



2T25

REPORTE TRIMESTRAL

DECLARACIONES Y PROYECCIONES A FUTURO

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

De concretarse alguno o varios de dichos factores o incertidumbres, o de resultar incorrectas las suposiciones subyacentes utilizadas para las estimaciones futuras, los resultados reales podrían diferir sustancialmente de los resultados anticipados, deseados, estimados, esperados, predichos o pretendidos que son descritos en este comunicado.

No asumimos obligación alguna de actualizar o modificar la información contenida en este comunicado, ya sea como consecuencia de nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros.



Carta del Presidente del Comité Técnico

Estimados Inversionistas:

Es un gusto para mí poder presentar los resultados de FIBRA EDUCA del Segundo Trimestre de 2025 (2T 2025); cifras que reflejan las operaciones del periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2025.

Rendimiento acumulado por CBFI

En junio de 2025 FIBRA EDUCA cumplió siete años de haber lanzado su Oferta Pública Inicial (“IPO” por sus siglas en inglés) en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”), teniendo una apreciación en el CBFI de 175% y un rendimiento de 75.35%.

Precio de cotización CBFI		Plusvalía		Distribución por CBFI (1)		Rendimiento total	
27 de junio de 2018 \$	30 de junio de 2025 \$	\$	%	\$	%	\$	%
20.00	55.00	35.00	175.00	15.07	75.35	50.07	250.35

En estos primeros 7 años, FIBRA EDUCA ha llevado a cabo distribuciones trimestrales del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio por \$18,494,732 (\$15.067560 pesos mexicanos por CBFI) ⁽¹⁾.

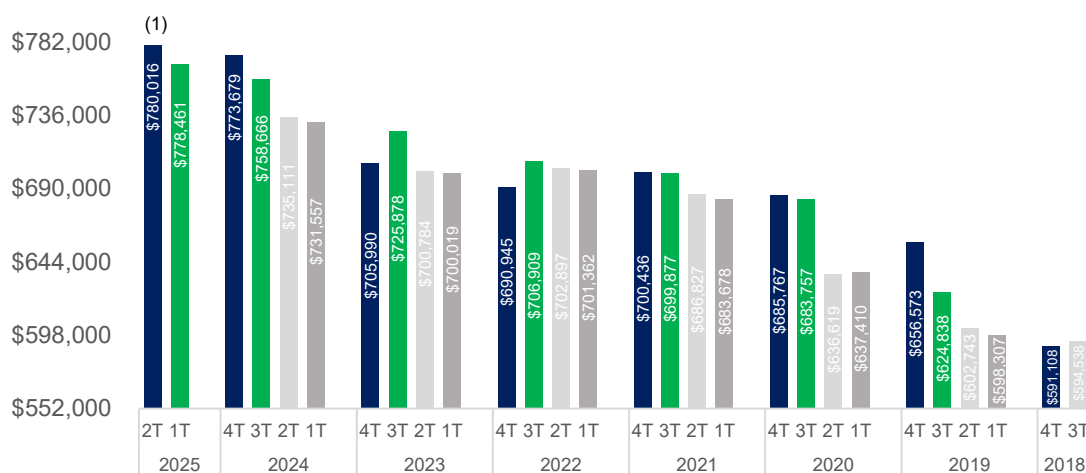
⁽¹⁾ Distribuciones efectivamente pagadas al 2T 2025.

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2025, el precio de cotización del CBFI de FIBRA EDUCA ha presentado una minusvalía de 3.51% y ha tenido un rendimiento por CBFI (“Dividen Yield”) efectivamente pagado de 2.22%, según se detalla a continuación.

Precio de cotización CBFI		Minusvalía		Distribución por CBFI (1)		Rendimiento total	
1 de enero de 2025 \$	30 de junio de 2025 \$	\$	%	\$	%	\$	%
57.00	55.00	(2.00)	(3.51)	1.264326	2.22	(0.735674)	(1.29)

⁽¹⁾ Distribución efectivamente pagada al 30 de junio de 2025.

Distribuciones



(1) Esta distribución se pagará a más tardar el 25 de agosto de 2025, de conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico que equivale a \$0.635375 por CBFI.

Adicionalmente, a más tardar el 25 de agosto de 2025 FIBRA EDUCA pagará un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2025 y Reembolso de Patrimonio, por un total de \$780,016 equivalente a \$0.635375 por CBFI.

Propiedades de Inversión

Al 30 de junio de 2025, el portafolio de FIBRA EDUCA, se encuentra integrado por: i) **32 Inmuebles** pertenecientes al **sector educativo** con un **ABR de 532,791 m²**, ii) **35 Centros de Aprendizaje** con un **ABR de 22,707 m²** y iii) **5 Inmuebles** del **sector de oficinas** con un **ABR de 34,907 m²**. Estos inmuebles se encuentran **ubicados en 20 estados de la República Mexicana**, predominantemente en el centro del territorio nacional. El valor razonable de estas propiedades al 30 de junio de 2025 es por **\$39,004,243** (incluye ajuste en el valor de las propiedades de inversión realizada al 30 de junio de 2025 por \$497,976).

Los **72 Inmuebles** que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran **totalmente arrendados**, mediante la celebración de **30 Contratos de Arrendamiento** con 6 Arrendatarios (**Partes Relacionadas del Fideicomiso**), sobre las cuales también tiene influencia significativa **Nacer Global**.

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

Con este finiquito el Fideicomiso da por concluido el reclamo respecto a los daños físicos y continuará el proceso del reclamo de las pérdidas consecuenciales.

Debido a este caso fortuito, desde noviembre de 2023 el cobro de las rentas de estos Activos fue suspendido, afectando adversamente así los ingresos de arrendamiento del 2T 2025.

FIBRA EDUCA continúa con su crecimiento orgánico toda vez que, en febrero de 2025, fue concluida la ampliación del inmueble ubicado en la ciudad de Tlaquepaque, Jalisco, incrementando así el ABR en 703 m², dando lugar a un ajuste en las rentas de este Activo a partir de marzo de 2025. El costo total de estas obras fue por \$15,388 más el IVA correspondiente.

En el primer semestre de 2025, FIBRA EDUCA concluyó la instalación e interconexión de Paneles Fotovoltaicos ("PF") en dos de sus Activos. Al 30 de junio de 2025, el Fideicomiso tiene 6 Activos ubicados en diversos estados de la República Mexicana que han generado 387,666 KWh. FIBRA EDUCA se encuentra en proceso de concluir la instalación e interconexión de PF en otros tres Activos.

Depósito de seriedad

El 16 de agosto de 2024, el Comité Técnico, mediante resoluciones tomadas fuera de sesión; entre otros acuerdos, aprobó la estructura para llevar a cabo la adquisición inmobiliaria del segundo y último tramo del portafolio que fue autorizado el 24 de octubre de 2023. Al 30 de junio de 2025 fueron cumplidas ciertas condiciones suspensivas que consistieron principalmente en la reversión por parte de ciertos fideicomisos de esos Activos, así como la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica ("COFECE").

FIBRA EDUCA firmó un contrato de depósito oneroso por \$350,000, con un tercero ("Depositario") como muestra de seriedad hacia los Promitentes Vendedores, quienes son Partes Relacionadas del Fideicomiso.

Este depósito será liberado en beneficio de los Promitentes Vendedores, una vez cumplidas las condiciones, autorización de la COFECE y formalizada la compraventa y en ese momento los Promitentes Vendedores aplicarán el monto de este depósito al precio de venta del segundo tramo inmobiliario de este portafolio, mismo que el Depositario deberá de realizar el pago.

Adicionalmente, los Promitentes Vendedores y FIBRA EDUCA acordaron que el precio de compraventa de este portafolio inmobiliario incluirá un descuento equivalente a una tasa mensual a partir del 1 de septiembre de 2024, con excepción de agosto que solo fue aplicada la tasa por los días transcurridos desde la fecha de firma del contrato de compraventa hasta el 31 de agosto de 2024, a razón de una tasa anualizada equivalente del 10.75% por cada mes o fracción en el que no sean cumplidas las condiciones suspensivas. En caso de no cumplirse las condiciones en el plazo de 90 días posteriores a la fecha de la celebración del contrato del Depósito a Título Gratuito, a excepción del otorgamiento de la autorización por la COFECE, el monto del depósito será devuelto a FIBRA EDUCA y los Promitentes Vendedores deberán pagar una penalización por incumplimiento correspondiente a una tasa anual del 10.75% sobre el monto total del Depósito.

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, anunció al Público Inversionista que, previa aprobación corporativa, los Promitentes Vendedores del segundo y último tramo del portafolio que consta de seis Activos ubicados, uno en la CDMX, cuatro en el estado de Coahuila y uno más en el estado de Morelos, han cumplido con ciertas condiciones suspensivas para poder estar en posibilidad de ser adquiridos por el Fideicomiso, previa autorización de la COFECE.

El 8 de mayo de 2025 la COFECE llevó a cabo su 17° sesión ordinaria donde autorizó a FIBRA EDUCA la realización de la concentración notificada (compraventa del portafolio inmobiliario del segundo y último tramo) 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).

El 11 de julio de 2025, se adquirieron y pagaron de una parte relacionada 6 inmuebles pertenecientes al sector educativo para su cartera: 2 en el estado de Coahuila con un ABR de 11,065 m², uno en Morelos con un ABR de 4,960 m² y 3 más en la Ciudad de México con un ABR de 26,225 m², adquiriendo un ABR total de 42,250 m² compuestos por 17 predios, con un Cap Rate y NOI aproximados de 10.72% y 88.81%, respectivamente. Estas compras representarán un 2.28% en los ingresos anualizados de Fibra Educa, alcanzando un ABR total de 632,655 m².

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

El precio de adquisición, incluyendo el IVA, de la construcción y los gastos accesorios por traslado de dominio, se realizó con recursos obtenidos de la colocación de deuda lanzada a finales del ejercicio de 2023 y la liberación del depósito de seriedad que Fibra Educa había realizado en agosto de 2024 con un tercero. Con esta compra, Fibra Educa continúa con el proceso de expansión de sus operaciones, cumpliendo así con los compromisos asumidos ante los inversionistas de la emisora y siempre observando las obligaciones a las que es sujeto en términos de la legislación competente.

Resultados de operación

Los ingresos por rentas y los costos operativos, principalmente lo referente al mantenimiento de los Activos, del 2T 2025 fueron mayores que a los del mismo periodo del 2024 en \$74,532 (7.57%) y \$11,322 (10.31%), respectivamente, debido al incremento inflacionario y a la incorporación de las operaciones de los Activos adquiridos en mayo y agosto del 2024. Los gastos administrativos del 2T 2025 fueron mayores en \$5,273 (24.48%) que a los del mismo trimestre del año anterior, debido principalmente al incremento en los honorarios profesionales en materia de consultorías de sostenibilidad, contables, y diversas auditorías. Lo anterior impulsó la utilidad operativa en \$62,419 (7.31%).

Respecto a la carga financiera hubo un aumento neto en los costos de \$89,016 (102.14%) debido principalmente a tres aspectos. Por un lado, los intereses a favor del trimestre que se reporta fueron menores a los del año anterior, en \$50,740 (55.89%), debido a que los recursos disponibles que fueron invertidos en valores temporales eran mayores en el segundo trimestre de 2024 que los del 2025, por el remanente proveniente de la reapertura de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad que se llevó a cabo a finales del 2023, recordando que en mayo y agosto de 2024 hubo una disposición de esos recursos en un 50% aproximadamente para poder llevar a cabo las adquisiciones inmobiliarias de esos meses. Por otra parte, hubo un decremento en los intereses a cargo entre el 2T 2025 y el similar del 2024 por \$5,352 (3.19%) dada la disminución en la tasa de interés del tramo flotante sobre una base promedio de 229 pbs. Finalmente, la fluctuación de la UDI del segundo trimestre de 2025 fue de \$0.0789 mientras que en el mismo trimestre de 2024 fue de \$0.0115, lo que representa una variación en la fluctuación de la UDI del 586.09%, lo que impactó directamente en la revaluación del BVS denominado en UDIs en ese mismo porcentaje (\$51,340).

Crédito Fiscal determinado por el Servicio de Administración Tributaria

El 3 de marzo de 2025, el Fideicomiso fue notificado por el SAT de la determinación de un crédito fiscal a su cargo como resultado de una revisión del ejercicio 2018, relacionada principalmente por un saldo de IVA que previamente había sido recuperado. Al respecto, FIBRA EDUCA interpuso los medios de defensa que la asisten ya que 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.

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

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

Con todo mi afecto y agradecimiento por su confianza.

Sinceramente,
Ing. Jorge Nacer Gobera
Presidente del Comité Técnico



FIBRA EDUCA REPORTA SUS RESULTADOS NO AUDITADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2025

CDMX, 28 de julio de 2025 - FIBRA EDUCA (BMV: EDUCA), primera y única Fibra en México enfocada en invertir en Inmuebles que preponderantemente pertenezcan al sector Educativo en México, anuncia sus resultados no auditados del Segundo Trimestre de 2025 ("2T 2025") correspondientes al periodo de tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024.

En junio de 2025 FIBRA EDUCA cumplió siete años de haber lanzado su Oferta Pública Inicial ("IPO" por sus siglas en inglés) en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"), teniendo una apreciación en el CBFI de 175% y un rendimiento de 75.35%.

Precio de cotización CBFI		Plusvalía		Distribución por CBFI (1)		Rendimiento total	
27 de junio de 2018 \$	30 de junio de 2025 \$	\$	%	\$	%	\$	%
20.00	55.00	35.00	175.00	15.07	75.35	50.07	250.35

En estos primeros 7 años, FIBRA EDUCA ha llevado a cabo distribuciones trimestrales del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio por \$18,494,732 (\$15.067560 pesos mexicanos por CBFI) ⁽¹⁾.

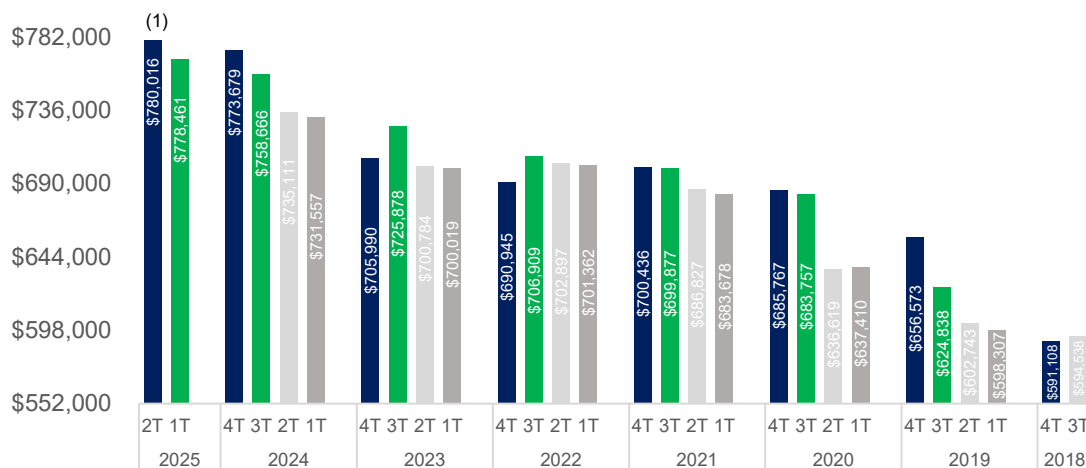
⁽¹⁾ Distribuciones efectivamente pagadas al 2T 2025.

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2025, el precio de cotización del CBFI de FIBRA EDUCA ha presentado una minusvalía de 3.51% y ha tenido un rendimiento por CBFI ("Dividen Yield") efectivamente pagado de 2.22%, según se detalla a continuación.

