



3T25

REPORTE TRIMESTRAL

DECLARACIONES Y PROYECCIONES A FUTURO

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

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

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



Carta del Presidente del Comité Técnico

Estimados Inversionistas:

Es un gusto para mí poder presentar los resultados de FIBRA EDUCA del Tercer Trimestre de 2025 (3T 2025); cifras que reflejan las operaciones del periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025.

Rendimiento acumulado por CBFI

El rendimiento por CBFI al 30 de septiembre de 2025, es de \$1.90 pesos mexicanos, que equivale a 3.33% respecto al precio de cotización del CBFI que tenía a principios del año.

FIBRA EDUCA pagará, a más tardar el 24 de noviembre de 2025, 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 \$786,901 que equivaldrá a \$0.640947 pesos por CBFI.

Portafolio Inmobiliario

El 16 de agosto de 2024, el Comité Técnico, mediante resoluciones tomadas fuera de sesión; entre otros acuerdos, aprobó la estructura para llevar a cabo la adquisición inmobiliaria del segundo y último tramo del portafolio que fue autorizado el 24 de octubre de 2023. Dicho portafolio estaba sujeto al cumplimiento de 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.

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 promesa de compraventa sujeto a condiciones suspensivas 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 Oneroso, 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, han cumplido con ciertas condiciones suspensivas para poder estar en posibilidad de ser adquirido 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 en su 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 su notificación, 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 10 de julio de 2025, se adquirieron y pagaron a una Parte Relacionada el segundo y último tramo del portafolio de Lottus, que consiste en 6 inmuebles pertenecientes al sector educativo ubicados, 2 en el estado de Coahuila con un ABR de 11,065 m², uno en Morelos con un ABR de 4,960 m² y 3 más en la Ciudad de México con un ABR de 26,225 m², adquiriendo un ABR total de 42,250 m² 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 periodo igual, considerando los plazos de ley en cada renovación forzosa.

El precio de adquisición, incluyendo el I.V.A. 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, el Fideicomiso 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 las que es sujeto en términos de la legislación competente.

Por consiguiente, el portafolio de FIBRA EDUCA, se encuentra integrado al 30 de septiembre de 2025, por: i) **38 Inmuebles** pertenecientes al **sector educativo** con un **ABR de 575,041 m²**, ii) **35 Centros de Aprendizaje** con un **ABR de 22,707 m²** y iii) **5 Inmuebles** del **sector de oficinas** con un **ABR 34,907 m²**. Estos inmuebles se encuentran **ubicados en 21 estados de la República Mexicana**, predominantemente en el centro del territorio nacional. El valor razonable de estas propiedades al 30 de septiembre de 2025 es de **\$39,830,580**.

Los **78 Inmuebles** que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran **totalmente arrendados**, mediante la celebración de **42 Contratos de Arrendamiento** con 6 Arrendatarios (**Partes Relacionadas del Fideicomiso**), sobre los 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 seguro que tenía contratadas, el finiquito por el daño material que sufrieron los Activos por \$4,482. Estos recursos serán utilizados para continuar con su reparación.

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 los ingresos de arrendamiento del 3T 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, incrementado así el ABR en 703 m², dando lugar a un ajuste en la renta de este Activo a partir de marzo de 2025. El costo total de esta obra fue por \$15,388 más el IVA correspondiente.

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA concluyó la instalación e interconexión de Paneles Fotovoltaicos ("PF") en cuatro de sus Activos. Al 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso tiene ocho Activos ubicados en diversos estados de la República Mexicana que han generado 760,702 KWh. FIBRA EDUCA se encuentra en proceso de concluir la instalación e interconexión de PF en otro Activo.

Resultados de operación

Tanto los ingresos por rentas y los costos operativos, principalmente el referente al mantenimiento de los Activos del 3T 2025 fueron mayores a los del mismo periodo del 2024 en \$77,641 (7.45%) y \$12,151 (10.82%), respectivamente, debido al incremento inflacionario y a la incorporación de las operaciones de los Activos adquiridos en julio de 2025.

En el 3T 2025 fueron pagados los incentivos a Ejecutivos por el desempeño de sus funciones del ejercicio 2024, incrementado los gastos administrativos en \$8,142 (32.41%) respecto al mismo trimestre del año anterior; los incentivos del ejercicio 2023 fueron pagados en el transcurso del 2T 2024.

El resultado neto de estos incrementos, impulsaron la utilidad operativa en \$57,348 (6.33%), (cifra sin considerar el efecto disminuido de \$159,693 en el ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión – Neto, que no requiere flujos de efectivo).

Respecto a la carga financiera hubo una disminución neta en los costos de \$17,155 (9.21%) 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 \$40,595 (61.04%), debido a que los recursos disponibles que fueron invertidos en valores temporales eran mayores en el tercer trimestre de 2024 que los del 2025, debido a la utilización de recursos con motivo de las adquisiciones Inmobiliarias que se hicieron en julio de 2025, así como la disminución en la tasa de rendimiento. Por otra parte, en el 3T 2025, se obtuvo una mejoría en el costo por servicio de la deuda por \$11,992 (6.96%), dada la disminución en la tasa de interés del tramo flotante sobre una base promedio de 291 pbs. Finalmente, el tramo 23-UL del Bono Vinculado a la Sostenibilidad expresado en UDIS ("Unidades de inversión") está sujeto a revaluación, efecto que no representa desembolso de recursos económicos, que impacta directamente en el rubro de otros (gastos) financieros como se muestra a continuación:

Concepto	2025 \$	2024 \$	Variación	
			\$	%
Valor de la UDI al 30 de junio	8.5008	8.1282	0.3727	4.5849
Valor de la UDI al 30 de septiembre	8.5507	8.2472	0.3035	3.6801
Fluctuación de la UDI en el 3T	0.0498	0.1190	(0.0692)	(58.13)

Los resultados operativos mencionados anteriormente, tuvieron un efecto neto favorable en el AFFO en \$28,235 (3.72%), una vez excluidas las partidas que no son sujetas para su determinación.

Crédito Fiscal determinado por el Servicio de Administración Tributaria

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

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

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

Con todo mi afecto y agradecimiento por su confianza.

Sinceramente,
Ing. Jorge Nacer Gobera
Presidente del Comité Técnico

FIBRA EDUCA REPORTA SUS RESULTADOS NO AUDITADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2025

CDMX, 28 de octubre 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 Tercer Trimestre de 2025 ("3T 2025") correspondientes al periodo de tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre 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.

Es recomendable que los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2025 y por los periodos de nueve y tres meses terminados en esa fecha, 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 \$523,581 en el Valor Razonable de las Propiedades de Inversión al 30 de septiembre de 2024, modificando así los resultados previamente publicados el 29 de octubre 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 resultados de cualquier otra naturaleza.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 30 de septiembre 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.

Rendimiento por CBFI

El rendimiento por CBFI al 30 de septiembre de 2025, es de \$1.899663 pesos mexicanos, que equivale a 3.33% respecto al precio de cotización del CBFI que tenía a principios del año.

FIBRA EDUCA pagará, a más tardar el 24 de noviembre de 2025, 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 \$786,901 que equivaldrá a \$0.640947 pesos por CBFi.

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

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2025, han sido preparados sobre la base de negocio en marcha.



Principales indicadores

Principales indicadores	3T		Variación	
Operativos	2025	2024	%	
Número de propiedades	78	72	8.33	
ABR	632,655	589,702	7.28	
Tasa de ocupación	100%	100%	-	
De resultados	2025	2024	\$	%
Ingresos por arrendamiento	1,120,491	1,042,850	77,641	7.45
Utilidad de operación	947,659	1,051,404	(103,745)	(9.87)
Utilidad Integral - Neta	778,528	865,118	(86,590)	(10.01)
NOI	967,300	906,785	60,515	6.67
Margen NOI	86.33	86.95	(0.62)	(0.72)
FFO	832,051	800,166	31,885	3.98
AFFO	786,901	758,666	28,235	3.72
CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,715,298	1,227,625,046	90,252	0.01
AFFO por certificado	0.640947	0.617995	0.022953	3.71
De balance	Sep-2025	Dic-2024	\$	%
Propiedades de inversión	39,915,321	38,433,649	1,481,672	3.86
Deuda	8,104,836	7,961,560	143,276	1.80
Total Patrimonio Contable	33,151,581	32,746,173	405,408	1.24

Eventos relevantes ocurridos por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 dos anticipos a cuenta de la distribución de Resultado Fiscal del ejercicio 2025 y Reembolso de Patrimonio, por un total de \$2,332,152, 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
24 de abril	26 de mayo	1T 2025	407,744	370,717	778,461	0.634109
24 de julio	25 de agosto	2T 2025	396,512	383,501	780,013	0.635337
		Total:	1,190,719	1,141,433	2,332,152	1.899663

Adicionalmente, los Miembros del Comité Técnico en su sesión celebrada el 23 de octubre de 2025, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo en la misma fecha, acordaron pagar a más tardar el 24 de noviembre 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 \$786,901.



■ Circulación de CBFIs

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 90,252 CBFIs, en las fechas que se indican en la siguiente tabla, 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, abril y julio de 2025, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020, así como un porcentaje de los incentivos a los ejecutivos del Administrador del Fideicomiso por su desempeño en el ejercicio 2024, conforme a lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 28 de abril de 2023 y con lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, en el sentido de pagar una parte de sus remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses

entre los Tenedores, los miembros independientes de Comités y los ejecutivos del Administrador.

Concepto	CBFIs
CBFIs en circulación al 01 de enero de 2025	1,227,625,046
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	
Puesta en circulación de CBFIs (2025):	
Febrero	11,124
Abril	10,332
Agosto	68,796
Total:	90,252
CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2025	1,227,715,298

■ Crédito Fiscal

El 3 de marzo de 2025, el Fideicomiso fue notificado por el Servicio de Administración Tributaria (“SAT”) de la determinación de un crédito fiscal a su cargo como resultado de una revisión del ejercicio 2018, relacionada principalmente por un saldo de Impuesto al Valor Agregado que previamente había sido recuperado. Al respecto, FIBRA EDUCA interpuso los medios de defensa que la asisten ya que 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.

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

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

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

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

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

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

Declaraciones a futuro

Las declaraciones contenidas en este comunicado que no son hechos históricos son declaraciones a futuro. Estas declaraciones a futuro se basan en las expectativas, estimaciones y proyecciones sobre la industria y los mercados en los que opera FIBRA EDUCAL, las creencias de su Administrador y las suposiciones hechas por este último. Tales declaraciones implican incertidumbres que podrían afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA EDUCAL. 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 EDUCAL no asume obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros contenidas en este comunicado. Ni la CNBV ni cualquier otra autoridad ha aprobado o rechazado el contenido de la información de este comunicado, así como tampoco la exactitud, pertinencia o veracidad de la información contenida en el mismo.

■ Adquisiciones Inmobiliarias

El 10 de julio de 2025, FIBRA adquirió de una Parte Relacionada, 6 inmuebles pertenecientes al sector educativo para su cartera; 2 en el estado de Coahuila con un Área Bruta Rentable (“ABR”) de 11,065 m², uno en Morelos con un ABR de 4,960 m² y 3 más en

la Ciudad de México con un ABR de 26,225 m² adquiriendo un ABR total 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 EDUCU, y alcanzando un ABR total de 632,655 m².

El arrendamiento de dichos inmuebles inició a partir de esa fecha, con una vigencia de 15 (quince) años prorrogables por un periodo igual, considerando los plazos establecidos por la ley en cada renovación forzosa.

El precio de adquisición, incluyendo el I.V.A. 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 EDUCU había realizado en agosto de 2024 con un tercero. Con esta compra, el Fideicomiso 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 las que es sujeto en términos de la legislación competente.

Sustitución del Representante Común

El 13 de agosto de 2025 se celebró una Asamblea General Extraordinaria (la "Asamblea") de tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con la clave de pizarra "EDUCA 18", emitidos conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/3277. En dicha Asamblea se aprobó, entre otros asuntos, la sustitución y remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles, así como la designación de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como nuevo representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles. Asimismo, se aprobaron las modificaciones necesarias y/o convenientes al Contrato de Fideicomiso con el propósito de reflejar dicha sustitución.

En consecuencia, con fecha 21 de agosto de 2025 se celebró un convenio modificatorio y de sustitución de representante común entre las partes involucradas, y el 18 de septiembre de 2025 se llevó a cabo el canje del título representativo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con la clave de pizarra "EDUCA 18" ante el S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., consumándose así la sustitución de representante común.

La actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs identificados con clave de pizarra "EDUCA 18", con motivo de la Sustitución de Representante Común, aprobada en virtud de la Asamblea de Tenedores celebrada el 13 de agosto de 2025, fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/1691/2025, de fecha 9 de septiembre de 2025. Derivado de dicha actualización de la inscripción, los CBFIs que se describen en el presente Aviso se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 2362-1.81-2025-053.

El 26 de agosto de 2025 se celebró una Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo identificados con la clave de pizarra "EDUCA 23-2L y EDUCA 23-UL", así como el 11 de septiembre de 2025 para la clave de pizarra "EDUCA 23-L", emitidos conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/3277. En dicha Asamblea se aprobó, entre otros asuntos, la sustitución y remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, (actualmente como causahabiente Banco Multiva, S.A.,

Institución de Banca Múltiple, Grupo Financieros Multiva) como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles, así como la designación de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como nuevo representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles. Asimismo, se aprobaron las modificaciones necesarias y/o convenientes al Contrato de Fideicomiso con el propósito de reflejar dicha sustitución.

En consecuencia, se celebró un convenio de sustitución de representante común entre las partes involucradas con fecha 28 de agosto de 2025 para la clave de pizarra “EDUCA 23-2L y EDUCA 23-UL” y con fecha 18 de septiembre de 2025 para la clave de pizarra “EDUCA 23-L”.

A la fecha de este reporte estamos en espera del oficio aprobatorio por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) para ejecutar el canje del título representativo de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra EDUCA 23-2L, EDUCA 23-UL y EDUCA 2-L.

■ Convocatoria de Asamblea de Tenedores

El 23 de octubre de 2025, FIBRA EDUCA informó al público inversionista la convocatoria de la Asamblea Ordinaria de Tenedores a llevarse a cabo el 6 de noviembre de 2025, para realizar la propuesta, discusión y en su caso, aprobación para que el Fideicomiso lleve a cabo una emisión adicional y oferta pública y/o privada subsecuente de suscripción y pago de CBFIs en México y/o en el extranjero.

■ Publicación de Reportes

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

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

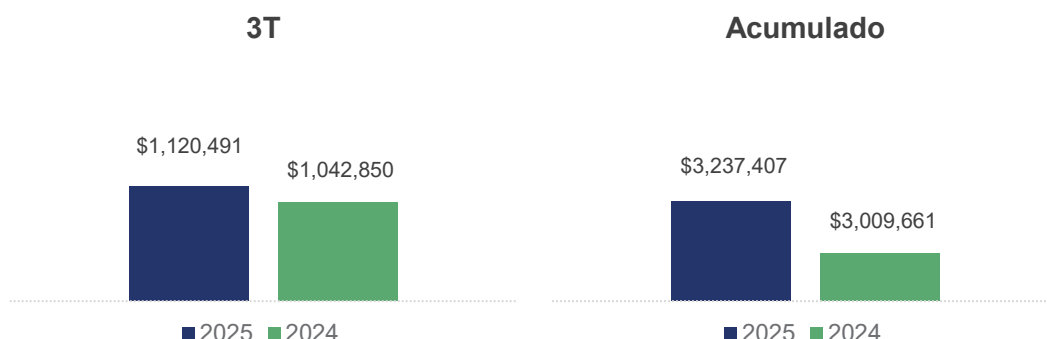
■ Invitación a sus Conferencias Telefónicas

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
5 de agosto	2T 2025

Resultados e indicadores financieros relevantes del 3T 2025

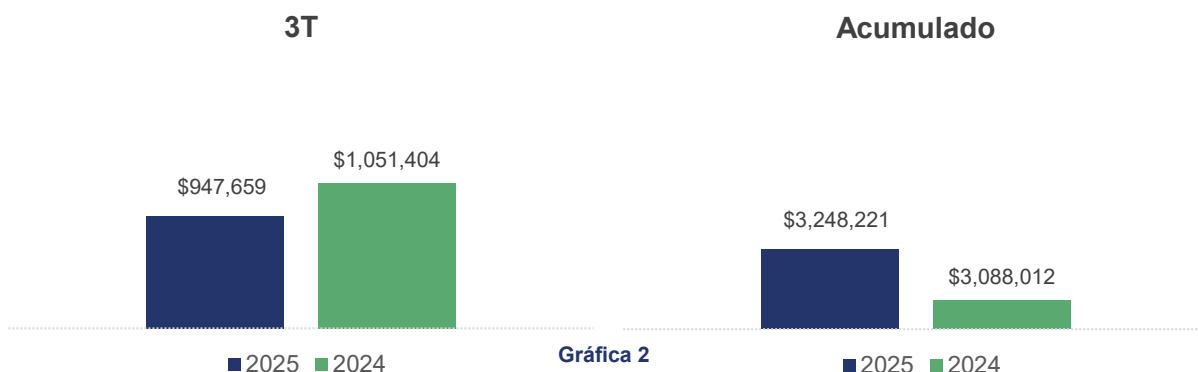
Ingresos por arrendamiento



Gráfica 1

Los **Ingresos por Arrendamiento** del 3T 2025 fueron de **\$1,120,491** siendo superiores en un **7.45%** (**\$77,641**), respecto al mismo trimestre del año anterior (**\$1,042,850**). De igual forma los ingresos acumulados al 3T 2025 (**\$3,237,407**) tuvieron un incremento del **7.57%** (**\$227,746**), respecto al mismo periodo del año anterior (**\$3,009,661**). (Gráfica 1).

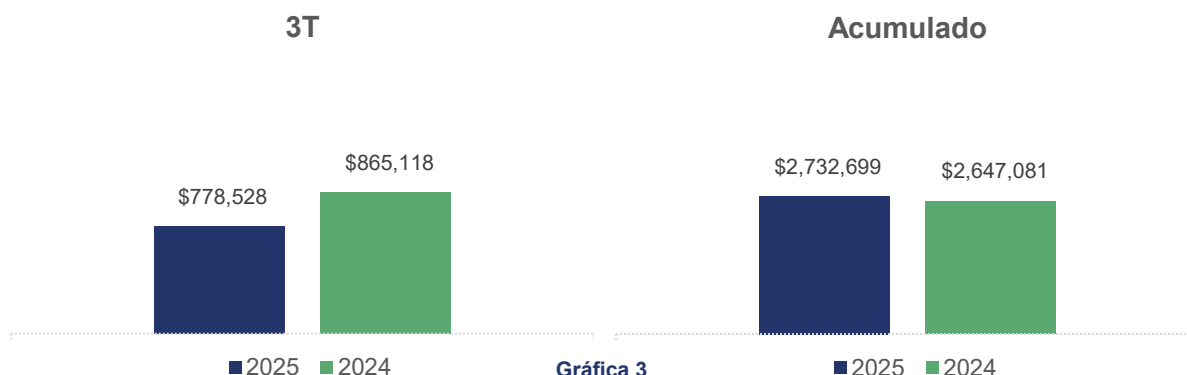
Utilidad de operación



Gráfica 2

La **Utilidad de Operación** del 3T 2025 fue de **\$947,659** mostrando un decremento del **9.87%** (**\$103,745**), respecto a la del 3T 2024 (**\$1,051,404**) y de forma acumulada por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 fue de **\$3,248,221**, superior en un **5.19%** (**\$160,209**) respecto del mismo periodo del año anterior (**\$3,088,012**). Esta disminución obedece principalmente al resultado del ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión que se hizo en el 3T 2024 por \$159,693. (Gráfica 2).

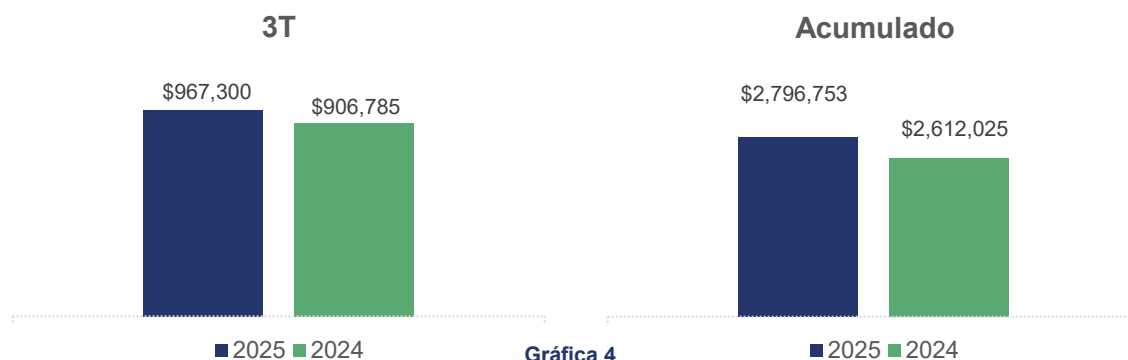
Utilidad Integral – Neta del periodo



Gráfica 3

La **Utilidad Integral - Neta del Periodo** del 3T 2025 fue de **\$778,528**, teniendo un decremento del **10.01%** (\$86,590), en relación con el 3T 2024 (**\$865,118**). De forma acumulada por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 fue de **\$2,732,699** teniendo un incremento del **3.23%** (\$85,618) respecto al mismo periodo del año anterior (**\$2,647,081**). (Gráfica 3).

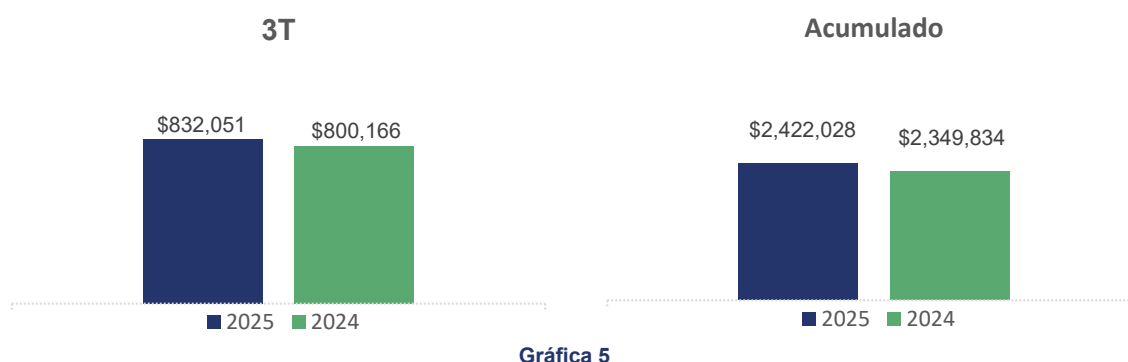
■ NOI / EBITDA



El **NOI / EBITDA** del 3T 2025 fue de **\$967,300**, siendo superior en un **6.67%** (\$60,515), respecto al 3T 2024 (**\$906,785**). De forma acumulada por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 fue de **\$2,796,753** teniendo un incremento del **7.07%** (\$184,728) respecto al mismo periodo del año anterior (**\$2,612,025**). (Gráfica 4).

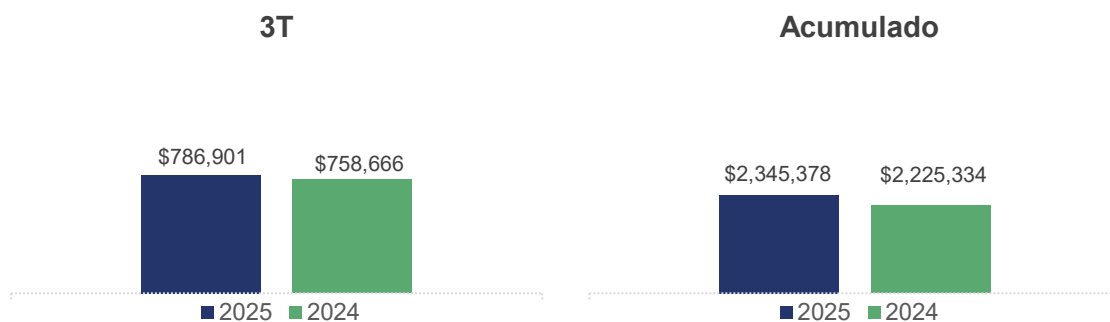
El **margen del NOI** del 3T 2025 fue de **86.33%** lo que representa un decremento del **0.72%** respecto al 3T 2024 (**86.95%**) y de forma acumulada por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 fue de **86.39%** teniendo un decremento respecto al mismo periodo del año anterior de **0.46%** (**86.79%**).

■ FFO



El **FFO** del 3T 2025 fue de **\$832,051** que representa un incremento de **\$31,885 (3.98%)** respecto al del mismo trimestre del año anterior (**\$800,166**). De forma acumulada por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 fue de **\$2,422,028** teniendo un incremento del **3.07%** (\$72,194) respecto al mismo periodo del año anterior (**\$2,349,834**). (Gráfica 5).

