

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración2

[110000] Información general sobre estados financieros134

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....136

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....138

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....139

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto141

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....143

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior146

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera149

[700002] Datos informativos del estado de resultados150

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....151

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....152

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....156

[800500] Notas - Lista de notas.....158

[800600] Notas - Lista de políticas contables234

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34264

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos278

[815101] Anexo AA.....279

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]



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

Informe del Presidente del Comité Técnico
Al 30 de septiembre de 2025 y por el periodo de tres y nueve
meses terminados en esa misma fecha



**INFORME DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ TÉCNICO DEL
FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/3277
BANCO INVEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
INVEX GRUPO FINANCIERO ("FIBRA EDUCA")
CLAVE DE COTIZACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS ("CBFIS"): EDUC A 18
CLAVE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
FIDUCIARIOS ("CEBURES"): EDUC A 23L ("FLOTANTE") EDUC A
23-2L ("FIJO") Y EDUC A 23UL ("UDIBONO")
CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS MEXICANOS,
EXCEPTO QUE SE INDIQUE DE OTRA FORMA**

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 17ª 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 efecto 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 11 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 período 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 continuara el proceso del reclamo de las perdidas 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 que 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 (2.72%), 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

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

FIBRA EDUCA Y SUBSIDIARIA
CLAVE DE COTIZACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS ("CBFIS"): EDUCA 18
CLAVE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
FIDUCIARIOS ("CEBURES"): EDUCA 23L ("FLOTANTE") EDUCA
23-2L ("FIJO") Y EDUCA 23UL ("UDIBONO") REPORTA SUS
RESULTADOS NO AUDITADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2025
CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS MEXICANOS,
EXCEPTO POR EL NÚMERO, VALOR Y UTILIDAD POR CBFIO

QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO

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 ingles), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internaciones de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo permitido en la IAS 34.

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.

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 \$	Liquidación Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFi expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
2025	2025	4T 2024 1T 2025 2T 2025 Total:	386,463 407,744 396,512 1,190,719	387,215 370,717 383,501 1,141,433	773,678 778,461 780,013 2,332,152	0.630217 0.634109 0.635337 1.899663
25 de febrero	14 de marzo					
24 de abril	26 de mayo					
24 de julio	25 de agosto					

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

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

Adquisición Inmobiliarias.

El 11 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 EDUCA, 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 período 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 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.

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	Resultados del:
2025:	
4 de marzo	4T 2024
12 de mayo	Ejercicio 2024 y 1T 2025
5 de agosto	2T 2025

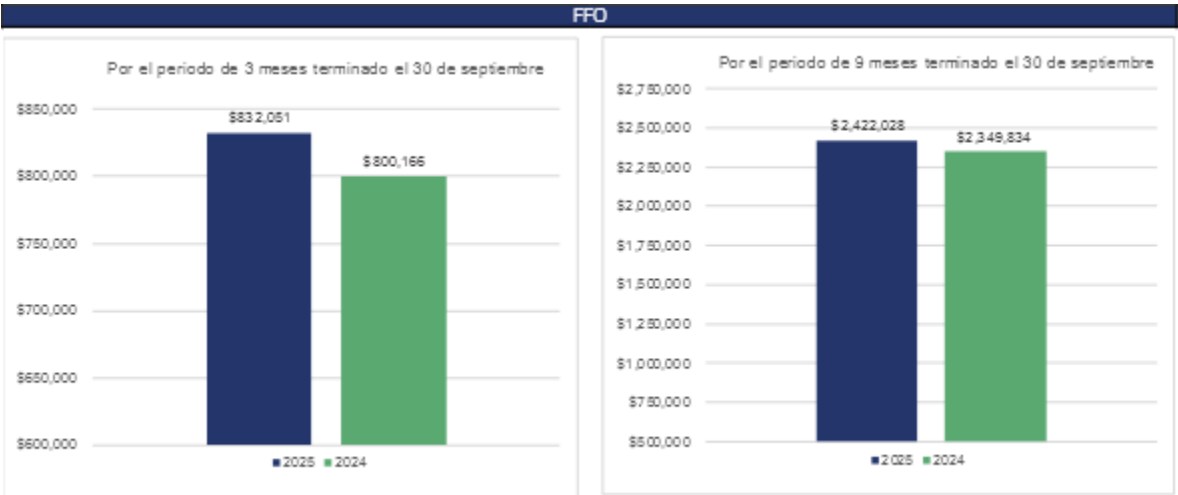
RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 3T 2025

- 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
- 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
- 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
- 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%**)
- 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).
- 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).

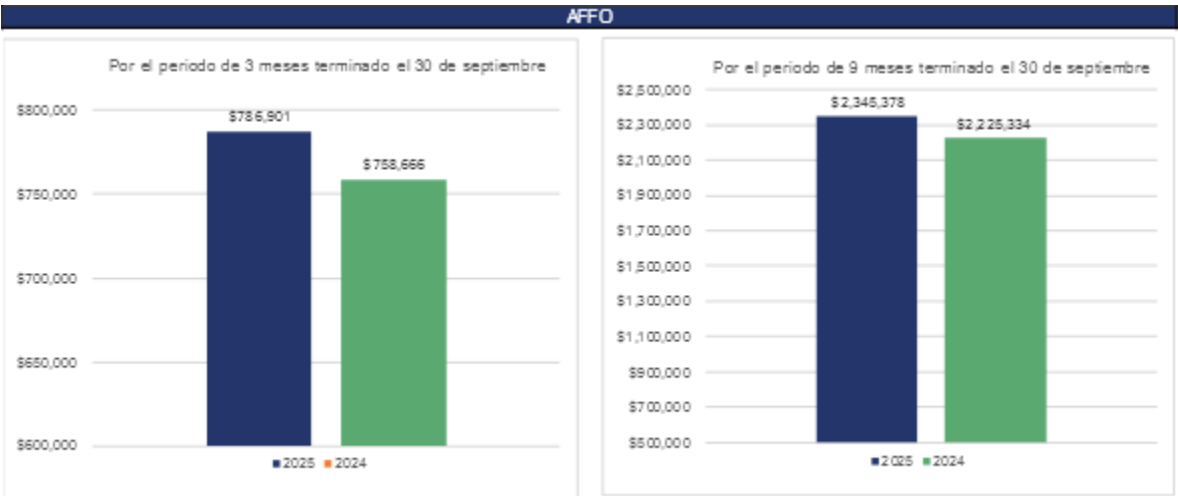




Gráfica 4



Gráfica 5



Gráfica 6

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DEL PERIODO.

Clave de Cotización: EDUCA

Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

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	Por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre		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 (m ²)	632,655	589,702	42,953	7.28

Clave de Cotización: EDUCA Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

Concepto	Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre		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 (m ²)	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 cobro 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	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 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	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 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

Clave de Cotización: EDUCA Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

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 CBFI's 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.

Así mismo, 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)
Cientes - 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)

Clave de Cotización:	EDUCA	Trimestre:	3	Año:	2025	Moneda:	MXN
----------------------	-------	------------	---	------	------	---------	-----

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 m²
10 de julio de 2025	Coahuila	2	11,065
	Morelos	1	4,960
	Ciudad de México	3	26,225
	Total	6	42,250

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

El arrendamiento de estos inmuebles 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, 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. 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 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.

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	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de		Variación	
	2025 \$	2024 \$	\$	%

Clave de Cotización: EDUCA Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

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	3,286.48
Aumento de efectivo neto por la operación	2,842,681	2,608,324	234,357	3,214.06
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 si preponderante, con **Nacer Global**, uno de los grupos **líderes del sector educativo privado en México**, ofreciendo así altos beneficios a los Tenedores de los CBFIs y CEBURES de FIBRA EDUCA.

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 continuara 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 revolvante y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de sus funciones. Dicho formato de administración interna se traduce en **mayor eficiencia y mejores márgenes de utilidad** para FIBRA EDUCA y consecuentemente en mayores beneficios a los Tenedores.

Los **Ejecutivos y Empleados** contratados por el Administrador, tienen **amplia experiencia** en los sectores inmobiliario, educativo y financiero. Al 30 de 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

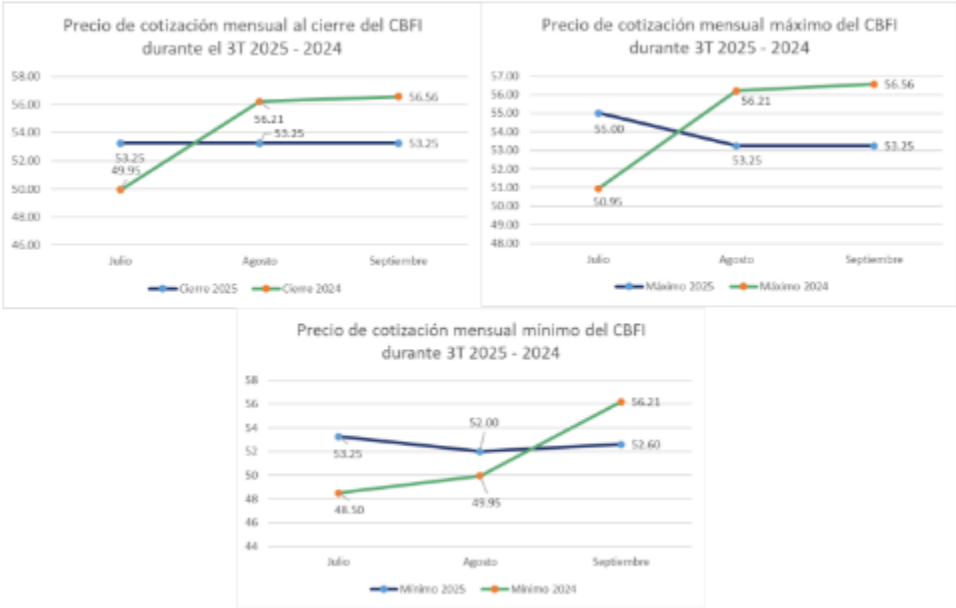
VALOR DEL CBFI

Clave de Cotización: EDUCA Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

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			



Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	jul-25	ago-25	sep-25
EDUCA 23L (Pesos Mexicanos)	100.72	100.76	100.79

Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	jul-25	ago-25	sep-25
EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)	114.11	110.97	112.35

Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	jul-25	ago-25	sep-25
EDUCA 23-UL (Pesos Mexicanos)	917.68	898.80	919.70

Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	jul-24	ago-24	sep-24
EDUCA 23L (Pesos Mexicanos)	100.76	101.19	101.24

Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	jul-24	ago-24	sep-24
EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)	103.08	100.65	106.20

Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	jul-24	ago-24	sep-24
EDUCA 23UL (Pesos Mexicanos)	835.05	816.86	839.07



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.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

FIBRA EDUCA, es la primera y única Fibra en México enfocada en adquirir, poseer, operar, desarrollar y arrendar Inmuebles que preponderantemente sean destinados al sector educativo. El objetivo de FIBRA EDUCA es continuar ofreciendo, como lo ha hecho hasta la fecha de este Reporte, rendimientos crecientes, constantes y sustentables para ser distribuidos a los Tenedores de los CBFIs. Para ello se han establecido las estrategias que se mencionan a continuación:

- Los contratos de arrendamiento negociados por FIBRA EDUCA son a largo plazo (15 años forzosos con posibilidad de prorrogarse a voluntad del Arrendador, sin necesidad de notificación alguna o aviso previo, de manera automática por periodos iguales), asegurando así una ocupación de sus Inmuebles del 100%, con una remota posibilidad de rotación de sus Arrendatarios.
- Los contratos de arrendamiento se celebran con garantías cruzadas entre los Arrendatarios y con Nacer-Global, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones.
- En caso de que el Arrendatario desee desocupar el inmueble antes del cumplimiento del plazo de vigencia establecido, deberá estar al corriente del pago de las rentas y pagar a FIBRA EDUCA todas las rentas correspondientes hasta la terminación del plazo de vigencia.
- FIBRA EDUCA está enfocada en realizar inversiones inmobiliarias preponderantemente que pertenezcan al sector educativo y, que sean arrendadas a clientes de alto nivel crediticio.
- Las inversiones inmobiliarias que se adquieran y/o desarrollen en el futuro, como se han llevado a cabo, deberán ofrecer rendimientos atractivos a los Tenedores de CBFIs.

- Vehículo transparente, basado en un sólido Gobierno Corporativo que cumple con las mejores prácticas de la industria.
- El Comité Técnico se encuentra integrado por seis Miembros Independientes que representan el 85.71% del total de los Miembros y sólo un Miembro Patrimonial. FIBRA EDUCA promueve la equidad de género, 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.
- El Fideicomiso Nacer, quien es el principal Tenedor de los CBFIs (67.16%), ejerce su derecho de voto en Asamblea de Tenedores de manera libre del 40% y el restante es ejercido en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores minoritarios, protegiendo así los derechos de las minorías de nuestros Tenedores
- La Administración del Fideicomiso es totalmente internalizada, a través de su subsidiaria (Fibra Educa Management, S. C.), quien no cobra comisión alguna por sus servicios, ofreciendo así mayor eficiencia, mejores márgenes de utilidad para FIBRA EDUCA, así como mayores beneficios para los Tenedores.

FIBRA EDUCA mantiene una relación de negocios, no exclusiva, pero si preponderante, con Nacer-Global, líder nacional en el sector educativo privado de bajo - mediano costo, con una matrícula de más de 350,000 estudiantes y más de 10,000 docentes. Todos los programas educativos que ofrece Nacer Global se llevan a cabo a través de 18 marcas privadas de prestigio. Esta relación de negocios permite a FIBRA EDUCA tener acceso a adquisiciones Inmobiliarias que generen altos rendimientos.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Actualizamos constantemente nuestra evaluación de riesgos y no identificamos ninguno adicional a los que fueron revelados en la sección "Factores de Riesgo" del Reporte Anual de 2024.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/3277
BANCO INVEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
INVEX GRUPO FINANCIERO ("FIBRA EDUCA")
CLAVE DE COTIZACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS ("CBFIS"): EDUCA 18
CLAVE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
FIDUCIARIOS ("CEBURES"): EDUCA 23L ("FLOTANTE")
EDUCA 23-2L ("FIJO") Y EDUCA 23UL ("UDIBONO")
CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS MEXICANOS,
EXCEPTO POR EL NÚMERO, VALOR Y UTILIDAD POR CBFIS
O QUE SE INDIQUE DE OTRA FORMA**

a) Historia y Desarrollo de FIBRA EDUCA

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA publicó los siguientes Eventos Relevantes en EMISNET de la BMV, sin que ello modifique la Historia y Desarrollo revelada en el Reporte Anual del ejercicio 2024.

Distribuciones en efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio.

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y un Reembolso de Patrimonio, efectuada el 14 de marzo de 2025 por \$773,678, así como el pago de dos anticipos realizados el 26 de mayo y 25 de agosto de 2025 por \$778,461 y \$780,013, respectivamente, a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al año que terminará el 31 de diciembre de 2025 y un Reembolso de Patrimonio.

Circulación de CBFIs.

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 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.

Lo anterior, en línea con lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, en el sentido de pagar una parte de sus

remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre Tenedores, Miembros Independientes de Comités y los Ejecutivos del Administrador.

Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 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 la misma.

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

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

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

Declaraciones a futuro

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

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

Adquisiciones Inmobiliarias.

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 aproximados serán del 10.72% y 88.81% respectivamente. Estas compras representarán un crecimiento en los ingresos anualizados del 2.28% aproximadamente.

Después de haber llevado a cabo estas adquisiciones, el ABR total de FIBRA EDUCA es de 632,655 m².

El arrendamiento de estos inmuebles inició a partir de 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. 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.

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 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.

Impactos Financieros y Operativos derivados de los eventos externos.

Respecto de los dos Activos que integran el proyecto inmobiliario de Acapulco de Juárez, Guerrero que resultaron dañados por el paso del huracán Otis el pasado 25 de octubre de 2023, con fecha 23 de junio de 2025 el Fideicomiso y las Compañías de Seguros firmaron un convenio de ajuste y finiquito (daño material). 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 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, el reconocimiento y cobro de las rentas de estos Activos sigue suspendido desde noviembre de 2023, afectando adversamente los ingresos de arrendamiento y sus flujos de efectivo. 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%.

b) Descripción del negocio

FIBRA EDUCA, es la primera y única Fibra en México enfocada en adquirir, poseer, operar, desarrollar y arrendar Inmuebles que preponderantemente sean destinados a espacios educativos, buscando obtener rendimientos crecientes, constantes y sostenibles en beneficio de los Tenedores de los CBFIs y de los CEBURES.

Socio Comercial

El Fideicomiso tiene acceso a oportunidades inmobiliarias con potenciales rendimientos, debido en gran parte a su relación de negocios, no exclusiva, pero si preponderante, que tiene con las Empresas afiliadas que pertenecen a Grupo Nacer, uno de los grupos líderes del sector educativo privado en México, ofreciendo así altos beneficios a los Tenedores de los CBFIs de FIBRA EDUCA.

Gobierno Corporativo

Nuestro Gobierno Corporativo es una de nuestras mayores fortalezas. El Comité Técnico se encuentra integrado por seis Miembros Independientes que representan el 85.71% del total de los Miembros y sólo un Miembro Patrimonial. FIBRA EDUCA promueve la equidad de género y la inclusión, el 42.85% de los Miembros del Comité Técnico está representado por un género distinto al otro 57.15%, 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 de nuestros Tenedores. La semblanza de cada miembro del Comité Técnico se menciona en el apartado J) "Mercado de Capitales", inciso i) "Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores", de esta misma sección del Reporte.

Con el 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 restante, 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 restante serán ejercidos en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores que conforman la minoría.

Al 30 de septiembre de 2025, el Grupo Nacer es titular del 67.15% de los CBFIs en circulación.

Administración

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

Los Ejecutivos y Empleados contratados por el Administrador, tienen amplia experiencia en los sectores inmobiliario, educativo y financiero. Al 30 de septiembre de 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

Activos Inmobiliarios

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 \$39,830,580, más los costos relacionados con las remodelaciones en proceso por \$84,741 quedando un valor total del portafolio de \$39,915,321.

Al 30 de septiembre de 2025, las Propiedades de Inversión se encuentran libres de gravámenes y totalmente aseguradas, cubriendo así los riesgos a los que están expuestas 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. La póliza de seguro también cubre pérdidas consecuenciales, que van entre los 12 y 24 meses, que se pudieran originar como consecuencia de algún daño que haya sufrido en los Activos, con motivo de los riesgos que están expuestos y que fueron anteriormente descritos.

Ingresos por Arrendamientos

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, quienes son Partes Relacionadas del Fideicomiso y en las que también tiene influencia significativa el Grupo Nacer.

El Arrendatario de los Activos ubicados en el Proyecto del Puerto de Acapulco Guerrero, suspendió el pago de las rentas al Fideicomiso a partir de noviembre de 2023 por caso fortuito, toda vez que tanto el uso y goce de los Activos como la operación del titular de la marca educativa se vieron afectados con motivo del huracán Otis que tocó tierra el 25 de octubre de 2023. Hasta el momento, el Fideicomiso no ha recibido ninguna misiva que indique la intención del Arrendatario de dar por terminado el contrato de arrendamiento, no obstante que ha pasado casi dos años, desde que le ha sido imposible llevar a cabo su operación usual dentro de los Activos. Los ingresos no percibidos por el Fideicomiso por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025, representan aproximadamente el 8.17% y 8.32% respectivamente, de los ingresos de esos periodos.

El 27 de junio de 2025, FIBRA EDUCA, recibió de las compañías de seguro contratadas, el finiquito por el reclamo del daño material que sufrieron dichos Activos por \$4,482. Estos recursos serán utilizados para continuar con la reparación de estos Activos.

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

En términos generales, los contratos de arrendamiento establecen que el Arrendador concede el uso y goce temporal de los bienes arrendados a favor del Arrendatario, quien, a su vez, con autorización del primero, los subarrenda a los operadores de diversas marcas educativas y de oficinas, en los que Grupo Nacer ejerce una influencia significativa.

El plazo de Vigencia de estos contratos es de 15 años forzosos; en caso de que el Arrendatario desee desocupar el inmueble antes de que se cumpla el plazo de vigencia, deberá estar al corriente en el pago de las rentas y pagar el Arrendador todas las rentas que correspondan hasta la terminación del Plazo de Vigencia. El contrato será renovado a voluntad del Arrendador, sin necesidad de notificación alguna o aviso previo, de manera automática, por periodos iguales al plazo de vigencia, siempre y cuando el Arrendatario se encuentre en cumplimiento de todas sus obligaciones conforme al mismo. El plazo remanente de estos contratos de arrendamiento oscila entre los 8 y 14 años, aproximadamente.

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

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

Los ingresos devengados por arrendamiento al 30 de septiembre de 2025, a los que el Fideicomiso tiene derecho, han sido cobrados en su totalidad. El saldo por cobrar que tenía FIBRA EDUCA al 31 de diciembre de 2024 por \$2,241, que se derivó por el ajuste en las rentas de los contratos que cumplieron su aniversario en noviembre y diciembre 2024, fue cobrado en su totalidad en enero de 2025.

Principales Costos y Gastos

Los principales costos operativos en que incurre el Fideicomiso son los relativos a: i) el mantenimiento de las Propiedades de Inversión, a fin de garantizar su óptimo funcionamiento, ii) el impuesto predial y; iii) las pólizas de seguros que cubren cualquier daño físico que pudiera afectarlos y, en su caso, las pérdidas consecuenciales que se pudieran causar como consecuencia de algún siniestro.

Los gastos administrativos consisten principalmente en los Sueldos y Salarios de los Ejecutivos y Empleados, honorarios a sus asesores y otros especialistas, los Emolumentos pagados a los Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que fueron convocados y asistieron y al mantenimiento de los instrumentos de capital y deuda.

Derechos que confieren los Certificados Bursátiles Fiduciarios inmobiliarios.

Al 30 de septiembre de 2025, los derechos que confieren los CBFIs, prevalecen conforme a lo revelado en el Reporte Anual del ejercicio 2024.

Distribuciones en Efectivo

FIBRA EDUCA continúa cumpliendo con su política de Distribuciones, que consiste en pagar trimestralmente en efectivo a los Tenedores de los CBFIs un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal anual y en su caso, Reembolso de Patrimonio, esto siempre y cuando el Fideicomiso cuente con los recursos económicos suficientes, sin que ello le implique alguna obligación adicional al Fideicomiso. Esta política se

alineada con lo establecido en los artículos 188 y 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR") que menciona que por lo menos el 95% del Resultado Fiscal anual, se determinará y distribuirá a más tardar el 15 de marzo del siguiente año.

El mecanismo seguido para determinar y registrar las Distribuciones se detalla en el numeral x) "*Distribuciones en Efectivo y Política de Distribución*", de este mismo apartado.

i) Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir.

Los sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir son preponderantemente en el sector educativo y de oficinas. No obstante, en un futuro FIBRA EDUCA podría enfocarse a otros sectores inmobiliarios conforme la Administración y el Gobierno Corporativo del Fideicomiso consideren conveniente en beneficio de los Tenedores, como podrán ser los sectores: comercial, hospitalario y/o de uso mixto.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.

La marca FIBRA EDUCA fue registrada en el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial ("IMPI"), previo a la Oferta Pública Inicial. A la fecha de emisión de este Reporte, el Administrador cuenta con su titularidad por virtud de la cesión de derechos de la marca, la cual expira el 3 de octubre de 2028, siempre que esta no sea renovada por su actual titular.

FEM obtuvo el registro de la marca "Fundación Fibra Educa", que fue otorgado por el IMPI con vigencia al 26 de octubre de 2031 con posibilidad de renovación.

iii) Principales clientes.

El Grupo Nacer, quien es nuestro principal Tenedor, ejerce influencia significativa en nuestros seis Arrendatarios, con quienes tenemos celebrados 42 contratos de arrendamiento a fin de arrendar los 78 Activos que conforman la cartera inmobiliaria del Fideicomiso. Estos Arrendatarios, con nuestra autorización, subarriendan los 78 Activos a otras de nuestras Partes Relacionadas, en las que también el Grupo Nacer ejerce control significativo. Estos subarrendatarios se desenvuelven en los sectores educativo, financiero y en medios de comunicación, y que tienen un alto posicionamiento en la industria a la que pertenecen, con reconocimiento nacional con una experiencia conjunta de más de 100 años, como son Instituto Patria, Universidad Americana de Acapulco, Universidad del Desarrollo Profesional (UNIDEP), Universidad ICEL, Universidad José Vasconcelos, Universidad LAMAR, Universidad Lucerna, Universidad Potosina, Universidad UNIVER, Universidad Victoria, Corporativo UNE, Universidad de Santa Fe, Universidad del Valle de Toluca, Colegio Indoamericano, Universidad Americana del Noroeste (UANE) y Universidad Latinoamericana (ULA), así como las marcas Mexicana de Becas y el periódico el Economista.



FIBRA EDUCA considera que la sólida trayectoria y crecimiento, principalmente de los operadores de las marcas educativas que subarriendan sus Inmuebles, contribuye a su desempeño, toda vez que éstos tienen una sólida liquidez para hacer frente a sus compromisos de subarrendamiento adquiridos.