Precio de cotización CBFI		Minusvalía		Distribución por CBFI (1)		Rendimiento total	
1 de enero de 2025 \$	30 de junio de 2025 \$	\$	%	\$	%	\$	%
57.00	55.00	(2.00)	(3.51)	1.264326	2.22	(0.735674)	(1.29)

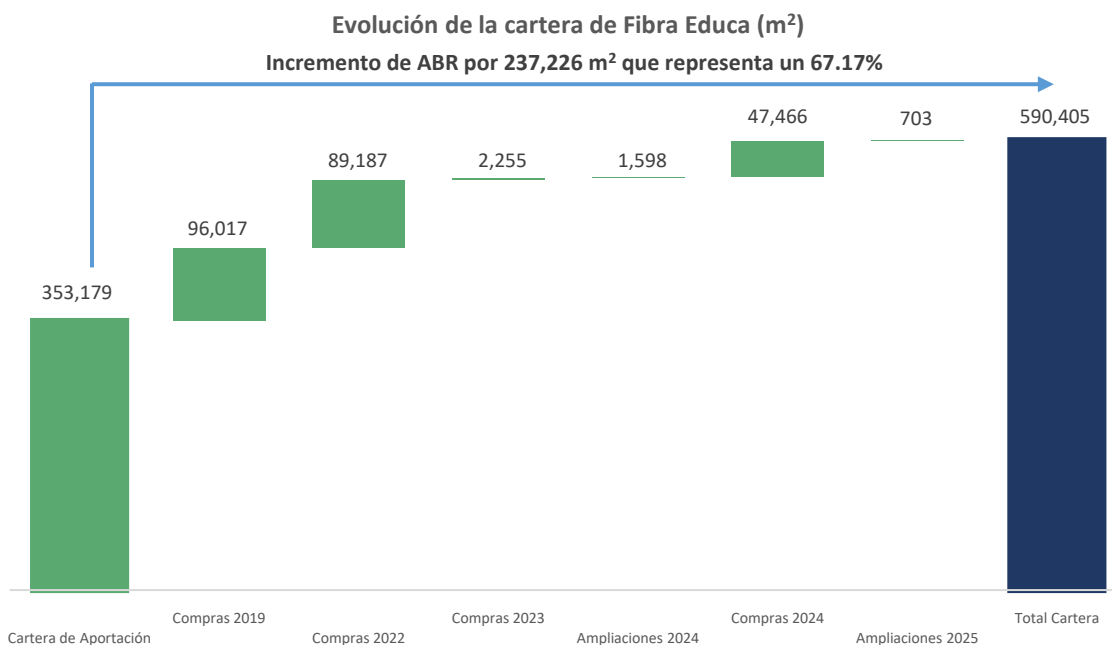
⁽²⁾ Distribución efectivamente pagada al 30 de junio de 2025.

Distribuciones

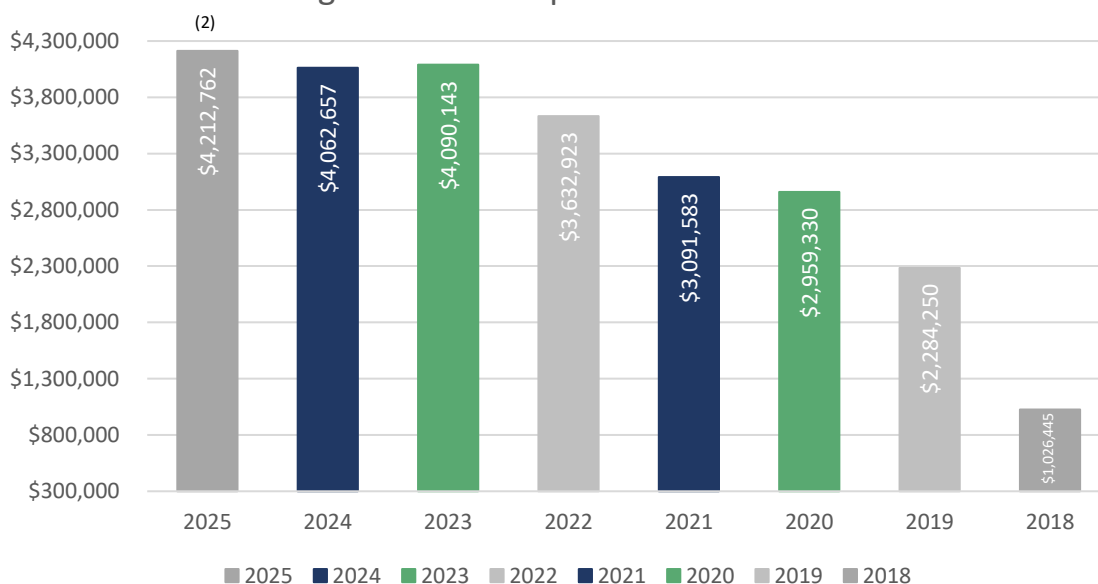


(1) Esta distribución se pagará a más tardar el 25 de agosto de 2025, de conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico que equivale a \$0.635375 por CBFÍ.

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

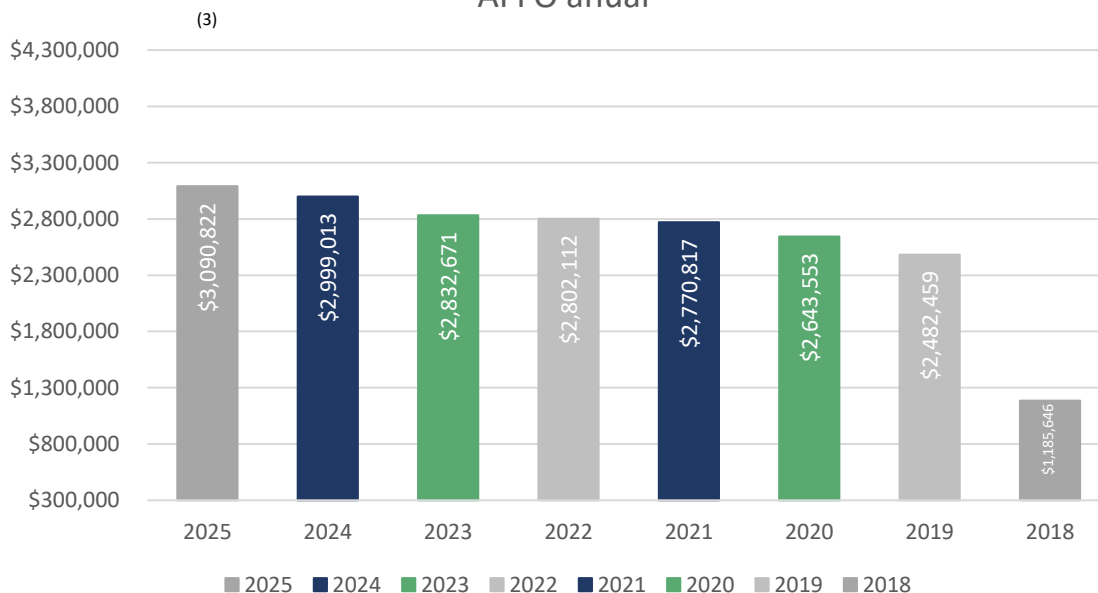


Ingresos anuales por arrendamiento



(2) Ingresos anualizados 2025 conforme los últimos 12 meses por el período del 1 de julio de 2024 al 30 de junio 2025.

AFFO anual



(3) AFFO anualizado 2025 conforme los últimos 12 meses por el período del 1 de julio de 2024 al 30 de junio 2025.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de junio de 2025, han sido preparados de conformidad con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés) 34 "Información Financiera Intermedia". Las

políticas, criterios, juicios y estimaciones contables utilizados en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales auditados, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

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

Para tener un mejor entendimiento y análisis de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de junio de 2025 y por el periodo de tres meses terminado en la misma fecha, es recomendable que sean leídos junto con los Estados Financieros Consolidados auditados de FIBRA EDUCA por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

FIBRA EDUCA reconoció retrospectivamente un efecto favorable por \$363,888 en el Valor Razonable de las Propiedades de Inversión al 30 de junio de 2024, modificando así los resultados previamente publicados el 26 de julio de 2024. El reconocimiento de esta estimación obedece a un criterio normativo contable y por tanto no modifica los resultados operativos previamente reportados, distribuciones ni de cualquier otra naturaleza.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 30 de junio de 2025, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277, como las de Fibra Educa Management, S.C.

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

Impactos Financieros y Operativos derivados por los eventos macroeconómicos y por los desastres naturales

Al 30 de junio de 2025, la Administración del Fideicomiso ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta, principalmente, el desastre natural que ocurrió en el puerto de Acapulco Guerrero en octubre de 2023, cambios en el desempeño operacional, de inflación y de tasas de interés estimadas en México para los siguientes 12 meses, concluyendo que el Fideicomiso es y será capaz de operar como negocio en marcha en un futuro previsible. Por consiguiente, los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de junio de 2025, han sido preparados sobre la base de negocio en marcha.

Principales indicadores

Principales indicadores	2T		Variación	
	2025	2024	%	
Operativos				
Número de propiedades	72	67	7.46	
ABR	590,405	544,581	8.41	
Tasa de ocupación	100%	100%	-	
De resultados	2025	2024	\$	%
Ingresos por arrendamiento	1,059,162	984,630	74,532	7.57
Utilidad de operación	1,399,470	1,203,463	196,007	16.29
Utilidad Integral - Neta	1,223,303	1,116,312	106,991	9.58
NOI	912,650	854,621	58,029	6.79
Margen NOI	86.17	86.80	(0.63)	(0.72)
FFO	789,266	776,611	12,655	1.63
AFFO	780,016	735,111	44,905	6.11
CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,646,502	1,227,615,146	31,356	-
AFFO por certificado	0.635375	0.598812	0.036563	6.105891
De balance	Jun-2025	Dic-2024	\$	%
Propiedades de inversión	39,004,243	38,433,649	570,594	1.48
Deuda	8,070,128	7,961,560	108,568	1.36
Total Patrimonio Contable	33,149,401	32,746,173	403,228	1.23

Eventos relevantes ocurridos por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y hasta la fecha de emisión de este Reporte.

Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de la liquidación del Resultado Fiscal por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, así como de un anticipo a cuenta de la distribución de Resultado Fiscal del ejercicio 2025 y Reembolso de Patrimonio, por un total de \$1,552,140, según se detalla a continuación.

Fechas 2025		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFI expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
2025	2025					
25 de febrero	14 de marzo	4T 2024	386,463	387,215	773,678	0.630217
28 de abril	26 de mayo	1T 2025	407,744	370,717	778,461	0.634109
		Total:	794,207	757,932	1,552,139	1.264326

Adicionalmente, los Miembros del Comité Técnico en su sesión celebrada el 24 de julio de 2025, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión del 22 de julio de 2025, acordaron pagar a más tardar el 25 de agosto de 2025, otro anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal por el año que terminará el 31 de diciembre de 2025 y un Reembolso de Patrimonio por \$780,016.



■ Circulación de CBFI

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 21,456 CBFI, que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2025, a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero, marzo y abril de 2025, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020.

Concepto	CBFI
CBFI en circulación al 01 de enero de 2025	1,227,625,046
Puesta en circulación de CBFI (2025):	
Febrero	11,124
Abril	10,332
Total:	21,456
CBFI en circulación al 30 de junio de 2025	1,227,646,502

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

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

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario de FIBRA EDUCA, bajo el cual fueron emitidos los CBFIs identificados con clave de pizarra EDUCA 18 y los CEBURES identificados con clave de pizarra EDUCA 23-L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23-UL, a petición de Fibra Educa Management, S. C. (Administrador de Fibra Educa), hace del conocimiento del público inversionista que:

Fibra Educa (BMV: EDUCA 18), una fibra inmobiliaria propietaria, arrendadora, desarrolladora y operadora de bienes inmuebles destinados principalmente a espacios educativos privados a partir de nivel medio superior en México, ha levantado la confidencialidad del trámite realizado ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) conforme al cual solicitó llevar a cabo una actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de sus CBFIs con clave de pizarra “EDUCA 18” derivado de una oferta pública primaria subsecuente de CBFIs en México (la “Oferta en México”), y concurrentemente, una oferta privada primaria subsecuente de CBFIs en los mercados extranjeros (la “Oferta en el Extranjero” y, conjuntamente, la Oferta en México y la Oferta en el Extranjero, la “Oferta Global”); en el entendido que la Oferta Global se encuentra sujeta a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de los CBFIs. Esta emisión adicional de CBFIs es parte de la estrategia de financiamiento y crecimiento de Fibra Educa con la finalidad de captar capital para continuar con su desarrollo y expansión, incluyendo la diversificación de su base de inversionistas.

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

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

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

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

Declaraciones a futuro

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

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

■ Crédito Fiscal

Con fecha 3 de marzo de 2025 el Fideicomiso fue notificado por el Servicio de Administración Tributaria (SAT) de la determinación de un crédito fiscal a su cargo como resultado de una revisión del ejercicio 2018, relacionada principalmente con un saldo de impuesto al valor agregado que previamente había sido recuperado. Al respecto, FIBRA EDUCA se encuentra en proceso de interponer 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.

■ Adquisición de seis Activos pertenecientes al sector educativo con un ABR total de 42,250 m² ubicados en distintas partes del país

El 11 de julio de 2025, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista que, con esta fecha, adquirió de una Parte Relacionada, 6 inmuebles pertenecientes al sector educativo para su cartera, 2 en el estado de Coahuila con un ABR de 11,065 m², uno en Morelos con un ABR de 4,960 m² y 3 más en la ciudad de México con un ABR de 26,225 m² adquiriendo un ABR total de 42,250 m² compuestos por 17 predios, con un Cap Rate y NOI aproximados de 10.72% y 88.81% respectivamente. Con estas compras que representarán un 2.28% aproximadamente en los ingresos anualizados de FIBRA EDUCA, y alcanzando un abr total de 632,655 m².

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

El precio de adquisición, incluyendo el IVA de la construcción y los gastos accesorios por traslado de dominio se pagó con recursos obtenidos de la colocación de deuda lanzada a finales del ejercicio de 2023 y la liberación del depósito de seriedad que FIBRA EDUCA había realizado en agosto de 2024 con un tercero. Con esta compra, FIBRA EDUCA continúa con el proceso de expansión de sus operaciones, cumpliendo así con los compromisos asumidos ante los inversionistas de la emisora y siempre observando las obligaciones de la que es sujeto en términos de la legislación competente.