■ AFFO



Gráfica 6

El **AFFO** del 3T 2025 fue de **\$786,901** siendo superior al del 3T 2024 (**\$758,666**) en un **3.72%** (**\$28,235**) que representó un incremento de **\$0.022953** pesos por CBFI. De forma acumulada por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 fue de **\$2,345,378** teniendo un incremento del **5.39%** (**\$120,044**) respecto al mismo periodo del año anterior (**\$2,225,334**). (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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Concepto	3T		Variación	
	2025	2024	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	1,120,491	1,042,850	77,641	7.45
Gastos de Operación y Mantenimiento	124,418	112,267	12,151	10.82
Gastos de Administración	33,264	25,122	8,142	32.41
	962,809	905,461	57,348	6.33
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión - Neto	-	159,693	(159,693)	(100.00)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(15,150)	(13,750)	(1,400)	10.18
Utilidad de Operación	947,659	1,051,404	(103,745)	(9.87)
Intereses a Favor	25,913	66,508	(40,595)	(61.04)
Intereses a Cargo	(160,316)	(172,308)	11,992	(6.96)
Amortización del Costo de Financiamiento	(2,295)	(3,042)	747	(24.56)
Otros (gastos) financieros - Neto	(32,433)	(77,444)	45,011	(58.12)
Resultado de Financiamiento - Neto	(169,131)	(186,286)	17,155	(9.21)
Utilidad Integral - Neta del Periodo	778,528	865,118	(86,590)	(10.01)
NOI	967,300	906,785	60,515	6.67
Margen NOI	86.33	86.95	(0.62)	(0.72)
FFO	832,051	800,166	31,885	3.98
AFFO	786,901	758,666	28,235	3.72
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,715,298	1,227,625,046	90,252	0.01
AFFO por certificado	0.640947	0.617995	0.022953	3.71
ABR (m²)	632,655	589,702	42,953	7.28

Concepto	Acumulado		Variación	
	2025	2024	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	3,237,407	3,009,661	227,746	7.57
Gastos de Operación y Mantenimiento	366,270	331,277	34,993	10.56
Gastos de Administración	81,724	72,703	9,021	12.41
	2,789,413	2,605,681	183,732	7.05
Otros ingresos	4,482	-	4,482	-
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	497,976	523,581	(25,605)	(4.89)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(43,650)	(41,250)	(2,400)	5.82
Utilidad de Operación	3,248,221	3,088,012	160,209	5.19
Intereses a Favor	114,981	251,213	(136,232)	(54.23)
Intereses a Cargo	(487,199)	(510,947)	23,748	(4.65)
Amortización del Costo de Financiamiento	(6,809)	(8,315)	1,506	(18.11)
Otros (gastos) financieros - Neto	(136,495)	(172,882)	36,387	(21.05)
Resultado de Financiamiento - Neto	(515,522)	(440,931)	(74,591)	16.92
Utilidad Integral - Neta del Periodo	2,732,699	2,647,081	85,618	3.23
NOI	2,796,753	2,612,025	184,728	7.07
Margen NOI	86.39	86.79	(0.40)	(0.46)
Utilidad Integral - Neta del Periodo	2,732,699	2,647,081	85,618	3.23
Otros ingresos	(4,482)	-	(4,482)	-
Amortización del Costo de Financiamiento	6,809	8,315	(1,506)	(18.11)
Revaluación de la deuda financiera	136,467	172,772	(36,305)	(21.01)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(497,976)	(523,581)	25,605	(4.89)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	4,861	3,997	864	21.62
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	43,650	41,250	2,400	5.82
FFO	2,422,028	2,349,834	72,194	3.07
Reparto de Excedente de Efectivo	57,000	-	57,000	-
Reserva de Capex	(82,500)	(78,750)	(3,750)	4.76
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(7,500)	(4,500)	(3,000)	66.67
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(43,650)	(41,250)	(2,400)	5.82
AFFO	2,345,378	2,225,334	120,044	5.39
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,715,298	1,227,625,046	90,252	-
AFFO por certificado	1.910360	1.812715	0.097645	5.386678
ABR (m²)	632,655	544,581	88,074	16.17

A continuación, se explican las principales variaciones de los Resultados del 3T 2025 en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior:

1. Ingresos por arrendamiento

En el 3T de 2025, FIBRA EDUCA reconoció y cobró las rentas de los 6 Activos que fueron adquiridos en julio de 2025, impulsando así los ingresos en un 2.16% (acumulado de 0.75%). Por otra parte, los ingresos del 3T del 2025, incluyen los ajustes realizados posteriormente al 30 de septiembre de 2024 de la actualización de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un aniversario más, incrementando así los ingresos del periodo en un 5.24% (acumulado de 6.79%).

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 que fue hecha a petición del Arrendatario de este Inmueble, a fin de que pueda atender el incremento en la demanda

educativa que tiene y representó un incremento en el ABR de 703 m² en el ingreso del periodo en un 0.04% (acumulado de 0.03%).

Ingresos	Septiembre 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Septiembre 2025
Occidente	1,282,264	60,542	-	941	1,343,747
Centro	899,070	66,984	18,870	-	984,924
Norte	245,317	49,090	3,680	-	298,087
Sur	235,365	11,153	-	-	246,518
Planteles universitarios	2,662,016	187,769	22,550	941	2,873,276
Oficinas	244,588	11,595	-	-	256,183
Centros de aprendizaje	103,057	4,891	-	-	107,948
	3,009,661	204,255	22,550	941	3,237,407
ABR					
Occidente	238,162	-	-	703	238,865
Centro	143,486	-	31,185	-	174,671
Sur	82,166	-	-	-	82,166
Norte	68,274	-	11,065	-	79,339
Planteles universitarios	532,088	-	42,250	703	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707
	589,702	-	42,250	703	632,655
No. de inmuebles					
Centro	11	-	4	-	15
Norte	10	-	2	-	12
Occidente	8	-	-	-	8
Sur	3	-	-	-	3
Planteles universitarios	32	-	6	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
	72	-	6	-	78

Ingresos	3T 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	3T 2025
Occidente	441,907	18,882	-	407	461,196
Centro	311,628	17,056	18,870	-	347,554
Norte	88,379	10,120	3,680	-	102,179
Sur	81,106	3,482	-	-	84,588
Planteles universitarios	923,020	49,540	22,550	407	995,517
Oficinas	84,306	3,619	-	-	87,925
Centros de aprendizaje	35,524	1,525	-	-	37,049
	1,042,850	54,684	22,550	407	1,120,491
ABR					
Occidente	238,162	-	-	703	238,865
Centro	143,486	-	31,185	-	174,671
Sur	82,166	-	-	-	82,166
Norte	68,274	-	11,065	-	79,339
Planteles universitarios	532,088	-	42,250	703	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707
	589,702	-	42,250	703	632,655
No. de inmuebles					
Centro	11	-	4	-	15
Norte	10	-	2	-	12
Occidente	8	-	-	-	8
Sur	3	-	-	-	3
Planteles universitarios	32	-	6	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
	72	-	6	-	78

2. Costos y gastos

Los costos operativos tuvieron un alza del 10.82% entre el tercer trimestre de 2025 y el tercer trimestre de 2024 y de 10.56% 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 julio de 2025.

El incremento neto en los gastos de administración en el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025, obedece a que el Administrador pagó los incentivos a ejecutivos y personal administrativo por los resultados de su desempeño de sus funciones del ejercicio anterior por un importe de \$8,617. Los incentivos de los ejecutivos fueron liquidados, una parte en efectivo y otra en CBFIs que podrán ser vendidos a partir de los 18 meses posteriores a su entrega.

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

3.1 Intereses a favor

Los recursos disponibles con que contaba el Fideicomiso a principios del tercer trimestre de 2025 disminuyeron como consecuencia de las adquisiciones inmobiliarias realizadas en julio de 2025 y, por tanto, los rendimientos financieros se han compactado.

Asimismo, la tasa promedio que ha obtenido el Fideicomiso en el 3T 2025 ha sido inferior a la obtenida en el trimestre pasado. La tasa promedio obtenida por los recursos invertidos en el 3T 2025 fue de 8.89%, mientras que en el mismo trimestre de 2024 fue de 10.71%.

3.2 Intereses a cargo

El servicio de la deuda tuvo una mejoría como consecuencia principalmente en la disminución de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") promedio que al 30 de septiembre de 2025 fue de 8.4844% y al 30 de septiembre de 2024 fue de 11.2727%.

3.3 Otros (gastos) financieros

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

Concepto	2025	2024	Variación	
			\$	%
Valor de la UDI al 30 de junio	8.5008	8.1282	0.3727	4.5849
Valor de la UDI al 30 de septiembre	8.5507	8.2472	0.3035	3.6801
Fluctuación de la UDI en el 3T	0.0498	0.1190	(0.0692)	(58.13)

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

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

Concepto	Septiembre 2025	Diciembre 2024	Variación	
	\$	\$	\$	%
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,528,611	2,142,408	(613,797)	(28.65)
Clientes - partes relacionadas	-	2,241	(2,241)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros	20,211	17,502	2,709	15.48
Total activo circulante	1,548,822	2,162,151	(613,329)	(28.37)
Propiedades de Inversión	39,915,321	38,433,649	1,481,672	3.86
Depósito de seriedad	-	350,000	(350,000)	(100.00)
Otros activos no financieros	4,559	4,847	(288)	(5.94)
Derechos de arrendamiento	23,600	25,767	(2,167)	(8.41)
Total activo no circulante	39,943,480	38,814,263	1,129,217	2.91
Total Activo	41,492,302	40,976,414	515,888	1.26
Pasivo				
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	1,865,171	-	1,865,171	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	16,060	14,751	1,309	8.87
Intereses por pagar	69,139	185,481	(116,342)	(62.72)
Partes Relacionadas	43,650	-	43,650	-
Otros pasivos financieros circulantes	78,921	38,383	40,538	105.61
Total pasivo circulante	2,072,941	238,615	1,834,326	768.74
Deuda financiera no circulante - Neta	6,239,665	7,961,560	(1,721,895)	(21.63)
Otros pasivos no financieros no circulantes	28,115	30,066	(1,951)	(6.49)
Total Pasivo	8,340,721	8,230,241	110,480	1.34
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	19,455,798	20,641,656	(1,185,858)	(5.74)
Utilidades retenidas	13,695,783	12,104,517	1,591,266	13.15
Total Patrimonio Contable	33,151,581	32,746,173	405,408	1.24
Total Pasivo y Patrimonio Contable	41,492,302	40,976,414	515,888	1.26

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

4. Propiedades de Inversión

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. Dicho portafolio estaba sujeto al cumplimiento de condiciones suspensivas que consistieron principalmente en la reversión por parte de ciertos fideicomisos de esos Activos, así como la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica ("COFECE").

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

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

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

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

El precio de adquisición de estos inmuebles fue de \$885,288 (el cual incluye los gastos accesorios por traslado de dominio) más el I.V.A. de la construcción, la cual se realizó con recursos obtenidos de la colocación de deuda lanzada a finales del ejercicio de 2023 y la liberación del depósito de seriedad por \$350,000 que FIBRA EDUCA había realizado en agosto de 2024 con un tercero. El precio de adquisición de estos Activos tuvo un descuento equivalente al 5.02%. Con estas adquisiciones el Fideicomiso continúa con el proceso de expansión de sus operaciones, cumpliendo así con los compromisos asumidos con los Tenedores de los CBFIs y de los CEBURES de la Emisora y siempre observando las obligaciones de las que es sujeto en términos de la legislación correspondiente.

5. Ganancia por ajuste en el valor razonable de la Propiedades de Inversión

Al 30 de septiembre 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 (\$523,581 al 30 de septiembre de 2024), quedando así valuado el portafolio en \$39,830,580 (\$38,061,258 al 30 de septiembre de 2024), más la inversión relacionada con las remodelaciones en proceso por \$84,741 (\$24,587 al 30 de septiembre de 2024) quedando un valor total del portafolio de \$39,915,321 (\$38,085,845 al 30 de septiembre de 2024). Esta variación en el valor razonable fue registrada en el Estado de Resultados Integrales Consolidado. El ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión incluye la baja del valor de los Activos que constituyen el proyecto ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero por \$312,813 (\$269,537 al 30 de septiembre de 2024), derivado de su inactividad provocada por los daños del paso del huracán Otis que lo golpeó en octubre de 2023.