Al 30 de septiembre de 2025, los ingresos por arrendatario son los siguientes:

Segmento / Marca	ADR	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025
Plantales Universitarios			
 UNIVERSIDAD AMERICANA DE ACAPULCO "EXCELENCIA PARA EL DESARROLLO"	41,911	-	-
 UNIVERSIDAD ICEL	48,375	106,686	311,249
 LAMAR UNIVERSIDAD	38,300	61,819	180,120
 Lucerna	22,823	86,794	260,382
 INSTITUTO PATRIA	38,000	83,932	244,549
 UNIVERSIDAD VICTORIA	61,664	133,154	387,966
 UNIVERSIDAD POLITÉCNICA	11,781	36,815	110,446
 UNIVER	58,444	119,690	349,273
 UNIDEP	21,750	15,816	47,045
 UNE's	67,167	158,706	461,655
 UNIVERSIDAD NACIONAL DE MÉXICO	68,799	111,047	323,553
 UNY	6,230	30,084	90,282
 UNY	2,346	2,302	6,789
 Indo	13,421	7,319	21,650
 UANE	37,928	20,112	52,283
 UAN	36,022	21,231	25,853
	575,041	995,516	2,873,275
Oficinas			
 MB			
 EL ECONOMISTA	34,907	87,928	258,184
	34,907	87,928	258,184
Centros de Aprendizaje			
 360 QUICK	22,707	37,049	107,948
	22,707	37,049	107,948
Total de ingresos	632,655	1,120,491	3,237,407

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA ha cobrado la totalidad de las Rentas devengadas a las que tiene derecho. El saldo por cobrar que tenía FIBRA EDUCA al 31 de diciembre de 2024 por \$2,241, que se derivó del ajuste en las rentas de los contratos que cumplieron su aniversario en noviembre y diciembre 2024, fue cobrado en su totalidad en enero de 2025.

iv) **Legislación Aplicable y régimen fiscal**

FIBRA EDUCA continúa calificando para ser considerada como una Fibra y, por lo tanto, se encuentra obligada a cumplir con lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y demás artículos que le sean aplicables de esa misma legislación. Nuestros CBFIs han sido emitidos de conformidad con los artículos 61, 62 fracción II, 63, 63 Bis 1 fracción II, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 y 68 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV") y demás disposiciones aplicables. FIBRA EDUCA está obligada y cumple con los requisitos establecidos en las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del

Mercado de Valores ("CUE"), enunciativa más no limitativamente, aquéllos establecidos en su artículo 7, fracción VII y en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("CUAE"). Por otra parte, como Ente Consolidado, le son aplicables enunciativa mas no limitativamente, diversas legislaciones tales como la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el Código Civil, la Ley Federal del Trabajo y la Ley del Impuesto al Valor Agregado; entre otras.

Asuntos Ambientales

FIBRA EDUCA, cumple con la legislación a la que está sujeta en materia de asuntos ambientales tales como la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, que establece el marco legal que regula la preservación, restauración y protección ambiental en México, Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, así como a las Normas Oficiales Mexicanas que complementan la normatividad ambiental. FIBRA EDUCA, cumple con la legislación a la que está sujeta en materia de asuntos ambientales tales como la Ley de Aguas Nacionales y la Ley de la Industria Eléctrica, que salvaguarda nuestras Unidades de Verificación en los proyectos que tenemos con Paneles Solares Fotovoltaicos.

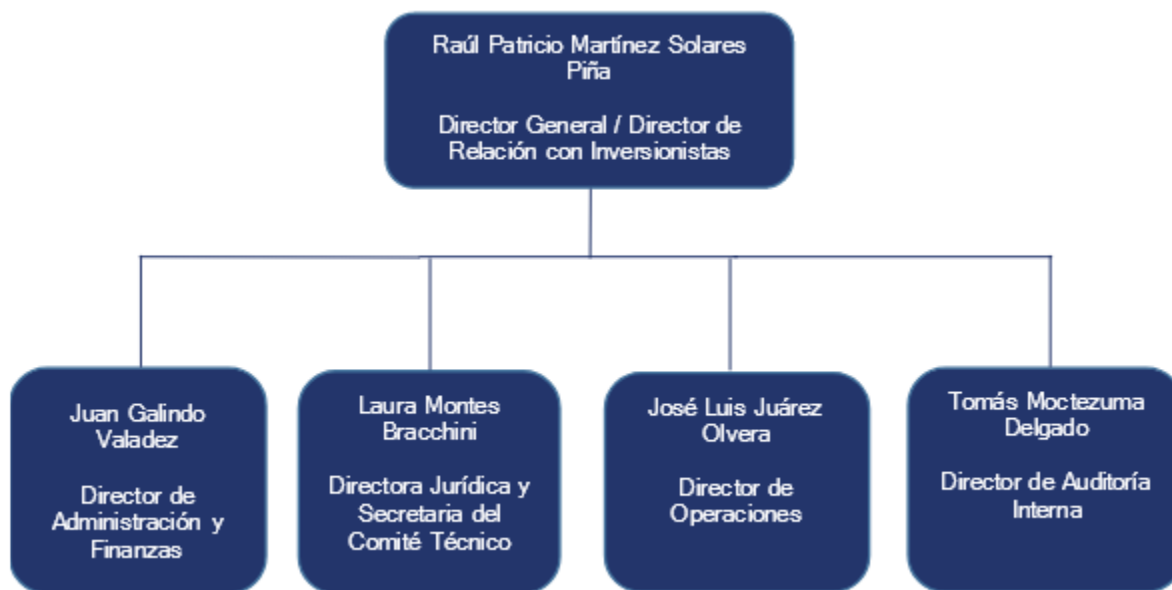
Actualmente, no tenemos conocimiento de la existencia de procedimientos legales o administrativos latentes o pendientes en contra del Fideicomiso en relación con asuntos ambientales o de violación alguna de las legislaciones a las que está obligado a cumplir.

v) Recursos humanos

El Administrador de FIBRA EDUCA, cuenta con el Capital Humano suficiente y competente, para poder brindar los servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento de los Activos que conforman el Portafolio del Fideicomiso, este último a través de una de sus Partes Relacionadas por no tener dicha actividad contemplada dentro de su objeto social. Para tal fin, su estructura administrativa contempla empleados con amplia experiencia en sus áreas a nivel Ejecutivo y Administrativo, todos ellos empleados directos del Administrador. Su compensación se lleva a cabo mediante los reembolsos revolventes que el Administrador recibe de FIBRA EDUCA. Al 30 de septiembre de 2025, el Capital Humano del Administrador se distribuye 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

A la fecha de emisión de este Reporte, no han existido cambios respecto a la estructura Organizacional.



En la sección "Directivos del Administrador" del inciso c) Administradores y Socios, de la sección 3) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO del Reporte Anual del ejercicio 2024 se incluye una semblanza de la experiencia y estudios de los Directivos, la cual permanece sin cambios a la fecha de emisión de este Reporte, por lo que no se realizarán revelaciones adicionales al respecto.

vi) Información de mercado

La información de mercado de FIBRA EDUCA revelada en el Reporte Anual del ejercicio 2024, prevalece sin cambios a la fecha de la emisión de este Reporte.

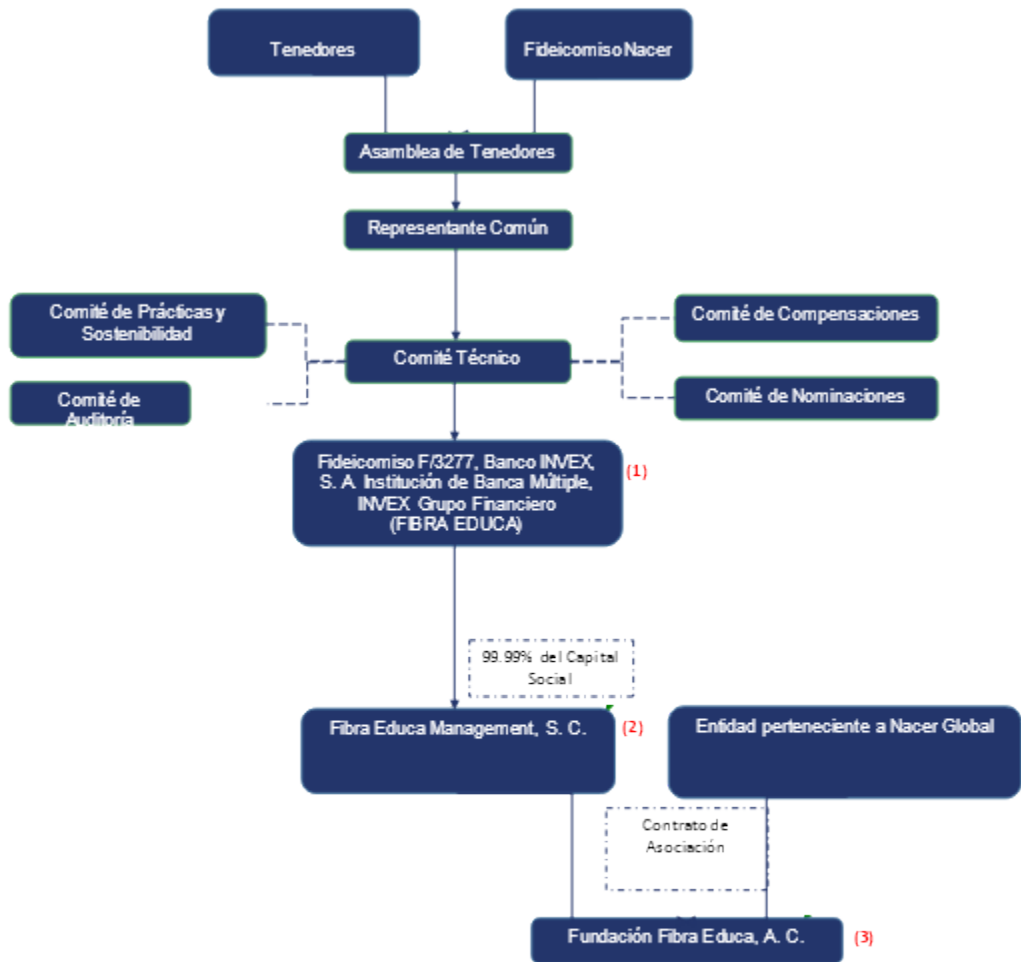
vii) Estructura corporativa

FIBRA EDUCA es administrado por su subsidiaria Fibra Educa Management, S. C., en la participa con una parte social que representa el 99.99% de su capital social, quien tiene como principal actividad la Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento de los Activos que conforman la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso F/3277, este último llevado a cabo a través de un tercero pudiendo ser una de sus Partes Relacionadas por no tener dicha actividad contemplada dentro de su objeto social. La descripción detallada de las actividades del Administrador prevalece sin cambios respecto a la revelada en el inciso J "Mercado de Capitales", numeral I "Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores" del Reporte Anual del ejercicio 2024.

El 21 de mayo de 2021, FEM y una Entidad perteneciente a Grupo Nacer (Parte Relacionada), constituyeron la Fundación Fibra Educa, A.C. (la "Fundación"), como Asociados Fundadores, con una duración indefinida. El fin de la Fundación es, entre otros, gestionar el Programa de Becas FIBRA EDUCA.

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

A continuación, se presenta el esquema de la estructura corporativa del Fideicomiso.



- (1) El Fideicomiso F/3277 está constituido como una FIBRA y tiene como principal actividad la adquisición, construcción, operación y desarrollo de Inmuebles que se destinen al arrendamiento, preponderantemente que pertenezcan al sector educativo en México, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados.
- (2) FEM es el Administrador, Asesor y Operador de los Activos que conforman el Portafolio del Fideicomiso F/3277. Véase mayor detalle en la sección e) "Administrador", de este Reporte.
- (3) El fin de la Fundación es, entre otros, gestionar el "Programa de Becas Educativas Fibra Educa", a través de la convocatoria y selección de los beneficiarios a las Becas.

viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Como cualquier otra entidad, FIBRA EDUCA y su Administrador están expuestos a estar involucrados, ya sea como demandado o demandante, en cualquier tipo de juicios ya sean, administrativos laborales, tributarios y/o arbitrales, o de cualquier otra índole, que pudieran tener un impacto con relación a la emisión de los CBFIs, con el Fideicomiso o con el Administrador.

Adicionalmente a lo mencionado en el siguiente párrafo, a la fecha de este Reporte, el Fideicomiso desconoce la existencia o que potencialmente exista alguna situación material de esta naturaleza incluidos demandas laborales o de arrendatarios, manifestaciones, cierres o huelgas, oposición de la comunidad y litigios; entre otros. Finalmente, no tenemos conocimiento de ningún incumplimiento a las leyes, regulaciones, disposiciones y/o códigos, que se encuentre obligado.

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.

ix) Derechos que confieren los CBFIs a sus Tenedores

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la LMV, el derecho a recibir, una parte de los frutos generados por el Fideicomiso, a través de las Distribuciones que lleve a cabo de su Resultado Fiscal y en su caso de Reembolso de Patrimonio, esto en la medida en que el Patrimonio de FIBRA EDUCA sea suficiente para realizar dichas Distribuciones y, en su caso, al valor residual de los Activos Inmobiliarios y cualesquiera otros bienes o derechos afectos al propósito del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos Inmobiliarios, bienes y/o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Asimismo, los Tenedores tendrán el Derecho de Suscripción Preferente respecto de las Emisiones futuras de CBFIs que conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, así se determine y que consiste básicamente en otorgarles la opción de manera preferente frente a terceros interesados, de suscribir CBFIs en proporción al número de CBFIs de los que sean titulares en ese momento.

Para mayor detalle referirse a la sección "Derechos que confieren los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios" presentada en el reporte anual correspondiente al ejercicio 2024.

x) Distribuciones en Efectivo y Política de Distribución

Para que el Fideicomiso pueda seguir siendo considerado como Fibra, se deberá continuar cumpliendo con lo previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR, que, entre otros, obligan al Fideicomiso a determinar y

distribuir anualmente a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los Tenedores de los CBFIs.

A fin de cumplir con la obligación descrita en el párrafo anterior, FIBRA EDUCA adoptó una política para el pago de las Distribuciones por CBFi en Efectivo, que consiste en pagar trimestralmente a los Titulares de los CBFIs un anticipo a cuenta de, o la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal anual, siempre y cuando cuente con los recursos económicos suficientes, sin que ello implique alguna obligación adicional al Fideicomiso. Todas aquellas cantidades que han sido o sean repartidas como parte de dicha obligación, se muestran disminuyendo el saldo de Utilidades Acumuladas, mientras que cualquier excedente de este importe, se considera Reembolso de Aportaciones de los Tenedores, y se muestra disminuyendo el saldo del Patrimonio Contribuido, dentro de los Estados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes Consolidados Condensados Intermedios.

El 14 de marzo de 2025, FIBRA EDUCA liquidó la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2024 y un Reembolso de Patrimonio, por \$773,678. El 26 de mayo y 25 de agosto de 2025, el Fideicomiso pagó en efectivo un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al año que terminará el 31 de diciembre de 2025 y un Reembolso de Patrimonio por \$778,461 y \$780,013, respectivamente.

En sesión celebrada el 24 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 de 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, que será liquidada a más tardar el 24 de noviembre del 2025.

Con estas distribuciones reiteramos nuestro compromiso en dicho sentido, asumido con nuestros Inversionistas y demás Grupos de Interés.

c) Descripción de los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio de FIBRA EDUCA

i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Al 30 de septiembre de 2025, el Portafolio de FIBRA EDUCA se integra como se muestran a continuación:

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m²	% de Ocupación	Diciembre 2024 \$	Adiciones \$	Trasposos \$	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

Clave de Cotización:EDUCA

Trimestre:3

Año:2025

Moneda:MXN

Total Propiedades de Inversión	78	632,655	100.00	38,433,649	983,696	-	497,976	39,915,321

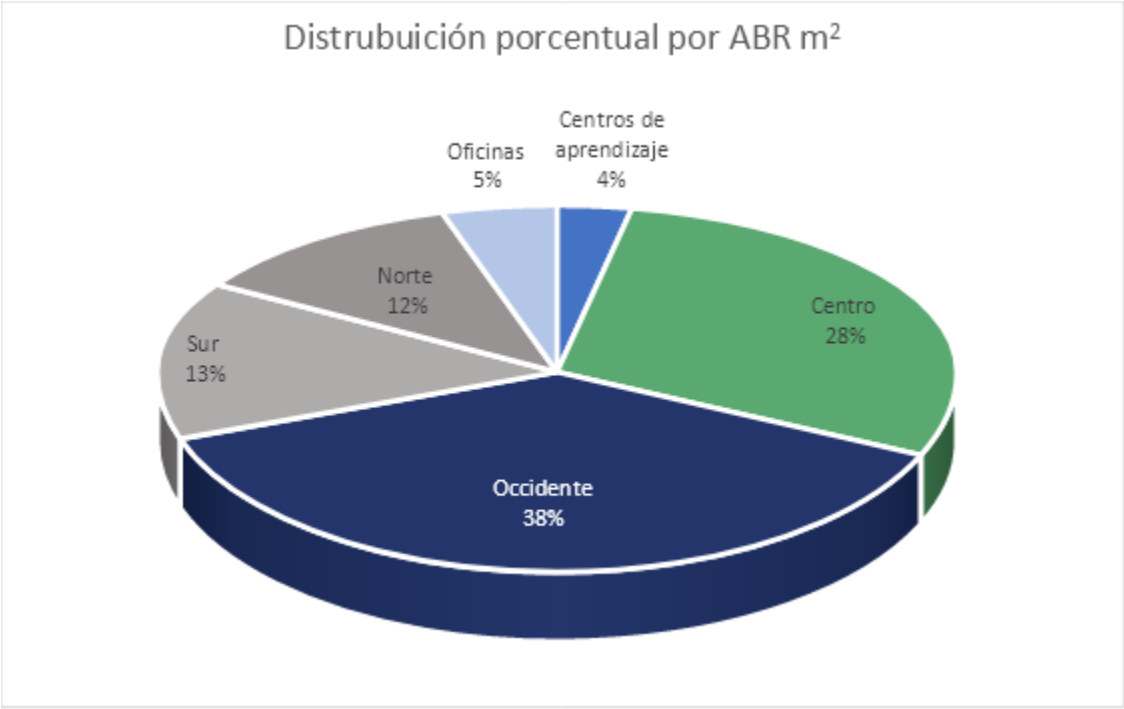
Ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión

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) 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.

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 ABR del Portafolio Inmobiliario del Fideicomiso se encuentra distribuido por zona geográfica según se muestra a continuación:



Los Estados que incluye cada una de las regiones son los que se mencionan a continuación:

Centro	Norte	Occidente	Sur
Estados			
Ciudad de México	Tamaulipas	Querétaro	Yucatán
Hidalgo	San Luis Potosí	Guanajuato	Guerrero
Estado de México	Coahuila	Aguascalientes	Veracruz
Morelos	Baja California	Jalisco	
	Sonora		
	Sinaloa		

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m²	No. Inm.	ABR m²	No. Inm.	ABR m²	No. Inm.	ABR m²
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

**Este proyecto inmobiliario está conformado por dos Activos*



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

Segmentación Inmobiliaria

A continuación, se presenta un resumen de las principales características de los Inmuebles de acuerdo con el sector al que pertenecen, así como los ingresos por arrendamiento que generan.

Sector Educativo / Planteles Universitarios

El modelo de negocio de FIBRA EDUCA tiene como principal objetivo proporcionar al mercado espacios destinados a la operación educativa principalmente a partir del nivel medio superior en adelante, mediante las cuales se potencialice el desarrollo personal y profesional de jóvenes mexicanos. Los principales Activos del Portafolio del Fideicomiso, lo conforman 38 Planteles Universitarios. Estos Activos, tienen un ABR mayor que el de los Inmuebles pertenecientes al sector de Centros de Aprendizaje u Oficinas, toda vez que nuestros Arrendatarios de este segmento, requieren de espacios amplios para atender su demanda educativa, además de contar con instalaciones especializadas como laboratorios, auditorios, áreas

deportivas, etc. y así poder desempeñar eficientemente sus operaciones.

El ABR de los Inmuebles pertenecientes a este sector representa el 90.89% (575,041 m²) del total del ABR del Portafolio del Fideicomiso. Los Arrendatarios finales de estos Activos, son Instituciones enfocadas en atender la demanda en el sector educativo de costo medio y bajo, todas ellas pertenecientes a Grupo Nacer, que brindan principalmente la enseñanza en los niveles medio superior y superior de las carreras pertenecientes a las áreas STEM (Ciencia, Tecnología, Ingenierías y Matemáticas), Ciencias de la Salud y áreas Administrativas; entre otras, y cuentan con reconocimiento nacional, con una filosofía educativa basada en la excelencia académica, valores éticos, morales y de familia.

Las principales Instituciones Educativas, todas ellas Partes Relacionadas del Fideicomiso, son: Instituto Patria, Universidad Americana de Acapulco, Universidad del Desarrollo Profesional (UNIDEP), Corporativo UNE, Universidad ICEL, Universidad José Vasconcelos, Universidad LAMAR, Universidad Lucerna, Universidad Potosina, Universidad UNIVER, Universidad Victoria, Universidad Santa Fe, Universidad del Valle de Toluca, Colegio Indoamericano, Universidad Latinoamericana y Universidad Americana del Noroeste.



Las principales características de estos Activos, así como una semblanza de las marcas educativas que hacen uso de estos, prevalecen vigentes a las que fueron reveladas en el numeral i) "Inmuebles propiedad del Fideicomiso" del inciso c) "Descripción de los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio de FIBRA EDUCA" correspondiente a la sección 2) "EL FIDEICOMISO - FIBRA EDUCA", del Reporte Anual del ejercicio 2024.

Los ingresos por arrendamiento correspondientes al Sector Educativo por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 representan el 88.85% y 88.51% y el 88.75% y 88.45%, respectivamente del total de los ingresos por arrendamiento del Fideicomiso, de esos periodos.

Centros de Aprendizaje

Los Centros de Aprendizaje cuentan con una oferta educativa especializada en idiomas, cuyo mercado objetivo es más amplio, permitiéndole a FIBRA EDUCA diversificar su Portafolio. Los Centros de Aprendizaje normalmente tienen una superficie rentable que oscila entre 250 y 1,500 m². Estos Inmuebles cuentan con ubicaciones comercialmente estratégicas, localizadas en 14 estados de México, y representan el 3.59% (22,707 m²) del ABR total del Portafolio del Fideicomiso.

Los 35 Inmuebles del Fideicomiso que son destinados al arrendamiento de Centros de Aprendizaje son operados en su totalidad por Grupo Nacer bajo el nombre comercial de Quick Learning, que es una marca reconocida en México que se especializa en enseñar inglés a través de un amplio rango de cursos, incluyendo los intensivos, semi intensivos, clases individuales, cursos para preparación de exámenes y para negocios. Quick Learning tiene presencia sustancial en las ciudades más importantes del país (Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey).

Los ingresos por arrendamiento correspondientes al Sector de Centros de Aprendizaje por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 representan el 3.31% 3.41%, y el 3.33% y 3.42%, respectivamente, del total de los ingresos por arrendamiento del Fideicomiso.

Oficinas

El Portafolio del Fideicomiso incluye 5 propiedades destinadas al arrendamiento de oficinas, ubicadas en zonas estratégicas de la Ciudad de México. El espacio de oficinas representa el 5.52% (34,907 m²) del ABR total del Portafolio del Fideicomiso.

Los Inmuebles pertenecientes al segmento de oficinas son arrendados por entidades pertenecientes a Grupo Nacer, que operan diversas marcas reconocidas en México como el periódico "El Economista", Mexicana de Becas (Fondo de Ahorro Educativo), y algunos corporativos de las marcas educativas mencionadas anteriormente. El Economista, es uno de los periódicos más reconocidos e influyentes del país, y líder dentro de su segmento especializado en los temas de economía, finanzas y política.

Los ingresos por arrendamiento correspondientes al Sector de Oficinas por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 representan el 7.84% y 8.08% y el 7.92% y 8.13%, respectivamente, del total de los ingresos por arrendamiento del Fideicomiso.

ii) Adquisiciones inmobiliarias o Desarrollos Inmobiliarios

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 m²
10 de julio de 2025	Coahuila	2	11,065
	Morelos	1	4,960
	Ciudad de México	3	26,225
	Total	6	42,250

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

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

El precio 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. 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.

Con estas adquisiciones hechas el ABR tuvo un crecimiento de 42,250 m², equivalente al 7.16% respecto del ABR que tenía el Fideicomiso a principios del ejercicio 2025, continuando así con el proceso de expansión de sus operaciones y cumpliendo 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.

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 ⁽¹⁾	32,710	54,068	(15,388)	71,390
Instalación interconexión de paneles fotovoltaicos ⁽²⁾	7,215	7,104	(8,756)	5,563
Adaptaciones y mejoras ⁽³⁾	-	30,019	(30,019)	-
Otras remodelaciones	571	7,217	-	7,788
	40,496	98,408	(54,163)	84,741

(1) Ampliación y remodelación 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:

- a) En agosto y noviembre de 2024, el Fideicomiso inició la ampliación de dos inmuebles educativos ubicados en dos ciudades distintas, de las cuales una fue concluida en febrero de 2025 y se capitalizó los costos en que se había incurrido por la remodelación del inmueble. Esta ampliación representó un incremento en el ABR en 703 m², dando lugar a un ajuste en las rentas de este Activo a partir de marzo de 2025. El costo total de 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 a finales 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.
- b) 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 más tardar aprincipios del ejercicio 2026. Al 30 de septiembre de 2025 el Fideicomiso ha pagado \$38,725.

(2) Instalación e interconexión de Paneles Fotovoltaicos ("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.

(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.

iii) **Evolución de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso**

Los 78 Inmuebles que conforman el Portafolio del Fideicomiso se encuentran totalmente arrendados al 30 de septiembre de 2025, a través de la celebración de 42 contratos con 6 Arrendatarios que son sus Partes Relacionadas, quienes a su vez subarriendan dichos Activos, principalmente a operadores educativos, en los que Grupo Nacer ejerce influencia significativa en todas estas entidades. La vigencia de estos contratos y su plazo remanente junto con otra información relevante se muestra a continuación:

No. Contratos	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato	ABR m²	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 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

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.