■ Publicación de Reportes

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

Fecha de Publicación 2025:	Resultados del
27 de febrero	4T 2024
30 de abril	Ejercicio 2024
30 de abril	1T 2025

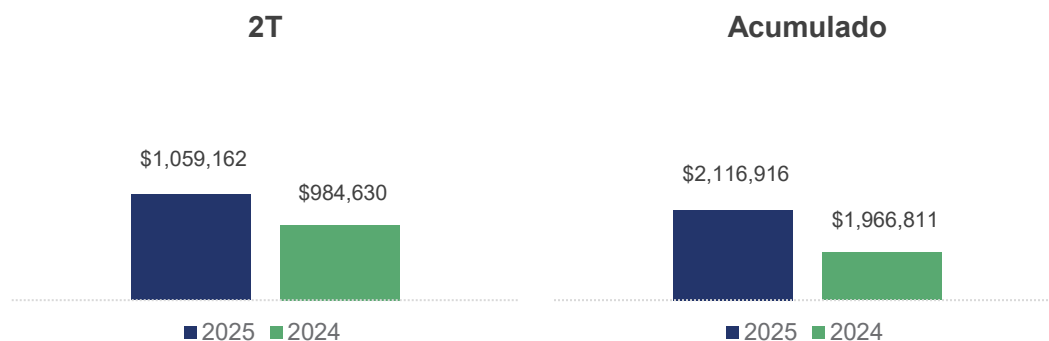
■ Invitación a sus Conferencias Telefónicas

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

Fecha de la conferencia 2025:	Resultados del:
4 de marzo	4T 2024
12 de mayo	Ejercicio 2024 y 1T 2025

Resultados e indicadores financieros relevantes del 2T 2025

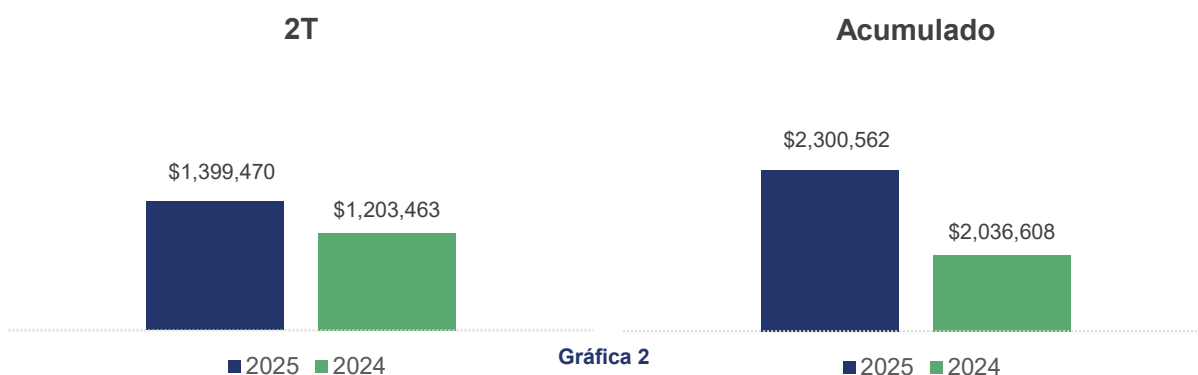
Ingresos por arrendamiento



Gráfica 1

Los **Ingresos por Arrendamiento** del 2T 2025 fueron de **\$1,059,162** siendo superiores en un **7.57%** (**\$74,532**), respecto al mismo trimestre del año anterior (**\$984,630**). De igual forma los ingresos acumulados al 2T 2025 (**\$2,116,916**) tuvieron un incremento del **7.63%** (**\$150,105**), respecto al mismo periodo del año anterior (**\$1,966,811**). (Gráfica 1)

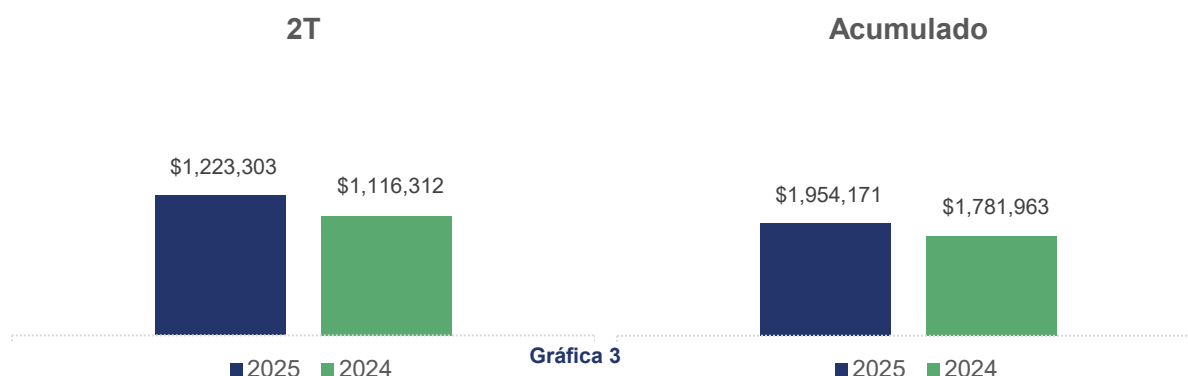
Utilidad de operación



Gráfica 2

La **Utilidad de Operación** del 2T 2025 fue de **\$1,399,470** mostrando un aumento del **16.29%** (**\$196,007**), respecto a la del 2T 2024 (**\$1,203,463**) y de forma acumulada por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 fue de **\$2,300,562** superior en un **12.96%** (**\$263,954**) respecto del mismo periodo del año anterior (**\$2,036,608**). (Gráfica 2).

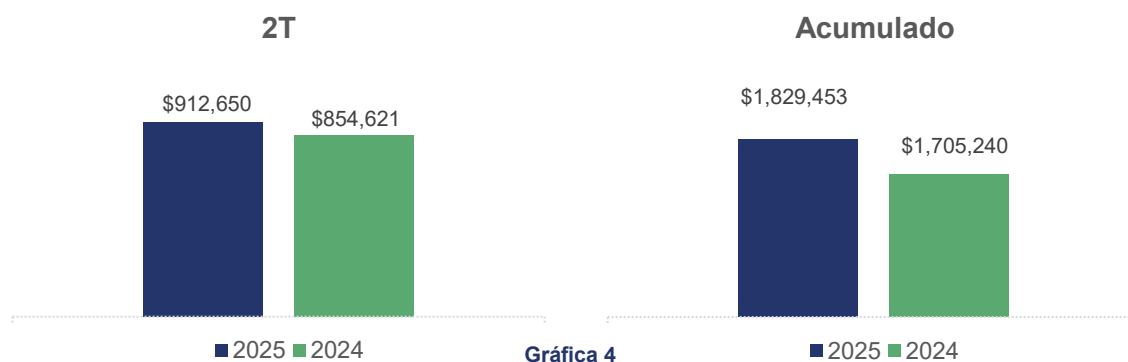
Utilidad Integral – Neta del periodo



Gráfica 3

La **Utilidad Integral - Neta del Periodo** del 2T 2025 fue de **\$1,223,303**, teniendo un incremento del **9.58% (\$106,991)**, en relación con el 2T 2024 (**\$1,116,312**). De forma acumulada por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 fue de **\$1,954,171** teniendo un incremento del **9.66% (\$172,208)** respecto al mismo periodo del año anterior (**\$1,781,963**) (**Gráfica 3**).

■ NOI / EBITDA

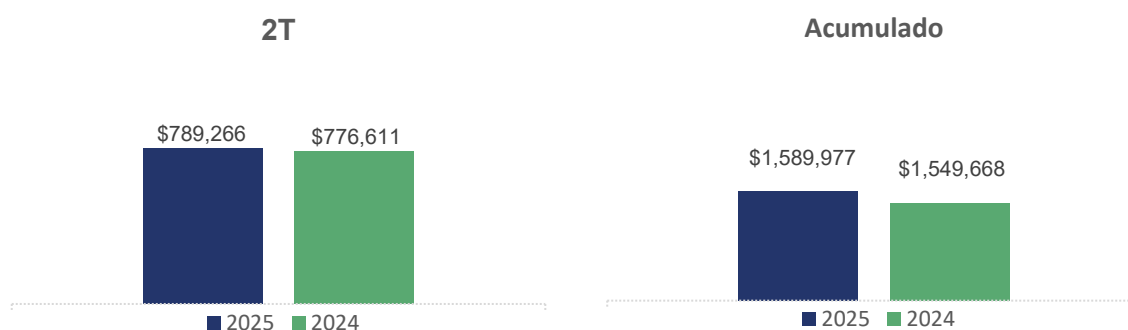


Gráfica 4

El **NOI / EBITDA** del 2T 2025 fue de **\$912,650**, siendo superior en un **6.79% (\$58,029)**, respecto al 2T 2024 (**\$854,621**). De forma acumulada por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 fue de **\$1,829,453** teniendo un incremento del **7.28% (\$124,213)**, respecto al mismo periodo del año anterior (**\$1,705,240**). (**Gráfica 4**).

El **margen del NOI** del 2T 2025 fue de **86.17%** lo que representa un decremento del **0.72%** respecto al 2T 2024 (**86.80%**) y de forma acumulada por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 fue de **86.42%** teniendo un decremento respecto al mismo periodo del año anterior de **0.32% (86.70%)**.

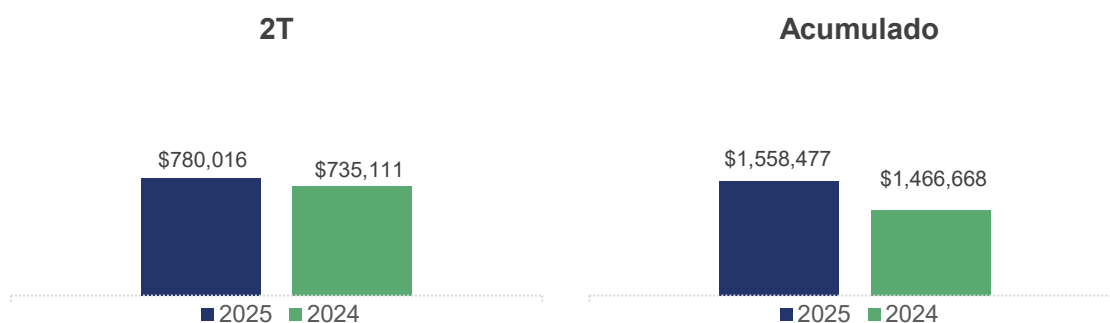
■ FFO



Gráfica 5

El **FFO** del 2T 2025 fue de **\$789,266** que representa un incremento de **\$12,655 (1.63%)** respecto al del mismo trimestre del año anterior. (**\$776,611**). De forma acumulada por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 fue de **\$1,589,977** teniendo un incremento del **2.60% (\$40,309)** respecto al mismo periodo del año anterior (**\$1,549,668**). (**Gráfica 5**).

■ AFFO



Gráfica 6

El **AFFO** del 2T 2025 fue de **\$780,016** siendo superior al del 2T 2024 (**\$735,111**) en un **6.11%** (**\$44,905**) que representó un incremento de **\$0.036563** pesos por CBFi. De forma acumulada por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 fue de **\$1,558,477** teniendo un incremento del **6.26%** (**\$91,809**) respecto al mismo periodo del año anterior (**\$1,466,668**). (Gráfica 6).



Comentarios de la administración sobre los resultados del periodo

A continuación, se presentan los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCA por el periodo de tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024.

Concepto	2T		Variación	
	2025	2024	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	1,059,162	984,630	74,532	7.57
Otros ingresos	4,482	-	4,482	-
Total de ingresos	1,063,644	984,630	79,014	7.57
Gastos de Operación y Mantenimiento	121,088	109,766	11,322	10.31
Gastos de Administración	26,812	21,539	5,273	24.48
	915,744	853,325	62,419	7.31
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	497,976	363,888	134,088	36.85
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(14,250)	(13,750)	(500)	3.64
Utilidad de Operación	1,399,470	1,203,463	196,007	16.29
Intereses a Favor	40,045	90,785	(50,740)	(55.89)
Intereses a Cargo	(162,598)	(167,950)	5,352	(3.19)
Amortización del Costo de Financiamiento	(2,269)	(2,427)	158	(6.51)
Otros (gastos) financieros - Neto	(51,345)	(7,559)	(43,786)	579.26
Resultado de Financiamiento - Neto	(176,167)	(87,151)	(89,016)	102.14
Utilidad Integral - Neta del Periodo	1,223,303	1,116,312	106,991	9.58
NOI	912,650	854,621	58,029	6.79
Margen NOI	86.17	86.80	(0.63)	(0.72)
Utilidad Integral - Neta del periodo	1,223,303	1,116,312	106,991	9.58
Otros ingresos	(4,482)	-	(4,482)	-
Amortización del Costo de Financiamiento	2,269	2,427	(158)	(6.51)
Revaluación de la deuda financiera	51,340	7,494	43,846	585.08
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(497,976)	(363,888)	(497,976)	-
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	562	516	46	8.91
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	14,250	13,750	500	3.64
FFO	789,266	776,611	12,655	1.63
Reparto de Excedente de Efectivo	35,000	-	35,000	-
Reserva de Capex	(27,500)	(26,250)	(1,250)	4.76
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(1,500)	(1,000)	66.67
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(14,250)	(13,750)	(500)	3.64
AFFO	780,016	735,111	44,905	6.11
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,646,502	1,227,615,146	31,356	-
AFFO por certificado	0.635375	0.598812	0.036563	6.105891
ABR (m²)	590,405	544,581	45,824	8.41

Concepto	Acumulado		Variación	
	2025	2024	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	2,116,916	1,966,811	150,105	7.63
Otros ingresos	4,482	-	4,482	-
Total de ingresos	2,121,398	1,966,811	154,587	7.63
Gastos de Operación y Mantenimiento	241,852	219,010	22,842	10.43
Gastos de Administración	48,460	47,581	879	1.85
	1,831,086	1,700,220	130,866	7.70
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	497,976	363,888	134,088	36.85
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(28,500)	(27,500)	(1,000)	3.64
Utilidad de Operación	2,300,562	2,036,608	263,954	12.96
Intereses a Favor	89,068	184,705	(95,637)	(51.78)
Intereses a Cargo	(326,883)	(338,639)	11,756	(3.47)
Amortización del Costo de Financiamiento	(4,514)	(5,273)	759	(14.39)
Otros (gastos) financieros - Neto	(104,062)	(95,438)	(8,624)	9.04
Resultado de Financiamiento - Neto	(346,391)	(254,645)	(91,746)	36.03
Utilidad Integral - Neta del Periodo	1,954,171	1,781,963	172,208	9.66
NOI	1,829,453	1,705,240	124,213	7.28
Margen NOI	86.42	86.70	(0.28)	(0.32)
Utilidad Integral - Neta del periodo	1,954,171	1,781,963	172,208	9.66
Otros ingresos	(4,482)	-	(4,482)	-
Amortización del Costo de Financiamiento	4,514	5,273	(759)	(14.39)
Revaluación de la deuda financiera	104,054	95,358	8,696	9.12
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(497,976)	(363,888)	(497,976)	-
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	1,196	3,462	(2,266)	(65.45)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	28,500	27,500	1,000	3.64
FFO	1,589,977	1,549,668	40,309	2.60
Reparto de Excedente de Efectivo	57,000	-	57,000	-
Reserva de Capex	(55,000)	(52,500)	(2,500)	4.76
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(5,000)	(3,000)	(2,000)	66.67
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(28,500)	(27,500)	(1,000)	3.64
AFFO	1,558,477	1,466,668	91,809	6.26
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,646,502	1,227,615,146	31,356	-
AFFO por certificado	1.269484	1.194735	0.074749	6.256494
ABR (m²)	590,405	544,581	45,824	8.41

A continuación, se explican las principales variaciones de los Resultados del 2T 2025 en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior:

1. Ingresos por arrendamiento

En el 2T de 2025, FIBRA EDUCA reconoció y cobró las rentas de los 5 Activos que fueron adquiridos en agosto de 2024 impulsando así los ingresos en un 2.60%. Por otra parte, los ingresos del 2T del 2025, incluyen los ajustes realizados posteriormente al 30 de junio de 2025 de la actualización de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un aniversario más, incrementando así los ingresos del periodo en un 4.93%.