6. Remodelaciones en proceso

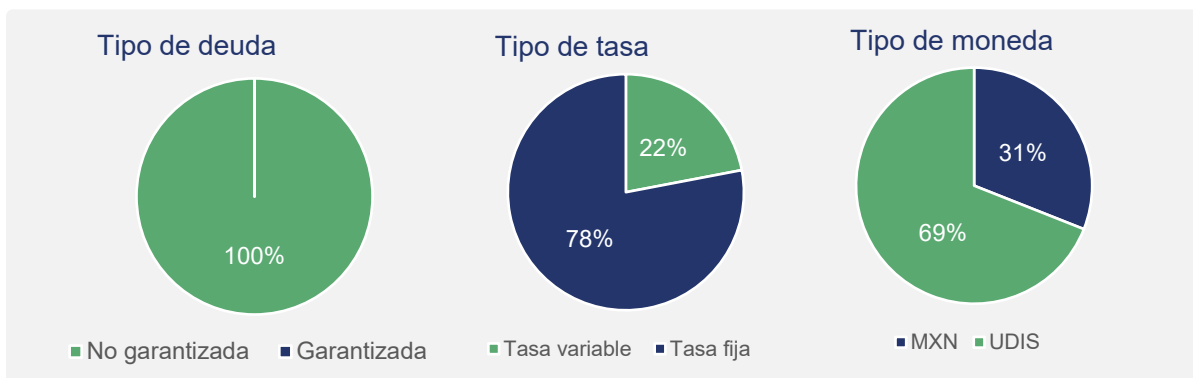
Durante el 3T 2025, el Fideicomiso pagó los trabajos relacionados con las ampliaciones y remodelaciones de ocho inmuebles pertenecientes al sector educativo por \$54,068.

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

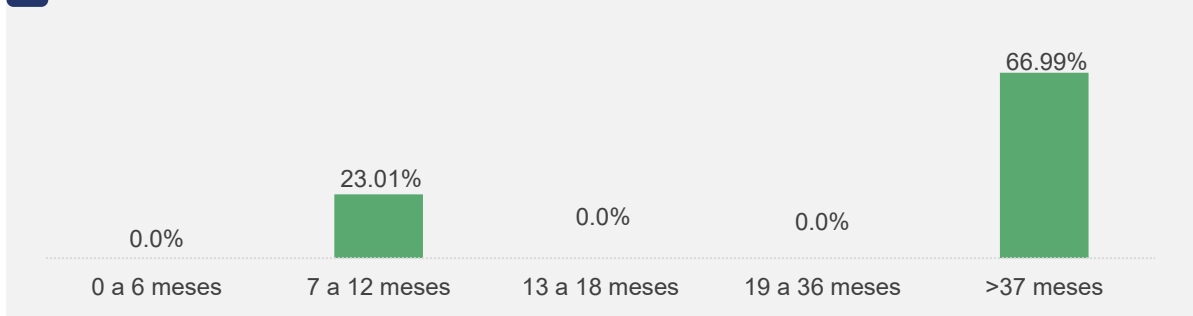
Al cierre del 3T 2025, el tramo flotante 23-L del BVS, que equivale a \$1,865,171, fue reclasificado de largo a corto plazo, toda vez que su vencimiento será el 13 de agosto de 2026.

Por otra parte, la deuda financiera no circulante - Neta en su tramo 23-UL expresado en UDIS reconoce el efecto de revaluación mencionado en el punto 3.3 anterior referente a los “Otros (gastos) financieros”, así como la amortización de las comisiones del periodo.

La provisión de intereses por pagar al 30 de septiembre de 2025 contempla 48 días para el tramo 23-L y 23-UL y 20 días para el tramo 23-L, que corresponde al periodo transcurrido entre la fecha del último pago realizado (13 de agosto de 2025 para el tramo 23-L y 23-UL y 10 de septiembre de 2025 para el tramo 23-L) y el 30 de septiembre de 2025, mientras que la provisión al 31 de diciembre de 2024 contempla 139 días para el tramo 23-L y 23-UL y 27 días para el tramo 23-L, hecho al cierre que corresponde al periodo transcurrido entre la fecha del último pago realizado (14 de agosto de 2024 para el tramo 23-L y 23-UL y 4 de diciembre de 2024 para el tramo 23-L) y el 31 de diciembre de 2024.



Perfil de vencimiento de deuda



Indicadores clave de la Deuda al 30 de septiembre de 2025

0.20x

Nivel de
endeudamiento

1.69x

Nivel de
apalancamiento

0.88x

Índice de cobertura de
servicio de la deuda



Credit
Rating
Agency

MOODY'S
LOCAL

Calificación crediticia

HR AAA

AA+.mx



Flujos de efectivo

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

Concepto	Septiembre		Variación	
	2025 \$	2024 \$	\$	%
Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad	2,732,699	2,647,081	85,618	3.23
Ajustes por:				
Intereses a favor	(114,981)	(251,213)	136,232	(54.23)
Intereses a cargo	487,199	510,947	(23,748)	(4.65)
Amortización de costo financiamiento	6,809	8,315	(1,506)	(18.11)
Revaluación de la deuda financiera	136,467	172,772	(36,305)	(21.01)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	4,861	3,997	864	21.62
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)	2,479	2,347	132	5.62
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión – Neto	(497,976)	(523,581)	25,605	(4.89)
Efectivo Generado por resultados	2,757,557	2,570,665	186,892	(72.42)
Actividades de operación:				
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	2,241	1,113	1,128	101.35
Aumento en otros activos circulantes no financieros	(2,709)	(16,847)	14,138	(83.92)
Disminución en el Impuesto al valor agregado por pagar	40,538	1,189	39,349	3,309.42
Disminución en proveedores, y otras cuentas por pagar	1,309	10,887	(9,578)	(87.98)
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	43,650	41,250	2,400	5.82
Aumento en beneficios a los empleados	95	67	28	41.79
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo	85,124	37,659	47,465	126.03
Aumento de efectivo neto por la operación	2,842,681	2,608,324	234,357	8.98
Actividades de inversión:				
Intereses a favor	114,981	251,213	(136,232)	(54.23)
Adquisición de propiedades de inversión	(885,288)	(973,667)	88,379	(9.08)
Depósito de seriedad	350,000	(350,000)	700,000	(200.00)
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	(98,408)	(56,537)	(41,871)	74.06
Otros activos no financieros	(24)	(276)	252	(91.30)
Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	(518,739)	(1,129,267)	610,528	(54.06)
Actividades de financiamiento:				
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	(4,594)	(4,395)	(199)	4.53
Intereses pagados de la deuda financiera	(600,993)	(617,006)	16,013	-2.60
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(2,332,152)	(2,172,658)	(159,494)	7.34
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento	(2,937,739)	(2,794,059)	(143,680)	5.14
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	(613,797)	(1,315,002)	701,205	(53.32)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	2,142,408	3,462,889	(1,320,481)	(38.13)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,528,611	2,147,887	(619,276)	(28.83)

Las variaciones en los estados de flujo al 30 de septiembre de 2025 y 2024, reflejan las transacciones explicadas anteriormente en los Estados de Resultados Integrales y los Estados de Situación Financiera, destacando principalmente la adquisición del segundo y último tramo del portafolio de Lottus y los efectos en los Resultados de Operación.

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.

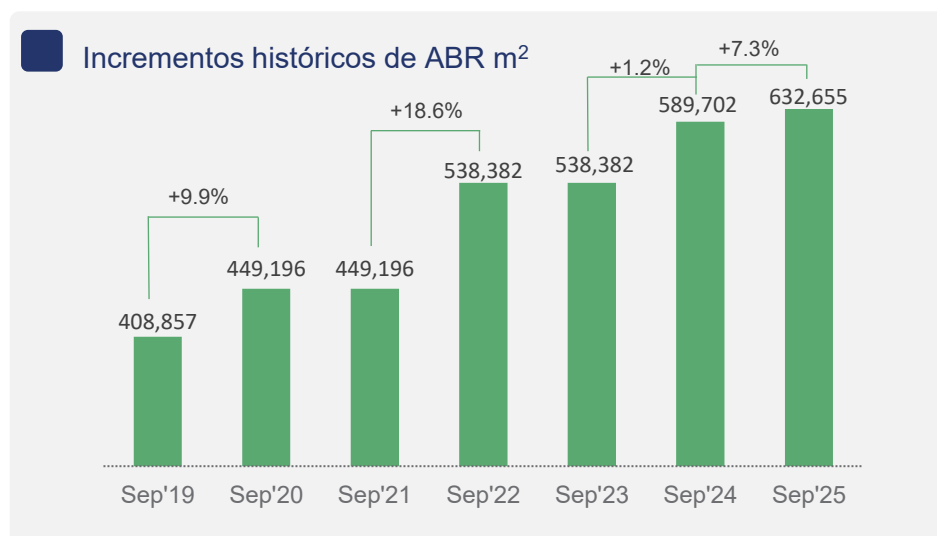
Cobertura de analistas

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 septiembre de 2025, el portafolio de FIBRA EDUCA, se encuentra integrado por: i) **38 Inmuebles** pertenecientes al **sector educativo** con un **ABR de 575,041 m²**, ii) **35 Centros de Aprendizaje** con un **ABR de 22,707 m²** y iii) **5 Inmuebles** del **sector de Oficinas** con un **ABR 34,907 m²**. Estos inmuebles se encuentran **ubicados en 21 estados de la República Mexicana**, predominantemente en el centro del territorio nacional. El valor razonable de estas propiedades al 30 de septiembre de 2025 es por **\$39,830,580**, más las remodelaciones en proceso por \$84,741, quedando un valor total en el portafolio de **\$39,915,321**.

Los **78 Inmuebles** que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran **totalmente arrendados**, mediante la celebración de **42 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 seguro contratadas, el finiquito por el daño material que sufrieron los Activos que constituyen dicho proyecto inmobiliario 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 3T 2025. Los ingresos no percibidos por el Fideicomiso en el 3T 2025 representan aproximadamente el 8.17% de los ingresos de ese periodo y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 de 8.32%.

Al 30 de septiembre de 2025, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA se encuentran libres de gravámenes y totalmente aseguradas, cubriendo así los riesgos físicos a los que están expuestos los inmuebles como son entre otros, inundación, explosión, humo, incendio, rayo, granizo, terremoto, erupción, huracán, huelgas y alborotos populares, caídas de aeronaves y choques de vehículos, daños causados por terceros, 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, Grupo 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 septiembre de 2025, Grupo Nacer es titular del 66.16% 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 revolviente y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de sus funciones. Dicho formato de administración interna se traduce en **mayor eficiencia y mejores márgenes de utilidad** para FIBRA EDUCA y consecuentemente en mayores beneficios a los Tenedores.

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

Capital Humano	Número			%	
	Femenino	Masculino	Total	Femenino	Masculino
Ejecutivos	3	4	7	42.86	57.14
Administrativos	21	13	34	61.76	38.24
Total	24	17	41	58.54	41.46

■ Valor del CBFi

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

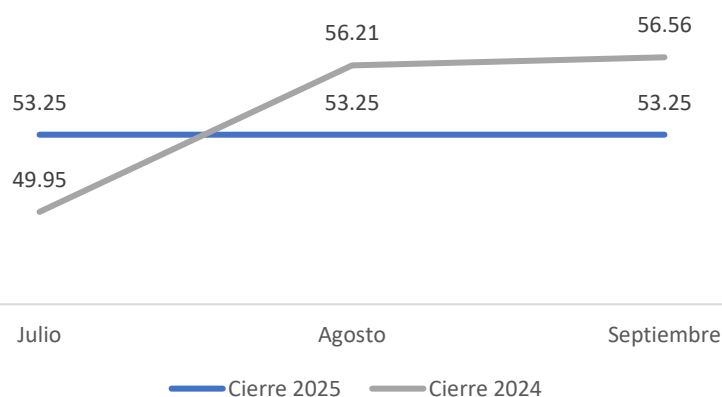
Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	3T 2025		
	Julio	Agosto	Septiembre
Cierre	53.25	53.25	53.25
Máximo	55.00	53.25	53.25
Mínimo	53.25	52.00	52.60
Volumen operado (1)	3,012	11,288	5,052