A continuación, se muestra un análisis desgregado de los ingresos atendiendo a su zona geográfica y segmento al que pertenecen, por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2024 \$	Región	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 \$	Variación 3T 2025 / 3T 2024	
			\$	%
311,628	Centro	347,552	35,924	11.53
88,379	Norte	102,180	13,801	15.62
441,907	Occidente	461,196	19,289	4.36
81,106	Sur	84,589	3,483	4.29
923,020	Planteles universitarios	995,517	72,497	7.85
84,306	Oficinas	87,925	3,619	4.29
35,524	Centros de Aprendizaje	37,049	1,525	4.29
1,042,850	Total de ingresos	1,120,491	77,641	7.45

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 \$	Región	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 \$	Variaciones	
			Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024	
			\$	%
899,070	Centro	984,923	85,853	9.55
245,317	Norte	298,087	52,770	21.51
1,282,264	Occidente	1,343,747	61,483	4.79
235,365	Sur	246,519	11,154	4.74
2,662,016	Planteles universitarios	2,873,276	211,260	7.94
244,588	Oficinas	256,183	11,595	4.98
103,057	Centros de Aprendizaje	107,948	4,891	4.75
3,009,661	Total de ingresos	3,237,407	227,746	7.57

Los términos y condiciones de los 12 contratos de arrendamiento que fueron celebrados en julio de 2025, con motivo de las adquisiciones inmobiliarias, son iguales a los 30 contratos de arrendamiento que estaban vigentes al cierre del ejercicio 2024 y que fueron revelados en el inciso d) “Contratos y acuerdos relevantes” correspondiente a la sección 2) “EL FIDEICOMISO - FIBRA EDUCA”, del Reporte Anual del ejercicio 2024.

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

En el 3T de 2025, FIBRA EDUCA reconoció y cobro 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 por 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 y en el ingreso del periodo en un 0.04% (acumulado de 0.03%).

Ingresos	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 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	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 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

Clave de Cotización: EDUCA Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

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

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

El 23 de junio de 2025 el Fideicomiso y las Compañías de Seguros firmaron un convenio de ajuste y finiquito (daño material). 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 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 de reclamo de las pérdidas consecuenciales.

iv) Desempeño de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso

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

El Comité Técnico es el órgano máximo en la toma de decisiones de las operaciones de FIBRA EDUCA, que 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 de NOI por segmentos por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Región	ABR m²	Por los periodos de tres meses terminado el 30 de septiembre de				Variaciones	
		2025		2024		2025 / 2024	
		\$	%	\$	%	\$	%
Centro	174,671	301,017	86.61	273,305	87.70	27,712	10.14
Norte	79,339	87,474	85.61	76,417	86.46	11,057	14.47
Occidente	238,865	399,064	86.53	384,450	87.00	14,614	3.80
Sur	82,166	70,921	83.84	68,640	84.63	2,281	3.32
Planteles Universitarios	575,041	858,476	86.61	802,812	86.98	55,664	6.93
Oficinas	34,907	76,642	87.17	73,287	86.93	3,355	4.58
Centros de Aprendizaje	22,707	32,182	86.86	30,686	86.38	1,496	4.88
Total	632,655	967,300	86.33	906,785	86.95	60,515	6.67

Región	ABR m²	Por los periodos de nueve meses terminado el 30 de septiembre de				Variaciones	
		2025		2024		2025 / 2024	
		\$	%	\$	%	\$	%
Centro	174,671	854,963	86.80	786,046	87.43	68,917	8.77
Norte	79,339	255,860	85.83	212,878	86.78	42,982	20.19
Occidente	238,865	1,163,488	86.59	1,113,793	86.86	49,695	4.46
Sur	82,166	207,383	84.12	198,760	84.45	8,623	4.34
Planteles Universitarios	575,041	2,481,694	86.37	2,311,477	86.83	170,217	7.36
Oficinas	34,907	222,034	86.67	211,916	86.64	10,118	4.77
Centros de Aprendizaje	22,707	93,025	86.18	88,632	86.00	4,393	4.96
Total	632,655	2,796,753	86.39	2,612,025	86.79	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	Tamaulipas	Querétaro	Yucatán
Hidalgo	San Luis Potosí	Guanajuato	Guerrero
Estado de México	Coahuila	Aguascalientes	Veracruz
Morelos	Baja California	Jalisco	
	Sonora		
	Sinaloa		
Marcas			
Universidad Victoria	UNIDEP	UNIVER	Instituto Patria

Clave de Cotización: EDUCA

Trimestre: 3

Año: 2025

Moneda: MXN

ICEL Universidad Nuevo México Lucerna	Universidad Potosina Universidad Vasconcelos	Universidad Victoria LAMAR Universidad Nuevo México Universidad Santa Fe	Universidad Americana UNIDEP
---	---	---	---------------------------------

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, según sea el caso, entre otras, a la Utilidad Integral Neta del año, la amortización del costo de financiamiento, el efecto de la revaluación no realizada de la deuda financiera (fluctuación cambiaria), la ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión, así como los gastos para la Estrategia de Sostenibilidad.

Los Fondos Ajustados por la Operación del periodo (“AFFO”, por sus siglas en inglés), se determinaron disminuyendo del FFO una reserva de Capex y para la instalación de paneles solares fotovoltaicos y reincorporando los gastos para la Estrategia de Sostenibilidad y en su caso aumentando un reparto de excedentes de efectivo.

El FFO y AFFO por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, se muestra a continuación:

Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2024 \$	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 \$		Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 \$	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 \$
865,118	2,647,081	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
(159,693)	(523,581)	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	3,665	4,861
13,750	41,250	e incentivos a ejecutivos	15,150	43,650
		Gastos de estrategia de sostenibilidad		
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	2,345,378
1,227,615,146	1,227,625,046	Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,715,298	1,227,715,298
0.618000	1.812715	AFFO por CBFI	0.640947	1.910360



Al 30 de septiembre de 2025 y hasta la fecha de la emisión de este Reporte, FIBRA EDUCA no tiene cuentas por cobrar vencidas.

v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA ha cumplido con su plan de negocios y calendario de inversión. Con fecha 10 de julio de 2025, se concluyó la adquisición de la segunda y última etapa del portafolio inmobiliario que fue aprobado por el Comité Técnico el 24 de octubre de 2023.

Pretendemos que nuestro pipeline sea adquirir 72 planteles universitarios en periodos subsecuentes, lo que se traducirá en beneficio de los Tenedores.

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

Al 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso no ha hecho ninguna desinversión y no tiene planes en el corto plazo de hacer alguna.

vi) Informe de Deudores Relevantes

Los ingresos devengados por arrendamiento al 30 de septiembre de 2025, a los que el Fideicomiso tiene derecho, han sido cobrados en su totalidad, sin haber concedido ningún tipo de dispensa, acuerdo especial, reducción o postergación de pago a los Arrendatarios. La cuenta por cobrar que tenía el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024, por \$2,241 que, se deriva del ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en noviembre y diciembre de 2024, en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, fue cobrada en su totalidad enero de 2025, cumpliendo así con lo establecido en los contratos de Arrendamiento.

Por consiguiente, no existen deudores relevantes ni existen procesos administrativos, arbitrales o judiciales relacionados.

d) Contratos y acuerdos relevantes

Los términos y condiciones de los 12 contratos de arrendamiento que fueron celebrados en julio de 2025, con motivo de las adquisiciones inmobiliarias, son iguales a los 30 contratos de arrendamiento que estaban vigentes al cierre del ejercicio 2024 revelados en el Reporte Anual del ejercicio 2024, en la sección 2 "FIDEICOMISO-FIBRA EDUCA", inciso D "Contratos y acuerdos relevantes", incluyendo, el contrato del Fideicomiso, del Administrador, y el prospecto y suplementos de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad, continúan vigentes y sin modificaciones.

Sesiones del Comité Técnico.

El 25 de febrero, 24 de abril, 24 de julio y 24 de octubre todos ellos de 2025, se celebraron las sesiones del Comité Técnico a la que fueron debidamente convocados y asistieron, en su mayoría sus miembros.

Los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores celebrada el 28 de abril de 2025, son revelados en la siguiente sección (inciso e) Administrador).

e) Administrador

Antecedentes

Fibra Educa Management, S.C, fue constituida el 31 de enero de 2018, bajo las leyes de la República Mexicana, con una duración indefinida, salvo por lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, teniendo como domicilio de sus oficinas 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.

FIBRA EDUCA es administrado por su subsidiaria Fibra Educa Management, S. C., en la participa con una parte social que representa el 99.99% de su capital social

El Capital Social del Administrador, se integra en dos partes sociales con un valor total de \$50.

Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento

El contrato de Prestación de Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, este último a través de una de sus Partes Relacionadas, por no tener dicha actividad contemplada dentro de su objeto social, fue revelado en la sección d) "Contratos y acuerdos relevantes" del Reporte anual del ejercicio 2024, así mismo se incluye los costos de la Administración en el 3T 2025 en la sección f) siguiente de este mismo Reporte "Comisiones, costos y gastos del Administrador, asesor o cualquier otro":

De manera específica, el Administrador prestará y será responsable de llevar a cabo las siguientes actividades:

- i. Servicios de administración. El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos Inmobiliarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso este último a través de un tercero pudiendo ser una Parte Relacionada.
- ii. Servicios de Representación. El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de representación que sean necesarios y convenientes para representarlo frente a los Arrendatarios y usuarios de los Activos Inmobiliarios.
- iii. Servicios de asesoría y planeación. El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de asesoría, planeación y coordinación de proyectos, incluyendo sin limitar, la asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos Inmobiliarios, así como respecto de los proyectos inmobiliarios o Activos Inmobiliarios a ser

adquiridos o, en su caso, desarrollados por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se adquirirán, desarrollarán, construirán, promoverán, comercializarán, arrendarán y operarán los proyectos o Activos Inmobiliarios identificados como de "oportunidad"; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y conforme a la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Asambleas de Tenedores

Asamblea de Tenedores celebrada el 11 de septiembre de 2025

En la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra "EDUCA 23L" del 11 de septiembre de 2025, se votaron y aprobaron los siguientes asuntos con una asistencia del 68.22%:

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para (i) sustituir a CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra "EDUCA 23L", (ii) otorgar las autorizaciones dispensas necesarias y/o convenientes relacionado con el inciso (i) del presente punto del orden del día, y (iii) llevar a cabo las modificaciones necesarias y/o convenientes al título y a los demás documentos de la emisión correspondientes en relación con el inciso (i) del presente punto del orden del día, incluyendo sin limitar las modificaciones que en su caso sean presentadas por el representante Común Sustituto.

Resolución. - Se aprueba la sustitución de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, causahabiente de los derechos y obligaciones de CIBanco, S. A.; Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23L" (el "Representante Común Sustituido", emitidos al amparo del programa de colocación con carácter revolvente (el "Programa de Certificados Bursátiles") del cual es titular el Fideicomiso.

Los Tenedores de los Certificados manifiestan y reconocen que el Representante Común Sustituido ha cumplido con todas y cada una de las obligaciones al amparo del Título que ampara los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23L" y en cada uno de los Documentos de la Emisión, mismas que han sido satisfechas, en tiempo y forma, de conformidad con lo establecido en la legislación aplicable, por lo que no se reservan reclamación ni acción alguna que ejercitar en su contra por el periodo en el que el Representante Común Sustituido ejerció dicho cargo y por todas y cada una de las acciones y actos realizados durante el mismo, otorgándole el finiquito más amplio que proceda.

En caso de ser necesario, se aprueba la modificación al Título que ampara los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23L", con el propósito de reflejar la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (ahora Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva), como Representante Común Sustituido de los Tenedores, así como cualquier otro cambio que resulte necesario o conveniente respecto de los Documentos de la Emisión para implementar dicha sustitución conforme a la legislación aplicable.

- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para designar a Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como Representante Común Sustituto de los tenedores de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23L"

Resolución. - Se aprueba la designación de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como Representante Común de los Tenedores de los certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23L" (el "Representante Común Sustituto"), emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles.

Una vez aceptada la designación por parte del Representante Común Sustituto, el Administrador, deberá dar aviso de dicha designación al Representante Común Sustituido y al Fiduciario, así como llevar a cabo la publicación del correspondiente evento relevante ante el mercado de valores para informar sobre la institución seleccionada como Representante Común Sustituto de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23L" emitidos al amparo del Programa de certificados Bursátiles.

Se aprueba facultar al Administrador, con las más amplias atribuciones para llevar a cabo, en coordinación con el Fiduciario, todos los actos, trámites y gestiones necesarios o convenientes para implementar la sustitución del Representante Común Sustituido y la designación del Representante Común Sustituto. Estas facultades incluyen, de manera enunciativa mas no limitativa; (i) instruir al Fiduciario a negociar, convenir y suscribir los documentos, convenios de sustitución, contratos, o cartas de instrucción necesarias; y (iii) realizar cualquier otro acto que sea necesario para la formalización de la sustitución del Representante Común Sustituido ante las autoridades competentes y conforme a la legislación aplicable.

Se aprueba e instruye al Fiduciario y al Administrador, en el ámbito de sus respectivas atribuciones y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para que realicen todos los actos y gestiones necesarias ante las autoridades competentes y entidades del mercado de valores, incluyendo sin limitar, (i) la modificación y canje del Título que ampara los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23L", depositado en el en el Instituto para el Depósito de Valores, S.D. Indeval, S.A. de C.C.; (iii) la actualización de la inscripción de los certificados en el Registro Nacional de Valores, conforme al Artículo 14 y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores y la actualización del listado de valores en la Bolsa Mexicana de Valores.

- III. Designación de delegados para la ejecución y formalización de las resoluciones de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Resolución.- Se resolvió designar como delegados de esta Asamblea a las licenciadas Laura Montes Bracchini y María de Lourdes Miriram Mendoza Martínez y/o cualquier apoderado del Representante Común y/o del Fiduciario del Fideicomiso (los "Delegados") para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluye sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección (en caso de ser necesario) para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones ante la CNBV, BMV, e INDEVAL, y demás autoridades correspondientes, en su caso.

Los Delegados que han quedado designados contarán con las facultades más amplias para que, según sea necesario o conveniente: a) Para que por sí o por medio de la persona o personas que designen, se tramiten en el Registro Público que corresponda las inscripciones que sean necesarias; b) Preparen y publiquen el o los avisos que consideren procedentes en relación con los acuerdos adoptados por la Asamblea; c) Expidan gestiones que se requieran para que los acuerdos de la Asamblea queden debida y totalmente ejecutados y formalizados.

En el ejercicio de sus facultades podrá actuar indistintamente cualquiera de los Delegados designados, en forma individual.

Se instruyó al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común que, en la medida de sus facultades y siempre y cuando los actos se encuentren relacionados con sus responsabilidades, realicen todas las actividades necesarias o convenientes para instrumentar los acuerdos de esta Asamblea, sirviendo el Acta como carta instrucción para todos los efectos que haya lugar.

Asamblea de Tenedores celebrada el 26 de agosto de 2025

En la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra "EDUCA 23-2L" del 26 agosto de 2025, se votaron y aprobaron los siguientes asuntos con una asistencia del 92.35%:

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para (i) sustituir a CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra "EDUCA 23-2L", (ii) otorgar las autorizaciones dispensas necesarias y/o convenientes relacionado con el inciso (i) del presente punto del orden del día, y (iii) llevar a cabo las modificaciones necesarias y/o convenientes al título y a los demás documentos de la emisión correspondientes en relación con el inciso (i) del presente punto del orden del día, incluyendo sin limitar las modificaciones que en su caso sean presentadas por el representante Común Sustituto..

Resolución. - Se aprueba la sustitución de CIBanco, S. A.; Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23-2L" y en cada uno de los Documentos de la Emisión, en tiempo y forma, de conformidad con lo establecido en la legislación aplicable, por lo que no reservan reclamación ni acción alguna que ejercitar en su contra por el periodo en el que el Representante Común Sustituido ejerció dicho cargo y por todas y cada una de las acciones y actos realizados durante el mismo, otorgándole el finiquito más amplio que en derecho proceda.

En caso de ser necesario, se aprueba la modificación al Título que ampara los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23-2L", con el propósito de reflejar la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común Sustituido de los Tenedores, así como cualquier otro cambio que resulte necesario o conveniente respecto de los Documentos de la Emisión para implementar dicha sustitución conforme a la legislación aplicable.

- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para designar a Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como Representante Común Sustituto de los tenedores de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23-2L"

Resolución. - Se aprueba la designación de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como Representante Común de los Tenedores de los certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23-2L" (el "Representante Común Sustituto"), emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles.

Una vez aceptada la designación por parte del Representante Común Sustituto, el Administrador, deberá dar aviso de dicha designación al Representante Común Sustituido y al Fiduciario, así como llevar a cabo la publicación del correspondiente evento relevante ante el mercado de valores para informar sobre la institución

seleccionada como Representante Común Sustituto de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23-2L" emitidos al amparo del Programa de certificados Bursátiles.

Se aprueba facultar al Administrador, con las más amplias atribuciones para llevar a cabo, en coordinación con el Fiduciario, todos los actos, trámites y gestiones necesarios o convenientes para implementar la sustitución del Representante Común Sustituido y la designación del Representante Común Sustituto. Estas facultades incluyen, de manera enunciativa mas no limitativa; (i) instruir al Fiduciario a negociar, convenir y suscribir los documentos, convenios de sustitución, contratos, o cartas de instrucción necesarias; y (iii) realizar cualquier otro acto que sea necesario para la formalización de la sustitución del Representante Común Sustituido ante las autoridades competentes y conforme a la legislación aplicable.

Se aprueba e instruye al Fiduciario y al Administrador, en el ámbito de sus respectivas atribuciones y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para que realicen todos los actos y gestiones necesarias ante las autoridades competentes y entidades del mercado de valores, incluyendo sin limitar, (i) la modificación y canje del Título que ampara los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23-2L", depositado en el en el Instituto para el Depósito de Valores, S.D. Indeval, S.A. de C.C.; (iii) la actualización de la inscripción de los certificados en el Registro Nacional de Valores, conforme al Artículo 14 y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores y la actualización del listado de valores en la Bolsa Mexicana de Valores.

III. Designación de delegados para la ejecución y formalización de las resoluciones de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Resolución.- Se resolvió designar como delegados de esta Asamblea a las licenciadas Laura Montes Bracchini y María de Lourdes Miriram Mendoza Martínez y/o cualquier apoderado del Representante Común y/o del Fiduciario del Fideicomiso (los "Delegados") para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluye sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección (en caso de ser necesario) para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones ante la CNBV, BMV, e INDEVAL, y demás autoridades correspondientes, en su caso.

Los Delegados que han quedado designados contarán con las facultades más amplias para que, según sea necesario o conveniente: a) Para que por sí o por medio de la persona o personas que designen, se tramiten en el Registro Público que corresponda las inscripciones que sean necesarias; b) Preparen y publiquen el o los avisos que consideren procedentes en relación con los acuerdos adoptados por la Asamblea; c) Expidan gestiones que se requieran para que los acuerdos de la Asamblea queden debida y totalmente ejecutados y formalizados.

En el ejercicio de sus facultades podrá actuar indistintamente cualquiera de los Delegados designados, en forma individual.

Se instruyó al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común que, en la medida de sus facultades y siempre y cuando los actos se encuentren relacionados con sus responsabilidades, realicen todas las actividades necesarias o convenientes para instrumentar los acuerdos de esta Asamblea, sirviendo el Acta como carta instrucción para todos los efectos que haya lugar.

Asamblea de Tenedores celebrada el 26 de agosto de 2025

En la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra "EDUCA 23UL" del 26 agosto de 2025, se votaron y aprobaron los siguientes asuntos con una asistencia del 80.13%:

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para (i) sustituir a CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra "EDUCA 23UL", (ii) otorgar las autorizaciones dispensas necesarias y/o convenientes relacionado con el inciso (i) del presente punto del orden del día, y (iii) llevar a cabo las modificaciones necesarias y/o convenientes al título y a los demás documentos de la emisión correspondientes en relación con el inciso (i) del presente punto del orden del día, incluyendo sin limitar las modificaciones que en su caso sean presentadas por el representante Común Sustituto..

Resolución. - Se aprueba la sustitución de CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23UL" y en cada uno de los Documentos de la Emisión, en tiempo y forma, de conformidad con lo establecido en la legislación aplicable, por lo que no reservan reclamación ni acción alguna que ejercitar en su contra por el periodo en el que el Representante Común Sustituido ejerció dicho cargo y por todas y cada una de las acciones y actos realizados durante el mismo, otorgándole el finiquito más amplio que en derecho proceda.

En caso de ser necesario, se aprueba la modificación al Título que ampara los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23UL", con el propósito de reflejar la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común Sustituido de los Tenedores, así como cualquier otro cambio que resulte necesario o conveniente respecto de los Documentos de la Emisión para implementar dicha sustitución conforme a la legislación aplicable.

- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para designar a Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como Representante Común Sustituto de los tenedores de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23UL"

Resolución. - Se aprueba la designación de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como Representante Común de los Tenedores de los certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23UL" (el "Representante Común Sustituto"), emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles.

Una vez aceptada la designación por parte del Representante Común Sustituto, el Administrador, deberá dar aviso de dicha designación al Representante Común Sustituido y al Fiduciario, así como llevar a cabo la publicación del correspondiente evento relevante ante el mercado de valores para informar sobre la institución seleccionada como Representante Común Sustituto de los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23UL" emitidos al amparo del Programa de certificados Bursátiles.

Se aprueba facultar al Administrador, con las más amplias atribuciones para llevar a cabo, en coordinación con el Fiduciario, todos los actos, trámites y gestiones necesarios o convenientes para implementar la sustitución del Representante Común Sustituido y la designación del Representante Común Sustituto. Estas facultades incluyen, de manera enunciativa mas no limitativa; (i) instruir al Fiduciario a negociar, convenir y suscribir los documentos, convenios de sustitución, contratos, o cartas de instrucción necesarias; y (iii) realizar cualquier otro acto que sea necesario para la formalización de la sustitución del Representante Común Sustituido ante las autoridades competentes y conforme a la legislación aplicable.

Se aprueba e instruye al Fiduciario y al Administrador, en el ámbito de sus respectivas atribuciones y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para que realicen todos los actos y gestiones necesarias ante las autoridades competentes y entidades del mercado de valores, incluyendo sin limitar, (i) la modificación y canje del Título que ampara los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "EDUCA 23UL", depositado en el en el Instituto para el Depósito de Valores, S.D. Indeval, S.A. de C.C.; (iii) la actualización de la inscripción de los certificados en el Registro Nacional de Valores, conforme al Artículo 14 y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores y la actualización del listado de valores en la Bolsa Mexicana de Valores.

- III. Designación de delegados para la ejecución y formalización de las resoluciones de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Resolución.- Se resolvió designar como delegados de esta Asamblea a las licenciadas Laura Montes Bracchini y María de Lourdes Miriram Mendoza Martínez y/o cualquier apoderado del Representante Común y/o del Fiduciario del Fideicomiso (los "Delegados") para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluye sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección (en caso de ser necesario) para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones ante la CNBV, BMV, e INDEVAL, y demás autoridades correspondientes, en su caso.

Los Delegados que han quedado designados contarán con las facultades más amplias para que, según sea necesario o conveniente: a) Para que por sí o por medio de la persona o personas que designen, se tramiten en el Registro Público que corresponda las inscripciones que sean necesarias; b) Preparen y publiquen el o los avisos que consideren procedentes en relación con los acuerdos adoptados por la Asamblea; c) Expidan gestiones que se requieran para que los acuerdos de la Asamblea queden debida y totalmente ejecutados y formalizados.

En el ejercicio de sus facultades podrá actuar indistintamente cualquiera de los Delegados designados, en forma individual.

Se instruyó al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común que, en la medida de sus facultades y siempre y cuando los actos se encuentren relacionados con sus responsabilidades, realicen todas las actividades necesarias o convenientes para instrumentar los acuerdos de esta Asamblea, sirviendo el Acta como carta instrucción para todos los efectos que haya lugar.

Asamblea de Tenedores celebrada el 13 de agosto de 2025

En la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores del 13 agosto de 2025, se votaron y aprobaron los siguientes asuntos con una asistencia del 90.88%:

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de sustituir a CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Resolución. - Se aprueba la sustitución de CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con clave de pizarra "EDUCA 18" emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/3277 denominado "Fibra Educa" (el "Representante Común Sustituido").

Los Tenedores de los Certificados manifiestan y reconocen que el Representante Común Sustituido ha cumplido con todas y cada una de las obligaciones al amparo del Título y de cada uno de los Documentos de la Emisión, mismas que han sido satisfechas, en tiempo y forma, de conformidad con lo establecido en la legislación aplicable, por lo que no se reservan reclamación ni acción alguna que ejercitar en su contra por el periodo en el que el Representante Común Sustituido ejerció dicho cargo y por todas y cada una de las acciones y actos realizados durante el mismo, otorgándole el finiquito más amplio que proceda.

- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para designar a ALTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., como Representante Común Sustituto de los tenedores de los Certificados Bursátiles.

Resolución. - Se aprueba la designación de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con la clave de pizarra "EDUCA 18" emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso I Irrevocable Número F/3277 denominado "Fibra Educa" (el "Representante Común Sustituto").

Una vez aceptada la designación del Representante Común Sustituto, el Administrador, deberá dar aviso de dicha designación al Representante Común Sustituido y al Fiduciario, así como llevar a cabo la publicación correspondiente evento relevante ante el mercado de valores para informar sobre la institución seleccionada como Representante Común Sustituto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con clave de pizarra "EDUCA 18" emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso

- III. Propuesta, discusión y en su caso aprobación de modificaciones a ser realizadas al contrato de fideicomiso y demás documentos accesorios para la instrumentación de las resoluciones adoptadas por esta asamblea con relación a los puntos primero y segundo anteriores.

Resolución.- En caso de ser necesario, se aprueba la modificación al Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/3277 denominado "Fibra Educa", con el propósito de reflejar la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común Sustituido de los Tenedores y la designación de Altor Casa de Bolsa, S. A. de C.V, como Representante Común Sustituto de los Tenedores, así como cualquier otro cambio que resulte necesario o conveniente para implementar dicha sustitución conforme a la legislación aplicable.