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

Ingresos	Junio 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Junio 2025
Centros de aprendizaje	67,538	1,681	-	-	69,219
Oficinas	160,282	7,976	-	-	168,258
Planteles Universitarios	1,738,991	84,457	55,591	400	1,879,439
	1,966,811	94,113	55,591	400	2,116,916
ABR					
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907
Planteles Universitarios	484,621	-	47,467	703	532,791
	542,235	-	47,467	703	590,405
No. de inmuebles					
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
Planteles Universitarios	27	-	5	-	32
	67	-	5	-	72

Ingresos	2T 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	2T 2025
Centros de aprendizaje	33,770	1,679	-	-	35,449
Oficinas	80,141	3,988	-	-	84,129
Planteles Universitarios	870,719	42,903	25,562	400	939,584
	984,630	48,570	25,562	400	1,059,162
ABR					
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907
Planteles Universitarios	486,967	-	45,121	703	532,791
	544,581	-	45,121	703	590,405
No. de inmuebles					
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
Planteles Universitarios	27	-	5	-	32
	67	-	5	-	72

2. Otros ingresos

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

Con este finiquito el Fideicomiso da por concluido el reclamo respecto a los daños físicos y continuará el proceso del reclamo de las pérdidas consecuenciales.

3. Costos y gastos

Los costos operativos tuvieron un alza del 10.31% entre el segundo trimestre de 2025 y el segundo trimestre de 2024 y de 10.43% de forma acumulada, en virtud del incremento generalizado en los precios ocasionados principalmente por los efectos inflacionarios del periodo, así como el incremento en los costos operativos (mantenimiento, impuesto predial

y seguros inmobiliarios) originados por los inmuebles que fueron adquiridos en agosto de 2024.

El incremento neto en los gastos de administración en el segundo trimestre de 2025 por 24.48% obedece principalmente a la contratación de diversos especialistas contables, financieros, y fiscalistas para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso. Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 tuvo un incremento por 1.85%.

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

Intereses a favor

Los recursos disponibles que contaba el Fideicomiso en el segundo trimestre de 2025 se han disminuido como consecuencia de las adquisiciones inmobiliarias realizadas en agosto de 2024 y, por tanto, los rendimientos financieros se han compactado.

Así mismo, la tasa promedio que ha obtenido el Fideicomiso en el 2T 2025 ha sido inferior a la obtenida en el mismo trimestre del año anterior a 2025. La tasa promedio obtenida por los recursos invertidos en el 2T 2025 fue de 8.62% mientras que en el mismo trimestre de 2024 fue de 7.37%.

Intereses a cargo

El servicio de la deuda tuvo una mejoría como consecuencia principalmente en la disminución de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (tasa TIIE) en 0.5232%. Al 30 de junio de 2025 y 2024, la tasa TIIE fue de 8.2439% y 8.7671%, respectivamente.

Otros (gastos) financieros

A continuación, se presenta la fluctuación de la UDI del segundo trimestre de 2025 y 2024.

Concepto	2T 2025	2T 2024
Valor de la UDI al 31 de marzo	8.42193	8.11666
Valor de la UDI al 30 de junio	8.50085	8.12818
Fluctuación de la UDI en el 2T	0.0789	0.0115

La fluctuación mostrada anteriormente, representa una variación del 585.13%, que refleja prácticamente el mismo impacto en la variación en este rubro.

Situación financiera al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

A continuación, se presentan los Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Concepto	Junio 2025	Diciembre 2024	Variación	
	\$	\$	\$	%
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,143,816	2,142,408	1,408	0.07
Clientes - partes relacionadas	-	2,241	(2,241)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros	15,306	17,502	(2,196)	(12.55)
Total activo circulante	2,159,122	2,162,151	(3,029)	(0.14)
Propiedades de Inversión	39,004,243	38,433,649	570,594	1.48
Depósito de seriedad	350,000	350,000	-	-
Otros activos no financieros	4,639	4,847	(208)	(4.29)
Derechos de arrendamiento	24,322	25,767	(1,445)	(5.61)
Total activo no circulante	39,383,204	38,814,263	568,941	1.47
Total Activo	41,542,326	40,976,414	565,912	1.38
Pasivo				
Proveedores y otras cuentas por pagar	14,838	14,751	87	0.59
Intereses por pagar	176,780	185,481	(8,701)	(4.69)
Partes Relacionadas	28,500	-	28,500	-
Otros pasivos financieros circulantes	73,919	38,383	35,536	92.58
Total pasivo circulante	294,037	238,615	55,422	23.23
Deuda financiera no circulante - Neta	8,070,128	7,961,560	108,568	1.36
Otros pasivos no financieros no circulantes	28,760	30,066	(1,306)	(4.34)
Total Pasivo	8,392,925	8,230,241	162,684	1.98
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	19,848,645	20,641,656	(793,011)	(3.84)
Utilidades acumuladas	13,300,756	12,104,517	1,196,239	9.88
Total Patrimonio Contable	33,149,401	32,746,173	403,228	1.23
Total Pasivo y Patrimonio Contable	41,542,326	40,976,414	565,912	1.38

A continuación, se explican las principales variaciones del Estado de Posición Financiera Consolidado entre el 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024.

5. Propiedades de Inversión

Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCA, en conjunto con un valuador de reconocido prestigio, llevó a cabo la valuación de sus Propiedades de Inversión, lo que dio como resultado un incremento neto en el valor razonable de las Propiedades por \$497,976, quedando así valuado el portafolio en \$38,939,466, más la inversión relacionada con las remodelaciones en proceso por \$64,777 queda un valor total del portafolio de \$39,004,243. El incremento neto en el valor razonable incluye la baja del valor de los Activos que constituyen el proyecto ubicado en el Puerto de Acapulco Guerrero por \$312,813, derivado de los daños del paso del huracán Otis que golpeó dicho puerto en octubre de 2023.

Al 30 de junio de 2025, el Fideicomiso invirtió recursos que se relacionan con diversos trabajos en las Propiedades de Inversión, como son las ampliaciones, remodelaciones, instalaciones de paneles fotovoltaicos por \$72,618.

6. Depósito de seriedad

El 16 de agosto de 2024, el Comité Técnico, mediante resoluciones tomadas fuera de sesión; entre otros acuerdos, aprobó la estructura para llevar a cabo la adquisición inmobiliaria del segundo y último tramo del portafolio que fue autorizado el 24 de octubre de 2023. Al 30 de junio de 2025, fueron cumplidas ciertas condiciones suspensivas que consisten principalmente en la reversión por parte de ciertos fideicomisos de esos Activos, así como la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”).

FIBRA EDUCA firmó un contrato de depósito de seriedad por \$350,000, con un tercero (“Depositario”) como muestra de seriedad hacia los Promitentes Vendedores, quienes son Partes Relacionadas del Fideicomiso.

Este depósito será liberado en beneficio de los Promitentes Vendedores, una vez cumplidas las condiciones, autorización de la COFECE y formalizada la compraventa y en ese momento los Promitentes Vendedores aplicarán el monto de este depósito al precio de venta del segundo tramo inmobiliario de este portafolio. Estas adquisiciones fueron perfeccionadas el 11 de julio de 2025, y por tanto este depósito fue liberado a favor de los Promitentes Vendedores.

Adicionalmente, los Promitentes Vendedores y FIBRA EDUCA acordaron que el precio de compraventa de este portafolio inmobiliario incluirá un descuento equivalente a una tasa mensual a partir del 1 de septiembre de 2024, con excepción de agosto que solo fue aplicada la tasa por los días transcurridos desde la fecha de firma del contrato de compraventa hasta el 31 de agosto de 2024, a razón de una tasa anualizada equivalente del 10.75% por cada mes o fracción en el que no sean cumplidas las condiciones suspensivas. En caso de no cumplirse las condiciones en el plazo de 90 días posteriores a la fecha de la celebración del contrato del Depósito a Título Gratuito, a excepción del otorgamiento de la autorización por la COFECE, el monto del depósito será devuelto a FIBRA EDUCA y los Promitentes Vendedores deberán pagar una penalización por incumplimiento correspondiente a una tasa anual del 10.75% sobre el monto total del Depósito.

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

El 8 de mayo de 2025 la COFECE llevó a cabo su 17° sesión ordinaria donde autorizó a FIBRA EDUCA la realización de la concentración notificada (compraventa del portafolio inmobiliario del segundo y último tramo) 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).

7. Partes Relacionadas

Al 30 de junio de 2025, el Fideicomiso tiene registrada una provisión por \$28,500 (\$14,250 correspondiente al segundo trimestre 2025) con motivo del donativo que entregará al cierre del año, a fin de fortalecer el Programa de Becas Educativas de acuerdo con su estrategia de sostenibilidad y de conformidad con lo acordado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023.

8. Deuda financiera no circulante - Neta

El aumento de la deuda financiera, entre el 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, obedece principalmente a la revaluación del tramo Real del BVS por \$104,053 más la amortización de las comisiones y gastos de emisión de la deuda financiera por \$4,515.

Como parte de las estrategias de financiamiento y crecimiento de FIBRA EDUCA, la Administración del Fideicomiso está considerando ciertas alternativas de levantamiento de capital. Los detalles y tiempos de esa o esas alternativas, no se han determinado aún y dependerán de las condiciones del mercado. Esta declaración no constituye una oferta de venta o una solicitud para comprar valores de FIBRA EDUCA. Cualquier valor ofrecido no estará registrado bajo la Ley de Valores de Estados Unidos de 1933, según ha sido modificada, y no podrá ser ofrecido o vendido en los Estados Unidos de América sin haber sido registrado o sin que exista una excepción a dicho registro.



Flujos de efectivo

A continuación, se presentan las principales componentes de los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios, al 30 de junio de 2025 y 2024.

Concepto	Junio		Variación	
	2025 \$	2024 \$	\$	%
Utilidad del período antes de impuestos a la utilidad	1,954,171	1,418,075	536,096	37.80
Ajustes a la Utilidad:				
Gastos (ingresos) financieros netos, (incluye intereses a cargo y amortización)	242,329	159,207	83,122	52.21
Revaluación de la deuda financiera	104,054	95,358	8,696	9.12
Revaluación de propiedades de inversión	(497,976)	-	(497,976)	-
Otros ajustes	2,849	5,020	(2,171)	(43.25)
Total de Ajustes a la Utilidad	(148,744)	259,585	(408,329)	(157.30)
Actividades de operación:				
Aumento en el Impuesto al valor agregado por pagar	35,536	7,010	28,526	406.93
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	28,500	62,309	(33,809)	(54.26)
Otras actividades de operación	4,581	(4,224)	8,805	(208.45)
(Disminución) aumento de efectivo neto por capital de trabajo	68,617	65,095	3,522	5.41
Aumento de efectivo neto por la operación:	1,874,044	1,742,755	131,289	7.53
Actividades de inversión:				
Intereses a favor	89,068	184,705	(95,637)	(51.78)
Adquisición de propiedades de inversión	-	(81,271)	81,271	(100.00)
Depósito de seriedad	-	(550,000)	550,000	(100.00)
Trabajos en proceso de las Propiedades de Inversión	(72,618)	(36,347)	(36,271)	99.79
Otros activos financieros	-	(136)	136	(100)
Efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión:	16,450	(483,049)	499,499	(103.41)
Actividades de financiamiento:				
Intereses pagados de la deuda financiera	(333,886)	(343,772)	9,886	(2.88)
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(1,552,139)	(1,437,548)	(114,591)	7.97
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	(3,061)	(2,929)	(132)	4.51
Efectivo (utilizado) en actividades de financiamiento:	(1,889,086)	(1,784,249)	(104,837)	5.88
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	1,408	(524,543)	525,951	(100.27)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2,142,408	3,462,889	(1,320,481)	(38.13)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	2,143,816	2,938,346	(794,530)	(27.04)

9. Ajustes en la Utilidad

La principal razón de la variación en los ajustes a la utilidad obedece a:

- la disminución de los intereses a favor y a cargo del periodo por \$95,637 y \$11,756, según fue explicado en los numerales 4.1 y 4.2 anteriores, respectivamente. El efecto neto de estas disminuciones es por \$83,881.
- el aumento en la revaluación de la deuda del periodo por \$8,696.
- el reconocimiento en la ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión – Neto, por \$497,976.

10. Actividades de inversión

Al 30 de junio de 2024, FIBRA EDUCA había llevado ciertas transacciones relacionadas con actividades de inversión que al 30 de junio de 2025 no se habían realizado, tales como:

- a) Adquisición de un Activo que se llevó a cabo el 9 de mayo de 2024 perteneciente al sector educativo para su cartera ubicado en Toluca, Estado de México, con un Área Bruta Rentable ("ABR") de 2,346 m².
- b) Con motivo de la adquisición de la primera parte del portafolio de Lottus que se llevó a cabo en agosto de 2024, en mayo de ese mismo año, el Fideicomiso firmó un contrato de depósito para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en tanto fueron cumplidas ciertas condiciones suspensivas, con un tercero (depositario) quien, con esa calidad, conservaría una parte del monto del precio de la adquisición correspondiente a \$550,000. Este depósito fue liberado a favor del vendedor de estos Activos una vez perfeccionada esta transacción.

Por otra parte, en agosto de 2024 FIBRA EDUCA depositó \$350,000 a otro depositario para llevar a cabo la compra de la segunda y última fase del portafolio de Lottus (véase inciso 5 anterior). Al 30 de junio de 2025, dicho depósito conservaba su misma calidad toda vez que a esa fecha no se había adquirido el Portafolio Inmobiliario. Esta compra fue perfeccionada el 11 de julio según fue mencionado en inciso de los Eventos Relevantes.

11. Actividades de financiamiento

El incremento en las distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio, refleja el alza en los resultados operativos que ha generado FIBRA EDUCA, según fue explicado en las explicaciones de los Estados de Resultados Integrales.

Socio comercial

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

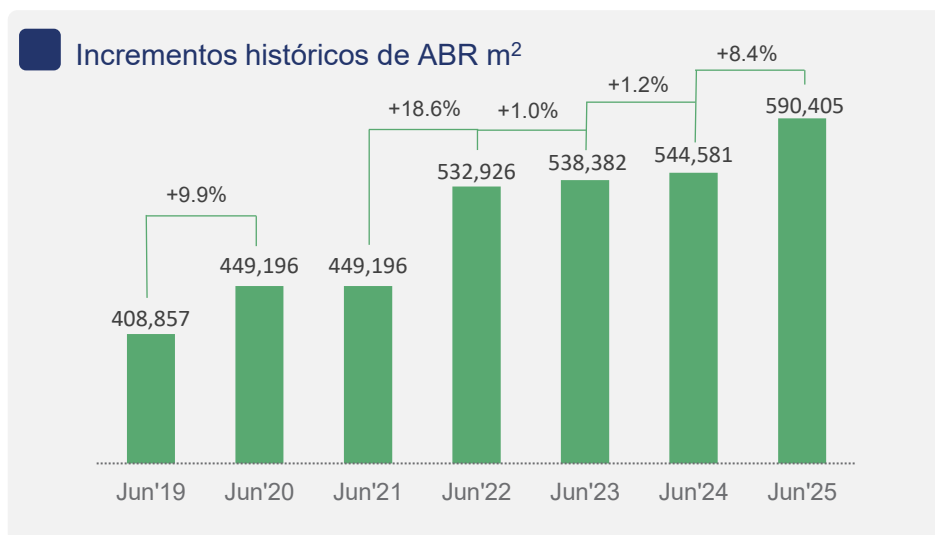
Cobertura de analistas

Renta Variable
Institución
Apalache Análisis
Miranda Global Research

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

Anexo

Portafolio inmobiliario



Al 30 de junio de 2025, el portafolio de FIBRA EDUCU, se encuentra integrado por: i) **32 Inmuebles** pertenecientes al **sector educativo** con un **ABR de 532,791 m²**, ii) **35 Centros de Aprendizaje** con un **ABR de 22,707 m²** y iii) **5 Inmuebles** del **sector de oficinas** con un **ABR de 34,907 m²**. Estos inmuebles se encuentran **ubicados en 20 estados de la República Mexicana**, predominantemente en el centro del territorio nacional. El valor razonable de estas propiedades al 30 de junio de 2025 es por **\$39,004,243**.