(1) Volumen de operación mensual

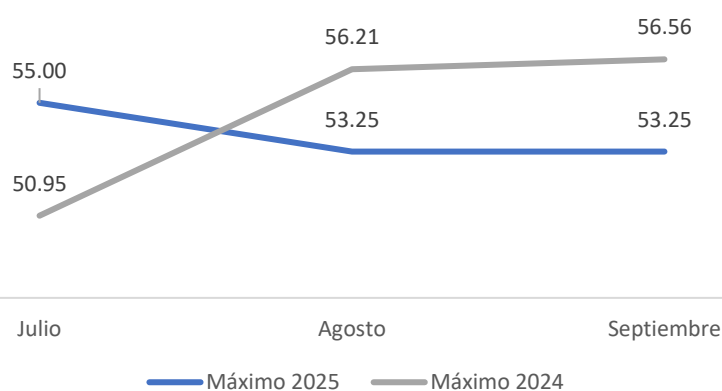
Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	3T 2024		
	Julio	Agosto	Septiembre
Cierre	49.95	56.21	56.56
Máximo	50.95	56.21	56.56
Mínimo	48.50	49.95	56.21
Volumen operado (1)	531,082	13,265	1,848

(1) Volumen de operación mensual

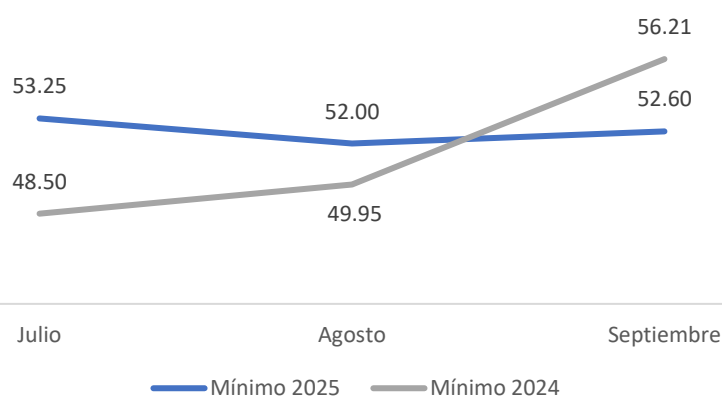
Precio de cotización mensual al cierre del CBFI durante el 3T 2025 - 2024



Precio de cotización mensual al máximo del CBFI durante el 3T 2025 - 2024



Precio de cotización mensual al mínimo del CBFI durante el 3T 2025 - 2024



Tramo del Bono	Jul 2025	Ago 2025	Sep 2025
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23L (pesos mexicanos)	100.72	100.76	100.79

EDUCA 23L (Pesos Mexicanos)



Tramo del Bono	Jul 2025	Ago 2025	Sep 2025
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23-2L (pesos mexicanos)	114.11	110.97	112.35

EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)



Tramo del Bono	Jul 2025	Ago 2025	Sep 2025
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23-UL (pesos mexicanos)	917.68	898.80	919.70

EDUCA 23UL (Pesos Mexicanos)



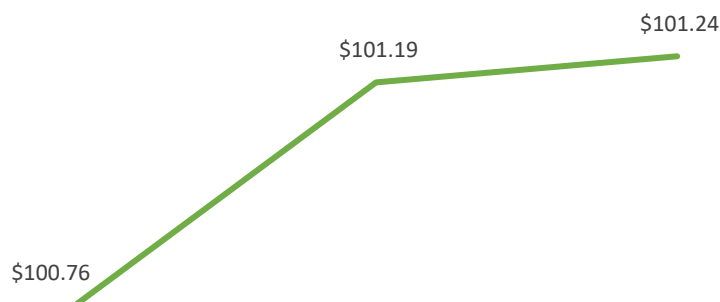
Julio

Agosto

Septiembre

Tramo del Bono	Jul 2024	Ago 2024	Sep 2024
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23L (pesos mexicanos)	100.76	101.19	101.24

EDUCA 23L (Pesos Mexicanos)



Julio

Agosto

Septiembre

Tramo del Bono	Jul 2024	Ago 2024	Sep 2024
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23-2L (pesos mexicanos)	103.08	100.65	106.20

EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)



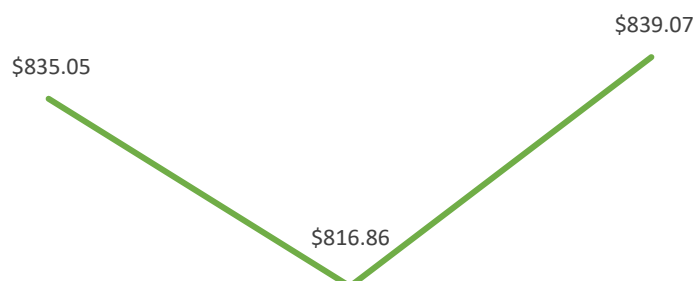
Julio

Agosto

Septiembre

Tramo del Bono	Jul 2024	Ago 2024	Sep 2024
(Precio en pesos mexicanos)			
EDUCA 23UL (pesos mexicanos)	835.05	816.86	839.07

EDUCA 23-UL (Pesos Mexicanos)



Julio

Agosto

Septiembre

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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Septiembre	Diciembre	Variación	
		2025	2024	\$	%
\$					
Activo					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,528,611	2,142,408	(613,797)	(28.65)
Clientes - partes relacionadas	6	-	2,241	-	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros		20,211	17,502	2,709	15.48
Total del activo circulante		1,548,822	2,162,151	(613,329)	(28.37)
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Propiedades de Inversión	7	39,915,321	38,433,649	1,481,672	3.86
Depósito de seriedad	8	-	350,000	-	(100.00)
Derechos de arrendamiento	15	23,600	25,767	(2,167)	(8.41)
Otros activos no circulantes no financieros		4,559	4,847	(288)	(5.94)
Total del activo no circulante		39,943,480	38,814,263	1,129,217	2.91
Total del Activo		41,492,302	40,976,414	515,888	1.26
Pasivo y Patrimonio Contable					
PASIVO CIRCULANTE:					
Deuda financiera a corto plazo - Neta		1,865,171	-	1,865,171	-
Proveedores y otras cuentas por pagar		16,060	14,751	1,309	8.87
Intereses por pagar	10	69,139	185,481	(116,342)	(62.72)
Partes Relacionadas	6	43,650	-	43,650	-
Obligaciones de arrendamiento	16	6,120	6,120	-	-
Impuesto al valor agregado por pagar	9	72,801	32,263	40,538	125.65
Total del pasivo circulante		2,072,941	238,615	1,834,326	768.74
PASIVO NO CIRCULANTE:					
Deuda financiera - Neta	10	6,239,665	7,961,560	(1,721,895)	(21.63)
Obligaciones por arrendamiento	16	27,587	29,633	(2,046)	(6.90)
Beneficios a los empleados	11	528	433	95	21.94
Total del pasivo no circulante		6,267,780	7,991,626	(1,723,846)	(21.57)
Total del pasivo		8,340,721	8,230,241	110,480	1.34
PATRIMONIO CONTABLE:					
Patrimonio contribuido - Neto	12	19,820,935	21,006,793	(1,185,858)	(5.65)
Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)	-	-
Utilidades retenidas		13,695,783	12,104,517	1,591,266	13.15
Total Patrimonio participación controladora		33,151,581	32,746,173	405,408	1.24
Participación no controladora		-	-	-	-
Total Patrimonio		33,151,581	32,746,173	405,408	1.24
Total del Pasivo y Patrimonio Contable		41,492,302	40,976,414	515,888	1.26

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
(Notas 1 a 4)

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025		Variación	
		2025 \$	2024 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	3,237,407	3,009,661	227,746	7.57
Costos de Operación y Mantenimiento	15	336,270	331,277	34,993	10.56
Gastos de Administración	16	81,724	72,703	9,021	12.41
Total de gastos		447,994	403,980	44,014	10.90
		2,789,413	2,605,681	183,732	7.05
Otros ingresos	14	4,482	-	4,482	-
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	497,976	523,581	(25,605)	(4.89)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	(43,650)	(41,250)	(2,400)	5.82
Utilidad de operación		3,248,221	3,088,012	160,209	5.19
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	114,981	251,213	(136,232)	(54.23)
Intereses a cargo	10 y 16	(487,199)	(510,947)	23,748	(4.65)
Amortización del costo de financiamiento	10	(6,809)	(8,315)	1,506	(18.11)
Otros gastos financieros - Neto, principalmente revaluación de la deuda financiera	10	(136,495)	(172,882)	36,387	(21.05)
Total Resultado de Financiamiento		(515,522)	(440,931)	(74,591)	16.92
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		2,732,699	2,647,081	85,618	3.23
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		2,732,699	2,647,081	85,618	3.23
Otras partidas integrales		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del año		2,732,699	2,647,081	85,618	3.23
Utilidad Integral - Neta del año atribuible a:					
Participación Controladora		2,732,699	2,647,081	85,618	3.23
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad Integral Neta del año		2,732,699	2,647,081	85,618	3.23
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,653,076	1,227,555,175	-	-
Utilidad Básica por CBFi	12	2.225954	2.156385	0.069569	3.23
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,635,076	1,227,555,175	-	-
Utilidad diluida por CBFi	12	2.225954	2.156385	0.069569	3.23

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
(Notas 1 a 4)

Por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre 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 septiembre de 2025		Variación	
		2025 \$	2024 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	1,120,491	1,042,850	77,641	7.45
Costos de Operación y Mantenimiento	15	124,418	112,267	12,151	10.82
Gastos de Administración	16	33,264	25,122	8,142	32.41
Total de gastos		157,682	137,389	20,293	14.77
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	-	159,693	(159,693)	(100.00)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	(15,150)	(13,750)	(1,400)	10.18
Utilidad de operación		947,659	1,051,404	(103,745)	(9.87)
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	25,913	66,508	(40,595)	(61.04)
Intereses a cargo	10 y 16	(160,316)	(172,308)	11,992	(6.96)
Amortización del costo de financiamiento	10	(2,295)	(3,042)	747	(24.56)
Otros gastos financieros - Neto, principalmente revaluación de la deuda financiera	10	(32,433)	(77,444)	45,011	(58.12)
Total Resultado de Financiamiento		(169,131)	(186,286)	17,155	(9.21)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		778,528	865,118	(86,590)	(10.01)
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		778,528	865,118	(86,590)	(10.01)
Otras partidas integrales		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del año		778,528	865,118	(86,590)	(10.01)
Utilidad Integral - Neta del año atribuible a:					
Participación Controladora		778,528	865,118	(86,590)	(10.01)
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad Integral Neta del año		778,528	865,118	(86,590)	(10.01)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,653,076	1,227,577,369	-	-
Utilidad Básica por CBFi	12	0.634160	0.704736	(0.071)	(10.01)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,653,076	1,227,577,369	-	-
Utilidad diluida por CBFi	12	0.634160	0.704736	(0.071)	(10.01)

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes Consolidados Condensados Intermedios
(no auditados) (Notas 1 a 4 y 12)
Al 30 de septiembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Patrimonio Contribuido - Neto	Gastos de Emisión	Utilidades Retenidas	Total Patrimonio Contable
	\$	\$	\$	\$
Saldos al 1 de enero de 2025	21,006,793	(365,137)	12,104,517	32,746,173
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(1,190,719)	-	(1,141,433)	(2,332,152)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	4,861	-	-	4,861
Utilidad integral neta del año	-	-	2,732,699	2,732,699
Saldos al 30 de septiembre 2025	19,820,935	(365,137)	13,695,783	33,151,581
Saldos al 1 de enero de 2024	22,426,338	(365,137)	10,003,948	32,065,149
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(1,020,840)	-	(1,151,818)	(2,172,658)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	3,997	-	-	3,997
Utilidad integral neta del año	-	-	2,647,081	2,487,388
Saldos al 30 de septiembre de 2024	21,409,495	(365,137)	11,339,518	32,383,876

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

Concepto	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de	
	2025 \$	2024 \$
Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad	2,732,699	2,647,081
Ajustes por:		
Intereses a favor	(114,981)	(251,213)
Intereses a cargo	487,199	510,947
Amortización de costo financiamiento	6,809	8,315
Revaluación de la deuda financiera	136,467	172,772
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	4,861	3,997
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)	2,479	2,347
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(497,976)	(523,581)
Efectivo Generado por resultados	2,757,557	2,570,665
Actividades de operación:		
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	2,241	1,113
Aumento en otros activos circulantes no financieros	(2,709)	(16,847)
Disminución en el Impuesto al valor agregado por pagar	40,538	1,189
Disminución en proveedores, y otras cuentas por pagar	1,309	10,887
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	43,650	41,250
Aumento en beneficios a los empleados	95	67
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo	85,124	37,659
Aumento de efectivo neto por la operación	2,842,681	2,608,324
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	114,981	251,213
Adquisición de propiedades de inversión	(885,288)	(973,667)
Depósito de seriedad	350,000	(350,000)
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	(98,408)	(56,537)
Otros activos no financieros	(24)	(276)
Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	(518,739)	(1,129,267)
Actividades de financiamiento:		
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	(4,594)	(4,395)
Intereses pagados de la deuda financiera	(600,993)	(617,006)
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(2,332,152)	(2,172,658)
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento	(2,937,739)	(2,794,059)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	(613,797)	(1,315,002)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	2,142,408	3,462,889
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,528,611	2,147,887