Se aprueba facultar al Administrador, con las más amplias atribuciones para llevar a cabo, en coordinación con el Fiduciario, todos los aspectos, trámites y gestiones necesarios o convenientes para implementar la sustitución del Representante Común Sustituido y la designación del Representante Común Sustituto. Estas facultades incluyen, de manera enunciativa mas no limitativa, (i) instruir al Fiduciario negociar, convenir y suscribir los documentos, convenios de sustitución, contratos o cartas de instrucción necesarias; y (ii) realizar cualquier otro acto que sea necesario para la formalización de la sustitución del Representante Común Sustituido ante las autoridades competentes y conforme a la legislación aplicable.

Se aprueba e instruye al Fiduciario y al Administrador, en el ámbito de sus respectivas atribuciones y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para que realicen todos los actos y gestiones necesarias ante las autoridades competentes y entidades del mercado de valores, incluyendo, sin limitar, (i) la modificación del Fideicomiso, (ii) la modificación del Título que ampara los Certificados depositado en el Instituto para el Depósito de Valores, S.D. Indeval, S.A. de C.C.; (iii) la actualización de la inscripción de los certificados en el Registro Nacional de Valores, conforme al Artículo 14 y demás aplicables de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores y la actualización del listado de valores en la Bolsa Mexicana de Valores.

IV. Designación de delegados para la ejecución y formalización de las resoluciones de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Resolución.- Se resolvió designar como delegados de esta Asamblea a las licenciadas Laura Montes Bracchini y María de Lourdes Miriram Mendoza Martínez y/o cualquier apoderado del Representante Común y/o del Fiduciario del Fideicomiso (los "Delegados") para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluye sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección (en caso de ser necesario) para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones ante la CNBV, BMV, e INDEVAL, y demás autoridades correspondientes, en su caso.

Los Delegados que han quedado designados contarán con las facultades más amplias para que, según sea necesario o conveniente: a) Para que por sí o por medio de la persona o personas que designen, se tramiten en el Registro Público que corresponda las inscripciones que sean necesarias; b) Preparen y publiquen el o los avisos que consideren procedentes en relación con los acuerdos adoptados por la Asamblea; c) Expidan gestiones que se requieran para que los acuerdos de la Asamblea queden debida y totalmente ejecutados y formalizados.

En el ejercicio de sus facultades podrá actuar indistintamente cualquiera de los Delegados designados, en forma individual.

Se instruyó al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común que, en la medida de sus facultades y siempre y cuando los actos se encuentren relacionados con sus responsabilidades, realicen todas las actividades necesarias o convenientes para instrumentar los acuerdos de esta Asamblea, sirviendo el Acta como carta instrucción para todos los efectos que haya lugar.

Asamblea de Tenedores celebrada el 28 de abril de 2025

En la Asamblea Ordinaria de Tenedores del 28 de abril de 2025, se votaron y aprobaron los siguientes asuntos con una asistencia del 80.78%:

- I. Presentación y, en su caso, aprobación del informe del Administrador del Fideicomiso a que se refiere la Fracción XI del artículo 44 de la Ley del Mercado de Valores relativo al ejercicio social que terminó el 31 de diciembre del 2024, que incluye la opinión del Comité Técnico. y presentación del dictamen del Auditor Externo de los Estados Financieros Consolidados. Acuerdos al respecto.

Resolución.- Se tomó nota que existe una opinión favorable del Comité Técnico para el Informe del Administrador que incluye el Dictamen del Auditor Externo y la información financiera presentada en los Estados Financieros Dictaminados por el Despacho Mancera S.C., correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024 y al que se refiere la Fracción XI del artículo 44 de la LMV relativo al ejercicio social que concluyó el 31 de diciembre del 2024; por lo cual, cumple en su contenido con los extremos tanto de la Ley del Mercado de Valores ("LMV") como de la Ley General de Sociedades Mercantiles ("LGSM") exponiendo clara y verazmente la marcha del Fideicomiso en el ejercicio y las políticas seguidas por el Administrador sobre los principales proyectos existentes para el mismo; por lo cual, fue aprobado por la Asamblea.

- II. Presentación y, en su caso, aprobación de los informes presentados por el Comité Técnico del Fideicomiso por el ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2024, que incluyen, en términos de lo dispuesto por el artículo 28, Fracción IV de la Ley del Mercado de Valores: (i) el informe anual de las actividades llevadas a cabo por los Comités de Prácticas y Sostenibilidad y de Auditoría, de conformidad con el artículo 43, Fracciones I y II de la Ley del Mercado de Valores; y (ii) el informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiere intervenido el Comité Técnico, conforme a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores. Acuerdos al respecto.

Resolución. - Se toma nota y conocimiento del informe anual de las actividades llevadas a cabo por el Comité de Prácticas y Sostenibilidad del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2024, toda vez que cumple con los aspectos contemplados por la LMV en términos de su artículo 43 Fracción I.

Se toma nota y se toma conocimiento del informe anual de las actividades llevadas a cabo por el Comité de Auditoría del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2024, toda vez que cumple con los aspectos contemplados por la LMV en términos de su artículo 43 Fracción II.

Se toma conocimiento y se aprueba el informe sobre las operaciones y actividades en las que intervino el Comité Técnico del Fideicomiso durante el ejercicio social que concluyó el 31 de diciembre de 2024, en términos de lo previsto por la LMV.

- III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los Estados Financieros dictaminados por auditor externo correspondientes al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024, que incluye la información de las políticas y criterios contables materiales y criterios y bases de presentación de la información financiera a que se refiere el artículo 172, inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Adopción de acuerdos en relación con este punto.

Resolución.- Se toma nota y se aprueba la Información de las Políticas y Criterios Contables Materiales y Criterios y Bases de Presentación de la Información Financiera a que se refieren las NIIF y el artículo 172, inciso b) de la LGSM que se incluyen en los Estados Financieros Dictaminados del Fideicomiso por el Despacho Mancera, S.C., por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024 con la descripción de los efectos originados por la adopción de las normas nuevas y modificadas obligatorias a partir del 1 de enero de 2024 emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Se toma nota de los Estados Financieros del Fideicomiso por el ejercicio social que concluyó el 31 de diciembre de 2024, dictaminados por el Despacho Mancera, S.C. y el Dictamen del Auditor Externo y se resuelve aprobarlos en todos sus términos y un ejemplar se agrega al apéndice del acta.

Se instruye al Fiduciario al cumplimiento de lo dispuesto por la Circular Única de Emisoras emitida por la CNBV para la elaboración del Reporte anual incluyendo las cifras de los Estados Financieros Dictaminados por el Despacho Mancera, S.C. por el ejercicio social que concluyó el 31 de diciembre de 2024, en los términos en que quedaron aprobados por esta Asamblea.

- IV. Propuesta del Comité de Nominaciones para la ratificación individual de los señores Blanca Patricia Rodríguez Ortiz, Alba Aguilar Priego, Marta Vaca Viana, Jorge Miguel Fabre Mendoza, Alejandro Creel Cobián y Diego Laresgoiti Matute o la designación en su caso de miembros para el Comité Técnico del Fideicomiso, previa calificación de la respectiva independencia de unos y/u otros. Adopción de acuerdos en relación con este punto.

Resolución. - Se aprueba ratificar a cada una de las siguientes personas, individualmente para formar parte del Comité Técnico del Fideicomiso por un periodo de un año o hasta en tanto la asamblea no la o las destituya y sustituya mediante un nuevo nombramiento, calificando su calidad de miembros independientes en los términos de las disposiciones aplicables de la LMV y del propio Contrato de Fideicomiso.

- 1.- BLANCA PATRICIA RODRÍGUEZ ORTÍZ
- 2.- ALBA AGUILAR PRIEGO
- 3.- MARTA VACA VIANA
- 4.-ALEJANDRO CREEL COBIÁN
- 5.- JORGE MIGUEL FABRE MENDOZA
- 6.- DIEGO LARESGOITI MATUTE

En términos de lo dispuesto por el inciso II. De la Sección 9.1.2. de la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso, el Grupo Nacer en ejercicio de su derecho, ratifica al ingeniero **JORGE NACER GOBERA** como miembro no independiente del Comité Técnico.

Se hace constar que, como consecuencia de los acuerdos previamente adoptados, el Comité Técnico del Fideicomiso, quedará integrado de la siguiente manera:

Miembros Independientes	Miembros No Independientes
Blanca Patricia Rodríguez Ortiz	Jorge Nacer Gobera
Alba Aguilar Priego	-
Marta Vaca Viana	-
Diego Laresgoiti Matute	-
Alejandro Creel Cobián	-
Jorge Miguel Fabre Mendoza	-

- V. Designación en términos del artículo 9.1.2. Fracción X. del presidente del Comité Técnico del Fideicomiso.

Resolución. - En términos de lo dispuesto por el inciso X. De la Sección 9.1.2. de la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso, el Grupo Nacer en ejercicio de su derecho, ratifica al ingeniero **JORGE NACER GOBERA** con el cargo de Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso, sin perjuicio de las facultades que el clausulado del Contrato de Fideicomiso confiere al Comité Técnico en cuanto al nombramiento de personas para otros cargos.

- VI. Designación de delegados para la ejecución y formalización de los Acuerdos de la Asamblea.

Resolución.- Se resolvió designar delegados de esta Asamblea a las licenciadas Laura Montes Bracchini y María de Lourdes Miriam Mendoza Martínez y/o cualquier apoderado del Representante Común y/o del Fiduciario del Fideicomiso (los "Delegados") para que, conjunta o separadamente, realicen los actos y/o trámites que se requieran para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente.

Los Delegados que han quedado designados contarán con las facultades más amplias para que, según sea necesario o conveniente: a) Por sí o por medio de la persona o personas que designen, se tramiten en el Registro Público que corresponda las inscripciones que sean necesarias; b) Preparen y publiquen el o los avisos que consideren procedentes en relación con los acuerdos adoptadas por la Asamblea; c) Expidan certificaciones de esta acta o de cualquiera de sus partes; y d) Realicen cualesquiera actos y gestiones que se requieran para que los acuerdos de la Asamblea queden debida y totalmente ejecutados y formalizados.

En el ejercicio de sus facultades podrá actuar indistintamente cualquiera de los Delegados designados, en forma individual.

Se instruyó al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común que, en la medida de sus facultades y siempre y cuando los actos se encuentren relacionados con sus responsabilidades, realicen todas las actividades necesarias o convenientes para instrumentar los acuerdos de esta Asamblea, sirviendo el Acta como carta instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar.

Órganos de Gobierno Corporativo del Fideicomiso

En Asamblea de Tenedores celebrada el 28 de abril de 2025 fue ratificado cada uno de los Miembros Independientes del Comité Técnico, por el periodo de un año a partir de esa fecha en tanto cualquiera de ellos no sea ratificado por un año más o sea sustituido por la razón que fuere, todos propietarios sin suplentes, habiendo calificado los Tenedores asistentes la independencia de los independientes, de conformidad con lo establecido en el Código de Principios y Mejores Prácticas Corporativas del Consejo Coordinador Empresarial, la LMV y otras leyes, normas y códigos aplicables, en materia de independencia, incluyendo descontar algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado civil, incluyendo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios entre ellos.

Comité Técnico	
Jorge Nacer Gobera	Presidente (Patrimonial)
Blanca Rodríguez Ortiz	Miembro Propietario Independiente
Alba Aguilar Priego	Miembro Propietario Independiente
Marta Vaca Viana	Miembro Propietario Independiente
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Miembro Propietario Independiente
Alejandro Creel Cobián	Miembro Propietario Independiente
Diego Laresgoiti Matute	Miembro Propietario Independiente

Con esta estructura, el 57.14% del Comité Técnico es de género masculino y el 42.86% femenino y el 85.71% son Miembros Independientes.

El Comité Técnico de FIBRA EDUCA aprobará; entre otros, las actividades, presupuestos y uso de recursos que requiera el Administrador para que pueda llevar a cabo sus funciones.

Los Ejecutivos del Administrador serán nombrados por el Comité Técnico, quien tomará sus decisiones en atención a las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

En sesión del Comité Técnico celebrada el XX de julio de 2025, se designaron a los miembros de los Comités Auxiliares según se indica a continuación:

Comité de Nominaciones:

- Integrado por cualquiera de los miembros del Comité Técnico, debiendo contar con al menos 3 Miembros Independientes, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.
- Responsable; entre otras cosas, de la nominación de Miembros Independientes, para su ulterior aprobación por la Asamblea de Tenedores.

Comité de Nominaciones	
Diego Laresgoiti Matute	Presidente (Miembro Propietario Independiente)
Blanca Rodríguez Ortiz	Miembro Propietario Independiente
Alejandro Creel Cobián	Miembro Propietario Independiente
Jorge Nacer Gobera	Miembro Patrimonial

Comité de Prácticas y Sostenibilidad:

- Integrado por al menos 3 Miembros exclusivamente Independientes del Comité Técnico, conforme este lo determine; y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus Miembros.
- Responsable; entre otras cosas, de resolver conflictos de interés y procurar la adopción de políticas de gestión congruentes con las mejores prácticas de la industria de bienes raíces.

Comité de Prácticas y Sostenibilidad	
Blanca Rodríguez Ortiz	Presidente (Miembro Propietario Independiente)
Alba Aguilar Priego	Miembro Propietario Independiente
Marta Vaca Viana	Miembro Propietario Independiente

Comité de Auditoría:

- Integrado por al menos 3 Miembros exclusivamente Independientes del Comité Técnico, conforme este lo determine; y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.
- Dentro de sus funciones, está la revisión y opinión al Comité Técnico para que en su caso apruebe la información financiera de FIBRA EDUCA.

- Encargado, entre otras cosas, de discutir los Estados Financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.

Comité de Auditoría	
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Presidente (Miembro Propietario Independiente)
Alejandro Creel Cobián	Miembro Propietario Independiente
Diego Laresgoiti Matute	Miembro Propietario Independiente

Comité de Compensaciones:

- Integrado por al menos 3 Miembros exclusivamente Independientes del Comité Técnico, conforme este lo determine; y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus Miembros.
- Sus principales funciones, serán emitir recomendaciones al Comité Técnico sobre compensaciones, desarrollo de recursos humanos y retención de Ejecutivos

Comité de Compensaciones	
Alejandro Creel Cobián	Presidente (Miembro Propietario Independiente)
Blanca Rodríguez Ortiz	Miembro Propietario Independiente
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Miembro Propietario Independiente

Los directivos del Administrador son:

- Raúl Patricio Martínez Solares Piña; Director General y Director de Relación con Inversionistas
- Juan Galindo Valadez; Director de Administración y Finanzas
- Tomás Moctezuma Delgado, Director de Auditoría Interna
- Laura Montes Bracchini; Directora Jurídica
- José Luis Juárez Olvera; Director de Operaciones

Las semblanzas de los Miembros del Comité Técnico se revelan en la sección c) "Administradores y Socios" del capítulo 3) "EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO" y la semblanza de los directivos del Administrador se revelan en la sección "Administradores y tenedores de los certificados" del capítulo 3) "EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO" del presente Reporte.

f) Comisiones, costos y gastos del Administrador, asesor o cualquier otro.

El contrato de prestación de servicios de Administración, Asesoría Operación y Mantenimiento de los Activos que integran la cartera del patrimonio del Fideicomiso, este último a través de un tercero pudiendo ser una de sus Partes Relacionadas, por no tener dicha actividad contemplada dentro de su objeto social, que fue revelado en el Reporte Anual del ejercicio 2024, en la sección 2 "FIDEICOMISO-FIBRA EDUCA", inciso F "Comisiones, Costos y Gastos del Administrador, Asesor o cualquier otro", continúa vigente y no ha tenido cambios durante el periodo que se reporta.

El contrato de prestación de servicios de Administración, Asesoría Operación y Mantenimiento menciona que, el Administrador no cobra contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolvente y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas.

Durante el 3T 2025 y 2024 y por el periodo acumulado comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025 y 2024, los reembolsos realizados por el Fideicomiso al Administrador, incluyendo el IVA, ascendieron a \$25,700, \$19,691, y \$59,732 y \$49,654, respectivamente.

g) Operaciones con Partes Relacionadas y conflictos de interés

Saldos por cobrar y pagar

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 al 31 de diciembre de 2024, por \$2,241 que se deriva del ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en noviembre y diciembre de 2024, en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, fue cobrado en enero de 2025.

FIBRA EDUCA creó una alianza con Grupo Nacer, en la que contribuyen de forma equitativa al Programa de Becas, que consiste específicamente en convocar y seleccionar, a través de la Fundación Fibra Educa, A.C. (la "Fundación"), a jóvenes mexicanos vulnerables, social y económicamente, provenientes de grupos en extrema pobreza con orientación de género (otorgadas preferentemente a mujeres), 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 sus estudios a través de las instituciones que operan con la marca Quick Learning.

Por cada \$1 (peso) que FIBRA EDUCA destine al Programa de Becas, Grupo Nacer 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.

El Programa de Becas tiene como objetivo para el 2030, lograr 963 becas activas; es decir, una meta de incremento anual del 2% de becas otorgadas a sus beneficiarios a partir del ejercicio 2021 fecha en la que se comenzó con la iniciativa.

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA registró una provisión por \$43,650 (\$15,150 correspondiente al 3T 2025), correspondiente al donativo que se entregará al cierre del ejercicio al Grupo Educativo, para cumplir con los fines mencionados anteriormente. Al 31 de diciembre de 2024, FIBRA EDUCA había liquidado la totalidad de las cuentas por pagar a Partes Relacionadas.

Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones celebradas con partes relacionadas fueron pactadas en condiciones similares a las que se hubieran llevado a cabo con terceros independientes.

Ingresos por arrendamiento

Al 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso tiene celebrados 42 contratos de arrendamiento con 6 de sus Partes Relacionadas, según fueron descritos en la sección Información a revelar sobre la Evolución de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso y en la sección “Ingresos por Arrendamientos” de este Reporte Trimestral. Con la celebración de estos 42 contratos quedaron arrendados en su totalidad los 78 Inmuebles que constituyen la Cartera del Fideicomiso.

Los Ingresos por arrendamiento obtenidos por el Fideicomiso, por el 3T 2025 y 2024 fueron \$1,120,491, y \$1,042,850, respectivamente y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025 y 2024 fue de \$3,237,407 y \$3,009,661, respectivamente.

A continuación, se presentan los ingresos por arrendamiento disgregados por el 3T 2025 y 2024 y de forma acumulada por el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025 y 2024, atendiendo al sector al que pertenecen, así como a su zona geográfica:

Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Región	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2025	Variación		Variación	
				3T 2025 / 2T 2025		3T 2025 / 3T 2024	
\$		\$	\$	\$	%	\$	%
311,628	Centro	347,552	318,904	28,648	8.98	35,924	11.53
88,379	Norte	102,180	97,971	4,209	4.30	13,801	15.62
441,907	Occidente	461,196	441,744	19,452	4.40	19,289	4.36
81,106	Sur	84,589	80,965	3,624	4.48	3,483	4.29
923,020	Planteles universitarios	995,517	939,584	55,933	5.95	72,497	7.85
84,306	Oficinas	87,925	84,129	3,796	4.51	3,619	4.29
35,524	Centros de Aprendizaje	37,049	35,449	1,600	4.51	1,525	4.29
1,042,850	Total de ingresos	1,120,491	1,059,162	61,329	5.79	77,641	7.45

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Región	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025		Variaciones			
		Real	Presupuestado	Real / Presupuestado		Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 y 2024	
\$		\$	\$	\$	%	\$	%

Clave de Cotización: EDUCA Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

899,070	Centro	984,923	984,833	90	0.01	85,853	9.55
245,317	Norte	298,087	297,684	403	0.14	52,770	21.51
1,282,264	Occidente	1,343,747	1,341,453	2,294	0.17	61,483	4.79
235,365	Sur	246,519	246,086	433	0.18	11,154	4.74
2,662,016	Planteles universitarios	2,873,276	2,870,056	3,220	0.11	211,260	7.94
244,588	Oficinas	256,183	255,739	444	0.17	11,595	4.74
103,057	Centros de Aprendizaje	107,948	107,761	187	0.17	4,891	4.75
3,009,661	Total de ingresos	3,237,407	3,233,556	3,851	0.12	227,746	7.57

(*) La clasificación de las regiones se compone según se indica a continuación:

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

Los arrendatarios con autorización de FIBRA EDUCA, subarriendan los inmuebles, principalmente, a entidades de las marcas educativas en las que Grupo Nacer ejerce influencia significativa, como son entre otras: Instituto Patria, Universidad del Desarrollo Profesional (UNIDEP), Universidad ICEL, Universidad José Vasconcelos, Universidad LAMAR, Universidad Lucerna, Universidad Potosina, Universidad UNIVER, Universidad Victoria, Corporativo UNE y Universidad de Santa Fe, Universidad del Valle de Toluca, Colegio Indoamericano, Universidad Latinoamericana, Universidad Americana del Noroeste, así como las marcas Mexicana de Becas y el periódico el Economista.

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

El Fideicomiso está haciendo todos sus esfuerzos para que las compañías de seguros que tiene contratadas cubran las pérdidas consecuenciales. Los ingresos no percibidos por el Fideicomiso en el 3T 2025 y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025, representan aproximadamente el 8.17% y 8.32%, respectivamente, de los ingresos de ese periodo.

Los valores de las rentas mencionadas en los contratos de arrendamiento son actualizados cada aniversario de su vigencia, en términos de la inflación ocurrida en México en los últimos 12 meses, medida en términos del INPC, y cada 5 años se ajustan en términos de las condiciones prevalecientes en el mercado. Lo anterior en el entendido que el monto de la renta únicamente será ajustado cuando sea mayor al importe de la renta vigente en la fecha que se efectúe el ajuste.

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

Finalmente, a partir de marzo de 2025 el Fideicomiso incrementó las rentas en uno de sus inmuebles en el que fueron concluidas ciertas ampliaciones que fueron descritas en el inciso ii) "Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos Inmobiliarios" de esta misma sección del Reporte Trimestral. Dicho inmueble se ubica en el estado de Guadalajara Jalisco.

Gastos

Mantenimiento y Conservación

El 2 de enero de 2024, el Administrador del Fideicomiso celebró un contrato de servicios para llevar a cabo el mantenimiento de los Activos que conforman la cartera del Patrimonio del Fideicomiso, con una Parte Relacionada, por no tener dicha actividad contemplada dentro de su objeto social, previa cancelación del contrato de servicios de mantenimiento que estaba vigente hasta diciembre de 2023, que había sido celebrado con otro proveedor de servicios quien también era una Parte Relacionada del Fideicomiso.

Los términos y condiciones del contrato de mantenimiento actual fueron descritos en la sección "d) Contratos y acuerdos relevantes" del Reporte Anual del ejercicio 2024 y se mantienen vigentes a la fecha de este Reporte Trimestral. El costo por la prestación de estos servicios correspondientes al 3T 2025 y 2024 y por el periodo acumulado comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025 y 2024 ascendieron a \$117,164 y \$104,707 y \$341,392 y \$309,418; respectivamente.

Derechos de arrendamiento

En diciembre de 2018, en su carácter de arrendatario, el Administrador del Fideicomiso, celebró un contrato de arrendamiento por el uso y goce temporal del Inmueble donde se ubican sus oficinas, con una de sus partes relacionadas como arrendador. Los términos y condiciones de dicho contrato fueron descritas en la sección "Contratos y acuerdos relevantes" del Reporte Anual del ejercicio 2024. Por tal motivo, en el 3T de

Clave de Cotización: EDUCA Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

2025 y 2024, y de forma acumulada al 30 de septiembre de 2025 y 2024, el Administrador pagó \$1,531, \$1,464 \$4,594 y \$4,395; respectivamente, por el arrendamiento de sus oficinas.

En términos de la IFRS 16 "Arrendamientos", FIBRA EDUCA registró la amortización de los derechos por arrendamiento por \$870 y \$849 en el tercer trimestre de 2025 y 2024, respectivamente y de forma acumulada al 30 de septiembre de 2025 y 2024 de \$2,548 y \$2,607, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de los derechos de arrendamiento pendientes de amortizarse asciende a \$23,600 y \$25,767; respectivamente.

Durante el 3T 2025 y 2024, FIBRA EDUCA registró intereses a cargo por \$849 y \$870 respectivamente y de forma acumulada al 30 de septiembre de 2025 y 2024 por \$2,548 y \$2,607, respectivamente y se presentan en los Estados de Resultados Integrales Consolidados.

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de las obligaciones por arrendamiento a corto y largo plazo ascendieron a \$6,120, \$27,587 y \$5,858, \$28,938; respectivamente.

Emolumentos y Compensaciones al Personal Clave

Durante el 3T 2025 y 2024, y de forma acumulada al 30 de septiembre de 2025 y 2024, FIBRA EDUCA liquidó Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que fueron convocados y asistieron en ese mismo periodo y por los sueldos y compensaciones pagados a los Directivos clave, como se mencionan a continuación.

2024		Segmento	2025	
Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre \$	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre \$		Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre \$	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre \$
21,818	5,651	Sueldos y otros beneficios a corto plazo a directivos (1)	10,653	21,717
5,035	1,649	Emolumentos a los miembros de los Comités (2)	1,796	5,479
26,853	7,300		12,449	27,196

- (1) Incluye el pago anual de incentivos a los Ejecutivos del Administrador por el cumplimiento de sus objetivos en el desempeño de sus actividades del ejercicio inmediato anterior, previa aprobación del Comité Técnico y de acuerdo con lo opinado por los Comités de Compensaciones y Auditoría, en términos de lo acordado en la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020. Las dos terceras partes de estos incentivos fueron liquidados en CBFIs y el resto en efectivo. Los CBFIs no podrán ser enajenados por los Ejecutivos, por lo menos durante los siguientes 18 meses a la fecha de su entrega.
- (2) FIBRA EDUCA pagó los Emolumentos a los Miembros Independientes en una proporción de 50% en efectivo y el resto en CBFIs, por las sesiones a las que fueron convocados y asistieron. Los CBFIs no podrán ser enajenados por los Miembros Independientes, por lo menos durante los siguientes 12 meses a la fecha de su entrega.