Los **72 Inmuebles** que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCU se encuentran **totalmente arrendados**, mediante la celebración de **30 Contratos de Arrendamiento** con 6 Arrendatarios (**Partes Relacionadas del Fideicomiso**), sobre las cuales también tiene influencia significativa **Nacer Global**.

Respecto de los dos Activos que integran el proyecto inmobiliario del Puerto de Acapulco, Guerrero, que resultaron dañados por el paso del huracán Otis el pasado 25 de octubre de 2023, informamos que el 27 de junio de 2025 FIBRA EDUCU, recibió de las compañías de seguros que tenía contratadas, el finiquito por el daño material que sufrieron los Activos que constituyen el proyecto inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco, Guerrero, por el paso del huracán Otis el pasado 25 de octubre de 2023 por \$4,482. Estos recursos serán utilizados para continuar con la reparación de los Activos anteriormente mencionados.

Con este finiquito el Fideicomiso da por concluido el reclamo respecto a los daños físicos y continuará el proceso del reclamo de las pérdidas consecuenciales.

Debido a este caso fortuito, desde noviembre de 2023 el cobro de las rentas de estos Activos fue suspendido, afectando adversamente así los ingresos de arrendamiento del 2T 2025.

Al 30 de junio de 2025, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCU se encuentran libres de gravámenes y totalmente aseguradas, cubriendo así los riesgos físicos

a los que están expuestos los inmuebles como son entre otros, inundación, explosión, humo, incendio, rayo, granizo, terremoto, erupción, huracán, huelgas y alborotos populares, caídas de aeronaves y choques de vehículos, daños causados por terceros, actos terroristas, responsabilidad civil y daños causados a terceros.

■ Gobierno corporativo

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

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

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

Al 30 de junio de 2025, el Fideicomiso Nacer es titular del 67.16% de los CBFIs en circulación.

■ Administración

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

Los **Ejecutivos y Empleados** contratados por el Administrador, tienen **amplia experiencia** en los sectores inmobiliario, educativo y financiero. Al 30 de junio de 2025, el Capital Humano del Administrador se encuentra integrado según se muestra a continuación:

Capital Humano	Número			%	
	Femenino	Masculino	Total	Femenino	Masculino
Ejecutivos	3	4	7	42.86	57.14
Administrativos	19	14	33	57.58	42.42
Total	22	18	40	55.00	45.00

■ Valor del CBFI

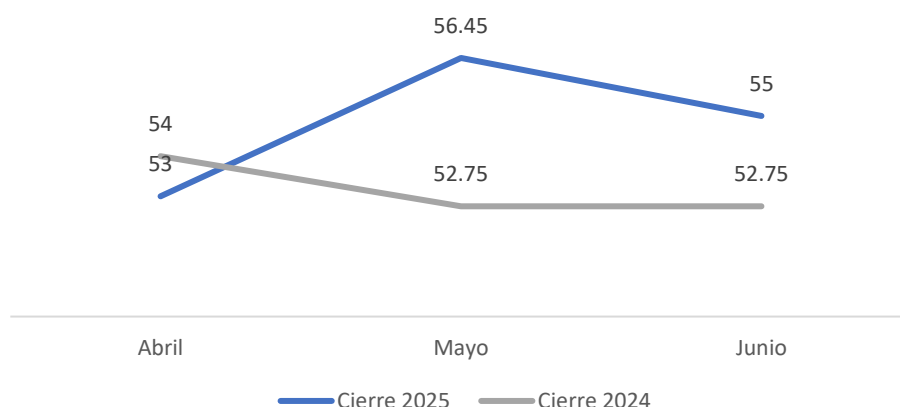
A continuación, se muestra un resumen del comportamiento del precio de los CBFI que cotizan en la BMV bajo la clave de cotización EDUCA 18, según lo publicado por Bloomberg (<https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM>), así como de los CEBURES, con las claves de cotización, EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y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

Precio de cotización de los CBFI (en pesos mexicanos)	2T 2025		
	Abril	Mayo	Junio
Cierre	53	56.45	55
Máximo	57	56.45	56.45
Mínimo	53	53	55
Volumen operado (1)	8,743	5,203	2,712

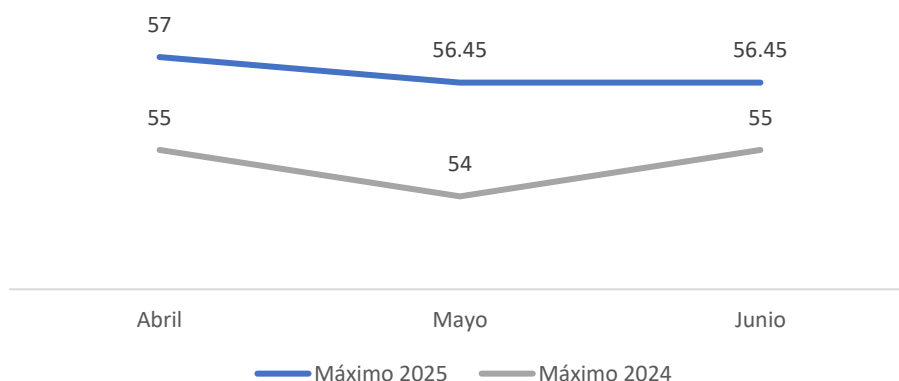
(1) Volumen de operación mensual

Precio de cotización de los CBFI (en pesos mexicanos)	2T 2024		
	Abril	Mayo	Junio
Cierre	54	52.75	52.75
Máximo	55	54	55
Mínimo	54	52.75	52.75
Volumen operado (1)	13,411	31,598	11,388

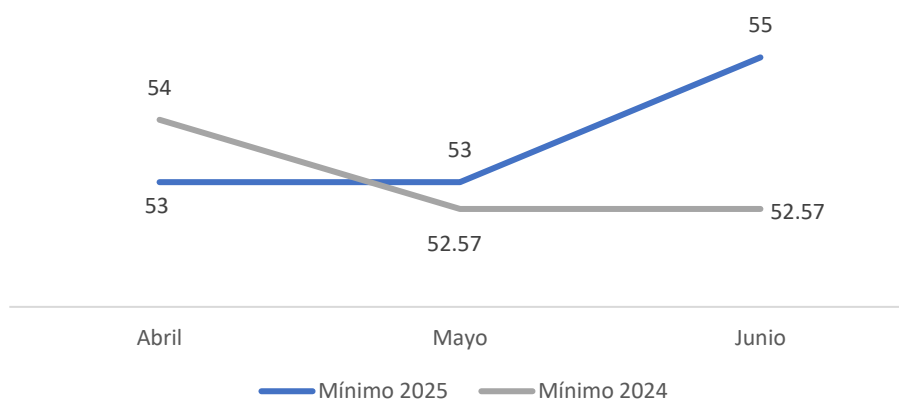
Precio de cotización mensual al cierre del CBFI durante el 2T 2025 - 2024



Precio de cotización mensual al máximo del CBFi durante el 2T 2025 - 2024



Precio de cotización mensual al mínimo del CBFi durante el 2T 2025 - 2024



Tramo del Bono	Abril	Mayo	Junio
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23L (pesos mexicanos)	100.60	100.66	100.63

EDUCA 23L (Pesos Mexicanos)



Tramo del Bono	Abril	Mayo	Junio
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23-2L (pesos mexicanos)	108.34	109.41	112.61

EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)



Tramo del Bono	Abril	Mayo	Junio
(Precio en pesos mexicanos)			
EDUCA 23UL (pesos mexicanos)	873.60	833.62	907.85

EDUCA 23UL (Pesos Mexicanos)



Glosario

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



ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados Intermedios
(no auditados) (Notas 1 a 4)
Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Junio 2025 \$	Diciembre 2024 \$	Variación \$	%
Activo					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	2,143,816	2,142,408	1,408	0.07
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	6	-	2,241	-	-
Otros activos circulantes no financieros		15,306	17,502	(2,196)	(12.55)
Total del activo circulante		2,159,122	2,162,151	(3,029)	(0.14)
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Propiedades de Inversión	7	39,004,243	38,433,649	570,594	1.48
Depósito de seriedad	8	350,000	350,000	-	-
Derechos de arrendamiento	16	24,322	25,767	(1,445)	(5.61)
Otros activos no financieros		4,639	4,847	(208)	(4.29)
Total del activo no circulante		39,383,204	38,814,263	568,941	1.47
Total del Activo		41,542,326	40,976,414	565,912	1.38
Pasivo y Patrimonio Contable					
PASIVO CIRCULANTE:					
Proveedores y otras cuentas por pagar		14,838	14,751	88	0.60
Intereses por pagar	10	176,780	185,481	(8,701)	(4.69)
Partes Relacionadas	6	28,500	-	28,500	-
Obligaciones de arrendamiento	16	6,120	6,120	-	-
Impuesto al valor agregado	9	67,799	32,263	35,536	110.14
Total del pasivo circulante		294,037	238,615	55,423	23.23
PASIVO NO CIRCULANTE:					
Deuda financiera - Neta	10	8,070,128	7,961,560	108,568	1.36
Obligaciones por arrendamiento	16	28,269	29,633	(1,364)	(4.60)
Beneficios a los empleados	11	491	433	58	13.39
Total del pasivo no circulante		8,098,888	7,991,626	107,262	1.34
Total del pasivo		8,392,925	8,230,241	162,685	1.98
PATRIMONIO CONTABLE:					
Patrimonio contribuido - Neto	12	20,213,782	21,006,793	(793,012)	(3.78)
Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)	-	-
Utilidades acumuladas		13,300,756	12,104,517	1,196,239	9.88
Total Patrimonio participación controladora		33,149,401	32,746,173	403,227	1.23
Participación no controladora		-	-	-	-
Total Patrimonio		33,149,401	32,746,173	403,227	1.23
Total del Pasivo y Patrimonio Contable		41,542,326	40,976,414	565,912	1.38

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
Estados de Resultados Integrales Consolidados Intermedios
(no auditados) (Notas 1 a 4)

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs

Concepto	Nota	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025		Variación	
		2025 \$	2024 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	2,116,916	1,966,811	150,105	7.63
Otros ingresos	14	4,482	-	4,482	-
Total de ingresos		2,121,398	1,966,811	154,587	7.86
Costos de Operación y Mantenimiento	15	241,852	219,010	22,842	10.43
Gastos de Administración	16	48,460	47,581	879	1.85
Total de gastos		290,312	266,591	23,721	8.90
		1,831,086	1,700,220	130,866	7.70
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	497,976	363,888	134,088	36.85
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	(28,500)	(27,500)	(1,000)	3.64
Utilidad de operación		2,300,562	2,036,608	263,954	12.96
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	89,068	184,705	(95,637)	(51.78)
Intereses a cargo	10 y 16	(326,883)	(338,639)	11,756	(3.47)
Amortización del costo de financiamiento	10	(4,514)	(5,273)	759	(14.39)
Otros gastos financieros - Neto, principalmente revaluación de la deuda financiera	10	(104,062)	(95,438)	(8,624)	9.04
Total Resultado de Financiamiento		(346,391)	(254,645)	(91,746)	36.03
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,954,171	1,781,963	172,208	9.66
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		1,954,171	1,781,963	172,208	9.66
Otras partidas integrales		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del año		1,954,171	1,781,963	172,208	9.66
Utilidad Integral - Neta del año atribuible a:					
Participación Controladora		1,954,171	1,781,963	172,208	9.66
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad Integral Neta del año		1,954,171	1,781,963	172,208	9.66
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,635,512	1,227,555,175	-	-
Utilidad Básica por CBFi	12	1.591817	1.451636	0.140181	9.66
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,635,512	1,227,555,175	-	-
Utilidad diluida por CBFi	12	1.591817	1.451636	0.140181	9.66

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios
(no auditados) (Notas 1 a 4)

Por los periodos de tres meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs

Concepto	Nota	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2025		Variación	
		2025 \$	2024 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	1,059,162	984,630	74,532	7.57
Otros ingresos	14	4,482	-	4,482	-
Total de ingresos		1,063,644	984,630	79,014	8.02
Costos de Operación y Mantenimiento	15	121,088	109,766	11,322	10.31
Gastos de Administración	16	26,812	21,539	5,273	24.48
Total de gastos		147,900	131,305	16,595	12.64
		915,744	853,325	62,419	7.31
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	497,976	363,888	134,088	36.85
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	(14,250)	(13,750)	(500)	3.64
Utilidad de operación		1,399,470	1,203,463	196,007	16.29
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	40,045	90,785	(50,740)	(55.89)
Intereses a cargo	10 y 16	(162,598)	(167,950)	5,352	(3.19)
Amortización del costo de financiamiento	10	(2,269)	(2,427)	158	(6.51)
Otros gastos financieros - Neto, principalmente revaluación de la deuda financiera	10	(51,345)	(7,559)	(43,786)	579.26
Total Resultado de Financiamiento		(176,167)	(87,151)	(89,016)	102.14
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,223,303	1,116,312	106,991	9.58
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		1,223,303	1,116,312	106,991	9.58
Otras partidas integrales		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del año		1,223,303	1,116,312	106,991	9.58
Utilidad Integral - Neta del año atribuible a:					
Participación Controladora		1,223,303	1,116,312	106,991	9.58
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad Integral Neta del año		1,223,303	1,116,312	106,991	9.58
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,635,512	1,227,555,175	-	-
Utilidad Básica por CBFi	12	0.996471	0.909378	0.087093	9.58
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,635,512	1,227,555,175	-	-
Utilidad diluida por CBFi	12	0.996471	0.909378	0.087093	9.58

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes Consolidados Condensados Intermedios
(no auditados) (Notas 1 a 4 y 12)
Al 30 de junio de 2025
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Patrimonio Contribuido - Neto	Gastos de Emisión	Utilidades Acumuladas	Total Patrimonio Participación Controladora	Participación no Controladora	Total Patrimonio
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Saldos al 1 de enero de 2025	21,006,793	(365,137)	12,104,517	32,746,173	-	32,746,173
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(794,207)	-	(757,932)	(1,552,139)	-	(1,552,139)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	1,196	-	-	1,196	-	1,196
Utilidad integral neta del año	-	-	1,954,171	1,954,171	-	1,954,171
Saldos al 30 de junio de 2025	20,213,782	(365,137)	13,300,756	33,149,401	-	33,149,401
Saldos al 1 de enero de 2024	22,426,338	(365,137)	10,003,948	32,065,149	-	32,065,149
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(706,455)	-	(731,093)	(1,437,548)	-	(1,437,548)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	3,462	-	-	3,462	-	3,462
Utilidad integral neta del año	-	-	1,781,963	1,781,963	-	1,781,963
Saldos al 30 de junio de 2024	21,723,345	(365,137)	11,054,818	32,413,026	-	32,413,026

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios
(no auditados) (Notas 1 a 4)
Por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2025 y 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de	
		2025 \$	2024 \$
Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad		1,954,171	1,781,963
Ajustes por:			
Intereses a favor	5	(89,068)	(184,705)
Intereses a cargo	10 y 14	326,883	338,639
Amortización de costo financiamiento	10	4,514	5,273
Revaluación de la deuda financiera	10	104,054	95,358
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	12	1,196	3,462
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)		1,653	1,558
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto		(497,976)	(363,888)
Efectivo Generado por resultados		1,805,427	1,677,660
Actividades de operación:			
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	6	2,241	1,113
Aumento en otros activos circulantes no financieros		2,196	(1,321)
Disminución en el Impuesto al valor agregado por pagar	9	35,536	7,010
Disminución en proveedores, y otras cuentas por pagar		86	(3,977)
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas		28,500	62,309
Aumento en beneficios a los empleados	11	58	(39)
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo		68,617	65,095
Aumento de efectivo neto por la operación		1,874,044	1,742,755
Actividades de inversión:			
Intereses a favor	5	89,068	184,705
Adquisición de propiedades de inversión			(81,271)
Depósito de seriedad			(550,000)
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	7	(72,618)	(36,347)
Otros activos no financieros		-	(136)
Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión		16,450	(483,049)
Actividades de financiamiento:			
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	15	(3,061)	(2,929)
Intereses pagados de la deuda financiera		(333,886)	(343,772)
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	12	(1,552,139)	(1,437,548)
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento		(1,889,086)	(1,784,249)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		1,408	(524,543)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		2,142,408	3,462,889
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		2,143,816	2,938,346