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 julio al 30 de septiembre (3T) 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 septiembre de		Variación	
		2025 \$	2024 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	1,120,491	1,042,850	77,641	7.45
Utilidad de operación		947,659	1,051,404	(103,745)	(9.87)
Otros ingresos		-	-	-	-
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto		-	(159,693)	-	-
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	15,150	13,750	1,400	10.18
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		3,665	535	3,130	585.05
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	16	826	789	37	4.69
NOI		967,300	906,785	60,515	6.67
Margen NOI %		86.33	86.95	-0.62	(0.72)
Utilidad integral - Neta del periodo		778,528	865,118	(86,590)	(10.01)
Otros ingresos		-	-	-	-
Amortización del costo de financiamiento	10	2,295	3,042	(747)	(24.56)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	32,413	77,414	(45,001)	(58.13)
Revaluación de la deuda financiera	10	-	(159,693)	-	-
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		3,665	535	3,130	0.00
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	15,150	13,750	1,400	10.18
FFO		832,051	800,166	31,885	3.98
Reparto de excedente de efectivo		-	-	-	-
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	(15,150)	(13,750)	(1,400)	10.18
AFFO		786,901	758,666	28,235	3.72
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	12	1,227,715,298	1,227,625,046	90,252	0.01
AFFO por CBFIs		0.640947	0.617995	0.022953	3.71

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

Conciliación NOI / FFO / AFFO

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

	Nota	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de		Variación	
		2025 \$	2024 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	3,237,407	3,009,661	227,746	7.57
Utilidad de operación		3,248,221	3,088,012	160,209	5.19
Otros ingresos	14	(4,482)	-	(4,482)	-
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto		(497,976)	(523,581)	25,605	(4.89)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	43,650	41,250	2,400	5.82
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		4,861	3,997	864	21.62
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	15	2,479	2,347	132	5.62
NOI		2,796,753	2,612,025	184,728	7.07
Margen NOI %		86.39	86.79	-0.40	(0.46)
Utilidad integral - Neta del periodo		2,732,699	2,647,081	85,618	3.23
Otros ingresos		(4,482)	-	(4,482)	-
Amortización del costo de financiamiento	10	6,809	8,315	(1,506)	(18.11)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	136,467	172,772	(36,305)	(21.01)
Revaluación de la deuda financiera	10	(497,976)	(523,581)	-	-
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		4,861	3,997	864	0.00
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	43,650	41,250	2,400	5.82
FFO		2,422,028	2,349,834	72,194	3.07
Reparto de excedente de efectivo		57,000	-	57,000	-
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos		(7,500)	(4,500)	(3,000)	66.67
Reserva de Capex		(82,500)	(78,750)	(3,750)	4.76
Gastos de iniciativa ASG	6	(43,650)	(41,250)	(2,400)	5.82
AFFO		2,345,378	2,225,334	120,044	5.39
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	12	1,227,715,298	1,227,625,046	90,252	0.01
AFFO por CBFIs		1.910360	1.812715	0.097645	5.39

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

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

Nota 1 - Historia y Actividad del Fideicomiso

1.1 Historia y Actividad

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

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

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

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

(1) Véase sección 1.2.6 de esta misma Nota.

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

Los CBFIS y Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CEBURES") de FIBRA EDUCA cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"). Al 30 de septiembre de 2025 los precios de cotización de estos instrumentos son los que se mencionan a continuación:

Clave de pizarra	Importe ⁽¹⁾
EDUCA 18 ⁽²⁾	53.25
EDUCA_23L (Flotante) ⁽³⁾	100.79
EDUCA_23-2L (Fijo) ⁽³⁾	112.35
EDUCA_23UL (Real) ⁽³⁾	919.70

(1) Cifras expresadas en pesos mexicanos.

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

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

Al 30 de septiembre 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”), asimismo, 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 Anual, siempre y cuando el Fideicomiso cuente con los recursos económicos suficientes, sin que ello le implique alguna obligación adicional al Fideicomiso. Esta práctica se alinea con la obligación establecida en la LISR que señala que, para mantener el estado de FIBRA, entre otros, deberá determinar y distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos, el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFIs. (Véase Nota 12).

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 aun 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 septiembre 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 \$2,332,152. (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 1,227,715,298. (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 EDUCA interpuso los medios de defensa que la asisten ya que se considera junto con los abogados que asesoran en este tema, que el Fideicomiso cuenta con los argumentos legales para defender sus derechos en consecuencia. A la fecha de este informe, el Fideicomiso se encuentra en espera de resolución por parte de la autoridad correspondiente.

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

El 3 de junio de 2025 FIBRA EDUCA hizo del conocimiento público el levantamiento de la confidencialidad del trámite realizado ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) conforme al cual solicitó llevar a cabo una actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de sus CBFIs con clave de pizarra “EDUCA 18” derivado de una oferta pública primaria subsecuente de CBFIs en México (la “Oferta en México”), y concurrentemente, una oferta privada primaria subsecuente de CBFIs en los mercados extranjeros (la “Oferta en el Extranjero” y, conjuntamente, la Oferta en México y la Oferta en el Extranjero, la “Oferta Global”); 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 EDUCU, 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 EDUCU. 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 EDUCU no asume obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros contenidas en este comunicado. Ni la CNBV ni cualquier otra autoridad ha aprobado o rechazado el contenido de la información de este comunicado, así como tampoco la exactitud, pertinencia o veracidad de la información contenida en el mismo.

1.2.5 Adquisiciones inmobiliarias

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

1.2.6 Sustitución de Representante Común

El 13 de agosto de 2025 se celebró una Asamblea General Extraordinaria (la “Asamblea”) de tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con la clave de pizarra “EDUCA 18”, emitidos conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/3277. En dicha Asamblea se aprobó, entre otros asuntos, la sustitución y remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles, así como la designación de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como nuevo representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles. Asimismo, se aprobaron las modificaciones necesarias y/o convenientes al Contrato de Fideicomiso con el propósito de reflejar dicha sustitución.

En consecuencia, con fecha 21 de agosto de 2025 se celebró un convenio modificatorio y de sustitución de representante común entre las partes involucradas, y el 18 de septiembre de 2025 se llevó a cabo el canje del título representativo de los CBFIs ante el S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., consumándose así la sustitución de representante común.

1.3 Estrategias de Sostenibilidad

1.3.1. Materia Ambiental

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

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

El ABR certificado al 30 de septiembre de 2025, es de 114,158 m² que representa el 70.68% del ABR Comprometido y se encuentra en proceso de obtener la certificación en otros de sus inmuebles. Actualmente el Fideicomiso ha rebasado con ello el Sustainability Performance Target ("SPT", por sus siglas en inglés) establecido para 2025.

1.3.2 Energías Renovables

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

En el tercer trimestre de 2025, FIBRA EDUCA concluyó la instalación e interconexión de PF en dos de sus Activos. Al 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso tiene 8 Activos ubicados en diversos estados de la República Mexicana que han generado 760,702 KWh que ha superado así la meta sostenible establecida para el ejercicio 2025. FIBRA EDUCA se encuentra en proceso de concluir la instalación e interconexión de PF en otro de sus Activos. (Véase Nota 7.2.2).

1.3.3. Social

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2025, existen 874 becarios activos en el Programa de Becas FIBRA EDUCU que gestiona la Fundación, rebasando así la meta sostenible definida para el ejercicio 2025 que establece tener al cierre de ese año 872 becarios activos.

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

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

El valor razonable de las Propiedades de Inversión al 30 de septiembre de 2025, asciende a \$39,830,580, más las remodelaciones en proceso por \$84,741, dando así un total de \$39,915,321.

1.5 Subsidiaria

FIBRA EDUCA mantiene una inversión permanente equivalente al 99.99% en el Capital Social de su Administrador, quién fue constituido el 31 de enero de 2018. La principal actividad del Administrador se basa en la ejecución del contrato de prestación de servicios celebrado el 15 de marzo de 2018, entre FEM y el Fideicomiso, (el cual fue modificado el 8 de octubre de 2019, para adicionar que el Administrador asesore en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso; entre otras y aclarar el manejo del fondo de gastos y pagos generales con base en un fondo de gastos revolvable 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 revolvable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas.

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

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

Nota 2 – Bases de preparación

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

Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS Accounting Standards” por su nombre en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Es recomendable que los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2025 y por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, sean leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUCA y sus respectivas

revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

La Administración de FIBRA EDUCU, 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 EDUCU, 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 EDUCU, considerando que es la moneda utilizada en el entorno económico primario donde realiza sus operaciones.

2.4. Negocio en Marcha

Al 30 de septiembre 2025, la Administración del Fideicomiso, ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta, entre otros, el desastre natural que ocurrió en octubre de 2023 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.

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

2.5. Consolidación

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

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

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

2.6. Estacionalidad

Por el giro de negocio de FIBRA EDUCA, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, 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 septiembre de 2024)

FIBRA EDUCA reconoció retrospectivamente un efecto favorable por \$523,581 en el Valor Razonable de las Propiedades de Inversión al 30 de septiembre de 2024, modificando así los resultados previamente publicados el 29 de octubre 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 a riesgos e incertidumbres, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que dichas predicciones, pronósticos, proyecciones y demás estimaciones futuras no se cumplan. De concretarse alguno o varios de dichos factores o incertidumbres, o de resultar incorrectas las suposiciones subyacentes utilizadas para las estimaciones futuras, los resultados reales podrían diferir sustancialmente a los resultados anticipados, deseados, estimados, esperados, predichos o pretendidos.

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

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

Nota 4 – Resumen de políticas contables significativas

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 EDUCA.

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 a 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 EDUCA 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 EDUCA, 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			
	Septiembre 2025	Diciembre 2024		
	\$	\$	\$	%
Inversiones temporales	1,528,326	2,142,280	(613,954)	(28.66)
Efectivo en Bancos	285	128	157	122.66
Total efectivo y equivalentes de efectivo	1,528,611	2,142,408	(613,797)	(28.65)

Los intereses a favor generados de estas inversiones por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 y 2024, ascendieron a \$25,913 y \$66,508, respectivamente, y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 y 2024 fueron de \$114,981 y \$251,213, 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 septiembre 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 septiembre de 2025, el Fideicomiso tiene registrada una provisión por \$43,650 (\$15,150 correspondiente al tercer 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 (Véase Nota 1.3.3).

Las operaciones con Partes Relacionadas que se llevaron a cabo fueron celebradas en condiciones similares a las que se hubieran hecho con terceros independientes, y son reveladas en las Notas 7 (Propiedades de Inversión), 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 septiembre 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 \$	Septiembre 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	-	2,874	(180,790)	8,062,631
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	-	9,831	5,154	961,386
2025	6	42,250	100.00	-	885,288	-	-	885,288
	38	575,041	100.00	34,422,700	885,288	54,163	390,328	35,752,479
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	-	-	29,533	1,241,854
				38,393,153	885,288	54,163	497,976	39,830,580
Remodelaciones en proceso				40,496	98,408	(54,163)	-	84,741
Total Propiedades de Inversión	78	632,655	100.00	38,433,649	983,696	-	497,976	39,915,321

7.1 Adquisiciones inmobiliarias

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

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

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

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

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

El precio de adquisición de estos inmuebles fue de \$885,288 (el cual incluye los gastos accesorios por traslado de dominio) más el I.V.A. de la construcción, el cual se realizó con recursos obtenidos de la colocación de deuda lanzada a finales del ejercicio de 2023 y la liberación del depósito de seriedad por \$350,000 que FIBRA EDUCA había realizado en agosto de 2024 con un tercero. (Véase Nota 8). El precio de adquisición de estos Activos tuvo un descuento equivalente al 5.02%. Con estas adquisiciones el Fideicomiso continua con el proceso de expansión de sus operaciones, cumpliendo así con los compromisos asumidos con los Tenedores de los CBFIs y de los CEBURES de la Emisora y siempre observando las obligaciones de las que es sujeto en términos de la legislación competente.