Por consiguiente, FIBRA EDUCA durante el 3T 2025 y 2024, puso en circulación 68,796, y 10,764 y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025 y 2024 90,252 y 76,942 CBFIs que se encontraban en Tesorería, respectivamente. Los CBFIs que se pusieron en circulación en el 2024, incluyen el pago anual de incentivos a los Ejecutivos del Administrador por el cumplimiento de sus objetivos en el desempeño de sus actividades del ejercicio inmediato anterior, previa aprobación del Comité Técnico y de acuerdo con lo opinado por los Comités de Compensaciones y de Auditoría, en términos de lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020. Las dos terceras partes de estos incentivos fueron liquidados en CBFIs y el resto en efectivo. Los CBFIs no podrán ser enajenados por los Ejecutivos, por lo menos durante los siguientes 18 meses a la fecha de su entrega.

Lo anterior en cumplimiento de lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre los Tenedores, Miembros Independientes de Comités y Ejecutivos del Administrador.

Adaptaciones y mejoras

Durante el 1T de 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. El costo de estos trabajos, que estuvieron a cargo de una de sus Partes Relacionadas, ascendió a \$30,019. Véase sección "Adquisiciones inmobiliarias o Desarrollos Inmobiliarios" de este mismo Reporte Trimestral.

Costo de Administración

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

Durante el 3T 2025 y 2024 y por el periodo acumulado comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025 y 2024, los reembolsos realizados por el Fideicomiso al Administrador, incluyendo el IVA, ascendieron a \$25,700, \$14,142, y \$59,732 y \$56,947, respectivamente.

h) Auditores externos

En sesión del Comité Técnico celebrada el 24 de julio de 2025 y 25 de febrero de 2025, previa propuesta y opinión del Comité de Auditoría de su sesión celebrada el 22 de julio de 2025 y 20 de febrero de 2025, se propuso y aprobó contratar a Mancera, S.C. ("EY México o EY") para llevar a cabo la auditoría de los

Estados Financieros Básicos, por el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2025, así como para llevar a cabo las revisiones trimestrales que sean requeridas.

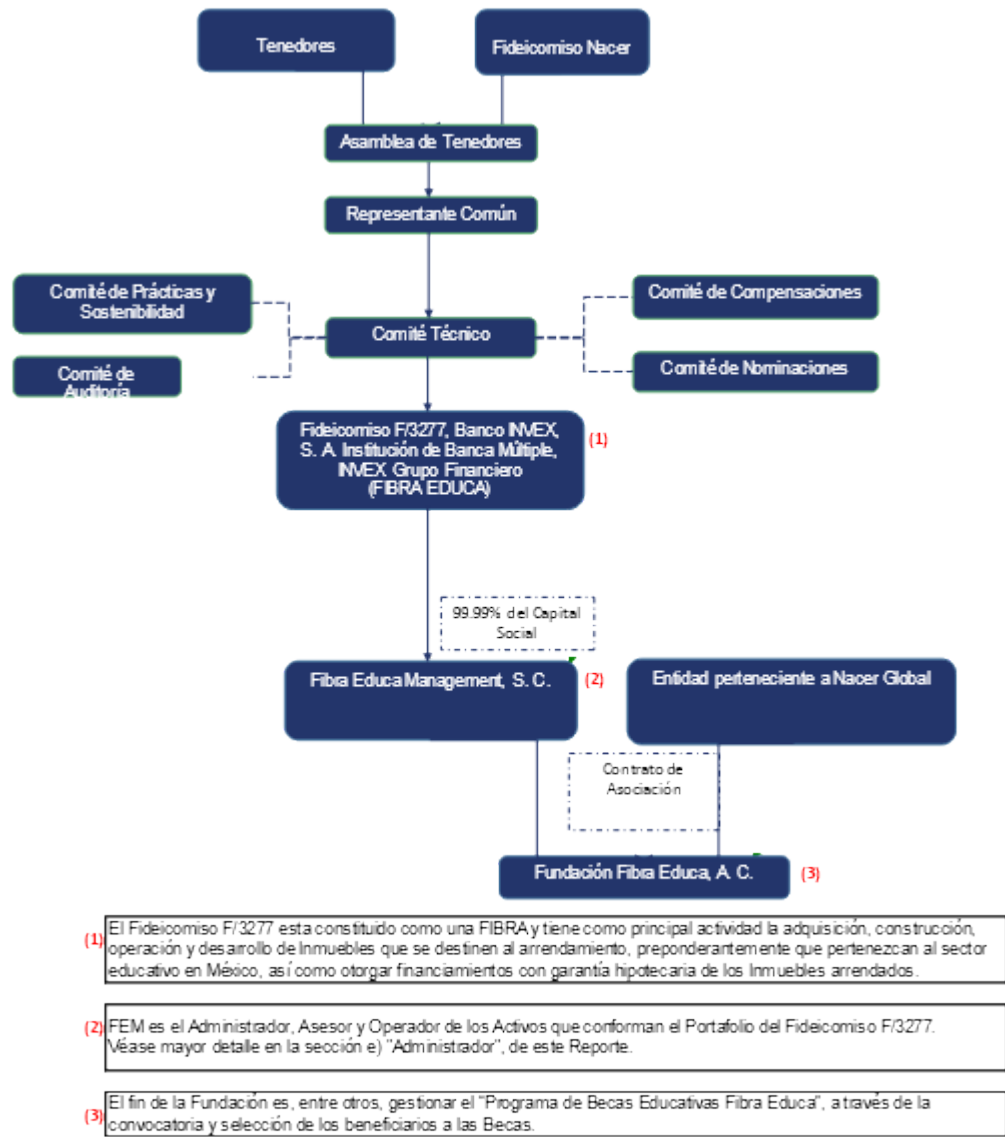
i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

A la fecha de este Reporte, no existen otros terceros obligados con el Fideicomiso ni con los Tenedores, tales como avales, garantes y/o contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros.

j) Mercado de Capitales

i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores

El siguiente diagrama refleja la estructura corporativa del Fideicomiso:



El principal Tenedor del Fideicomiso lo constituye el Grupo Nacer, quien tiene una tenencia del 67.15% al 30 de junio de 2025.

Por tipo de Tenedor algunas de las Afores participan en conjunto con un porcentaje superior al 25% de los CBFIs en circulación.

En Asamblea de Tenedores celebrada el 28 de abril de 2025, se aprobó ratificar a cada uno de los miembros que integran el Comité Técnico. El Comité Técnico continua siendo integrado por seis miembros independientes y uno patrimonial, todos propietarios sin suplentes, habiendo calificado los Tenedores asistentes la independencia de cada uno de los Miembros Independientes, de conformidad con lo establecido en el Código de Principios y Mejores Prácticas Corporativas del Consejo Coordinador Empresarial, la LMV y otras leyes, normas y códigos aplicables, en materia de independencia, incluyendo descontar algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado civil, incluyendo a sus

cónyuges, concubinas o concubenarios entre ellos. El Comité Técnico quedó integrado, según se muestra a continuación:

Comité Técnico	
Jorge Nacer Gobera	Presidente (Patrimonial)
Blanca Rodríguez Ortiz	Miembro Propietario Independiente
Alba Aguilar Priego	Miembro Propietario Independiente
Marta Vaca Viana	Miembro Propietario Independiente
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Miembro Propietario Independiente
Alejandro Creel Cobián	Miembro Propietario Independiente
Diego Laresgoiti Matute	Miembro Propietario Independiente

Con esta estructura, el 85.71% son Miembros Independientes.

Nombre	Miembro independiente	Puesto	Edad	Genero (1)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde ha colaborado como ejecutivo o miembro del Consejo de Administración
Jorge Nacer Gobera	No	Presidente	61	Masculino	7	Nacer Global, Universidad ICEL, El Economista, Universidad Univer, Universidad Lucerna, y la Universidad Morelos en Cuernavaca
Blanca Rodríguez Ortiz	Si	Vocal	58	Femenino	7	Marhnos, Banyan Tree México Hospitality Fund, ULI México, Real Capital Investment Management "RCIM", GE Real Estate México,
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Si	Vocal	53	Masculino	7	Universidad Anáhuac, Punto Casa de Bolsa, Medix Oxal, Grupo El Arca, On Ventures, Proxy Gobernanza Corporativa
Alejandro Creel Cobián	Si	Vocal	72	Masculino	7	Alcrecob y Asociados, Fondo Bancario de Protección al Ahorro, Junta de Gobierno del IPAB, Banca de Inversión de Finamex, Grupo Financiero Inverlat, ING Seguros, Grupo Salinas y Rocha, Grupo Collado
Alba Aguilar Priego	Si	Vocal	57	Femenino	2	Actualmente dirige el Consejo Consultivo de Finanzas Verdes, Miembro del Comité, y es miembro del Comité Ejecutivo de la red de Centros Financieros para la Sostenibilidad (FC4S) de Naciones Unidas. (2019 a la fecha); Miembro del Comité Técnico Consultivo de Sostenibilidad del CINIF. (2022 a la fecha); Miembro del Comité de Revisión de IFRS (2023).
Marta Vaca Viana	Si	Vocal	37	Femenino	2	Dirige Delphi Consulting & Advisory Firm desde hace 9 años y ha tenido proyectos con más de 145 empresas en México y otros países de América Latina), en EE.UU. y en Europa; Miembro del Consejo de CADU INMOBILIARIA Corpovael, S.A.B. de C.V. (CADU) (2021 – Actualidad); Miembro del Consejo de SOLAR FORTÚN – Viñedos de la Cañada, S.A. de C.V. (2022 – Actualidad)
Diego Laresgoiti Matute	Si	Vocal	40	Masculino	2	Socio Fundador de Sancus Capital Partners participa en los consejos de DILA Capital desde 2017 y de Conceptos Funcionales.

(1) El 57.14% de la integración del Comité Técnico es de género masculino y el 42.86% femenino.

Jorge Nacer Gobera: El señor Nacer es Ingeniero en Cibernética y Sistemas Computacionales egresado por la Universidad La Salle y recibió un Doctorado Honoris Causa por el Consejo Iberoamericano en Honor a

la Calidad Educativa (CIHCE), con sede en Lima, Perú. El Ingeniero Nacer es el presidente de nuestro Comité Técnico y cuenta con más de 30 años de experiencia en servicios educativos.

Actualmente ocupa los cargos como Presidente del Comité Técnico de FIBRA EDUCA, Presidente de Nacer Global, del periódico El Economista y de las siguientes instituciones educativas: Universidad ICEL, Universidad Univer, Universidad Lucerna y la Universidad Morelos en Cuernavaca.

Hace 30 años, el Ingeniero Nacer fundó la Universidad ICEL, y desde entonces ha consolidado a Nacer - Global como un grupo líder en el sector educativo, y a su vez, se ha expandido a los sectores inmobiliario, comunicaciones, construcción, financiero, tecnológico, entre otros.

Bajo el liderazgo del Ingeniero Nacer las operaciones educativas se han expandido a 13 marcas, con más de 130 planteles, de los cuales más del 60% han sido construidos por Nacer Global, y el resto han sido adquiridos. Actualmente, las instituciones que preside el Ingeniero Nacer, ofrecen servicios educativos a más de 250 mil alumnos, y cuentan con más de 10 mil colaboradores. Esta expansión se debe en gran parte a un modelo de negocio de administración de Inmuebles que fue diseñado internamente y bajo el cual operan actualmente todos los Inmuebles de Nacer Global.

Desde 2015, el Ing. Jorge Nacer ha liderado procesos de desinversión de más de 15 Inmuebles que han sido adquiridos por Fibra Uno.

Además de sus actividades empresariales el Ing. Jorge Nacer pertenece a varios organismos e Instituciones de Fomento Empresarial y Social tales como el Centro Mexicano de la Filantropía (CEMEFI), Unión Social de Empresarios de México (USEM), y el Centro de Excelencia en Gobierno Corporativo (CEGC).

Blanca Patricia Rodríguez Ortiz: Arquitecta, con más de 25 años de experiencia en Finanzas, asesoría y Administración de Fondos. Blanca Rodríguez ha participado activamente en la ejecución de más de US\$7 billones de deuda y capital de riesgo a través de diversas plataformas y vehículos de inversión, en proyectos de bienes raíces y de infraestructura en Estados Unidos, México y Latinoamérica.

Actualmente, Blanca Rodríguez es Directora de Capital y Finanzas de Marhnos, compañía con más de 7 décadas de experiencia especializada en el financiamiento, desarrollo y operación de proyectos inmobiliarios y de infraestructura.

Antes de Marhnos, Blanca Rodríguez participó en diferentes capacidades con Banyan Tree Mexico Hospitality Fund, y es una de las socias fundadoras de Real Capital Investment Management "RCIM" (antes DTZ Rockwood Mexico) donde colaboro por 10 años. Previo a RCIM fue Directora de Nuevos Negocios y Capitales en GE Real Estate México y anteriormente colaboró en AEW Capital Management y en Beacon Properties ambos en Boston, MA.

Blanca Rodríguez es Arquitecta y tiene una maestría en Diseño Urbano, con especialidad en Finanzas y Bienes Raíces; ambos por la Universidad de Cornell. Forma parte del Comité de Gobierno Corporativo del ULI México. Es Miembro Independiente del Comité Técnico de FIBRA EDUCA y es también Miembro Independiente del Comité Técnico del CKD ODOCK18.

Jorge Miguel Fabre Mendoza: Jorge M. Fabre es el Director del Instituto de Alta Dirección Anáhuac, IADA, de la Universidad Anáhuac. Fue Vicerrector Académico de la Universidad Anáhuac de 2015 a 2023. Fue decano de la Escuela de Negocios de la Universidad Anáhuac del Sur de 1996 a 2014.

Fundador del Centro de Excelencia en Gobierno Corporativo de México; es Senior Advisor en Morrow Sodali, proveedor líder de asesoría estratégica y servicios a accionistas para clientes corporativos de todo el mundo; y en Fabre Advisors/Governance Capital, donde ha asesorado a autoridades del mercado financiero, institutos de directores, family offices y más de cien empresas y organizaciones sin fines de lucro en México y en el extranjero.

Profesor de gobierno corporativo. Coautor del libro "La Institucionalización de la Empresa: Casos de Éxito en Gobierno Corporativo" publicado en 2006 por el Global Corporate Governance Forum y el Center for International Private Enterprise.

Diseñó la metodología del Índice de Sostenibilidad en la Bolsa Mexicana de Valores y presidió su comité de evaluación de 2010 a 2019 hasta su venta a Standard & Poor's.

Se desempeña como consejero independiente en Punto Casa de Bolsa y Fibra Educa.

Sus actividades sin fines de lucro incluyen trabajo voluntario en Editorial LID México, Casa de la Amistad para Niños con Cáncer IAP, y en Catholic.net.

Es Ingeniero Industrial con mención honorífica y tiene un MBA con especialidad en Finanzas de la Universidad Anáhuac del Sur; y una Maestría en Liderazgo Empresarial de Duxx Graduate School of Business Leadership.

Alejandro Creel Cobián: El señor Creel es Licenciado en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y cuenta con un Diplomado en Derecho Bancario por la Universidad Iberoamericana además de haber completado el curso de Gobierno Corporativo de The Wharton School, University of Pennsylvania.

Con más de 40 años de trayectoria profesional, se ha desempeñado en posiciones de alta dirección en el sector financiero. Cuenta con experiencia en el sector público habiendo participado como director de activos corporativos del Fondo Bancario de Protección al Ahorro y Vocal de la Junta de Gobierno del IPAB.

Destaca su experiencia en el sector financiero como Director de Banca de Inversión de Finamex, además de ocupar la dirección general de Grupo Fin, Casa de Bolsa Inverlat y una dirección general adjunta en Banco Inverlat.

La participación del señor Creel en los Consejos de Administración del Grupo Financiero Inverlat, ING Seguros, Grupo Salinas y Rocha, Ingeal, Grupo Collado entre otros, respaldan su amplia trayectoria como integrante de órganos de gobierno corporativos.

Desde 2002 es Socio Director de Alcrecob y Asociados, firma especializada en asesoría financiera, principalmente en las áreas de Banca de Inversión, Financiamiento Corporativo y Reestructuras.

Es Consejero Independiente del Comité Técnico de FIBRA EDUCA y algunos otros vehículos de inversión públicos.

Alba Aguilar Priego: Alba cuenta con una trayectoria de más de 25 años en los mercados financieros. Es Maestra en Finanzas por el ITAM, tiene una especialización en Mercados de Carbono por la Asociación Internacional de Mercados de Carbono (ICMA) y una certificación como Analista ESG por la Federación Europea de Analistas Financieros, EFFAS. Trabajó durante 20 años en el Grupo Bolsa Mexicana de Valores, como directora de Desarrollo de Producto y Nuevos Mercados en la empresa de corretaje SIF ICAP. Actualmente es directora general del Consejo Mexicano de Finanzas Sostenibles (CMFS), organismo representativo del Sistema Financiero Mexicano que impulsa desde 2016 las mejores prácticas en finanzas verdes y sostenibles, la creación de capacidades entre diversos gremios financieros y la movilización de capitales para el financiamiento y la inversión sostenible.

Alba participa en el Comité de Finanzas Sostenibles del Consejo de Estabilidad del Sistema Financiero, liderado por la SHCP y el Banco de México; forma parte del Comité Ejecutivo de la red de Centros Financieros para la Sostenibilidad (FC4S) de Naciones Unidas, representando al Centro Financiero de la Ciudad de México y al Hub de las Américas; es miembro del Comité Técnico Consultivo de Sostenibilidad del CINIF y del Comité de Revisión de normas de sostenibilidad del IFRS.

Alba colabora con diversas instituciones educativas como docente y desarrolla e imparte cursos especializados en finanzas sostenibles. También participa en Consejos de Administración y como ponente experto en múltiples foros locales e internacionales, abarcando tópicos relacionados con desarrollo de mercados, taxonomías, divulgación, riesgos climáticos y regulación ASG.

Marta Vaca Viana: Marta tiene 18 años de experiencia profesional, los cuales ha dedicado en su totalidad a temas de gobierno corporativo y sostenibilidad. Dirige Delphi Consulting & Advisory Firm desde hace 11 años y ha trabajado con más de 175 empresas en México y en varios países de América Latina; en EE.UU. y en Europa.

Marta trabaja programas a la medida para cada negocio –tanto a nivel estratégico, como a nivel operativo y de comunicación. Destaca su trabajo con empresas familiares y se distingue por llevar su trabajo a niveles de toma de decisiones, ya que trabaja hombro a hombro con accionistas, consejeros y altos ejecutivos.

Marta es consejera independiente de dos empresas listadas en el mercado de valores de México; y consejera de una institución académica privada. También es Oficial de Gobierno Corporativo y Sostenibilidad para América Latina del Banco Mundial en el International Finance Corporation, trabaja como investigadora con la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) y forma parte la Comisión de Gobierno Corporativo del Consejo Coordinador Empresarial [1], en donde preside la Subcomisión Internacional y de Mejores Prácticas.

Ha sido premiada por Hermes Fund Management y el International Corporate Governance Network (ICGN) por su experiencia en gobierno corporativo; ha sido conferencista en la Universidad de Yale; ha publicado dos libros de gobierno corporativo con el Banco Mundial; y ha sido representante de México en las mesas de gobierno corporativo de América Latina organizadas OCDE desde 2008 hasta la fecha. Ha vivido en Londres y en Nueva York, lo cual le ha permitido comparar y contrastar las más importantes ideas, propuestas, vertientes y prácticas en el mundo del gobierno corporativo.

Marta estudió la licenciatura de economía en la Universidad Anáhuac en México e hizo una maestría en la London School of Economics and Political Science (Reino Unido) lo cual también la ha llevado a ser catedrática en programas de posgrado para los cuales imparte tópicos de sostenibilidad y gobierno corporativo – en donde resalta por su pensamiento crítico pero propositivo.

⁽¹⁾ El cual agremia a las Cámaras, asociaciones, think tanks y empresas más importantes de México.

Diego Laresgoiti Matute: Con 17 años de experiencia laboral en el sector financiero, Diego Laresgoiti es Socio Fundador de Sancus Capital Partners, empresa con US\$3.5B de activos gestionados ("AUM") dedicada a la gestión de vehículos de inversión en el sector de hoteles de lujo, energías renovables, capital de riesgo e inmobiliario. El Sr. Laresgoiti es responsable de la estrategia de inversiones líquidas de la firma.

Diego Laresgoiti participa en el Consejo de Administración de Ciudad Mayakoba, Encinno Capital - es un inversionista de inversión de capital privado busca adquirir, operar y hacer crecer una empresa mediana. También se desempeña como miembro independiente del Comité de Inversiones del fondo de capital de riesgo más grande de México, Dila Capital (US\$150 AUM).

Diego Laresgoiti fue Consejero y Jefe de Relación con Inversionistas / Mercado de Capitales de RLH Properties, empresa que cofundó, primero como fondo de capital privado y luego como empresa pública. Después de 10 años desde su constitución, RLH se convirtió en la compañía hotelera más grande que cotiza en la bolsa mexicana de valores, siendo propietaria de hoteles de lujo operados por los principales operadores de hoteles de lujo como Four Seasons, Rosewood, One&Only, Fairmont y Banyan Tree, entre otros.

Es miembro del Consejo Independiente de Fibra Educa, una de las FIBRAS más grandes de México que cotiza en bolsa, con una capitalización de mercado de aprox. US\$3,7 mil millones.

Diego Laresgoiti es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana.

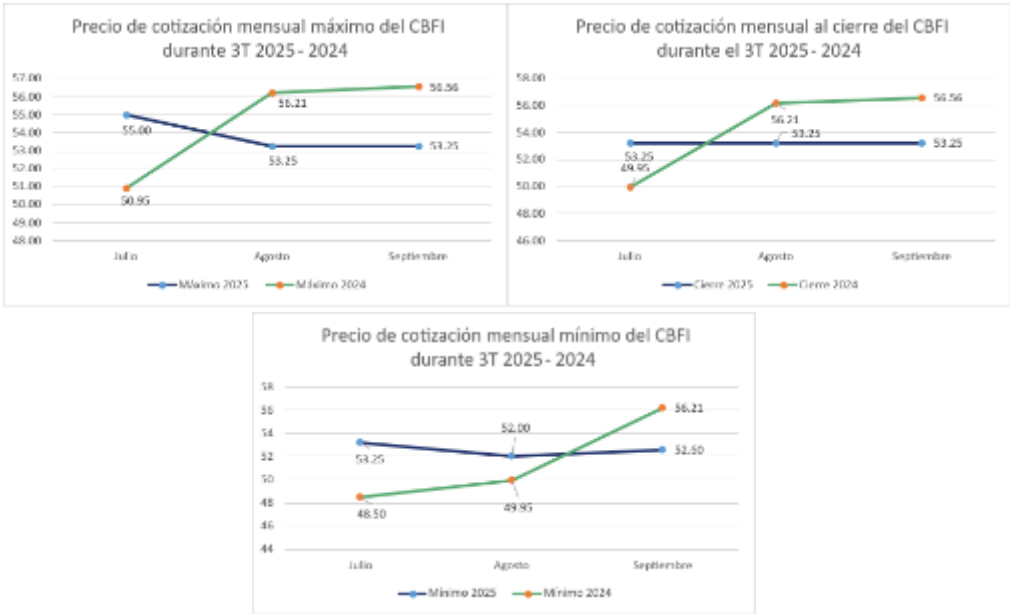
ii) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

A continuación, se muestra un resumen del comportamiento del precio de los CBFIs, así como de los CEBURES, que cotizan en la BMV, bajo la clave de cotización EDUCA 18, EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23-UL. Consultados de la base de datos de Bloomberg (<https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM>) y para el caso de los CEBURES, los precios son proporcionados por un Proveedor Integral de Precios ("PIP") y son precios sucios (incluye interés devengado) 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			

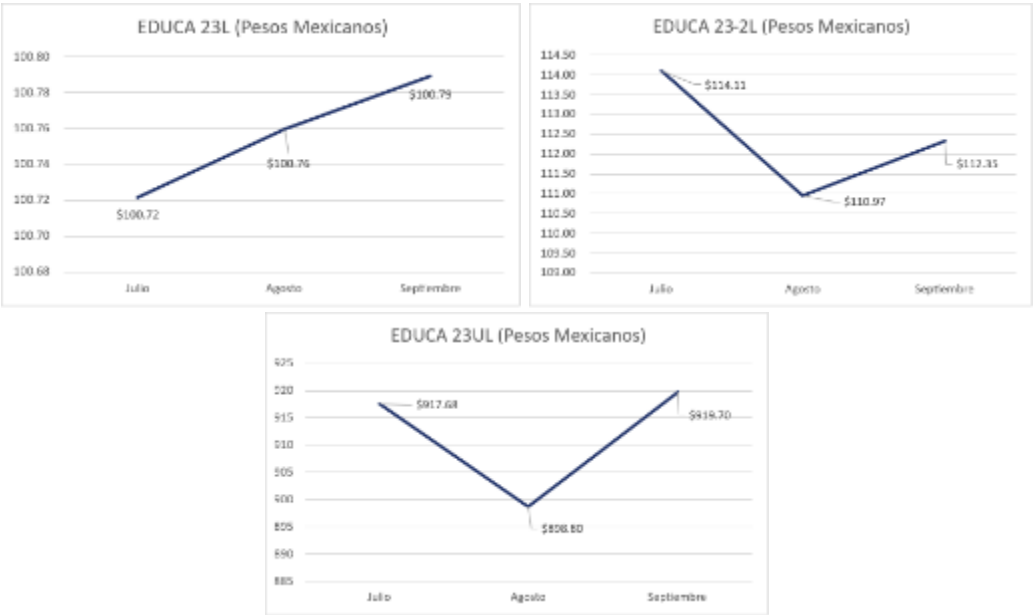
Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	3T 2024		
	Julio	Agosto	Septiembre
Cierre	49.95	56.21	56.56
Máximo	50.95	56.21	56.56
Mínimo	48.50	49.95	56.21
Volumen operado (1)	531,082	13,265	1,848
(1) Volumen de operación mensual			



Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	Julio	Agosto	Septiembre
EDUCA 23L (Pesos Mexicanos)	100.72	100.76	100.79

Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	Julio	Agosto	Septiembre
EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)	114.11	110.97	112.35

Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	Julio	Agosto	Septiembre
EDUCA 23UL (Pesos Mexicanos)	917.68	898.80	919.70



iii) **Formador de Mercado**

Al 30 de septiembre de 2025, y a la fecha de este Reporte, el Fideicomiso no ha celebrado contrato alguno de Formador de Mercado.

