados.

Los activos asignados a los segmentos se componen principalmente de propiedades de inversión, representando aproximadamente el 95% del total de activos, los cuales se encuentran revelados por segmento en la Nota 8.

En relación con los pasivos, el Fideicomiso ha determinado que no es práctico ni relevante su presentación por segmento, toda vez que estos no son gestionados ni monitoreados sobre dicha base para la toma de decisiones del Comité Técnico; por consiguiente, no se presenta conciliación de pasivos asignados a segmentos.

El resultado de financiamiento se gestiona de manera centralizada a nivel corporativo, por lo que no se asigna a segmentos operativos y se reconoce dentro del estado consolidado de resultados. Los precios de transferencia de los segmentos operativos con las partes relacionadas se pactan bajo el principio de plena competencia. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 no existieron operaciones inter-segmento.

A continuación, se incluye la información por segmentos al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

Diciembre 2025	Educativo	Oficinas	Centros de aprendizaje	Total
Ingresos por arrendamiento	\$ 3,861,031	\$ 343,946	\$ 144,928	\$ 4,349,905
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	277,101	-	-	277,101
Costos y Gastos por:				
Operación y mantenimiento	(446,544)	(27,107)	(17,633)	(491,284)
Administración	(105,319)	(6,394)	(4,158)	(115,871)
Otros ingresos	4,482	-	-	4,482
Ganancia por ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión - Neto	1,224,582	485,329	127,807	1, 837,718
Gastos para la estrategia de sostenibilidad	(53,354)	(3,239)	(2,107)	(58,700)
Utilidad de operación	\$ 4,761,979	\$ 792,535	\$ 248,837	\$ 5,803,351

Diciembre 2024	Educativo	Oficinas	Centros de aprendizaje	Total
Ingresos por arrendamiento	\$ 3,595,428	\$ 328,717	\$ 138,512	\$ 4,062,657
Costos y Gastos por:				
Operación y mantenimiento	(401,285)	(38,286)	(15,803)	(455,374)
Administración	(90,814)	(6,224)	(4,049)	(101,087)
Ganancia por ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión - Neto	748,105	20,907	7,741	776,753
Gastos para la estrategia de sostenibilidad	(49,356)	(3,238)	(2,106)	(54,700)
Utilidad de operación	\$ 3,802,078	\$ 301,876	\$ 124,295	\$ 4,228,249

Diciembre 2023	Educativo	Oficinas	Centros de aprendizaje	Total
Ingresos por arrendamiento	\$ 3,645,223	\$ 313,022	\$ 131,898	\$ 4,090,143
Costos y Gastos por:				
Operación y mantenimiento	(407,395)	(36,867)	(14,882)	(459,144)
Administración	(68,736)	(4,715)	(3,067)	(76,518)
Ganancia por ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión - Neto	945,783	92,052	40,831	1,078,666
Gastos para la estrategia de sostenibilidad	(41,887)	(3,597)	(1,516)	(47,000)
Utilidad de operación	\$ 4,072,988	\$ 359,895	\$ 153,264	\$ 4,586,147

19. Compromisos y contingencias

Compromisos

19.1 Deuda financiera

FIBRA EDUCA tiene la obligación de pagar los intereses ordinarios de los BVS a la fecha del vencimiento de cada uno de los cupones del tramo que se trate, así como llevar a cabo la amortización del principal al término de cada uno de los plazos y cumplir con los *covenants* señalados en la Nota 10.

19.2 Subarrendamiento

De conformidad con el clausulado del contrato de subarrendamiento, FIBRA EDUCA tiene la obligación de realizar pagos mensuales de este arrendamiento por \$530, a una Parte Relacionada. (Véase Nota 16).

19.3 Rentas futuras

El monto anualizado nominal de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2025, sin considerar las actualizaciones de los montos anuales utilizando el INPC, y que tienen un remanente entre 14 y 7 años, se analiza como se muestra a continuación:

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

- (1) No considera las rentas futuras asociadas a los Activos del Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, derivado de las condiciones que se describen en la Nota 1.4.

Contingencias e incertidumbres

19.4 Crédito Fiscal

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

19.5 Activos inmobiliarios embargados (Contingencia)

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

20. Hechos posteriores

A continuación, se mencionan los eventos posteriores:

20.1 Liquidación de la Distribución del Resultado Fiscal 2025

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

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

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

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 permitirá 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 establece 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 más un margen que oscila entre 215 y 230 puntos base, el cual se determina en función del índice de apalancamiento del Fideicomiso.

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

20.3 Cobro de indemnización de seguros por pérdidas consecuenciales

Con fecha 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA recibió la notificación de finiquito de las compañías de seguro que tiene contratadas sobre el finiquito determinado por pérdidas consecuenciales por los ingresos por arrendamiento no percibidos por \$294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso en el mes de febrero y marzo del 2026.

20.4 *Revisión fiscal ejercicio 2019*

En marzo de 2026 el Fideicomiso fue notificado por el SAT de un oficio de observaciones y omisiones a su cargo como resultado de una revisión del ejercicio 2019. Al respecto, FIBRA EDUCA interpuso los medios de defensa que la asisten ya que se considera junto con los abogados que asesoran en este tema, que el Fideicomiso cuenta con los argumentos legales para defender sus derechos en consecuencia. A la fecha de este informe, el Fideicomiso se encuentra en espera de resolución por parte de la autoridad correspondiente.

21. Autorización de la emisión de los Estados Financieros Consolidados

Los Estados Financieros Consolidados, fueron autorizados el 25 de febrero de 2026 por el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión celebrada el 23 de febrero de 2026, quien delegó las facultades para la emisión de los Estados Financieros Consolidados al Administrador del Fideicomiso representado por el Mtro. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y al C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas), llevada a cabo el 10 de abril de 2026. Dichos estados financieros están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.