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

Conciliación NOI / FFO / AFFO

Por los periodos comprendidos del 1 de abril al 30 de junio (2T) de 2025 y 2024

Cifras expresadas en miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs

	Nota	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de		Variación	
		2025 \$	2024 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	1,059,162	984,630	74,532	7.57
Utilidad de operación		1,399,470	1,203,463	196,007	16.29
Otros ingresos		(4,482)	-	(4,482)	-
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto		(497,976)	(363,888)	(134,088)	36.85
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	14,250	13,750	500	3.64
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		562	516	46	8.91
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	16	826	780	46	5.90
NOI		912,650	854,621	58,029	6.79
Margen NOI %		86.17	86.80	(0.63)	(0.72)
Utilidad integral - Neta del periodo		1,223,303	1,116,312	106,991	9.58
Otros ingresos		(4,482)	-	(4,482)	-
Amortización del costo de financiamiento	10	2,269	2,427	(158)	(6.51)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	(497,976)	(363,888)	(134,088)	36.85
Revaluación de la deuda financiera	10	51,340	7,494	43,846	585.08
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		562	516	46	0.00
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	14,250	13,750	500	3.64
FFO		789,266	776,611	12,655	1.63
Reparto de excedente de efectivo		35,000	-	35,000	-
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos		(2,500)	(1,500)	(1,000)	66.67
Reserva de Capex		(27,500)	(26,250)	(1,250)	4.76
Gastos de iniciativa ASG	6	(14,250)	(13,750)	(500)	3.64
AFFO		780,016	735,111	44,905	6.11
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	12	1,227,646,502	1,227,615,146	31,356	0.00
AFFO por CBFIs		0.635375	0.598812	0.036563	6.11

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

Conciliación NOI / FFO / AFFO

Por los periodos comprendidos de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024
Cifras expresadas en miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs

	Nota	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de		Variación	
		2025 \$	2024 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	2,116,916	1,966,811	150,105	7.63
Utilidad de operación		2,300,562	2,036,608	263,954	12.96
Otros ingresos	14	(4,482)	-	(4,482)	-
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto		(497,976)	(363,888)	(134,088)	36.85
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	28,500	27,500	1,000	3.64
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		1,196	3,462	(2,266)	(65.45)
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	15	1,653	1,558	95	6.10
NOI		1,829,453	1,705,240	124,213	7.28
Margen NOI %		86.42	86.70	(0.28)	(0.32)
Utilidad integral - Neta del periodo		1,954,171	1,781,963	172,208	9.66
Otros ingresos		(4,482)	-	(4,482)	-
Amortización del costo de financiamiento	10	4,514	5,273	(759)	(14.39)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	(497,976)	(363,888)	(134,088)	36.85
Revaluación de la deuda financiera	10	104,054	95,358	8,696	9.12
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		1,196	3,462	(2,266)	(65.45)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	28,500	27,500	1,000	3.64
FFO		1,589,977	1,549,668	40,309	2.60
Reparto de excedente de efectivo		57,000	-	57,000	-
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos		(5,000)	(3,000)	(2,000)	66.67
Reserva de Capex		(55,000)	(52,500)	(2,500)	4.76
Gastos de iniciativa ASG	6	(28,500)	(27,500)	(1,000)	3.64
AFFO		1,558,477	1,466,668	91,809	6.26
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	12	1,227,646,502	1,227,615,146	31,356	-
AFFO por CBFIs		1.269484	1.194735	0.074749	6.26

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

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

Nota 1 - Historia y Actividad del Fideicomiso

1.1 Historia y Actividad

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

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

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

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

⁽¹⁾ Véase sección "1.5 Subsidiaria" de esta misma Nota.

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

Clave de pizarra	Importe ⁽¹⁾
EDUCA 18 ⁽²⁾	55.00
EDUCA_23L (Flotante) ⁽³⁾	100.63
EDUCA_23-2L (Fijo) ⁽³⁾	112.61
EDUCA_23UL (Real) ⁽³⁾	907.85

⁽¹⁾ Cifras expresadas en pesos mexicanos.

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

⁽³⁾ Consultado en Bloomberg Terminal. Precio del CBFi de FIBRA EDUCA, periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2025. Datos consultados el 30 de junio de 2025.

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

Como parte de las estrategias de financiamiento y crecimiento de FIBRA EDUCA, la Administración del Fideicomiso está considerando ciertas alternativas de levantamiento de capital, incluyendo una emisión de deuda o capital en los mercados locales e internacionales. Los detalles y tiempos de dicha transacción no se han determinado aún y dependerán de las condiciones del mercado. Esta declaración no constituye una oferta de venta o una solicitud para comprar valores de FIBRA EDUCA. Cualquier valor ofrecido no estará registrado bajo la Ley de Valores de Estados Unidos de 1933, según ha sido modificada, y no podrá ser ofrecido o vendido en los Estados Unidos de América sin haber sido registrado o sin que exista una excepción a dicho registro.

1.2 Eventos relevantes ocurridos al 30 de junio de 2025.

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

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de la liquidación del Resultado Fiscal por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, un anticipo a cuenta de la distribución de Resultado Fiscal del ejercicio 2025 y Reembolso de Patrimonio, por un total de \$1,552,139. (Según se detalla en la Nota 12).

1.2.2 Circulación de CBFIs

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 21,456 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2025, a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero, marzo y abril de 2025, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020.

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

Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,646,502. (Véase Nota 12).

1.2.3 Crédito Fiscal determinado por el Servicio de Administración Tributaria

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

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

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario de FIBRA EDUCU, bajo el cual fueron emitidos los CBFIs identificados con clave de pizarra EDUCU 18 y los CEBURES identificados con clave de pizarra EDUCU 23-L, EDUCU 23-2L y EDUCU 23-UL, a petición de Fibra Educa Management, S. C. (Administrador de Fibra Educa), hace del conocimiento del público inversionista que:

Fibra Educa (BMV: EDUCU 18), una fibra inmobiliaria propietaria, arrendadora, desarrolladora y operadora de bienes inmuebles destinados principalmente a espacios educativos privados a partir del nivel medio superior en México, ha levantado la confidencialidad del trámite realizado ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) conforme al cual solicitó llevar a cabo una actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de sus CBFIs con clave de pizarra “EDUCA 18” derivado de una oferta pública primaria subsecuente de CBFIs en México (la “Oferta en México”), y concurrentemente, una oferta privada primaria subsecuente de CBFIs en los mercados extranjeros (la “Oferta en el Extranjero” y, conjuntamente, la Oferta en México y la Oferta en el Extranjero, la “Oferta Global”); en el entendido que la Oferta Global se encuentra sujeta a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de los CBFIs. Esta emisión adicional de CBFIs es parte de la estrategia de financiamiento y crecimiento de Fibra Educa con la finalidad de captar capital para continuar con su desarrollo y expansión, e incluyendo la diversificación de su base de inversionistas.

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

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

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

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

Declaraciones a futuro

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

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

1.3 Estrategias de Sostenibilidad

1.3.1. Materia Ambiental

El Fideicomiso tiene establecido como meta sostenible, certificar ambientalmente para el ejercicio 2030 el 30% de su ABR reportada al cierre del ejercicio 2022 (538,382 m²) que equivale a 161,515 m² (“ABR Comprometido”) que 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.

El 26 de junio de 2025 FIBRA EDUCA obtuvo la certificación EDGE ADVANCED en uno de sus inmuebles ubicado en San Luis Potosí, con un ABR certificado de 11,761 m².

Al 30 de junio de 2025, el Fideicomiso tiene un total de 8 inmuebles y un ABR certificado de 93,676 m² que representa el 17.40% del ABR Comprometido y se encuentra en proceso de obtener la certificación de otros dos inmuebles que representan un ABR de 20,482 m².

Al 30 de junio de 2025 ha cumplido con el esquema de certificación que tiene comprometido al cierre del 2025 que equivale al 13% del ABR comprometido.

1.3.2 Energías Renovables

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

En el primer semestre de 2025, FIBRA EDUCU concluyó la instalación e interconexión de PF en dos de sus Activos. Al 30 de junio de 2025, el Fideicomiso tiene 6 Activos ubicados en diversos estados de la República Mexicana que han generado 387,666 kWh. FIBRA EDUCU se encuentra en proceso de concluir la instalación e interconexión de PF en otros Activos. (Véase Nota 7.2.2).

Al 30 de junio de 2025 el Fideicomiso ha generado 387,666 kWh de energía renovable, que representan el 52.68% de la meta sostenible anual del ejercicio 2025 (735,762 kWh).

1.3.3. Social

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

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

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

Al 30 de junio de 2025, existen 817 becarios activos en el Programa de Becas FIBRA EDUCU que gestiona la Fundación Fibra Educa, A.C. (la “Fundación”), donde la meta

sostenible definida para el ejercicio 2025 es contar con 872 becarios activos, con lo cual el Fideicomiso tiene un avance en su cumplimiento del 93.69%.

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

1.4 Portafolio Inmobiliario

Al 30 de junio de 2025 el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA está constituido por 72 Propiedades de Inversión con un ABR total de 590,405 m² ubicados en 20 estados de la República Mexicana, preponderantemente en el centro del territorio nacional. Todas ellas se encuentran arrendadas al 100%. (Véanse Notas 7 y 13).

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

Al 30 de junio de 2025 FIBRA EDUCA, en conjunto con un valuador de reconocido prestigio, llevó a cabo la valuación de sus Propiedades de Inversión, lo que dio como resultado un incremento neto en el valor razonable de las propiedades por \$497,976, quedando así valuado el portafolio en \$38,939,466, más la inversión relacionada con las remodelaciones en proceso por \$64,777 queda un valor total del portafolio de \$39,004,243. Este ajuste en el valor razonable fue registrado en el Estado de Resultados Integrales Consolidado e incluye el reconocimiento adverso en los Activos que constituyen el proyecto inmobiliario que resultaron dañados por el paso del Huracán Otis en octubre de 2023 en Acapulco de Juárez, Guerrero por \$312,813. La baja en el valor de estos activos obedece a la postergación en la reactivación operativa de este proyecto, debido a las condiciones actuales que prevalecen en esa zona. Al cierre del segundo trimestre, la Administración del Fideicomiso ha revaluado las condiciones de los inmuebles, mismos en los que se estima poder reactivar operaciones al cierre del ejercicio 2026.

1.5 Subsidiaria

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

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

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

Nota 2 – Bases de preparación

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

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

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

2.1. Costo Histórico

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

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

2.2. Valor Razonable

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

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

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

2.3. Moneda Funcional y de Informe

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

2.4. Negocio en Marcha

Al 30 de junio 2025, la Administración del Fideicomiso, ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta, entre otros, el desastre natural que ocurrió en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, cambios en el desempeño operacional, de inflación y de tasas de interés estimadas en México para los siguientes 12 meses, concluyendo que el Fideicomiso es y será capaz de operar como negocio en marcha en un futuro previsible. FIBRA EDUCA, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las obligaciones de hacer o no hacer, establecidas en el propio contrato del Fideicomiso y de los BVS. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.

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

2.5. Consolidación

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

Una subsidiaria se consolida a partir de la fecha en que el Fideicomiso obtiene control sobre esta, que para el caso del Administrador fue la fecha de su constitución (31 de enero de 2018) y dejará de consolidar cuando se pierda el control, se liquide o extinga su subsidiaria. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias se incluyen en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios no auditados.

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

2.6. Estacionalidad

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

2.7. Reconocimiento retrospectivo en el valor razonable de las Propiedades de inversión (30 de junio de 2024)

FIBRA EDUCA reconoció retrospectivamente un efecto favorable por \$363,888 en el Valor Razonable de las Propiedades de Inversión al 30 de junio de 2024, modificando así los resultados previamente publicados el 26 de julio de 2024. Al tratarse de una estimación contable, no afecta los resultados operativos previamente reportados, distribuciones ni alguna otra partida de cualquier naturaleza.

Nota 3 – Administración de Riesgos

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

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

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

Nota 4 – Resumen de políticas contables significativas

Nuevos pronunciamientos contables que aún no entran en vigor

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 Condensados Intermedios de FIBRA EDUCU.

IFRS 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros

En abril de 2024, el IASB emitió la IFRS 18, que sustituye a la IAS 1 Presentación de estados financieros. La IFRS 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 sobre las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento 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.

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. Por consiguiente, 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 EDUCU está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros.

Las siguientes IFRS e IAS emitidas por el IASB que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2025 no le son aplicables a FIBRA EDUCU, considerando la naturaleza de sus operaciones.

- *Falta de intercambiabilidad – Modificaciones a la IAS 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera*
- *IFRS 19 Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones*

Nota 5 – Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Concepto	Variación			
	Junio 2025	Diciembre 2024		
	\$	\$	\$	%
Inversiones temporales	2,142,353	2,142,280	73	0.00
Efectivo en Bancos	1,463	128	1,335	1,042.97
Total efectivo y equivalentes de efectivo	2,143,816	2,142,408	1,408	0.07

Los intereses a favor generados de estas inversiones por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024, ascendieron a \$40,045 y \$90,785, respectivamente, y por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 fueron de \$89,068 y \$184,705, respectivamente.

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

Nota 6 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas

Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCA ha cobrado la totalidad de los ingresos por arrendamiento a los que tiene derecho, por lo que a esa fecha no tiene cuentas por cobrar. El saldo pendiente de cobro que tenía el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 por \$2,241, que se deriva por el ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en noviembre y diciembre de 2024 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, fue cobrado a principios de 2025.

Al 30 de junio de 2025, el Fideicomiso tiene registrada una provisión por \$28,269 (\$14,250 correspondiente al segundo trimestre 2025) relativo al donativo que entregará al cierre del año, a fin de fortalecer el Programa de Becas Educativas de acuerdo con su estrategia de sostenibilidad y de conformidad con lo acordado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023.

Las operaciones con Partes Relacionadas que se llevaron a cabo fueron celebradas en condiciones similares a las que se hubieran hecho con terceros independientes, y son reveladas en las Notas 7 (Propiedades de Inversión), 8 (Depósito de Seriedad) 13 (Ingresos por arrendamiento), 15 (Costos de operación y mantenimiento) y 16 (Gastos de administración).