**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 2025	Diciembre 2024	Variación	
		\$	\$	\$	%
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	-	-
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	-	-
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	0	1,865,171	100.00
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	-	-	-
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	788.74
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:	12				
Patrimonio contribuido - Neto		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 CBF

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	366,270	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		1,227,653,076	1,227,555,175	-	-
Utilidad diluida por CBFi	12	2.225954	2.156385	0.069569	3.23

Clave de Cotización:	EDUCA	Trimestre:	3	Año:	2025	Moneda:	MXN
----------------------	-------	------------	---	------	------	---------	-----

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 CBFI

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
		962,809	905,461	57,348	6.33
Otros ingresos	14	-	4,482	-	-
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	0	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 (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 de 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

Clave de Cotización: EDUCA

Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

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 terminado el 30 de septiembre de 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	2,487,388
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)	(363,888)
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 de tres meses terminados el 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 de nueve meses terminados el 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 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		(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)	16	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 31 de marzo de 2025 los precios de cotización de estos instrumentos son los que se mencionan a continuación:

Clave de pizarra	Importe ⁽¹⁾
EDUCA 18 ⁽²⁾	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.

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

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

1.2.5 Adquisiciones inmobiliarias

El 10 de julio de 2025, FIBRA EDUCA adquirió de una Parte Relacionada 6 inmuebles pertenecientes al sector educativo para su cartera, ubicados: 2 en el estado de Coahuila con un Área Bruta Rentable ("ABR") de 11,065 m², uno en Morelos con un ABR de 4,960 m² y 3 más en la Ciudad de México con un ABR de 26,225 m², adquiriendo un ABR total de 42,250 m² compuesto por 17 predios, con un CAP RATE y NOI aproximados de 10.72% y 88.81%, respectivamente. Estas compras representarán un 2.28% en los ingresos anualizados de Fibra Educa. (Veáse 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 CBFÍ's 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 EDUCA 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 EDUCA en aquellas carreras otorgadas por las marcas educativas que operan sus inquilinos.

Para lograrlo, FIBRA EDUCA creó una alianza con Nacer Global, en la que contribuyen de forma equitativa al Programa de Becas, que consiste específicamente en convocar y seleccionar, a través de la Fundación

Fibra Educa, A.C. (la "Fundación"), a jóvenes mexicanos vulnerables, social y económicamente, provenientes de grupos en extrema pobreza con orientación de género (otorgadas preferentemente a mujeres en un 70%), para que puedan dar continuidad a sus estudios de nivel medio superior y superior, en las carreras que estén integradas a la oferta que gestione el Grupo Educativo, así como en el otorgamiento de cursos de inglés durante el lapso que duren su formación a través de las instituciones que operan con la marca Quick Learning.

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

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

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

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

El valor razonable de las Propiedades de Inversión al 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 revolvente y reembolsable).

Dicho contrato tiene como propósito principal que FEM pueda llevar a cabo la administración, asesoría, operación y mantenimiento de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso F/3277, este último a través de un tercero pudiendo ser una Parte Relacionada. El Administrador no cobra contraprestación alguna por sus servicios; sin embargo, el Fiduciario hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolvente que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas.

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

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

Nota 2 – Bases de preparación

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

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

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

2.1. Costo Histórico

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

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

2.2. Valor Razonable

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

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

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

2.3. Moneda Funcional y de Informe

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

2.4. Negocio en Marcha

Al 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	Septiembre 2025	Diciembre 2024	Variación	
			\$	%
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. (Veáse 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 junio de 2025, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra a continuación:

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m ²	% de Ocupación	Diciembre 2024 \$	Adiciones \$	Traspasos \$	Revaluación \$	Septiembre 2025 \$
-----------------------	-----------------	--------------------	----------------	-------------------	--------------	--------------	----------------	--------------------

Clave de Cotización: EDUCA

Trimestre: 3

Año: 2025

Moneda: MXN

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 m²
10 de julio de 2025	Coahuila	2	11,065
	Morelos	1	4,960
	Ciudad de México	3	26,225
	Total	6	42,250

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

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

El precio 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 junio de 2025:

Remodelaciones	Diciembre 2024 \$	Adiciones \$	Trasposos \$	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:

- a) En agosto y noviembre de 2024, el Fideicomiso inició la ampliación de dos inmuebles educativos ubicados en dos ciudades distintas, de las cuales una fue concluida en febrero de 2025 y se capitalizó los costos en que se había incurrido por la remodelación del inmueble. Esta ampliación representó un incremento en el ABR en 703 m², dando lugar a un ajuste en las rentas de este Activo a partir de marzo de 2025. El costo total de 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.
- b) 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. 2 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.

Clave de Cotización:	EDUCA	Trimestre:	3	Año:	2025	Moneda:	MXN
----------------------	-------	------------	---	------	------	---------	-----

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 prevaeciente 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.

7.2.1 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)

7.3.1 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

Clave de Cotización: EDUCA Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

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

Concepto	Bono Vinculado a la sostenibilidad			Total \$
	23-L \$	23-2L \$	23-UL \$	
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 covenants, es causal del vencimiento anticipado.

Clave de Cotización: EDUCA Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

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

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

Endeudamiento	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 2025	Diciembre 2024	Variación	
			\$	%
Saldo al 1 de enero	433	356	77	21.63
Costo Neto del periodo	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	Total:					
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
				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 CBFi's 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, se integran como se muestra a continuación:

Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2024 \$	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 \$		Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 \$	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 \$
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	-	(497,976)

77,414	172,772	inversión - Neto		
		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:

Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Región	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Variación	
			3T 2025 / 3T 2024	
\$		\$	\$	%
311,628	Centro	347,552	35,924	11.53
88,379	Norte	102,180	13,801	15.62
441,907	Occidente	461,196	19,289	4.36
81,106	Sur	84,589	3,483	4.29

Clave de Cotización:EDUCA

Trimestre:3

Año:2025

Moneda:MXN

923,020	Planteles universitarios	995,517	72,497	7.85
84,306	Oficinas	87,925	3,619	4.29
35,524	Centros de Aprendizaje	37,049	1,525	4.29
1,042,850	Total de ingresos	1,120,491	77,641	7.45

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Región	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Variaciones	
			Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 y 2024	
			\$	%
899,070	Centro	984,923	85,853	9.55
245,317	Norte	298,087	52,770	21.51
1,282,264	Occidente	1,343,747	61,483	4.79
235,365	Sur	246,519	11,154	4.74
2,662,016	Planteles universitarios	2,873,276	211,260	7.94
244,588	Oficinas	256,183	11,595	4.74
103,057	Centros de Aprendizaje	107,948	4,891	4.75
3,009,661	Total de ingresos	3,237,407	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	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 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

Clave de Cotización: EDUCA

Trimestre: 3

Año: 2025

Moneda: MXN

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	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 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 m²	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 \$	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 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	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 \$	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2024 \$	Variaciones	
			Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 / 2024	
			\$	%
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

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 \$	Variación	
			Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 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

- (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:

Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2024 \$	Concepto	Por el periodo de nueve tres terminado el 30 de septiembre de 2025 \$	Variaciones	
			\$	%
12,297	Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social ⁽¹⁾	21,189	8,892	72.31
1,649	Emolumentos a los miembros independientes de los comités ⁽²⁾	1,796	147	8.91
707	Amortización de los derechos de arrendamiento ⁽³⁾	722	15	2.12
3,373	Gastos generales de oficina	2,039	(1,334)	(39.55)
4,628	Honorarios profesionales ⁽⁴⁾	4,780	152	3.28
1,676	Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	1,785	109	6.50
792	Otros	937	145	18.31
25,122	Total gastos de administración	33,248	8,126	32.35

Clave de Cotización: EDUCA

Trimestre: 3

Año: 2025

Moneda: MXN

--	--	--	--	--

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 \$	Concepto	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 \$	Variaciones	
			\$	%
43,525	Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social ⁽¹⁾	45,943	2,418	5.56
5,035	Emolumentos a los miembros independientes de los comités ⁽²⁾	5,479	444	8.82
2,121	Amortización de los derechos de arrendamiento ⁽³⁾	2,167	46	2.17
8,609	Gastos generales de oficina	5,660	(2,949)	(34.25)
6,752	Honorarios profesionales ⁽⁴⁾	12,761	6,009	89.00
4,826	Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	6,648	1,822	37.75
1,835	Otros	3,050	1,215	66.21
72,703	Total gastos de administración	81,708	9,005	12.39

- 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 CBFi's (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		Región	ABR	2025				Variaciones			
(3T 2024)				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)		3T 2025 / 2T 2025		3T 2025 / 3T 2024	
\$	%			m²	\$	%		%	\$	%	\$
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 2025 / 2024					
\$	%			m²	\$	%	\$	%			
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	Tamaulipas	Querétaro	Yucatán
Hidalgo	San Luis Potosí	Guanajuato	Guerrero
Estado de México	Coahuila	Aguascalientes	Veracruz
Morelos	Baja California	Jalisco	
	Sonora		
	Sinaloa		
Marcas			
Universidad Victoria	UNIDEP	UNIVER	Instituto Patria
ICEL	Universidad Potosina	Universidad Victoria	Universidad Americana
Universidad Nuevo México	Universidad Vasconcelos	LAMAR	UNIDEP
Lucerna		Universidad Nuevo México	
		Universidad Santa Fe	

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 de Juárez, Guerrero.

18.4 - Huracán Otis (Contingencia)

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

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 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.

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.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Los principales rubros del Estado de Situación Financiera de FIBRA EDUCA al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, se presentan a continuación:

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

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA mantiene una sólida situación financiera que le permite hacer frente a sus compromisos adquiridos como el pago de intereses de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad y las distribuciones en efectivo, por mencionar algunos. A continuación, se presentan los principales indicadores relacionados con el nivel de financiamiento que tiene FIBRA EDUCA al cierre del 3T 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

Clave de Cotización: EDUCA Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

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

Control interno [bloque de texto]

El sistema de control interno de FIBRA EDUCA no ha tenido cambios, respecto a lo mencionado en la sección "Control Interno" del Reporte Anual del ejercicio 2024.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

NOI (Net Operating Income) / EBITDA

Esta base de medición excluye principalmente de la Utilidad Operacional, que es determinada bajo IFRS, otros ingresos que no provienen directamente de la actividad preponderante de FIBRA EDUCA, la ganancia

por ajuste en valor razonable de las Propiedades de Inversión, los gastos para la estrategia de Sostenibilidad, pago en CBFIs a los miembros independientes de los Comités e incentivos a Ejecutivos y la depreciación y amortización operativos. El NOI y la EBITDA determinadas por el Fideicomiso son equiparables, toda vez que las partidas conciliadas de la utilidad operacional son las mismas para la determinación de estos dos indicadores.

FFO (Funds From Operations)

El Fideicomiso, tiene como política determinar el FFO conforme a la metodología "AMEFIBRA FFO", (véase <https://amefibra.com/>), que establece que se adicionen o disminuyan, entre otras partidas, a la Utilidad Integral Neta del periodo, que es determinada bajo IFRS, como son principalmente, los otros ingresos que no provienen directamente de la actividad preponderante de FIBRA EDUCA, la ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión, la amortización del costo de financiamiento, la revaluación de la deuda financiera (referente al tramo denominado en Unidades de Inversión ["UDI"]), pago en CBFIs a los miembros de los Comités e incentivos a ejecutivos y los gastos para la estrategia de sostenibilidad, este último debido a que estos gastos no están relacionados directamente con la actividad preponderante de FIBRA EDUCA.

AFFO (Adjusted Funds From Operations)

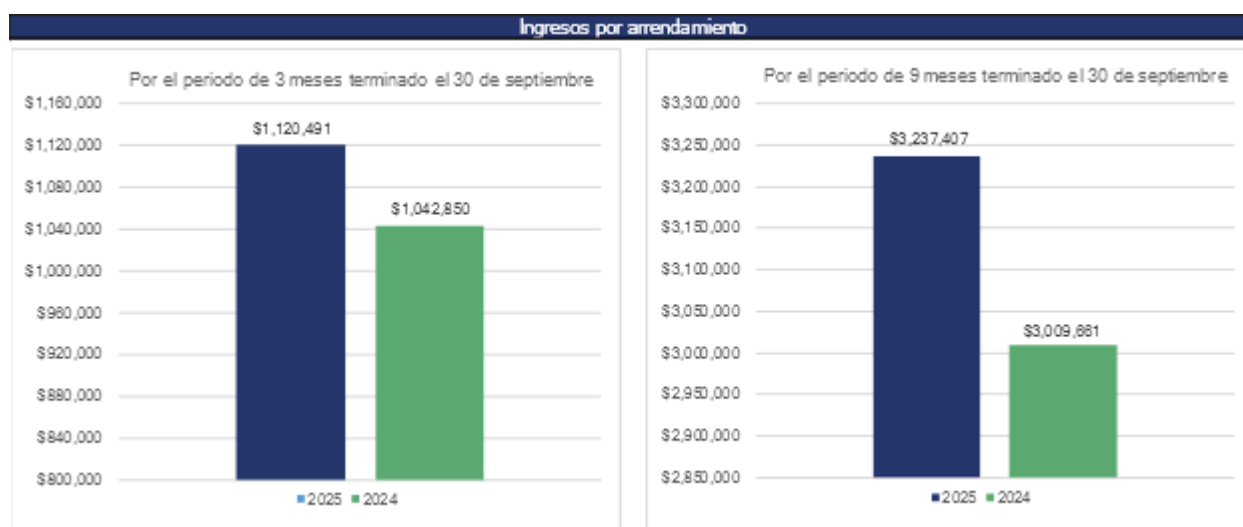
Los Fondos Ajustados por la Operación del periodo ("AFFO", por sus siglas en inglés), se determinó disminuyendo del FFO las reservas de Capex y para la instalación de Paneles Fotovoltaicos, así como de los gastos para la estrategia de sostenibilidad y aumentando, en su caso, del reparto de excedente de efectivo.

A continuación, se muestran los indicadores financieros del 3T 2025 y 2024 y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

Clave de Cotización: EDUCA

Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

2024		Concepto	Nota	2025		Variaciones				
Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre \$	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre \$			Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre \$	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre \$	3T 2025 / 3T 2024		Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 y 2024		
						\$	%	\$	%	
1,042,850	3,009,661	Ingresos por arrendamiento	13	3,237,407	1,120,491	77,641	7.45	227,746	7.57	
1,051,404	3,088,012	Utilidad de operación	14	3,248,221	947,659	(103,745)	(9.87)	160,209	5.19	
-	-	Otros Ingresos		(4,482)	-	-	-	(4,482)	-	
(159,693)	(523,581)	Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión - Neto		7	(497,976)	-	159,693	(100.00)	25,605	(4.89)
13,750	41,250	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad		6	43,650	15,150	1,400	10.18	2,400	5.82
535	3,997	Pago en CBRIs a los miembros de los comités e Incentivos a ejecutivos		16	4,861	3,665	3,130	585.05	864	21.62
789	2,347	Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)		16	2,479	826	37	4.69	132	5.62
906,785	2,612,025	NOI / EBITDA			2,796,753	967,300	60,515	6.67	184,728	7.07
86.95	86.79	Margen NOI / EBITDA %			86.39	86.33	(0.62)	(0.72)	(0.40)	(0.46)
865,118	2,647,081	Utilidad Integral - Neta del periodo		10	2,732,699	778,528	(86,590)	(10.01)	85,618	3.23
-	-	Otros Ingresos			(4,482)	-	-	-	(4,482)	-
3,042	8,315	Amortización del costo de financiamiento	10		6,809	2,295	(747)	(24.56)	(1,506)	(18.11)
77,414	172,772	Revaluación de la deuda financiera	10		136,467	32,413	(45,001)	(58.13)	(36,305)	(21.01)
(159,693)	(523,581)	Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión - Neto	7		(497,976)	-	159,693	(100.00)	25,605	(4.89)
535	3,997	Pago en CBRIs a los miembros de los comités e Incentivos a ejecutivos			4,861	3,665	3,130	585.05	864	21.62
13,750	41,250	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	43,650	15,150	1,400	10.18	2,400	5.82	
800,166	2,349,834	FFO		2,422,028	832,051	31,885	3.98	72,194	3.07	
-	-	Reparto de excedente de efectivo	6	57,000	-	-	-	57,000	-	
(1,500)	(4,500)	Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos		(7,500)	(2,500)	(1,000)	66.67	(3,000)	66.67	
(26,250)	(78,750)	Reserva de capex		(82,500)	(27,500)	(1,250)	4.76	(3,750)	4.76	
(13,750)	(41,250)	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad		(43,650)	(15,150)	(1,400)	10.18	(2,400)	5.82	
758,666	2,225,334	AFFO		2,345,378	786,901	28,235	3.72	120,044	5.39	
1,227,625,046	1,227,625,046	Numero de CBRIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,715,298	1,227,715,298	90,252	0.01	90,252	0.01	
0.617995	1.812715	AFFO por CBRIs		1.910360	0.640947	0.022953	3.71	0.097645	5.39	





Clave de Cotización:	EDUCA	Trimestre:	3	Año:	2025	Moneda:	MXN
----------------------	-------	------------	---	------	------	---------	-----

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	EDUCA
Periodo cubierto por los estados financieros:	POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2025-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y Subsidiaria
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]

Las bases de presentación de los estados financieros fueron reveladas en la sección "Información revelar sobre la información financiera intermedia".

Clave de Cotización: EDUCA

Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Debido a los daños ocasionados el 25 de octubre de 2023 por el Huracán Otis en los dos Activos que constituyen el proyecto del puesto de Acapulco Guerrero, el operador del Inmueble suspendió el pago de las rentas al Fideicomiso desde noviembre de 2023 por caso fortuito, toda vez que tanto el uso y goce de los Activos como su operación se vieron afectados. Hasta el momento FIBRA EDUCA no ha recibido ninguna misiva que indique la intención del Arrendatario de dar por terminado el contrato de arrendamiento no obstante que han pasado más de un año desde que le ha sido imposible llevar a cabo su operación usual dentro de los Activos.

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 el proyecto inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, por el paso del huracán Otis el pasado 25 de octubre de 2023 por \$4,482. Estos recursos serán utilizados para continuar con la reparación de los Activos anteriormente mencionados.

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

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,528,611,000	2,142,408,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	0	2,241,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	20,211,000	17,502,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,548,822,000	2,162,151,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,548,822,000	2,162,151,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	350,000,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	1,000,000	1,226,000
Propiedades de inversión	39,915,321,000	38,433,649,000
Activos por derechos de uso	23,600,000	25,767,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	941,000	941,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	2,618,000	2,680,000
Total de activos no circulantes	39,943,480,000	38,814,263,000
Total de activos	41,492,302,000	40,976,414,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	59,710,000	14,751,000
Impuestos por pagar a corto plazo	72,801,000	32,263,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,934,310,000	185,481,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	6,120,000	6,120,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,072,941,000	238,615,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,072,941,000	238,615,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		

Clave de Cotización: EDUCA

Trimestre: 3

Año: 2025

Moneda: MXN

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	6,239,665,000	7,961,560,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	27,587,000	29,633,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	528,000	433,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	528,000	433,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	6,267,780,000	7,991,626,000
Total pasivos	8,340,721,000	8,230,241,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	19,455,798,000	20,641,656,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	13,695,783,000	12,104,517,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	33,151,581,000	32,746,173,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	33,151,581,000	32,746,173,000
Total de capital contable y pasivos	41,492,302,000	40,976,414,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,120,491,000	3,237,407,000	1,042,850,000	3,009,661,000
Costo de ventas	124,418,000	366,270,000	112,267,000	331,277,000
Utilidad bruta	996,073,000	2,871,137,000	930,583,000	2,678,384,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	33,264,000	81,724,000	25,122,000	72,703,000
Otros ingresos	0	502,458,000	159,693,000	523,581,000
Otros gastos	15,150,000	43,650,000	13,750,000	41,250,000
Utilidad (pérdida) de operación	947,659,000	3,248,221,000	1,051,404,000	3,088,012,000
Ingresos financieros	25,923,000	115,002,000	69,245,000	267,690,000
Gastos financieros	195,054,000	630,524,000	255,531,000	708,621,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	778,528,000	2,732,699,000	865,118,000	2,647,081,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	778,528,000	2,732,699,000	865,118,000	2,647,081,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	778,528,000	2,732,699,000	865,118,000	2,647,081,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	778,528,000	2,732,699,000	865,118,000	2,647,081,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	La utilidad basica por CBFi por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 es de \$0.634160	La utilidad basica por CBFi por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 es de \$2.225954	La utilidad basica por CBFi por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2024 es de \$0.704736	La utilidad basica por CBFi por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 es de \$2.156346
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.63416	2.225954	0.704736	2.156346
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.63416	2.225954	0.704736	2.156346
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.63416	2.225954	0.704736	2.156346
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.63416	2.225954	0.704736	2.156346

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	778,528,000	2,732,699,000	865,118,000	2,647,081,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				

Clave de Cotización: EDUCA

Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

Concepto	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	778,528,000	2,732,699,000	865,118,000	2,647,081,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	778,528,000	2,732,699,000	865,118,000	2,647,081,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	2,732,699,000	2,647,081,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	515,494,000	440,821,000
+ Gastos de depreciación y amortización	2,479,000	2,347,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	4,861,000	3,997,000
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(497,976,000)	(523,581,000)
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	2,241,000	1,113,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(2,709,000)	(16,847,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	1,309,000	10,887,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	43,745,000	41,317,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	40,538,000	1,189,000
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	109,982,000	(38,757,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	2,842,681,000	2,608,324,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	2,842,681,000	2,608,324,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	24,000	276,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0

Clave de Cotización: EDUCA

Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	983,696,000	1,030,204,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	(350,000,000)	350,000,000
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	114,981,000	251,213,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(518,739,000)	(1,129,267,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	0	0
- Reembolsos de préstamos	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	4,594,000	4,395,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	2,332,152,000	2,172,658,000
- Intereses pagados	600,993,000	617,006,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(2,937,739,000)	(2,794,059,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(613,797,000)	(1,315,002,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(613,797,000)	(1,315,002,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	2,142,408,000	3,462,889,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,528,611,000	2,147,887,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	20,641,656,000	0	0	12,104,517,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	2,732,699,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	2,732,699,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	1,141,433,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	1,190,719,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	4,861,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(1,185,858,000)	0	0	1,591,266,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	19,455,798,000	0	0	13,695,783,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	32,746,173,000	0	32,746,173,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	2,732,699,000	0	2,732,699,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	2,732,699,000	0	2,732,699,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	1,141,433,000	0	1,141,433,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	1,190,719,000	0	1,190,719,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	4,861,000	0	4,861,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	405,408,000	0	405,408,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	33,151,581,000	0	33,151,581,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	22,061,201,000	0	0	10,003,948,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	2,647,081,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	2,647,081,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	1,151,818,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	1,020,840,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	3,997,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(1,016,843,000)	0	0	1,495,263,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	21,044,358,000	0	0	11,499,211,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	32,065,149,000	0	32,065,149,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	2,647,081,000	0	2,647,081,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	2,647,081,000	0	2,647,081,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	1,151,818,000	0	1,151,818,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	1,020,840,000	0	1,020,840,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	3,997,000	0	3,997,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	478,420,000	0	478,420,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	32,543,569,000	0	32,543,569,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	15,982,336,000	17,168,194,000
Capital social por actualización	3,838,599,000	3,838,599,000
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	7	7
Numero de empleados	41	39
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	1,227,715,298	1,227,625,046
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	826,000	2,479,000	789,000	2,347,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2024-10-01 - 2025-09-30	Año Anterior 2023-10-01 - 2024-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	4,290,403,000	4,012,681,000
Utilidad (pérdida) de operación	4,912,039,000	5,020,999,000
Utilidad (pérdida) neta	4,216,968,000	4,355,725,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	4,216,968,000	4,355,725,000
Depreciación y amortización operativa	3,335,000	3,899,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	285,000	128,000
Total efectivo	285,000	128,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	1,528,326,000	2,142,280,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	1,528,326,000	2,142,280,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,528,611,000	2,142,408,000
Cientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Cientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	2,241,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	0	2,241,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Cientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0

Clave de Cotización: EDUCA

Trimestre: 3

Año: 2025

Moneda: MXN

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	1,000,000	1,226,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	1,000,000	1,226,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	39,915,321,000	38,433,649,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	39,915,321,000	38,433,649,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	941,000	941,000
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	941,000	941,000
Crédito mercantil	0	0

Clave de Cotización: EDUCA

Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Total activos intangibles y crédito mercantil	941,000	941,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	14,171,000	12,850,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	43,650,000	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	1,889,000	1,901,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	59,710,000	14,751,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	0
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,934,310,000	185,481,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	1,934,310,000	185,481,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	6,239,665,000	7,961,560,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	6,239,665,000	7,961,560,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0

Clave de Cotización:EDUCA

Trimestre:3

Año:2025

Moneda:MXN

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	41,492,302,000	40,976,414,000
Pasivos	8,340,721,000	8,230,241,000
Activos (pasivos) netos	33,151,581,000	32,746,173,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,548,822,000	2,162,151,000
Pasivos circulantes	2,072,941,000	238,615,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(524,119,000)	1,923,536,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	1,120,491,000	3,237,407,000	1,042,850,000	3,009,661,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	0	0	0	0
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	1,120,491,000	3,237,407,000	1,042,850,000	3,009,661,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	124,418,000	366,270,000	112,267,000	331,277,000
Total de costos de venta	124,418,000	366,270,000	112,267,000	331,277,000
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	0	0	0	0
Gastos por administración	0	0	0	0
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	0	0	0	0
Predial	0	0	0	0
Otros Gastos de operación	0	0	0	0
Total de gastos de venta	0	0	0	0
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0
Honorarios administrativos	1,796,000	5,479,000	1,649,000	5,035,000
Honorarios profesionales	4,780,000	12,761,000	4,628,000	6,752,000
Sueldos	21,189,000	45,943,000	12,297,000	43,525,000
Depreciación y amortización	826,000	2,479,000	789,000	2,347,000
Otros gastos administrativos	4,673,000	15,062,000	5,759,000	15,044,000
Total de gastos administrativos	33,264,000	81,724,000	25,122,000	72,703,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	25,913,000	114,981,000	66,508,000	251,213,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	10,000	21,000	0	9,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	2,737,000	16,468,000

Clave de Cotización:EDUCA

Trimestre:3

Año:2025

Moneda:MXN

Concepto	Trimestre Año Actual 2025-07-01 - 2025-09-30	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Anterior 2024-07-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-09-30
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	25,923,000	115,002,000	69,245,000	267,690,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	160,316,000	487,199,000	172,308,000	510,947,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	9,000	9,000	11,000	64,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	32,412,000	136,466,000	80,151,000	189,240,000
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	2,317,000	6,850,000	3,061,000	8,370,000
Total de gastos financieros	195,054,000	630,524,000	255,531,000	708,621,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra
información explicativa de la entidad [bloque de texto]

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 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.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 30 de septiembre 2025, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F3277, 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.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Los criterios sobre los juicios y estimaciones contables que utilizó FIBRA EDUCA en la preparación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2025, convergen con los utilizados en los Estados Financieros Consolidados anuales auditados correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2024. Dichos criterios fueron revelados en la sección "Estimaciones,

provisiones o reservas contables críticas" del Reporte Anual del ejercicio 2024, por lo que no es necesario hacer alguna revelación adicional.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos
[bloque de texto]

Los principales pasivos al 30 de septiembre de 2025 son: a corto plazo, i) Porción circulante de la Deuda financiera - Neta \$1,865,171 ii) Proveedores y otras cuentas por pagar \$16,060, iii) Intereses por pagar \$69,139, iv) Partes relacionadas \$43,650, v) Obligaciones por arrendamiento por \$6,120 y vi) Impuesto al valor agregado por pagar por \$72,801; y a largo plazo, i) Deuda financiera - Neta (Bono Vinculado a la Sostenibilidad {BVS}) por \$6,239,665; ii) Obligaciones por arrendamiento por \$27,587 y iii) Beneficios a los empleados por \$528.