7.2 Remodelaciones en proceso

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

Remodelaciones	Diciembre 2024 \$	Adiciones \$	Traspasos \$	Septiembre 2025 \$
Ampliación y remodelación de planteles (7.2.1)	32,710	54,068	(15,388)	71,390
Instalación interconexión de paneles fotovoltaicos (7.2.2)	7,215	7,104	(8,756)	5,563
Adaptaciones y mejoras (7.2.3)	-	30,019	(30,019)	-
Otras remodelaciones	571	7,217	-	7,788
	40,496	98,408	(54,163)	84,741

7.2.1 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 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 esta obra fue por \$15,388 más su IVA correspondiente. Así mismo, al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA 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 septiembre de 2025 el Fideicomiso ha pagado \$32,665.
- Durante el ejercicio 2025, el Fideicomiso inició la ampliación y otros trabajos en 8 de sus inmuebles educativos ubicados en distintas ciudades. El costo total estimado de estas obras será por \$47,479 más su IVA correspondiente. Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA estima que dichas obras sean concluidas a finales del segundo semestre del ejercicio 2025 y principios del ejercicio 2026. Al 30 de septiembre de 2025 el Fideicomiso ha pagado \$38,725.

7.2.2 Instalación e interconexión de PF

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA concluyó la instalación e interconexión de PF en dos de los tres Activos que tenía en proceso al cierre del ejercicio 2024, ubicados uno en el Estado de México y otro en Baja California Norte, capitalizando así una inversión de \$2,930. Adicionalmente, en el 2025 el Fideicomiso dio inicio y concluyó la instalación e interconexión de PF en otros 2 Activos, uno ubicado en San Luis Potosí y otro en Coahuila,

capitalizando así una inversión de \$5,826. Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA tiene una inversión en proceso por la instalación e interconexión de PF por \$5,563.

7.2.3 Adaptaciones y mejoras

Durante el ejercicio 2025, FIBRA EDUCA 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 septiembre 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.

7.3 Ajustes al Valor razonable de las Propiedades de Inversión

Al 30 de septiembre 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 (\$523,581 al 30 de septiembre de 2024), quedando así valuado el portafolio en \$39,830,580 (\$38,061,258 al 30 de septiembre de 2024), más la inversión relacionada con las remodelaciones en proceso por \$84,741 (\$24,587 al 30 de septiembre de 2024) queda un valor total del portafolio de \$39,915,321 (\$38,085,845 al 30 de septiembre de 2024). Esta variación en el valor razonable fue registrada en el Estado de Resultados Integrales Consolidado. El ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión, incluye la baja del valor de los Activos que constituyen el proyecto ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero por \$312,813 (\$269,537 al 30 de septiembre de 2024), derivado de su inactividad producida por los daños del paso del huracán Otis que lo golpeó en octubre de 2023.

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativa	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	9.28% a 11.09%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable
			Tasa de capitalización	12.28% a 14.09%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado	A mayor NOI, mayor valor razonable
			Tasas de inflación	3.30% a 3.99%	A mayor tasa de inflación, mayor valor razonable
			Periodo de absorción	De 12 a 18 meses en promedio	A menor periodo de absorción, mayor valor razonable
			Rentas de mercado	Dependiendo el tipo y ubicación de la propiedad	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable

El incremento al 30 de septiembre de 2025 obedece principalmente, al alza en diversos factores macroeconómicos como son principalmente la inflación ocurrida en México en los últimos nueve 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 240 puntos base, respecto a la tasa que se tenía al inicio del año.

7.3.1 Análisis de sensibilidad

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

Al 30 de septiembre 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	\$ (1,278,236)	\$ (538,657)

La administración de FIBRA EDUCA ha estimado que al 30 de septiembre 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	\$ (1,485,681)	\$ (306,375)

7.4 Principales características de las Propiedades de Inversión

Los Inmuebles se encuentran ubicados en 21 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional, distribuidos según se muestra en la 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	5	48,325	8	4,204	5	34,907	18	87,436
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	5	38,258	-	-	-	-	5	38,258
San Luis Potosí	2	17,991	1	727	-	-	3	18,718
Guanajuato	1	13,440	1	637	-	-	2	14,077
Sonora	1	6,516	1	474	-	-	2	6,990
Tamaulipas	2	5,938	1	622	-	-	3	6,560
Morelos	1	4,960	-	-	-	-	1	4,960
Baja California	1	3,451	1	601	-	-	2	4,052
Sinaloa	1	3,260	-	-	-	-	1	3,260
Veracruz	1	2,255	1	710	-	-	2	2,965
Nuevo León	-	-	4	2,853	-	-	4	2,853
Chihuahua	-	-	1	991	-	-	1	991
Puebla	-	-	1	843	-	-	1	843
Quintana Roo	-	-	1	546	-	-	1	546
Total	38	575,041	35	22,707	5	34,907	78	632,655



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

Nota 8 – Depósito de Seriedad

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.

El 10 de julio de 2025, fue perfeccionada la adquisición de los Activos (véase Nota 7.1), liberando así el depósito de seriedad en favor de los Promitentes Vendedores.

Nota 9 – Impuesto al Valor Agregado

Al 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso tiene un IVA por pagar de \$72,801 (\$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 septiembre 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 \$	
Saldo al 1 de enero de 2025	1,861,493	702,426	5,397,641	7,961,560
Amortización de comisiones ⁽¹⁾	3,678	621	2,510	6,809
Efecto por revaluación de la deuda expresada en UDIS ⁽²⁾	-	-	136,467	136,467
Saldo al 30 de septiembre de 2025	1,865,171	703,047	5,536,618	8,104,836
Porción circulante de la Deuda financiera – Neta ⁽³⁾	1,865,171	-	-	1,865,171
Porción no circulante de la Deuda financiera - Neta	-	703,047	5,536,618	6,239,665
	1,865,171	703,047	5,536,618	8,104,836
Valor razonable al 30 de septiembre de 2025	1,884,181	794,386	5,983,109	8,661,676

⁽¹⁾ Corresponde una amortización del periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 de \$2,295.

⁽²⁾ Corresponde a la revaluación del periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 de \$32,413.

⁽³⁾ Al cierre del 3T 2025 el tramo flotante 23-L del BVS en su tramo flotante, que equivale a \$1,865,171, fue reclasificado de largo a corto plazo, toda vez su vencimiento será el 13 de agosto de 2026.

Clave de pizarra	EDUCA 23L	EDUCA 23 - 2L	EDUCA 23 - UL	Total
Número de títulos / UDIS	18,694,284	7,070,769	6,505,487	32,270,540
Emisión del bono de sostenibilidad 17 agosto 2023	1,734,428	707,077	1,298,380	3,739,885
Emisión del bono de sostenibilidad 1 diciembre 2023	135,000	-	3,848,147	3,983,147
	1,869,428	707,077	5,146,527	7,723,032
Comisiones pagadas	(15,963)	(6,469)	(34,123)	(56,555)
Amortización de comisiones	11,706	2,439	7,805	21,950
Comisiones pendientes de amortizar	(4,257)	(4,030)	(26,318)	(34,605)
Efecto por revaluación	-	-	416,409	416,409
Saldo al 30 de septiembre de 2025	1,865,171	703,047	5,536,618	8,104,836

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2025:

Endeudamiento	Septiembre 2025 \$
Nivel de endeudamiento al cierre del año	0.20
Total de deuda bursátil	8,104,836
Total de intereses devengados no pagados	69,139
Activos totales	41,492,302

Nivel de apalancamiento	Septiembre 2025 \$
Nivel de apalancamiento	1.69
Activos totales	41,492,302
Títulos de capital ⁽¹⁾	24,554,306

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

Índice de cobertura de servicio de la deuda	Septiembre 2025 \$
Índice de cobertura de servicio de la deuda	0.88
Activos líquidos	1,528,611
Utilidad operativa estimada	684,976
Amortización estimada de intereses	641,258
Porción circulante de la Deuda financiera - Neta	1,865,171

Los intereses incurridos por FIBRA EDUCA derivados de la deuda financiera de los BVS por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 y 2024 fueron de \$159,467 y \$171,438, respectivamente y de forma acumulada por el periodo de nueve

meses terminado el 30 de septiembre de 2025 y 2024 de \$484,651 y \$508,340, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados del BVS en sus tramos flotante, fijo y real por \$9,513, \$10,672 y \$48,954; respectivamente. La fecha de vencimiento de los cupones de esos tramos del BVS será en octubre 2025 para el caso del tramo flotante y en febrero de 2026 para los tramos fijo y real.

Nota 11 - Beneficios a los Empleados

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

Concepto	Septiembre	Diciembre	Variación	
	2025	2024	\$	%
Saldo al 1 de enero	433	356	77	21.63
Costo Neto del período	108	124	(16)	(12.90)
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	-	(21)	21	(100.00)
Liquidaciones	(13)	(26)	13	(50.00)
Saldo final	528	433	95	21.94

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

Nota 12 - Patrimonio Contable

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 90,252 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, abril y julio de 2025, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020, así como entre el 71 y 66%, según corresponda, de los incentivos a los ejecutivos de Fibra Educa Management, S.C., Administrador del Fideicomiso por su desempeño en el ejercicio 2024 en cumplimiento a lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 28 de abril de 2023 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
Agosto	68,796
Total:	90,252
-	
CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2025	1,227,715,298

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 septiembre 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	2025					
25 de febrero	14 de marzo	4T 2024	386,463	387,215	773,678	0.630217
24 de abril	26 de mayo	1T 2025	407,744	370,717	778,461	0.634109
24 de julio	25 de agosto	2T 2025	396,512	383,501	780,013	0.635337
		Total:	1,190,719	1,141,433	2,332,152	1.899663

Por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, la Utilidad Básica por cada CBFIs fue de \$0.640947 y \$0.617995 pesos mexicanos; respectivamente, y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 fue de \$1.910360 y \$1.812715. La Utilidad Básica por cada CBFI, es el cociente de la Utilidad Integral Neta del Periodo entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación al cierre de cada periodo.

Los Fondos Generados por la Operación (“FFO”, por sus siglas en inglés) son determinados de conformidad con la metodología “AMEFIBRA FFO”, que establece que se adicionen o disminuyan, entre otras, a la Utilidad Integral Neta del periodo, otros ingresos que no sean atribuibles a la operación primaria de FIBRA EDUCA, la amortización del costo de financiamiento, la revaluación de la deuda financiera, la ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión – Neto, pago en CBFIs a los miembros independientes de los Comités e incentivos a los ejecutivos y los gastos de estrategia de sostenibilidad por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

Los Fondos Ajustados por la Operación del periodo (“AFFO”, por sus siglas en inglés), se determinaron disminuyendo una reserva de instalación de PF y de Capex y los gastos de estrategia de sostenibilidad aumentando y en su caso, un reparto de excedente de efectivo del FFO por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

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		
3T \$	Acumulado		3T \$	Acumulado	
705,425	2,487,388	Utilidad integral - Neta del periodo	778,528	2,732,699	
-	-	Otros ingresos	-	(4,482)	
3,042	8,315	Amortización del costo de financiamiento	2,295	6,809	
-	(363,888)	Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	(497,976)	
77,414	172,772	Revaluación de la deuda financiera	32,413	136,467	
535	3,997	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	3,665	4,861	
13,750	41,250	Gastos de estrategia de sostenibilidad	15,150	43,650	
800,166	2,349,834	FFO	832,051	2,422,028	
-	-	Reparto de excedente de efectivo	-	57,000	
(26,250)	(78,750)	Reserva de capex	(27,500)	(82,500)	
(1,500)	(4,500)	Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(7,500)	
(13,750)	(41,250)	Gastos de estrategia de sostenibilidad	(15,150)	(43,650)	
758,666	2,225,334	AFFO	786,901	2,345,478	
1,227,625,046	1,227,625,046	Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,715,298	1,227,715,298	
0.617995	1.812715	AFFO por CBFIs	0.640947	1.910360	

Nota 13 - Ingresos por arrendamiento

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA tiene celebrados 42 Contratos de Arrendamiento con 6 de sus partes relacionadas, quedando así arrendados los 78 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 han pasado casi dos años desde que le ha sido imposible llevar a cabo su operación usual dentro de los Activos.

En tanto se regularizan las operaciones del operador de la marca educativa, 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 3T 2025 representan aproximadamente el 8.17% de los ingresos de ese periodo y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 de 8.32%.