Nota 7 – Propiedades de Inversión

Al 30 de junio de 2025, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra a continuación:

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m²	% de Ocupación	Diciembre 2024 \$	Adiciones \$	Traspasos \$	Revaluación \$	Junio 2025 \$
Planteles Universitarios								
Aportación Inicial	12	296,588	100.00	19,713,491	-	14,617	448,196	20,176,304
2019	7	96,592	100.00	8,240,547	-	1,484	(180,790)	8,061,241
2022	6	89,889	100.00	5,504,819	-	26,511	117,729	5,649,059
2023	1	2,255	100.00	17,442	-	330	39	17,811
2024	6	47,467	100.00	946,401	-	5,395	5,154	956,950
	32	532,791	100.00	34,422,700	-	48,337	390,328	34,861,365
Oficinas								
Aportación Inicial	5	34,907	100.00	2,758,132	-	-	78,115	2,836,247
Centros de Aprendizaje								
Aportación Inicial	35	22,707	100.00	1,212,321	-	-	29,553	1,241,854
				38,393,153	-	48,337	497,976	38,939,466
Remodelaciones en proceso (7.1)				40,496	72,618	(48,337)	-	64,777
Total Propiedades de Inversión	72	590,405	100.00	38,433,649	72,618	-	497,976	39,004,243

7.1 Remodelaciones en proceso

A continuación, se presenta un resumen de las remodelaciones en proceso al 30 de junio de 2025:

Remodelaciones	Diciembre 2024 \$	Adiciones \$	Traspasos \$	Junio 2025 \$
Ampliación y remodelación de planteles (7.1.1)	32,710	31,840	(15,388)	49,162
Instalación interconexión de PF (7.1.2)	7,215	6,965	(2,930)	11,250
Adaptaciones y mejoras (7.1.3)	-	30,019	(30,019)	-
Otras remodelaciones	571	3,794	-	4,365
	40,496	72,618	(48,337)	64,777

7.1.1 Ampliaciones y remodelaciones de planteles

Estas ampliaciones consisten en la construcción de aulas, a fin de que los operadores de las Instituciones Educativas puedan atender el incremento en la demanda que enfrentan. Al respecto se informa lo siguiente:

- En agosto y noviembre de 2024, el Fideicomiso inició la ampliación de dos inmuebles educativos ubicados en dos ciudades distintas, de las cuales una fue concluida en febrero de 2025 y se capitalizaron los costos en que se habían incurrido

por la remodelación del inmueble. Esta ampliación representó un incremento en el ABR en 703 m², dando lugar a un ajuste en las rentas de este Activo a partir de marzo de 2025. El costo total de estas obras fue por \$15,388 más su IVA correspondiente. Así mismo, al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCU continúa con los trabajos de ampliación en el otro inmueble y estimamos que dicha obra sea concluida en la segunda mitad del ejercicio 2025. El costo de esta obra será de aproximadamente \$32,891, más su IVA correspondiente y al 30 de junio de 2025 el Fideicomiso ha pagado \$31,716.

- b) En abril y mayo de 2025, el Fideicomiso inició la ampliación en otros dos de sus inmuebles educativos ubicados en dos ciudades distintas. El costo total estimado de estas obras será por \$31,202 más su IVA correspondiente. Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCU estima que dicha obra sea concluida a finales del segundo semestre del ejercicio 2025. Al 30 de junio de 2025 el Fideicomiso ha pagado \$17,446.

7.1.2 Instalación e interconexión de PF

Estas ampliaciones consisten en la construcción de aulas, a fin de que los operadores de las Instituciones Educativas puedan atender el incremento en la demanda que enfrentan. Al respecto se informa lo siguiente:

- a) En agosto y noviembre de 2024, el Fideicomiso inició la ampliación de dos inmuebles educativos ubicados en dos ciudades distintas, de las cuales una fue concluida en febrero de 2025 y se capitalizó los costos en que se había incurrido por la remodelación del inmueble. Esta ampliación representó un incremento en el ABR en 703 m², dando lugar a un ajuste en las rentas de este Activo a partir de marzo de 2025. El costo total de estas obras fue por \$15,388 más su IVA correspondiente. Así mismo, al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCU continúa con los trabajos de ampliación en el otro inmueble y estimamos que dicha obra sea concluida en la segunda mitad del ejercicio 2025. El costo de esta obra será de aproximadamente \$32,891, más su IVA correspondiente y al 30 de junio de 2025 el Fideicomiso ha pagado \$31,716.
- b) En abril y mayo de 2025, el Fideicomiso inició la ampliación en otros dos de sus inmuebles educativos ubicados en dos ciudades distintas. El costo total estimado de estas obras será por \$31,202 más su IVA correspondiente. Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCU estima que dicha obra sea concluida a finales del segundo semestre del ejercicio 2025. Al 30 de junio de 2025 el Fideicomiso ha pagado \$17,446.

7.1.3 Adaptaciones y mejoras

Durante el 2T de 2025, FIBRA EDUCU llevó a cabo adaptaciones y mejoras en diversos Activos pertenecientes al sector educativo, consistentes en la construcción de estacionamientos, instalaciones para habilitar aulas híbridas, construcción de andadores, laboratorios de usos múltiples y cómputo, entre otros. Al 30 de junio de 2025, el costo de estos trabajos, que estuvieron a cargo de una de sus Partes Relacionadas, ascendió a \$30,019. Estas obras fueron registradas dentro de las Propiedades de Inversión toda vez que estos trabajos generan valor a los inmuebles al mismo tiempo que incrementan su vida útil, garantizando así que haya un mejor uso del espacio y consecuentemente una mayor visibilidad para el inquilino del beneficio obtenido por la renta actual de dichos espacios y, por ende, expectativa de sostenibilidad del negocio durante un plazo mayor. Es conveniente

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

7.2 Ajustes al Valor razonable de las Propiedades de Inversión

Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCA, en conjunto con un valuador de reconocido prestigio, llevó a cabo la valuación de sus Propiedades de Inversión, lo que dio como resultado un incremento neto en el valor razonable de las propiedades por \$497,976 (\$363,888 al 30 de junio de 2024), quedando así valuado el portafolio en \$38,939,466 (\$37,005,389 al 30 de junio de 2024), más la inversión relacionada con las remodelaciones en proceso por \$64,777 (\$8,177 al 30 de junio de 2024) queda un valor total del portafolio de \$39,004,243 (\$37,013,566 al 30 de junio de 2024). Esta variación en el valor razonable fue registrada en el Estado de Resultados Integrales Consolidado. Al 30 de junio de 2025, el incremento neto en el valor razonable, incluye la baja del valor de los Activos que constituyen el proyecto ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero por \$312,813 (\$259,587 al 30 de junio de 2024), derivado de los daños del paso del huracán Otis que lo golpeó en octubre de 2023. Al cierre del segundo trimestre, la Administración del Fideicomiso ha revaluado las condiciones de los inmuebles, mismos en los que se estima poder reactivar operaciones al cierre del ejercicio 2026.

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	12.30% a 14.11%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	9.30% a 11.11%	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	3.50% a 3.80%	A mayor tasa de inflación, mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	De 12 a 18 meses en promedio	A menor periodo de absorción, mayor valor razonable
			Rentas de mercado	Dependiendo el tipo y ubicación de la propiedad	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable

El incremento al 30 de junio de 2025 obedece principalmente, al alza en diversos factores macroeconómicos como son principalmente la inflación ocurrida en México en los últimos seis meses, que fue de 1.78% y a la Tasa de Interés Libre de Riesgo prevaleciente en el país, que para el valuador independiente es la Tasa de CETES a 180 días, que tuvo un decremento de 40 puntos base, respecto a la tasa que se tenía al inicio del año.

7.2.1 Análisis de sensibilidad

El valor razonable de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2025 es sensible a los cambios en la tasa de descuento y en la tasa de capitalización.

Al 30 de junio de 2025, por cada cambio de +/- 0.25% en la tasa de descuento y dejando el resto de las variables sin cambios, se generarían los siguientes impactos en los estados de resultados integrales consolidados condensados intermedios.

	Más 0.25%	Menos 0.25%
Impacto en el valor de las propiedades de inversión	\$ (399,698)	\$ 405,747

La administración de FIBRA EDUCA ha estimado que al 30 de junio de 2025 por cada cambio en la tasa de capitalización de +/- 0.25% y dejando el resto de las variables sin cambios, tendría los siguientes impactos:

	Más 0.25%	Menos 0.25%
Impacto en el valor de las propiedades de inversión	\$ (530,271)	\$ 557,528

7.3 Principales características de las Propiedades de Inversión

Los Inmuebles se encuentran ubicados en 20 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional, distribuidos según se muestra en la página siguiente:

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²
Querétaro	3	109,339	-	-	-	-	3	109,339
Aguascalientes	1	67,167	1	633	-	-	2	67,800
Hidalgo	3	65,845	-	-	-	-	3	65,845
Estado de México	6	59,466	7	5,659	-	-	13	65,125
Ciudad de México	2	22,100	8	4,204	5	34,907	15	61,211
Jalisco	3	48,919	6	3,207	-	-	9	52,126
Guerrero	1	41,911	-	-	-	-	1	41,911
Yucatán	1	38,000	-	-	-	-	1	38,000
Coahuila	3	27,193	-	-	-	-	3	27,193
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
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	32	532,791	35	22,707	5	34,907	72	590,405



Al 30 de junio de 2025, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA se encuentran libres de gravámenes y totalmente aseguradas, cubriendo los riesgos a los que están expuestos los inmuebles.

Nota 8 – Depósito de Seriedad

El 16 de agosto de 2024, el Comité Técnico, mediante resoluciones tomadas fuera de sesión; entre otros acuerdos, aprobó la estructura para llevar a cabo la adquisición inmobiliaria del segundo y último tramo del portafolio que fue autorizado el 24 de octubre de 2023. Al 30 de junio de 2025 fueron cumplidas ciertas condiciones suspensivas que consistieron principalmente en la reversión por parte de ciertos fideicomisos de esos Activos, así como la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”).

FIBRA EDUCA firmó un contrato de depósito oneroso por \$350,000, con un tercero (“Depositario”) como muestra de seriedad hacia los Promitentes Vendedores, quienes son Partes Relacionadas del Fideicomiso.

Este depósito será liberado en beneficio de los Promitentes Vendedores, una vez cumplidas las condiciones, autorización de la COFECE y formalizada la compraventa y en ese momento los Promitentes Vendedores aplicarán el monto de este depósito al precio de venta del segundo tramo inmobiliario de este portafolio, mismo que el Depositario deberá de realizar el pago. (Ver Nota 19.1)

Adicionalmente, los Promitentes Vendedores y FIBRA EDUCA acordaron que el precio de compraventa de este portafolio inmobiliario incluirá un descuento equivalente a una tasa mensual a partir del 1 de septiembre de 2024, con excepción de agosto que solo fue

aplicada la tasa por los días transcurridos desde la fecha de firma del contrato de compraventa hasta el 31 de agosto de 2024, a razón de una tasa anualizada equivalente del 10.75% por cada mes o fracción en el que no sean cumplidas las condiciones suspensivas. En caso de no cumplirse las condiciones en el plazo de 90 días posteriores a la fecha de la celebración del contrato del Depósito a Título Gratuito, a excepción del otorgamiento de la autorización por la COFECE, el monto del depósito será devuelto a FIBRA EDUCA y los Promitentes Vendedores deberán pagar una penalización por incumplimiento correspondiente a una tasa anual del 10.75% sobre el monto total del Depósito.

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, anunció al Público Inversionista que, previa aprobación corporativa, los Promitentes Vendedores del segundo y último tramo del portafolio que consta de seis Activos ubicados, uno en la CDMX, cuatro en el estado de Coahuila y uno más en el estado de Morelos, han cumplido con ciertas condiciones suspensivas para poder estar en posibilidad de ser adquiridos por el Fideicomiso, previa autorización de la COFECE.

El 8 de mayo de 2025 la COFECE llevó a cabo su 17° sesión ordinaria donde autorizó a FIBRA EDUCA la realización de la concentración notificada (compraventa del portafolio inmobiliario del segundo y último tramo) 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). Véase Nota 19 sobre las nuevas Adquisiciones Inmobiliarias llevadas a cabo.

Nota 9 – Impuesto al Valor Agregado

Al 30 de junio de 2025, el Fideicomiso tiene un IVA por pagar de \$67,799 (\$32,263 al 31 de diciembre de 2024) determinado de conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto al Valor Agregado (“LIVA”) vigente para el ejercicio 2025.

Nota 10 – Deuda Financiera

Al 30 de junio de 2025, la deuda financiera contraída por el Fideicomiso se analiza como se muestra a continuación:

Concepto	Bono Vinculado a la sostenibilidad			Total
	23-L	23-2L	23-UL	
	\$	\$	\$	\$
Saldos al 1 de enero de 2025	1,861,493	702,426	5,397,641	7,961,560
Amortización de comisiones	2,439	412	1,664	4,515
Efecto por revaluación de la deuda expresada en UDIS	-	-	104,053	104,053
Saldo al 30 de junio de 2025	1,863,932	702,838	5,503,358	8,070,128

Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCA ha cumplido con todos los *covenants* establecidos en los Títulos de los BVS. El incumplimiento en algún *covenant*, es causal del vencimiento anticipado.

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

A continuación, se presentan los principales indicadores relacionados con el nivel de financiamiento de FIBRA EDUCA al 30 de junio de 2025:

Endeudamiento	Junio 2025 \$
Nivel de endeudamiento al cierre del año	0.20
Total de deuda bursátil	8,070,128
Total de intereses devengados no pagados	176,780
Activos totales	41,542,326

Nivel de apalancamiento	Junio 2025 \$
Nivel de apalancamiento	1.69
Activos totales	41,542,326
Títulos de capital ⁽¹⁾	24,552,930

⁽¹⁾ Corresponde al número de CBFIs al 30 de junio de 2025 valuados al precio de la Oferta Pública Inicial (\$20 pesos mexicanos)

Índice de cobertura de servicio de la deuda	Junio 2025 \$
Índice de cobertura de servicio de la deuda	4.36
Activos líquidos	2,143,816
Utilidad operativa estimada	749,528
Amortización estimada de intereses	663,138

Los intereses incurridos por FIBRA EDUCA derivados de la deuda financiera de los BVS por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 fueron de \$161,749 y \$167,082, respectivamente y de forma acumulada por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 de \$325,184 y \$336,902, respectivamente.

Al 30 de junio de 2025, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados del BVS en sus tramos flotante, fijo y real por \$6,175, \$30,683 y \$139,922; respectivamente. La fecha de vencimiento de los cupones de esos tramos del BVS será en julio 2025 para el caso del tramo flotante y en agosto de 2025 para los tramos fijo y real.

Nota 11 - Beneficios a los Empleados

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

Concepto	Junio	Diciembre	Variación	
	2025	2024	\$	%
Saldo al 1 de enero	433	356	77	21.63
Costo Neto del periodo	71	124	(53)	(42.74)
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	-	(21)	21	-
Liquidaciones	(13)	(26)	13	(50.00)
Saldo final	491	433	58	13.39

Los supuestos empleados en la determinación de las OBD son los mismos que fueron utilizados al 31 de diciembre de 2024.

Nota 12 - Patrimonio Contable

Como se menciona en la Nota 1.2.2, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 21,456 CBFIs que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2025 a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero, marzo y abril de 2025, esto en cumplimiento de lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020 y de conformidad con lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de gobierno corporativo y la Asamblea de Tenedores, en el sentido de pagar una parte de sus remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre Tenedores, ejecutivos y miembros independientes de comités.

Concepto	CBFIs
CBFIs en circulación al 01 de enero de 2025	1,227,625,046
Puesta en circulación de CBFIs (2025):	
Febrero	11,124
Abril	10,332
Total:	21,456
CBFIs en circulación al 30 de junio de 2025	1,227,646,502

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

A continuación, se muestra un resumen de las distribuciones pagadas al 30 de junio de 2025:

Fechas 2025		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFI expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
2025 25 de febrero 28 de abril	2025 14 de marzo 26 de mayo	4T 2024 1T 2025	386,463 407,744 794,207	387,215 370,717 757,932	773,678 778,461 1,552,139	0.630217 0.634109 1.264326

Por los periodos de tres meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024, la Utilidad Básica por cada CBFI fue de \$0.635375 y \$0.895231 pesos mexicanos; respectivamente, y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue de \$1.269484 y \$1.194735. La Utilidad Básica por cada CBFI, es el cociente de la Utilidad Integral Neta del Periodo entre el promedio ponderado de CBFI en circulación al cierre de cada periodo.