Los intereses por pagar corresponden al 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.

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA no tiene cuentas por pagar vencidas o pasivos contingentes.

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene pérdidas crediticias.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA no tiene inversiones que califiquen como Asociadas.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no adeuda importe alguno a sus Auditores Externos.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

En la sesión del Comité Técnico celebrada el 23 de octubre de 2025, los Miembros aprobaron por unanimidad, la emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2025, previa opinión del Comité de Auditoría de su sesión llevada a cabo en la misma fecha.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene Activos disponibles para la venta.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

El criterio de consolidación que utiliza FIBRA EDUCA no ha tenido cambios, respecto a lo revelado en los Estados Financieros Consolidados Dictaminados al 31 de diciembre de 2024; así mismo estos criterios son mencionados en la nota 2.5 "Consolidación" de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2025, que señala lo siguiente:

"Una subsidiaria se consolida desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso F/3277, que para el caso del Administrador fue la fecha de su constitución (31 de enero de 2018) y dejará de consolidar cuando se pierda el control, se liquide o se extinga. Las ganancias y pérdidas de la subsidiaria durante el periodo se incluyen en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios.

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2025, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277, como las de Fibra Educa Management, S. C., eliminando para dichos efectos los saldos y transacciones celebradas entre ellos".

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

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

Las bases de preparación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios se mencionan a continuación:

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.

Valor Razonable

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

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

- Nivel 1 El valor razonable se determina con base en los precios de cotización de los mercados activos a la fecha del periodo de reporte. El precio de mercado utilizado en los activos financieros mantenidos por FIBRA EDUCA, es el precio de compra actual (bid price), así como la valuación del valor razonable de los pasivos financieros;
- 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.

Moneda Funcional y de Informe

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

Negocio en Marcha

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, han sido elaborados bajo la premisa de que el Fideicomiso será capaz de continuar como Negocio en Marcha, según se describe en la sección "Información a Revelar sobre la hipótesis de Negocio en Marcha".

Consolidación

Los criterios de consolidación seguidos por FIBRA EDUCA en la preparación de los Estados Financieros fueron revelados en la sección "Información a revelar sobre criterios de consolidación".

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.

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.

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Dada la naturaleza de las operaciones de FIBRA EDUCA, no cuenta con este tipo de Activos, y, por lo tanto, no existe información a revelar al respecto.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

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

Clave de Cotización: EDUCA Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

--	--	--	--	--

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA ha cumplido con todos los *covenants* establecidos en los Títulos de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad ("BVS"). El incumplimiento en algún *convenants*, es causal del vencimiento anticipado.

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

Los principales indicadores relacionados con el nivel de financiamiento fueron revelados en la sección "Situación financiera, liquidez y recursos de capital" de este mismo reporte, los cuales indican una situación favorable

Los intereses incurridos por FIBRA EDUCA que se derivan de la deuda financiera de los BVS por el periodo comprendido 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 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 será en octubre 2025 para el caso del tramo flotante y en febrero 2026 para los tramos fijo y real.

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no ha celebrado operación alguna que califique como una combinación de negocios.

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales
[bloque de texto]

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo, se integran principalmente por depósitos bancarios e inversiones en valores permitidos a las Fibras de conformidad con lo establecido en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, 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, así como sus principales características:

Concepto	Septiembre 2025 \$	Diciembre 2024 \$	Variación	
			\$	%
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; y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 2025 y 2024 fueron por \$114,981 y \$251,213, respectivamente.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo, se integran principalmente por depósitos bancarios e inversiones en valores permitidos a las Fibras de conformidad con lo establecido en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

FIBRA EDUCA, utiliza el método indirecto para la elaboración de los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios.

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	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de		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	3,286.48
Aumento de efectivo neto por la operación	2,842,681	2,608,324	234,357	3,214.06
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)

Ajustes en la Utilidad

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

- a) los recursos disponibles 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.
- Así mismo, la tasa promedio que ha obtenido el Fideicomiso en el 3T 2025 ha sido inferior a la obtenida en el mismo 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%.
- b) El servicio de la deuda tuvo una mejoría como consecuencia principalmente en la disminución de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") que paso del 30 de septiembre de 2024 a 2025 de 10.7400% a 7.8818%.
- c) El tramo 23-UL del 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)

- d) El reconocimiento en la ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión – Neto, al 30 de septiembre de 2025 y 2024 por \$497,976 y \$523,581, respectivamente.

Actividades de inversión

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

- a) Adquisición de un Activo que se llevó a cabo el 9 de mayo de 2024 perteneciente al sector educativo para su cartera ubicado en Toluca, Estado de México, con un Área Bruta Rentable ("ABR") de 2,346 m².

- b) Con motivo de la adquisición de la primera parte del portafolio de Lottus que se llevó a cabo en agosto de 2024, en mayo de ese mismo año, el Fideicomiso firmó un contrato de depósito para dar garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en tanto fueron cumplidas ciertas condiciones suspensivas, con un tercero (depositario) quien, con esa calidad, conservaría una parte del monto del precio de la adquisición correspondiente a \$550,000. Este depósito fue liberado a favor del vendedor de estos Activos una vez perfeccionada esta transacción.

Por otra parte, en agosto de 2024 FIBRA EDUCA depósito \$350,000 a otro depositario para llevar a cabo la compra de la segunda y última fase del portafolio de Lottus. Al 30 de septiembre de 2025, dicho depósito fue liberado en beneficio de los Prominentes Vendedores, una vez cumplidas las condiciones, autorización de la COFECE y formalizada la compraventa de las adquisiciones inmobiliarias de fecha 10 de julio 2025.

También al 30 de septiembre de 2025 FIBRA celebró la siguiente transacción relacionada con actividades de inversión que al 30 de septiembre de 2024 no se habían realizado:

- a) 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.

Actividades de financiamiento

El incremento en las distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio refleja el alza en los resultados operativos que ha generado FIBRA EDUCA, según fue explicado en la sección 105000 [FLUJOS DE EFECTIVO](#) en los Estados de Resultados Integrales.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Los criterios sobre juicios y estimaciones contables que utiliza FIBRA EDUCA no han tenido cambios, respecto a las manifestadas en la sección "Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas" del Reporte Anual del ejercicio 2024, por lo que no se hará revelaciones adicionales.

Al 30 de septiembre de 2025, no existen cambios en las políticas contables respecto a las reveladas en la sección "Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso" del Reporte Anual del ejercicio 2024

A la fecha de este Reporte Trimestral, no tenemos conocimiento de errores en la información financiera reportada con anterioridad, que implique la reformulación de los Estados Financieros Consolidados.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene garantías colaterales.

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

A la fecha de la emisión de este Reporte Trimestral, no existe alguna reclamación o beneficios pagados o pendientes de liquidar.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Deuda financiera

FIBRA EDUCA tiene la obligación de pagar los intereses ordinarios del Bono Vinculado a la Sostenibilidad a la fecha del vencimiento de cada uno de los cupones del tramo que se trate, así como llevar a cabo la amortización del principal al término de la fecha del tramo que se trate y cumplir con los covenants .

Derechos de arrendamiento

De conformidad con el clausulado del contrato de subarrendamiento, FIBRA EDUCA tiene la obligación de realizar pagos mensuales de este arrendamiento por \$510, a una Parte Relacionada.

Rentas futuras

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 y 8 años, 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.

Distribución en Efectivo

De conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico en su sesión celebrada el 23 de octubre de 2025, FIBRA EDUCA llevará a cabo el pago en efectivo de la distribución a cuenta del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2025 por \$7 86, 901 , a más tardar el 24 de noviembre de 2025.

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene este tipo de pasivos.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene este tipo de pasivos.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

A continuación, se muestra un análisis de los gastos de operación y mantenimiento (costo de ventas):

Concepto	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre			Variación
	2025	2024	\$	%
Mantenimiento y conservación ⁽¹⁾	341,376	309,418	31,958	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	366,270	331,277	34,993	10.56

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre			Variación
	2025	2024	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	117,148	104,707	12,441	11.88
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	124,418	112,267	12,151	10.82

(1) A partir del 1 de enero de 2024, el Fideicomiso cambio al proveedor de mantenimiento de los Activos que conforman la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso, conservando las mismas condiciones y términos que tenía con su anterior proveedor. El actual proveedor también es una Parte Relacionada de FIBRA EDUCA. El mantenimiento de los activos ubicados en el Puerto de Acapulco de Juárez, fueron suspendidos, toda vez que esos inmuebles se encuentran en proceso de reparación a la fecha.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

La información sobre el riesgo de crédito de FIBRA EDUCA, prevalece sin cambios respecto a la revelada en los Estados Financieros Consolidados Dictaminados al 31 de diciembre de 2024.

Los 78 inmuebles que integran la cartera del Patrimonio del Fideicomiso, son arrendados a 6 Partes Relacionadas a través de la celebración de 42 contratos de arrendamiento; estos últimos, con autorización de FIBRA EDUCA, subarriendan los inmuebles a entidades que se desenvuelven en los sectores educativo, financiero y en medios de comunicación, quienes tienen un alto posicionamiento en la industria a la que pertenecen, con reconocimiento nacional y una experiencia conjunta de más de 100 años. Los arrendatarios finales, también son Partes Relacionadas del Fideicomiso en los que Nacer-Global ejerce influencia significativa, siendo estos, Instituto Patria, Universidad Americana de Acapulco, Universidad del Desarrollo Profesional (UNIDEP), Corporativo UNE, Universidad ICEL, Universidad José Vasconcelos, Universidad LAMAR, Universidad Lucerna, Universidad Potosina, Universidad UNIVER, Universidad Victoria, Universidad Santa Fe, Universidad del Valle de Toluca, Colegio Indoamericano, Universidad Latinoamericana, Universidad Americana del Noroeste, así como las marcas Mexicana de Becas y el periódico el Economista.



La Administración de FIBRA EDUCA, ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en sus cuentas por cobrar a Partes Relacionadas dentro del Estado de Situación Financiera Consolidado, o las que se pudieran originar en un futuro por incumplimiento en los pagos de los Arrendatarios. Al 30 de septiembre de 2025, todos los arrendamientos han sido cobrados.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA mantiene los instrumentos de deuda que fueron mencionados en la sección “Información a revelar sobre préstamos”.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Los costos diferidos de los seguros inmobiliarios, (véase sección "Información a revelar sobre costos de ventas"), de responsabilidad civil y de gastos médicos mayores se amortizan durante la vigencia de las pólizas de seguros. El saldo pendiente de amortizar al 30 de septiembre de 2025 asciende a \$9,892, y se presenta en los Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados Intermedios como un activo no financiero circulante.

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene ingresos diferidos.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

FIBRA EDUCA, califica para ser tratada como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces, de conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR"), que menciona, entre otros, que cuando menos el 95% del Resultado Fiscal generado por FIBRA EDUCA, deberá distribuirse a más tardar el 15 de marzo del siguiente año de que se trate, a los Tenedores de CBFIs y, por lo tanto, el impuesto será atribuible a los titulares de CBFIs y no al Fideicomiso. Por lo anterior, FIBRA EDUCA no es sujeta al cálculo ni registro de los impuestos diferidos, de conformidad con los señalado en la Norma Internacional de Contabilidad 12 "Impuestos a las Ganancias".

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA tiene \$285 en depósitos bancarios.

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene depósitos de clientes.

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Del periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025, los gastos por depreciación y amortización, principalmente por los derechos de arrendamiento, ascendieron a \$826 y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 fueron de \$2,479.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene, ni ha tenido contratos de instrumentos financieros derivados.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tuvo operaciones que califiquen como discontinuas.

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

A continuación, se muestra el detalle de las distribuciones realizadas durante el periodo de nueve meses terminado el 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 25 de febrero	2025 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

De conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico en su sesión celebrada el 23 de octubre de 2025, FIBRA EDUCA llevará a cabo el pago en efectivo de la distribución a cuenta del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2025 y un Reembolso de Patrimonio por \$786,901, a más tardar el 24 de noviembre de 2025.

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Por los periodos de tres meses terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024, la Utilidad Básica por cada CBFIs fue de \$0.634160 y \$0.70436 pesos mexicanos respectivamente y por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre 2025 y 2024 fue de \$2.225954 y \$2.156346. 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.

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

FIBRA EDUCA reconoció la revaluación correspondiente al Bono Vinculado a la Sostenibilidad expresado en Unidades de Inversión ("UDI"), teniendo un efecto en el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 por \$32,413 y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 de \$136,467.

Esta revaluación se lleva a cabo en cumplimiento cabal con la normatividad contable aplicable a FIBRA EDUCA ("IFRS"). En tanto no se lleve a cabo la amortización del principal, el efecto de revaluación se considera como no realizada, toda vez que no representa flujos de efectivo, tal y como se refleja en la determinación del FFO (véase sección "Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos").

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025, las Obligaciones por Beneficios Definidos a los Empleados asciende a \$528. El costo del servicio actual y el gasto financiero neto del periodo fue de \$108 y se registró en los gastos de administración en el Estado de Resultados Integrales Consolidados Intermedios.

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

Concepto	Septiembre 2025	Diciembre 2024	Variación	
			\$	%
Saldo al 1 de enero	433	356	77	21.63
Costo Neto del periodo	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.

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

El Comité Técnico es el órgano máximo 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. Esta base de medición excluye de la utilidad operacional, los otros ingresos que no provienen directamente de la actividad preponderante de FIBRA EDUCA, la ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión – Neto, los gastos para la Estrategia de Sostenibilidad, pago en CBFIs a los miembros independientes de los comités e inventivos a ejecutivos y la depreciación y amortización operativa, entre otros.

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

Región	Inmuebles	ABR m²	NOI 2025	
			3T	
			\$	%
Planteles Universitarios	38	575,041	858,476	86.61
Oficinas	5	34,907	76,642	87.17
Centros de Aprendizaje	35	22,707	32,182	86.86
Total	78	632,655	967,300	86.33

Región	Inmuebles	ABR m²	NOI 2024	
			3T	
			\$	%
Planteles Universitarios	26	532,088	802,812.0	86.98
Oficinas	5	34,907	73,287	86.93
Centros de Aprendizaje	35	22,707	30,686	86.38
Total	66	589,702	906,785	86.95

Región	ABR m²	Enero a Septiembre				Variaciones	
		2025		2024		2025 / 2024	
		\$	%	\$	%	\$	%
Centro	174,671	854,963	86.80	786,046	87.43	68,917	8.77
Norte	79,339	255,860	85.83	212,878	86.78	42,982	20.19
Occidente	238,865	1,163,488	86.59	1,113,793	86.86	49,695	4.46
Sur	82,166	207,383	84.12	198,760	84.45	8,623	4.34
Planteles Universitarios	575,041	2,481,694	86.37	2,311,477	86.83	170,217	7.36
Oficinas	34,907	222,034	86.67	211,916	86.64	10,118	4.77
Centros de Aprendizaje	22,707	93,025	86.18	88,632	86.00	4,393	4.96
Total	632,655	2,796,753	86.39	2,612,025	86.79	184,728	7.07

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

Distribución de Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio

En sesión celebrada el 23 de octubre de 2025, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada 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.

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.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

El detalle de los gastos de administración se menciona en la siguiente sección.

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

A continuación, se muestra un análisis de los gastos de administración por el periodo de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, atendiendo a su naturaleza:

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 \$	Concepto	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 \$	Variaciones	
			\$	%
43,525	Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social ⁽¹⁾	45,943	2,418	5.56
5,035	Emolumentos a los miembros independientes de los comités ⁽²⁾	5,479	444	8.82
2,121	Amortización de los derechos de arrendamiento ⁽³⁾	2,167	46	2.17
8,609	Gastos generales de oficina	5,660	(2,949)	(34.25)
6,752	Honorarios profesionales ⁽⁴⁾	12,761	6,009	89.00
4,826	Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	6,648	1,822	37.75
1,835	Otros	3,066	1,231	67.08
72,703	Total gastos de administración	81,708	9,021	12.41

Por el periodo de tres meses terminado el	Concepto	Por el periodo de nueve tres terminado	Variaciones
---	----------	--	-------------

30 de septiembre de 2024 \$		el 30 de septiemb e de 2025 \$		
			\$	%
12,297	Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social ⁽¹⁾	21,189	8,892	72.31
1,649	Emolumentos a los miembros independientes de los comités ⁽²⁾	1,796	147	8.91
707	Amortización de los derechos de arrendamiento ⁽³⁾	722	15	2.12
3,373	Gastos generales de oficina	2,039	(1,334)	(39.55)
4,628	Honorarios profesionales ⁽⁴⁾	4,780	152	3.28
1,676	Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	1,785	109	6.50
792	Otros	953	161	20.33
		3		
25,122	Total gastos de administración	3,264	8,142	32.41

- 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. Los incentivos de los ejecutivos fueron aprobados una parte en efectivo (un mes de sueldo) y otra en CBFÍ's 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	
			\$	%

Clave de Cotización: EDUCA

Trimestre: 3

Año: 2025

Moneda: MXN

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.

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene este tipo de Activos, dada la naturaleza de sus operaciones.

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025, los rubros que están valuados a valor razonable son: i) Equivalente de Efectivo por \$1,528,611 y, ii) Propiedades de Inversión \$39,915,321.

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 provocada por los daños del paso del huracán Otis que lo golpeó en octubre de 2023.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025, el instrumento financiero valuado a valor razonable es el equivalente de efectivo, que asciende a \$1,528,611.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

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 ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, por el paso del huracán Otis el pasado 25 de octubre de 2023 por \$4,482 que fue registrado en el rubro de otros ingresos en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2025. 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.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Los gastos financieros incurridos por FIBRA EDUCA por el periodo de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, se integran de la siguiente manera:

Intereses a cargo

Así mismo, registró intereses a cargo por arrendamientos por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 y 2024 de \$849 y \$870, y por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 de \$2,548 y \$2,607. Los intereses incurridos por FIBRA EEDUCA derivados de la deuda financiera de los BVS por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre 2025 y 2024 fueron \$159,467 y \$171,438, respectivamente y de forma acumulada por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2025 y 2024 de \$484,651 y 508,340, respectivamente.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Durante el 3T 2025 y 2024, los ingresos financieros ascendieron a \$25,913 y \$66,508, respectivamente y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, por \$114,981 y \$251,213, respectivamente. Este rendimiento es generado por las inversiones temporales a la vista permitidos a 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._

Los gastos financieros fueron revelados en la sección "Información a revelar sobre gastos financieros".

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Véase revelación de la sección inmediata anterior "Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros".

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene activos financieros mantenidos para negociar.

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

No existe información adicional a revelar sobre instrumentos financieros, a lo mencionado en las secciones correspondientes.

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025, el instrumento financiero valuado a valor razonable con cambios en resultados es el efectivo y equivalentes de efectivo, que asciende a \$1,528,611.

Durante el 3T 2025 y 2024, los ingresos financieros ascendieron a \$25,913 y \$66,508, respectivamente y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, fueron de \$114,981 y \$251,213 respectivamente.

**Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor
razonable con cambios en resultados [bloque de texto]**

No existe información adicional a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados, a la mencionada en las secciones anteriores relativas.

**Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar
[bloque de texto]**

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene instrumentos financieros mantenidos para negociar.

**Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de
texto]**

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene pasivos financieros mantenidos para negociar.

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Clave de Cotización: EDUCA Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

La información sobre el riesgo financiero de FIBRA EDUCA, prevalece sin cambios, respecto a lo revelado en los Estados Financieros Consolidados Dictaminados al 31 de diciembre de 2024, por lo que no es necesario hacer alguna revelación adicional.

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

Desde la fecha de constitución del Fideicomiso (19 de septiembre de 2017), los Estados Financieros Consolidados han sido preparados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que no existen efectos de adopción inicial bajo los lineamientos establecidos en esa normatividad.

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Los Gastos de Administración fueron revelados en el apartado "Información a revelar sobre gastos por naturaleza" de esta misma sección.

**Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]**

Las bases de presentación de los estados financieros fueron reveladas en la sección "Información revelar sobre la información financiera intermedia".

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025, la Administración del Fideicomiso, ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta, entre otros, el desastre natural ocurrido 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 y no hacer, establecidas en el propio contrato del Fideicomiso y de los BVS. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.

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

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA no tiene cuentas por pagar vencidas a sus Proveedores, Acreedores ni a sus Tenedores de CEBURES.

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no ha realizado ninguna operación que de origen a un crédito mercantil.

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene subvenciones de gobierno.

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Respecto a los dos Activos que integran el proyecto inmobiliario del Puerto de Acapulco, Guerrero, que resultaron dañados con el paso del huracán Otis el, pasado 25 de octubre de 2023, con fecha 23 de junio de 2025 el Fideicomiso y las Compañías de Seguros firmaron un convenio de ajuste y finiquito (daño material). El 27 de junio de 2025, FIBRA EDUCA, recibió de las compañías de seguro que tenía contratadas, el finiquito del daño material que sufrieron los Activos por \$4,482. Estos recursos serán utilizados para continuar con la reparación de los Activos. Con este finiquito el Fideicomiso da por concluido el reclamo respecto a los daños físicos y continuara el proceso del reclamo de las pérdidas consecuenciales .

Al 30 de septiembre de 2025, 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.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

FIBRA EDUCA, califica para ser tratada como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces, de conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta, que menciona en su artículo 187, fracción VI, que cuando menos el 95% del Resultado Fiscal generado por FIBRA EDUCA, deberá distribuirse a más tardar el 15 de marzo del siguiente año de que se trate, a los Tenedores de CBFIs y, por lo tanto, el impuesto será atribuible a los titulares de CBFIs y no al Fideicomiso. (Véase distribuciones del Resultado Fiscal en sección "Información a revelar sobre dividendos"). Por tanto, FIBRA EDUCA no es sujeta a llevar a cabo algún registro sobre impuestos a las ganancias en tanto continúe calificando como FIBRA.

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Fibra Educa Management, S. C., (subsidiaria directa de FIBRA EDUCA), cuenta con el Capital Humano suficiente y capacitado, para poder brindar los servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso F/3277, este último a través de una Parte Relacionada, al Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato de servicios celebrado el 15 de marzo de 2018 (el cual fue modificado el 8 de octubre de 2019). Para tal fin, su estructura administrativa contempla empleados con la experiencia y capacidad necesarias, tanto a nivel Ejecutivo como Administrativo, para poder llevar a cabo la administración del Fideicomiso. Todos los Ejecutivos y personal son empleados directos del Administrador y su compensación es pagada por éste, mediante los reembolsos revolventes que obtenga del Fideicomiso F/3277. Al 30 de septiembre de 2025, el Administrador cuenta con 7 ejecutivos y 34 administrativos.