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

Región	3T		Variación 3T	
	2025	2024	2025 / 2024	%
	\$	\$	\$	%
Centro	347,552	311,628	35,924	11.53
Norte	102,180	88,379	13,801	15.62
Occidente	461,196	441,907	19,289	4.36
Sur	84,589	81,106	3,483	4.29
Planteles universitarios	995,517	923,020	72,497	7.85
Oficinas	87,925	84,306	3,619	4.29
Centros de Aprendizaje	37,049	35,524	1,525	4.29
Total de ingresos	1,120,491	1,042,850	77,641	7.45

Región	Acumulado		Variación Acumulado	
	2025	2024	2025 / 2024	%
	\$	\$	\$	%
Centro	984,923	899,070	85,853	9.55
Norte	298,087	245,317	52,770	21.51
Occidente	1,343,747	1,282,264	61,483	4.79
Sur	246,519	235,365	11,154	4.74
Planteles universitarios	2,873,276	2,662,016	211,260	7.94
Oficinas	256,183	244,588	11,595	4.74
Centros de Aprendizaje	107,948	103,057	4,891	4.75
Total de ingresos	3,237,407	3,009,661	227,746	7.57

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

En la siguiente página, se presenta un análisis de la evolución de los ingresos entre el 3T 2025 y 2024.



Ingresos	3T 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	3T 2025
Occidente	441,907	18,882	-	407	461,196
Centro	311,628	17,056	18,870	-	347,554
Norte	88,379	10,120	3,680	-	102,179
Sur	81,106	3,482	-	-	84,588
Planteles universitarios	923,020	49,540	22,550	407	995,517
Oficinas	84,306	3,619	-	-	87,925
Centros de aprendizaje	35,524	1,525	-	-	37,049
	1,042,850	54,684	22,550	407	1,120,491
ABR					
Occidente	238,162	-	-	703	238,865
Centro	143,486	-	31,185	-	174,671
Sur	82,166	-	-	-	82,166
Norte	68,274	-	11,065	-	79,339
Planteles universitarios	532,088	-	42,250	703	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707
	589,702	-	42,250	703	632,655
No. de inmuebles					
Centro	11	-	4	-	15
Norte	10	-	2	-	12
Occidente	8	-	-	-	8
Sur	3	-	-	-	3
Planteles universitarios	32	-	6	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
	72	-	6	-	78

Ingresos	Acumulado 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Acumulado 2025
Occidente	1,282,264	60,542	-	941	1,343,747
Centro	899,070	66,984	18,870	-	984,924
Norte	245,317	49,090	3,680	-	298,087
Sur	235,365	11,153	-	-	246,518
Planteles universitarios	2,662,016	187,769	22,550	941	2,873,276
Oficinas	244,588	11,595	-	-	256,183
Centros de aprendizaje	103,057	4,891	-	-	107,948
	3,009,661	204,255	22,550	941	3,237,407
ABR					
Occidente	238,162	-	-	703	238,865
Centro	143,486	-	31,185	-	174,671
Sur	82,166	-	-	-	82,166
Norte	68,274	-	11,065	-	79,339
Planteles universitarios	532,088	-	42,250	703	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707
	589,702	-	42,250	703	632,655
No. de inmuebles					
Centro	11	-	4	-	15
Norte	10	-	2	-	12
Occidente	8	-	-	-	8
Sur	3	-	-	-	3
Planteles universitarios	32	-	6	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
	72	-	6	-	78

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

No. Contratos	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato	ABR m ²	3T 2025 \$	Acumulado 2025 \$
	Inicio	Terminación					
6	junio de 2018	junio de 2033	15	7 años, 9 meses	354,202	712,824	2,076,921
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	8 años, 5 meses	4,460	8,967	26,646
1	abril de 2019	abril de 2034	15	8 años, 7 meses	2,932	5,651	16,688
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	8 años, 7 meses	6,375	13,919	40,958
1	junio de 2019	junio de 2034	15	8 años, 9 meses	41,911	-	-
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	9 años, 1 mes	11,761	36,815	110,446
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	9 años, 2 meses	29,153	116,888	350,664
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	11 años, 4 meses	16,563	9,508	28,387
1	junio de 2022	junio de 2037	15	11 años, 9 meses	67,167	158,705	461,855
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	11 años, 11 meses	6,159	5,594	16,317
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	13 años, 2 meses	2,255	656	1,969
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	13 años, 7 meses	2,346	2,302	6,769
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	13 años, 10 meses	45,121	26,112	77,237
12	julio de 2025	julio de 2040	15	14 años, 9 meses	42,250	22,550	22,550
42	Total				632,655	1,120,491	3,237,407

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 contratadas, el finiquito por el daño material que sufrieron los Activos que constituyen dicho proyecto inmobiliario 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 continuara el proceso del reclamo de las perdidas consecuenciales.

Nota 15 – Costos de Operación y Mantenimiento

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

Concepto	Acumulado		Variaciones acumuladas	
			2025/2024	
	2025	2024	\$	%
Mantenimiento y conservación ⁽¹⁾	341,392	309,418	31,974	10.33
Seguros y fianzas	15,029	14,589	440	3.02
Impuesto predial	9,865	7,270	2,595	35.69
Total gastos de operación y mantenimiento	366,286	331,277	35,009	10.57

Concepto	3T		Variaciones 3T	
			2025/2024	
	3T25	3T24	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	117,164	104,707	12,457	11.90
Seguros y fianzas	3,607	5,137	(1,530)	(29.78)
Impuesto predial	3,663	2,423	1,240	51.18
Total gastos de operación y mantenimiento	124,434	112,267	12,167	10.84

- 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.
- 2) El 4 de julio y 13 de agosto de 2025, FIBRA EDUCA renovó la póliza anual de seguro de sus Activos que cubre todo riesgo de incendio, incluyendo riesgos hidrometeorológicos, terremoto y erupción volcánica. La cobertura de riesgos hidrometeorológicos ampara los riesgos de avalanchas de lodos, granizo, helada, huracán, inundación, inundación por lluvia, marejada, golpe de mar, nevada y vientos tempestuosos. La prima de seguro fue inferior a la del periodo anterior.

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

Nota 16 - Gastos de Administración

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

Concepto	Acumulado		Variaciones Acumulado	
	2025	2024	2025 / 2024	
	\$	\$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social ⁽¹⁾	45,943	43,525	2,418	5.56
Emolumentos a los miembros independientes de los comités ⁽²⁾	5,479	5,035	444	8.82
Amortización de los derechos de arrendamiento ⁽³⁾	2,167	2,121	46	2.17
Gastos generales de oficina	5,660	8,609	(2,949)	(34.25)
Honorarios profesionales ⁽⁴⁾	12,761	6,752	6,009	89.00
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	6,648	4,826	1,822	37.75
Otros	3,050	1,835	1,215	66.21
Total gastos de administración	81,708	72,703	9,005	12.39

Concepto	3T		Variaciones 3T	
	2025	2024	2025 / 2024	
	\$	\$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social ⁽¹⁾	21,189	12,297	8,892	72.31
Emolumentos a los miembros independientes de los comités ⁽²⁾	1,796	1,649	147	8.91
Amortización de los derechos de arrendamiento ⁽³⁾	722	707	15	2.12
Gastos generales de oficina	2,039	3,373	(1,334)	(39.55)
Honorarios profesionales ⁽⁴⁾	4,780	4,628	152	3.28
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	1,785	1,676	109	6.50
Otros	937	792	145	18.31
Total gastos de administración	33,248	25,122	8,126	32.35

- 1) En el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025, el Administrador pagó los incentivos a ejecutivos y personal administrativo por los resultados de su desempeño de sus funciones del ejercicio anterior por un importe de \$8,617. Los incentivos de los ejecutivos fueron liquidados una parte en efectivo (un mes de sueldo) y otra en CBFIs (actualmente 2.5 meses de sueldo, y 2 meses en el periodo anterior) que no podrán ser vendidos a partir de los 18 meses posteriores a su entrega.
- 2) Corresponde a la amortización de los derechos de arrendamiento de las oficinas de FIBRA EDUCA que se desprende del contrato celebrado entre FEM, como arrendatario y una Parte Relacionada como arrendadora, del cual se desprenden los siguientes efectos financieros al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y por el periodo de nueve y tres terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 conforme se muestra a continuación:

Concepto	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024	Variaciones	
	\$	\$	\$	%
Derechos de arrendamiento	23,600	25,767	(2,167)	(8.41)
Obligaciones por arrendamiento circulantes	6,120	6,120	-	-
Obligaciones por arrendamiento no circulantes	27,587	29,633	(2,046)	(6.90)

Concepto	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Variaciones	
	\$	\$	\$	%
Pagos de arrendamiento	4,594	4,395	199	4.53
Intereses a cargo	2,548	2,607	(59)	(2.26)

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 (3T 2025)	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2024 (3T 2024)	Variaciones	
	\$	\$	\$	%
Pagos de arrendamiento	1,531	1,464	67	4.58
Intereses a cargo	849	870	(21)	(2.41)

- 3) En el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA contrató a diversos especialistas contables, financieros, y fiscalistas para el cumplimiento de sus fines.

Nota 17 - Información por Segmentos

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

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

A continuación, se muestra la información por segmentos por los periodos de tres y nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 y 2024, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2024 (3T 2024)		Región	ABR	2025				Variaciones			
				Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre (3T 2025)		Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio (2T 2025)		3T2025 / 2T 2025		3T 2025 / 3T 2024	
				\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
273,305	87.70	Centro	174,671	301,017	86.61	276,689	86.76	24,328	8.79	27,712	10.14
76,417	86.46	Norte	79,339	87,474	85.61	84,047	85.79	3,427	4.08	11,057	14.47
384,450	87.00	Occidente	238,865	399,064	86.53	381,557	86.37	17,507	4.59	14,614	3.80
68,640	84.63	Sur	82,166	70,921	83.84	67,978	83.95	2,943	4.33	2,281	3.32
802,812	86.98	Planteles Universitarios	575,041	858,476	86.61	810,271	86.24	48,205	5.95	55,664	6.93
73,287	86.93	Oficinas	34,907	76,642	87.17	72,206	85.83	4,436	6.14	3,355	4.58
30,686	86.38	Centros de Aprendizaje	22,707	32,182	86.86	30,173	85.11	2,009	6.66	1,496	4.88
906,785	86.95	Total	632,655	967,300	86.33	912,650	86.17	54,650	5.99	60,515	6.67

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024		Región	ABR	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025		Variaciones	
				\$	%	\$	%
786,046	87.43	Centro	174,671	854,963	86.80	68,917	8.77
212,878	86.78	Norte	79,339	255,860	85.83	42,982	20.19
1,113,793	86.86	Occidente	238,865	1,163,488	86.59	49,695	4.46
198,760	84.45	Sur	82,166	207,383	84.12	8,623	4.34
2,311,477	86.83	Planteles Universitarios	575,041	2,481,694	86.37	170,217	7.36
211,916	86.64	Oficinas	34,907	222,034	86.67	10,118	4.77
88,632	86.00	Centros de Aprendizaje	22,707	93,025	86.18	4,393	4.96
2,612,025	86.79	Total	632,655	2,796,753	86.39	184,728	7.07

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 Morelos	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 (Compromiso)

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

18.2 – Derechos de arrendamiento

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 (Compromiso)

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA tiene celebrados 42 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 años 9 meses y 7 años 9 meses, se analiza como se muestra a continuación:

Vencimiento	Importe ⁽¹⁾ \$
1 año	4,861,332
1 a 3 años	9,722,664
3 a 5 años	9,722,664
5 a 7 años	9,722,664
más de 7 años	9,237,028
Total	43,266,352

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

18.4 - Huracán Otis (Contingencia)

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCAL 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.

18.5 - Crédito Fiscal (Contingencia)

El Fideicomiso considera junto con sus asesores legales que cuenta con los argumentos que le asisten para desestimar el crédito fiscal mencionado en la Nota 1.2.3 y por ende no se tiene una obligación de reconocer un pasivo contingente al 30 de septiembre de 2025, sin embargo, la Autoridad Fiscal pudiera diferir en sus criterios aplicados que deriven en la materialización de un pasivo contingente futuro.

Nota 19 - Hechos posteriores

19.1 – Convocatoria de Asamblea de Tenedores

El 23 de octubre de 2025, FIBRA EDUCAL informó al público inversionista la convocatoria de la Asamblea Ordinaria de Tenedores a llevarse a cabo el 6 de noviembre de 2025, para realizar la propuesta, discusión y en su caso, aprobación para que el Fideicomiso lleve a cabo una emisión adicional y oferta pública y/o privada subsecuente de suscripción y pago de CBFIs en México y/o en el extranjero.

19.2 – Distribución en efectivo del Resultado Fiscal

En sesión celebrada el 23 de octubre de 2025, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo en la misma fecha, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo, a más tardar el 24 de noviembre 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 \$786,901.

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2025, fueron autorizados para su emisión el 24 de octubre de 2025, por los Miembros del Comité Técnico.