Los Fondos Generados por la Operación (“FFO”, por sus siglas en inglés) son determinados de conformidad con la metodología “AMEFIBRA FFO”, que establece que se adicionen o disminuyan, entre otras, a la Utilidad Integral Neta del periodo, la amortización del costo de financiamiento, la revaluación de la deuda financiera, la ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión – Neto, depreciación y amortización y los gastos de estrategia de sostenibilidad.

Los Fondos Ajustados por la Operación del periodo (“AFFO”, por sus siglas en inglés), se determinaron disminuyendo una reserva de instalación de PF y de Capex y los gastos de estrategia de sostenibilidad aumentando y en su caso, un reparto de excedente de efectivo del FFO.



El FFO y AFFO por los periodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024, se integran como se muestra a continuación:

2024			2025	
2T \$	Acumulado		Acumulado	2T \$
1,116,312	1,781,963	Utilidad integral - Neta del periodo	1,223,303	1,954,171
-	-	Otros ingresos	(4,482)	(4,482)
2,427	5,273	Amortización del costo de financiamiento	2,269	4,514
(363,888)	(363,888)	Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(497,976)	(497,976)
7,494	95,358	Revaluación de la deuda financiera	51,340	104,054
		Pago en CBFIs a los miembros de los comités		
516	3,462	e incentivos a ejecutivos	562	1,196
13,750	27,500	Gastos de estrategia de sostenibilidad	14,250	28,500
776,611	1,549,668	FFO	789,266	1,589,977
-	-	Reparto de excedente de efectivo	35,000	57,000
(26,250)	(3,000)	Reserva de capex	(27,500)	(5,000)
(1,500)	(52,500)	Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(55,000)
(13,750)	(27,500)	Gastos de estrategia de sostenibilidad	(14,250)	(28,500)
735,111	1,466,668	AFFO	780,016	1,558,477
1,227,615,146	1,227,615,146	Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,646,502	1,227,646,502
0.598812	1.194735	AFFO por CBFIs	0.635375	1.269484

Nota 13 - Ingresos por arrendamiento

Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCA tiene celebrados 30 Contratos de Arrendamiento con 6 de sus partes relacionadas, quedando así arrendados los 72 inmuebles que conforman su Portafolio Inmobiliario.

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 ha pasado más de un año ocho meses desde que le ha sido imposible llevar a cabo su operación usual dentro de los Activos.

En tanto se regularizan las operaciones del Arrendatario, el Fideicomiso está haciendo todos sus esfuerzos para que la compañía de seguros que tiene contratada cubra las pérdidas consecuenciales. Los ingresos no percibidos por el Fideicomiso en el 2T 2025 representan aproximadamente el 8.39% de los ingresos de ese periodo y por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 de 8.40%.

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

Región	2T		Variación 2T	
	2025	2024	2025 / 2024	%
	\$	\$	\$	%
Centro	318,904	294,551	24,353	8.27
Norte	97,971	78,638	19,333	24.58
Occidente	441,744	420,400	21,344	5.08
Sur	80,965	77,130	3,835	4.97
Planteles universitarios	939,584	870,719	68,865	7.91
Oficinas	84,129	80,141	3,988	4.98
Centros de Aprendizaje	35,449	33,770	1,679	4.97
Total de ingresos	1,059,162	984,630	74,532	7.57

Región	Acumulado		Variación Acumulado	
	2025	2024	2025 / 2024	%
	\$	\$	\$	%
Centro	637,372	587,438	49,934	8.50
Norte	195,906	156,938	38,968	24.83
Occidente	882,551	840,355	42,196	5.02
Sur	161,930	154,260	7,670	4.97
Planteles universitarios	1,877,759	1,738,991	138,768	7.98
Oficinas	168,258	160,282	7,976	4.98
Centros de Aprendizaje	70,899	67,538	3,361	4.98
Total de ingresos	2,116,916	1,966,811	150,105	7.63

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

A continuación, se presenta un análisis de la evolución de los ingresos entre el 2T 2025 y el 2T 2024.

Ingresos	Acumulado 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en inmuebles	Acumulado 2025
Centros de aprendizaje	67,538	1,681	-	-	69,219
Oficinas	160,282	7,976	-	-	168,258
Planteles Universitarios	1,738,991	84,457	55,591	400	1,879,439
	1,966,811	94,113	55,591	400	2,116,916
ABR					
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907
Planteles Universitarios	484,621	-	47,467	703	532,791
	542,235	-	47,467	-	590,405
No. de inmuebles					
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
Planteles Universitarios	27	-	5	-	32
	67	-	5	-	72

Ingresos	2T 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en inmuebles	2T 2025
Centros de aprendizaje	33,770	1,679	-	-	35,449
Oficinas	80,141	3,988	-	-	84,129
Planteles Universitarios	870,719	42,903	25,562	400	939,584
	984,630	48,570	25,562	400	1,059,162
ABR					
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907
Planteles Universitarios	486,967	-	45,121	703	532,791
	544,581	-	45,121	703	590,405
No. de inmuebles					
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
Planteles Universitarios	27	-	5	-	32
	67	-	5	-	72

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

No. Contratos	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato	ABR m²	2T 2025 \$	Acumulado 2025 \$
	Inicio	Terminación					
6	junio de 2018	junio de 2033	15	8 años	354,202	682,049	1,364,096
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	8 años, 8 meses	4,460	9,041	17,679
1	abril de 2019	abril de 2034	15	8 años, 9 meses	2,932	5,601	11,038
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	8 años, 10 meses	6,375	13,710	27,039
1	junio de 2019	junio de 2034	15	9 años	41,911	-	-
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	9 años, 4 meses	11,761	36,949	73,631
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	9 años, 5 meses	29,153	116,888	233,776
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	11 años, 7 meses	16,563	9,508	18,879
1	junio de 2022	junio de 2037	15	12 años	67,167	151,575	303,150
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	12 años, 1 mes	6,159	5,628	10,723
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	13 años, 5 meses	2,255	656	1,313
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	13 años, 10 meses	2,346	2,262	4,467
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	14 años, 1 mes	45,121	25,562	51,125
30		Total			590,405	1,059,162	2,116,916

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

Nota 14 – Otros ingresos

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

Con este finiquito el Fideicomiso da por concluido el reclamo respecto a los daños físicos y continuará el proceso del reclamo de las pérdidas consecuenciales.

Nota 15 – Costos de Operación y Mantenimiento

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

Concepto	Acumulado		Variaciones acumulado	
	2025	2024	2025/2024	
			\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	224,228	204,711	19,517	9.53
Seguros y fianzas	11,422	9,452	1,970	20.84
Impuesto predial	6,202	4,847	1,355	27.96
Total gastos de operación y mantenimiento	241,852	219,010	22,842	10.43

Concepto	2T		Variaciones 2T	
	2T25	2T24	2025/2024	
			\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	112,248	102,608	9,640	9.39
Seguros y fianzas	5,711	4,734	977	20.64
Impuesto predial	3,129	2,424	705	29.08
Total gastos de operación y mantenimiento	121,088	109,766	11,322	10.31

- 1) A partir del 1 de enero de 2024, el Administrador cambió al proveedor de mantenimiento de los Activos que conforman la cartera del patrimonio del Fideicomiso, conservando las mismas condiciones y términos que tenía con su anterior proveedor. El actual proveedor también es una Parte Relacionada de FIBRA EDUCA.

El mantenimiento de los activos ubicados en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, fue suspendido, toda vez que esos inmuebles se encuentran en desuso.



Nota 16 - Gastos de Administración

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

Concepto	Acumulado		Variaciones Acumulado	
	2025	2024	2025 / 2024	
	\$	\$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social ⁽¹⁾	24,754	31,228	(6,474)	(20.73)
Emolumentos a los miembros independientes de los comités ⁽²⁾	3,683	3,386	297	8.77
Amortización de los derechos de arrendamiento ⁽³⁾	1,445	1,414	31	2.19
Gastos generales de oficina	3,621	5,236	(1,615)	(30.84)
Honorarios profesionales	7,981	2,124	5,857	275.75
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	4,863	3,150	1,713	54.38
Otros	2,113	1,043	1,070	102.59
Total gastos de administración	48,460	47,581	879	1.85

Concepto	2T		Variaciones 2T	
	2025	2024	2025 / 2024	
	\$	\$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social ⁽¹⁾	12,354	12,832	(478)	(3.73)
Emolumentos a los miembros independientes de los comités ⁽²⁾	1,731	1,587	144	9.07
Amortización de los derechos de arrendamiento ⁽³⁾	723	707	16	2.26
Gastos generales de oficina	1,787	2,865	(1,078)	(37.63)
Honorarios profesionales	6,001	1,547	4,454	287.91
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	3,058	1,473	1,585	107.60
Otros	1,158	528	630	119.32
Total gastos de administración	26,812	21,539	5,273	24.48

- 1) La disminución de los sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social corresponde a la postergación en el pago de los incentivos a Ejecutivos por los resultados en el desempeño de sus funciones por el ejercicio de 2024, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.
- 2) Corresponde a la amortización de los derechos de arrendamiento, de las oficinas de FIBRA EDUCA que se desprende del contrato celebrado entre FEM, como arrendatario y una Parte Relacionada como arrendadora. Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de los derechos de arrendamiento pendiente de amortizarse asciende a \$24,322 y \$25,767; respectivamente.

Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024, FIBRA EDUCA realizó pagos de este arrendamiento por \$1,531 y \$1,464, respectivamente; y durante el primer semestre 2025 y 2024 realizó pagos por \$3,062 y \$2,969, respectivamente; así mismo, registró intereses a cargo por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 de \$849 y \$868, y por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024 de \$1,699 y \$1,737 respectivamente y se presentan en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios. Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los saldos de las obligaciones por arrendamiento circulantes y no circulantes ascienden a \$6,120, \$28,269 y \$6,120, \$29,633; respectivamente.

- 3) En el 2T de 2025 FIBRA EDUCA contrató a diversos especialistas contables, financieros, y fiscalistas para el cumplimiento de sus fines.

Nota 17 - Información por Segmentos

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

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

A continuación, se muestra la información por segmentos por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2025 y 2024 y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2025, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Región	ABR m²	Acumulado				Variación Acumulado	
		2025		2024		2025 / 2024	
		\$	%	\$	%	\$	%
Centro	143,486	553,946	86.91	512,740	87.28	41,206	8.04
Norte	68,274	168,387	85.95	136,461	86.95	31,926	23.40
Occidente	238,865	764,424	86.61	729,343	86.79	35,081	4.81
Sur	82,166	136,462	84.27	130,120	84.35	6,342	4.87
Planteles Universitarios	532,791	1,623,219	86.44	1,508,664	86.76	114,555	7.59
Oficinas	34,907	145,391	86.41	138,629	86.49	6,762	4.88
Centros de Aprendizaje	22,707	60,843	85.82	57,947	85.80	2,896	5.00
Total	590,405	1,829,453	86.42	1,705,240	86.70	124,213	7.28

Región	ABR m²	2T				Variación 2T	
		2025		2024		2025 / 2024	
		\$	%	\$	%	\$	%
Centro	143,486	276,689	86.76	257,182	87.31	19,507	7.58
Norte	68,274	84,047	85.79	68,414	87.00	15,633	22.85
Occidente	238,162	381,557	86.37	365,222	86.87	16,335	4.47
Sur	82,166	67,978	83.95	65,294	84.65	2,684	4.11
Planteles Universitarios	532,088	810,271	86.24	756,112	86.84	54,159	7.16
Oficinas	34,907	72,206	85.83	69,556	86.79	2,650	3.81
Centros de Aprendizaje	22,707	30,173	85.11	28,953	85.74	1,220	4.21
Total	589,702	912,650	86.17	854,621	86.80	58,029	6.79

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

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

Nota 18 - Compromisos y contingencia

18.1 - Deuda financiera

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

18.2 – Derechos de arrendamiento

FIBRA EDUCA tiene la obligación de realizar pagos mensuales del arrendamiento donde se ubican sus oficinas por \$510, a una Parte Relacionada, de conformidad con el clausulado de ese contrato (Véase inciso 2 de la Nota 16).

18.3 - Rentas futuras

Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCA tiene celebrados 30 contratos de arrendamiento. El monto anualizado nominal de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes sin considerar las actualizaciones de los montos anuales utilizando el INPC, que tienen un remanente entre 14 y 8 años, se analiza como se muestra a continuación:

Vencimiento	Importe ⁽¹⁾
	\$
1 año	4,595,544
1 a 3 años	9,191,088
3 a 5 años	9,191,088
5 a 7 años	9,191,088
más de 7 años	9,316,961
Total	41,485,769

(1) Incluye los ingresos que generarán los Activos ubicados en el Puerto de Acapulco, Guerrero.

18.4 - Huracán Otis (Contingencia)

Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCA tiene un derecho de cobro contingente que se deriva de la liquidación del seguro por las pérdidas consecuenciales del proyecto inmobiliario del Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, que resultó dañado por el paso del huracán Otis.

Debido a las condiciones actuales en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, la reparación de los Activos que integran el Proyecto educativo en dicha ciudad pudiera llevar más tiempo del estimado, afectando sobre la misma base la operación del titular de la marca educativa y por consiguiente la normalización del cobro de las rentas.

18.5 - Crédito Fiscal (Contingencia)

Con fecha 3 de marzo de 2025 el Fideicomiso fue notificado por el Servicio de Administración Tributaria (SAT) de la determinación de un crédito fiscal a su cargo como resultado de una revisión del ejercicio 2018, relacionada principalmente por un saldo de

impuesto al valor agregado que previamente había sido recuperado. Al respecto, FIBRA EDUCA interpuso los medios de defensa que la asisten ya que se considera junto con los abogados que asesoran en este tema, que el Fideicomiso cuenta con los argumentos legales para defender sus derechos en consecuencia. A la fecha de este informe, el Fideicomiso se encuentra en espera de resolución por parte de la autoridad correspondiente.

Nota 19 - Hechos posteriores

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

19.1 - Adquisiciones Inmobiliarias

Con fecha 11 de julio, se adquirieron y pagaron de una Parte Relacionada 6 inmuebles pertenecientes al sector educativo para su cartera: 2 en el estado de Coahuila con un ABR de 11,065 m², uno en Morelos con un ABR de 4,960 m² y 3 más en la Ciudad de México con un ABR de 26,225 m², adquiriendo un ABR total de 42,250 m² compuestos por 17 predios, con un Cap Rate y NOI aproximados de 10.72% y 88.81%, respectivamente. Estas compras representarán un 2.28% en los ingresos anualizados de Fibra Educa, alcanzando un ABR total de 632,655 m².

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

El precio de adquisición, incluyendo el IVA. de la construcción y los gastos accesorios por traslado de dominio, se realizó con recursos obtenidos de la colocación de deuda lanzada a finales del ejercicio de 2023 y la liberación del depósito de seriedad que Fibra Educa había realizado en agosto de 2024 con un tercero. Con esta compra, Fibra Educa continúa con el proceso de expansión de sus operaciones, cumpliendo así con los compromisos asumidos ante los inversionistas de la emisora y siempre observando las obligaciones a las que es sujeto en términos de la legislación competente.

19.2 - Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio

En sesión celebrada el 24 de julio de 2025, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el 22 de julio de 2025, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo, a más tardar el 25 de agosto de 2025, de la distribución a cuenta del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2025 y reembolso de patrimonio por \$780,016.

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de junio de 2025, fueron autorizados para su emisión el 24 de julio de 2025, por el Mtro. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).