Capital Humano	No.	% Género	
		Femenino	Masculino
Ejecutivos	7	43	57
Administrativos	34	62	38
Total	41	59	41

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Los directivos clave del Administrador son:

- Raúl Patricio Martínez Solares Piña; Director General y Director de Relación con Inversionistas
- Juan Galindo Valadez; Director de Administración y Finanzas
- Tomás Moctezuma Delgado; Director de Auditoría Interna
- Laura Montes Bracchini; Directora Jurídica
- José Luis Juárez Olvera; Director de Operaciones



Los estudios y experiencia de los Ejecutivos permanecen sin cambios, respecto a lo revelado en la sección “Administradores y tenedores de los certificados” del Reporte Anual del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA tiene vigentes los siguientes contratos de seguros:

- a) La póliza del seguro inmobiliario actual, cubre todo riesgo contra incendio, riesgos hidrometeorológicos (avalanchas de lodos, granizo, helada, huracán, inundación, inundación por lluvia, marejada, golpe de mar, nevada y vientos tempestuosos), terremoto y erupción volcánica, entre otros. Así mismo, está póliza cubre pérdidas consecuenciales que pueden ir entre 12 y 24 meses dependiente del Activo que se trate.
- b) Pólizas de Seguro de Gastos Médicos Mayores para los Ejecutivos del Administrador.

Al 30 de septiembre de 2025, el saldo pendiente de amortizar de todos estos seguros asciende a \$9,892.

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

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 ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, por el paso del huracán Otis el pasado 25 de octubre de 2023 por \$4,482. Estos recursos serán utilizados para continuar con la reparación de los Activos anteriormente mencionados.

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

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

El Administrador tiene registrado como activo intangible de vida indefinida sujeto a pruebas anuales de deterioro, un sistema de cómputo integral ("ERP"), que sirve para registrar y controlar las operaciones que realiza tanto el Fideicomiso como el Administrador, conectando diversas actividades, funciones y aspectos contables, operativos, financieros, fiscales, etc., lo que le ha permitido fortalecer su sistema de Control Interno.

Dado que este activo intangible es inmaterial, no se realizarán revelaciones adicionales al respecto.

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

La información sobre activos intangibles fue mencionada en la sección anterior denominada "Información a revelar sobre activos intangibles".

FIBRA EDUCA, no ha realizado operación alguna que haya generado algún Crédito Mercantil.

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Los gastos por intereses fueron revelados en la sección "Información a revelar sobre gastos financieros" de este mismo capítulo.

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Los ingresos por intereses fueron revelados en la sección "Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros" de este mismo capítulo.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

No existe información adicional a la revelada anteriormente sobre los ingresos y gastos por intereses

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene inventarios dada la naturaleza de sus operaciones.

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene pasivos por contratos de inversión.

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

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

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m ²	% 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

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 (1)	32,710	54,068	(15,388)	71,390
Instalación interconexión de paneles fotovoltaicos (2)	7,215	7,104	(8,756)	5,563

Adaptaciones y mejoras (3)	-	30,019	(30,019)	-
Otras remodelaciones	571	7,217	-	7,788
	40,496	98,408	(54,163)	84,741

(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:

- a) En agosto y noviembre de 2024, el Fideicomiso inició la ampliación de dos inmuebles educativos ubicados en dos ciudades distintas, de las cuales una fue concluida en febrero de 2025 y se capitalizó los costos en que se había incurrido por la remodelación del inmueble. Esta ampliación representó un incremento en el ABR en 703 m², dando lugar a un ajuste en las rentas de este Activo a partir de marzo de 2025. El costo total de 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.
- b) 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.

(2) Instalación e interconexión de paneles fotovoltaicos

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.

(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.

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) 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.

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 prevaeciente 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.

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)

Principales características de las Propiedades de Inversión.

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

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²
Querétaro	3	109,339	-	-	-	-	3	109,339
Aguascalientes	1	67,167	1	633	-	-	2	67,800
Hidalgo	3	65,845	-	-	-	-	3	65,845
Estado de México	6	59,466	7	5,659	-	-	13	65,125
Ciudad de México	5	48,325	8	4,204	5	34,907	18	87,436
Jalisco	3	48,919	6	3,207	-	-	9	52,126
Guerrero	1 ⁽¹⁾	41,911	-	-	-	-	1	41,911
Yucatán	1	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

[illegible]

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

200 de 280

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene ninguna inversión que califique para ser contabilizada bajo el método de participación ni ningún otro método.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

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 de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 28 de abril de 2023 y de conformidad con lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de gobierno corporativo, en el sentido de pagar una parte de sus remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre Tenedores, ejecutivos y miembros independientes de comités.

Concepto	CBFIs
CBFIs en circulación al 1 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

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 el pago de la liquidación del Resultado Fiscal por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y, un anticipo a cuenta de las distribuciones de Resultado Fiscal del ejercicio 2025 y Reembolso de Patrimonio, por un total de \$2,332,152.

Fechas 2025		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFI expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
2025 25 de febrero	2025 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

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.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene negocios conjuntos.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene anticipos por arrendamiento

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA tiene celebrados 42 Contratos de Arrendamiento con 6 de sus partes relacionadas que son controladas por Nacer-Global, quedando así arrendados los 78 inmuebles que conforman su Portafolio Inmobiliario.

El Arrendatario de los Activos ubicados en el puerto de Acapulco de Juárez Guerrero, suspendió el pago de las rentas al Fideicomiso a partir de noviembre de 2023 por caso fortuito, toda vez que tanto el uso y goce de los Activos como la operación por parte del titular de la marca educativa se vio afectada con motivo del huracán Otis que tocó tierra el 25 de octubre de 2023. Hasta el momento no hemos 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 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 de acuerdo a lo que se muestra a continuación:

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Región	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Variaciones	
			Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024	
			\$	%
899,070	Centro	984,923	49,934	8.50
245,317	Norte	298,087	38,968	24.83
1,282,264	Occidente	1,343,747	42,196	5.02
235,365	Sur	246,519	7,670	4.97
2,662,016	Planteles universitarios	2,873,276	138,768	7.98
244,588	Oficinas	256,183	7,976	4.98
103,057	Centros de Aprendizaje	107,948	3,361	4.98
3,009,661	Total de ingresos	3,237,407	150,105	7.63

Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2024 \$	Región	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 \$	Variación	
			3T 2025 / 3T 2024	
			\$	%
311,628	Centro	347,552	35,924	11.53
88,379	Norte	102,180	13,801	15.62
441,907	Occidente	461,196	19,289	4.36
81,106	Sur	84,589	3,483	4.29
923,020	Planteles universitarios	995,517	72,497	7.85
84,306	Oficinas	87,925	3,619	4.29
35,524	Centros de Aprendizaje	37,049	1,525	4.29
1,042,850	Total de ingresos	1,120,491	77,641	7.45

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

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

Los arrendatarios con autorización de FIBRA EDUCA, subarriendan los inmuebles a entidades de las marcas educativas de Nacer Global, como son entre otras: Instituto Patria, Universidad del Desarrollo Profesional (UNIDEP), Universidad ICEL, Universidad José Vasconcelos, Universidad LAMAR, Universidad Lucerna, Universidad Santa Fe, Universidad Potosina, Universidad UNIVER, Universidad Victoria, Universidad del Valle de Toluca, Colegio Indoamericano, Universidad Latinoamericana, Universidad Americana del Noroeste, así como las marcas Mexicana de Becas y el periódico El Economista.

Clave de Cotización: EDUCA

Trimestre: 3

Año: 2025

Moneda: MXN



A continuación, se presenta un análisis de la evolución de los ingresos entre el 3T 2025 y 2024.

Ingresos	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 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	32	-	6	-	38

Clave de Cotización:EDUCA

Trimestre:3

Año:2025

Moneda:MXN

universitarios					
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
	72	-	6	-	78

Ingresos	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 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

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

No. Contratos	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato	ABR m²	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 \$	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 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.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

La información sobre el riesgo de liquidez de FIBRA EDUCA no ha tenido cambios respecto a lo revelado en los Estados financieros Consolidados Dictaminados al 31 de diciembre de 2024, por lo que no es necesario hacer alguna actualización.

A continuación, se detallan los vencimientos de los pasivos financieros que tiene registrados el Fideicomiso al 30 de septiembre de 2025, de acuerdo con su exigibilidad:

sep-25	Menos de 1 año	De 1 a 5 Años	Más de 5 Años	sep-25
Pasivos Financieros				
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	1,865,171	-	-	1,865,171
Proveedores, intereses y otras cuentas por pagar	16,060	-	-	16,060
Partes Relacionadas	43,650	-	-	43,650
Intereses por pagar (1)	69,139	-	-	69,139
Impuesto al valor Agregado por pagar	72,801	-	-	72,801
Obligaciones por arrendamiento	6,120	27,587	-	33,707
Deuda Financiera	-	703,047	5,536,618	6,239,665

Clave de Cotización: EDUCA Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

	2,072,941	730,634	5,536,618	8,340,193
--	-----------	---------	-----------	-----------

(1) Los intereses por pagar, es una estimación a valor nominal basada en los vencimientos de los cupones de cada uno de los tramos del Bono Vinculado a la Sostenibilidad.

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

La información sobre el Bono Vinculado a la Sostenibilidad, en sus tres tramos, fue revelada en la sección "Información a revelar sobre préstamos".

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene préstamos ni anticipos de clientes.

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

La información sobre el riesgo de mercado a la que está expuesta FIBRA EDUCA, no ha tenido cambios, respecto a lo revelado en los Estados Financieros Consolidados Dictaminados al 31 de diciembre de 2024, por lo que no es necesario hacer alguna actualización.

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, la Utilidad Básica por cada CBFIs fue de \$0.634160 y \$0.704736 pesos mexicanos; respectivamente y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 fue de \$2.225954 y \$2.156346. 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.

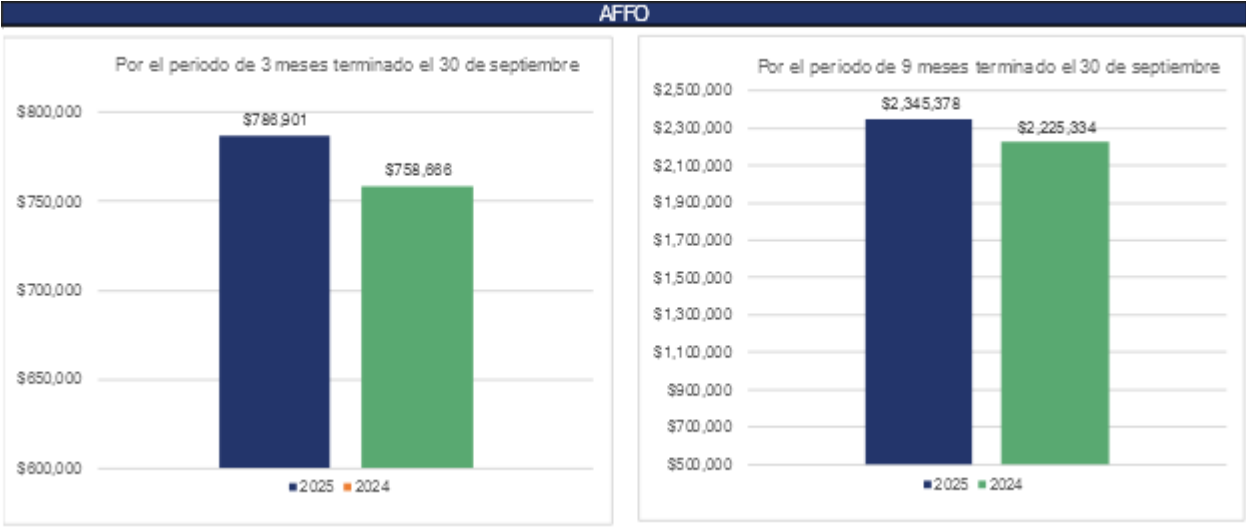
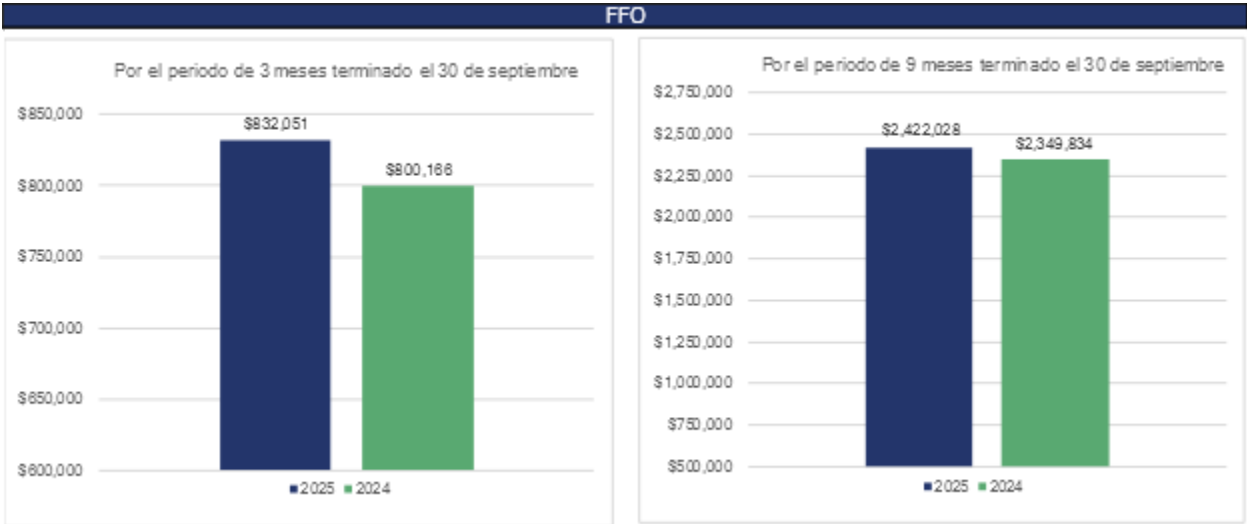
Los Fondos Generados por la Operación ("FFO", por sus siglas en inglés) son determinados de conformidad con la metodología "AMEFIBRA FFO". Esta metodología establece aumentar o disminuir ciertas partidas a la Utilidad Integral, que en lo concerniente a FIBRA EDUCA, es son otros ingresos que no provienen directamente de la actividad preponderante de FIBRA EDUCA, la ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión, la amortización del costo de financiamiento, la revaluación de la deuda financiera (referente al tramo denominado en Unidades de Inversión ["UDI"]), pago en CBFIs a los miembros de los Comités e incentivos a ejecutivos y los gastos para la estrategia de sostenibilidad, este último debido a que estos gastos no están relacionados directamente con la actividad preponderante de FIBRA EDUCA.

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

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

Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2024 \$	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 \$		Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 \$	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 \$
865,118	2,647,081	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
(159,693)	(523,581)	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		2,422,028

-	-	Reparto de excedente de efectivo	832,051	-
(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	2,345,378
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



Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene participaciones no controladoras significativas, por lo que no se realizarán revelaciones adicionales al respecto.

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene activos no circulantes mantenidos para la venta ni activos que se deriven de operaciones discontinuas.

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Los objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital de FIBRA EDUCa no han tenido cambios, respecto a la información revelada en el Reporte Anual del ejercicio 2024, por lo que no es necesario hacer alguna actualización.

Concepto	30 de septiembre de 2025
Activos Financieros	
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,528,611
Cuentas por cobrar a Partes Relacionadas	-
Pasivos Financieros	
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	1,865,171
Proveedores y otras cuentas por pagar	16,060
Intereses por pagar	69,139
Partes Relacionadas	43,650
Obligaciones por arrendamiento	33,707
Impuesto al valor Agregado por pagar	72,801
Deuda financiera - Neta	6,239,665

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

No existe información adicional significativa a revelar sobre otros activos.

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

No existe información adicional significativa a revelar sobre otros activos circulantes

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

No existe información adicional significativa a revelar sobre otros pasivos circulantes

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No existe información adicional significativa a revelar sobre otros pasivos

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

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.

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

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

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

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

El 8 de mayo de 2025 la COFECE llevó a cabo su 17° sesión ordinaria donde autorizó a FIBRA EDUCA la realización de la concentración notificada (compraventa del portafolio inmobiliario del segundo y último tramo) con los Promitentes Vendedores, donde dicha autorización tendrá una vigencia de 6 meses contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la misma, plazo que podrá ser prorrogado, por una sola ocasión, hasta por otro periodo similar en casos debidamente justificados, de conformidad con los artículos 90, párrafo segundo, de la Ley Federal de Competencia Económica (LFCE), así como 22 y 37 de las Disposiciones Regulatorias de la Ley Federal de Competencia Económica (DRLFCE). Véase Véase sección 105000 "Comentarios y Análisis de la Administración" en el apartado "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".

Este depósito fue liberado en beneficio de los Prominentes Vendedores, una vez cumplidas las condiciones, autorización de la COFECE y formalizada la compraventa de las adquisiciones inmobiliarias de fecha 10 de julio de 2025.

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

No existe información adicional a revelar significativa sobre otros pasivos no circulantes

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

En Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023, los Tenedores resolvieron donar anualmente, a partir del ejercicio 2023, el equivalente en pesos de hasta el 1.35% de los ingresos por rentas devengadas del Fideicomiso a los Grupos Educativos que de tiempo en tiempo formen parte del Programa de Becas gestionado por la Fundación Fibra Educa, A.C. (la "Fundación"), con el propósito de destinarlo a su Programa de Becas en cumplimiento con los indicadores de Sostenibilidad comprometidos para el 2030. Durante el tercer trimestre 2025 FIBRA EDUCA provisiono \$43,650 (\$15,150 correspondientes al 3T 2025). Estos recursos serán donados al cierre del año 2025 a una de las instituciones donatarias que forma parte del Programa de Becas.

El Programa de Becas consiste en convocar y seleccionar, a través de la Fundación, a jóvenes mexicanos vulnerables, social y económicamente, provenientes de grupos en extrema pobreza con orientación de género (otorgados preferentemente a mujeres), para que puedan dar continuidad a sus estudios de nivel medio superior y superior, en las carreras que estén integradas a la oferta del Programa de Becas; así como en el otorgamiento de cursos de inglés a través de las instituciones que operan con la marca Quick Learning y el acceso a una herramienta que les brinde apoyo en su bienestar emocional, durante el lapso que duren sus estudios profesionales.

Por cada \$1 (peso) que FIBRA EDUCA destine al Programa de Becas, Nacer-Global contribuirá con otro \$1 (peso) en especie.

Al 30 de septiembre de 2025, existen 874 becarios activos en el Programa de Becas FIBRA EDUCA que gestiona la Fundación Fibra Educa, A.C. (la "Fundación"), rebasando así la meta sostenible definida para el ejercicio 2025 que establece tener al cierre de este año 872 becarios activos.

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

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Clave de Cotización:	EDUCA	Trimestre:	3	Año:	2025	Moneda:	MXN
----------------------	-------	------------	---	------	------	---------	-----

No existe información adicional a la revelar sobre otros ingresos (gastos), adicional a la que fue revelada en las secciones “información a revelar sobre otros gastos de operación” e “Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones”. “

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

No existe información adicional a revelar sobre otros resultados de operación.

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025, el rubro de pagos anticipados se integra principalmente por el saldo pendiente de amortizar de las primas de seguros que fueron revelados en la sección “información a revelar sobre contratos de seguros”. Adicionalmente, durante el ejercicio 2025 el Fideicomiso pago las cuotas de mantenimiento anual correspondientes al ejercicio 2025-2026 por la inscripción de su emisión de CBFIs y CEBURES en la BMV. Finalmente, FIBRA EDUCA, llevó a cabo diversos pagos anticipados menores, referentes a gastos relacionados con su operación. El renglón de otros activos es poco relevante, por lo que no se realizará revelaciones adicionales.

**Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación
[bloque de texto]**

Los resultados del Fideicomiso del 3T 2025 y 2024 y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 y 2024, se muestran a continuación:

Clave de Cotización: EDUCA

Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

Concepto	Por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre		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)
Utilidad Integral - Neta del periodo	778,528	865,118	(86,590)	(10.01)
Amortización del Costo de Financiamiento	2,295	3,042	(747)	(24.56)
Revaluación de la deuda financiera	32,413	77,414	(45,001)	(58.13)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	-	(159,693)	159,693	(100.00)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	3,665	535	3,130	585.05
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	15,150	13,750	1,400	10.18
FFO	832,051	800,166	31,885	3.98
Reserva de Capex	(27,500)	(26,250)	(1,250)	4.76
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(1,500)	(1,000)	66.67
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(15,150)	(13,750)	(1,400)	10.18
AFFO	786,901	758,666	28,235	3.72
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,715,298	1,227,615,146	100,152	0.01
AFFO por certificado	0.640947	0.618000	0.022948	3.713203
ABR (m ²)	632,655	544,581	88,074	16.17

Concepto	Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre		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)

Clave de Cotización:EDUCA

Trimestre:3

Año:2025

Moneda:MXN

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 (m ²)	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 cobro 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	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 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	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 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 CBFI's que no podrán ser vendidos a partir de los 18 meses posteriores a su entrega.

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

Intereses a favor

Los recursos disponibles con los 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.

Así mismo, 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%.

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 de 8.4844% y al 30 de septiembre de 2024 fue de 11.2727%.

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)

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025, las propiedades, planta y equipo netos de su depreciación que tiene registrado el Administrador del Fideicomiso ascienden a \$1,000 y se integran por el equipo de cómputo y mobiliario y equipo de oficina.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025 corresponden a los intereses devengados no pagados del Bono Vinculado a la Sostenibilidad en sus tramos Flotante, Fijo y Real por \$9,513, \$10,672 y \$48,954, respectivamente. La fecha de vencimiento de los cupones de los tramos Flotante, Fijo y Real del Bono Vinculado a la Sostenibilidad, serán en octubre de 2025 para el caso del tramo Flotante y en febrero de 2026 para los tramos Fijo y Real.

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no ha registrado ninguna reclasificación de instrumentos financieros

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene ingresos por actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene reaseguros.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Saldos por cobrar y pagar

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.

Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones celebradas con partes relacionadas fueron pactadas en condiciones similares a las que se hubieran llevado a cabo con terceros independientes.

Ingresos por arrendamiento

Véase información revelada por operaciones con partes relacionadas sobre ingresos por arrendamientos en la sección 805000 Notas – Lista de Notas en el apartado “Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación” e “Información a revelar sobre arrendamientos”

de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024		periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024	
			\$	%
899,070	Centro	984,923	49,934	8.50
245,317	Norte	298,087	38,968	24.83
1,282,264	Occidente	1,343,747	42,196	5.02
235,365	Sur	246,519	7,670	4.97
2,662,016	Planteles universitarios	2,873,276	138,768	7.98
244,588	Oficinas	256,183	7,976	4.98
103,057	Centros de Aprendizaje	107,948	3,361	4.98
3,009,661	Total de ingresos	3,237,407	150,105	7.63

Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2024	Región	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Variación	
			3T 2025 / 3T 2024	
\$		\$	\$	%
311,628	Centro	347,552	35,924	11.53
88,379	Norte	102,180	13,801	15.62
441,907	Occidente	461,196	19,289	4.36
81,106	Sur	84,589	3,483	4.29
923,020	Planteles universitarios	995,517	72,497	7.85
84,306	Oficinas	87,925	3,619	4.29
35,524	Centros de Aprendizaje	37,049	1,525	4.29
1,042,850	Total de ingresos	1,120,491	77,641	7.45

La clasificación de las regiones se compone según se indica a continuación:

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

Universidad Nuevo México Lucerna Universidad del Valle de Toluca Universidad Latina Colegio Indoamericano	Universidad Vasconcelos Universidad Americana del Noroeste	LAMAR Universidad Nuevo México Universidad Santa Fe	UNIDEP
---	---	---	--------

Los arrendatarios con autorización de FIBRA EDUCA, subarriendan los inmuebles a entidades de las marcas educativas de Nacer Global, como son entre otras: Instituto Patria, Universidad del Desarrollo Profesional (UNIDEP), Universidad ICEL, Universidad José Vasconcelos, Universidad LAMAR, Universidad Lucerna, Universidad Potosina, Universidad UNIVER, Universidad Victoria, Corporativo UNE, Universidad de Santa Fe, Universidad del Valle de Toluca, Colegio Indoamericano, Universidad Latinoamericana, Universidad Americana del Noroeste, así como las marcas Mexicana de Becas y el periódico el Economista.

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.

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 ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, por el paso del huracán Otis el pasado 25 de octubre de 2023 por \$4,482. Estos recursos serán utilizados para continuar con la reparación de los Activos anteriormente mencionados.

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

Los ingresos no reconocidos desde noviembre de 2023 al 30 de septiembre de 2025 y por el tercer trimestre del ejercicio 2025 ascienden a \$672,965 y \$91,563, respectivamente.

Los valores de las rentas mencionadas en los contratos de arrendamiento son actualizados cada aniversario de su vigencia, en términos de la inflación ocurrida en México en los últimos 12 meses, medida en términos anuales del INPC, y cada 5 años se ajustar en términos de las condiciones prevalecientes en el mercado. Lo anterior en el entendido que el monto de la renta únicamente será ajustado cuando sea mayor al importe de la renta vigente en la fecha que se efectúe el ajuste.

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

Véase información revelada por operaciones con partes relacionadas sobre ingresos por arrendamientos en la sección 805000 Notas – Lista de Notas en el apartado “Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación” e “Información a revelar sobre arrendamientos”

Gastos

Mantenimiento y Conservación

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

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

Los términos y condiciones del contrato de mantenimiento actual se mantienen sin cambios a lo descritos en la sección “d) Contratos y acuerdos relevantes” del Reporte Anual por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024. El costo por la prestación de estos servicios correspondientes a los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 ascendieron a \$117,148 y \$104,707 respectivamente y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 ascendieron a \$341,376 y \$309,418.

Derechos de arrendamiento

Veáse información revelada sobre Derechos por Arrendamiento con partes relacionadas en la sección 805000 Notas – Lista de Notas, apartado “Información a revelar sobre compromisos” e “Información a revelar sobre gastos por naturaleza”.

Emolumentos y Compensaciones al Personal Clave

Durante el 3T 2025 y 2024 y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 y 2024, FIBRA EDUCA liquidó Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que fueron convocados y asistieron en ese mismo periodo y por los sueldos y compensaciones pagados a los Directivos clave, como se mencionan a continuación.

2024		Segmento	2025	
Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio	Por el Periodo de tres meses terminado el 30 de junio		Por el Periodo de tres meses terminado el 30 de junio	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio
\$	\$		\$	\$
12,366	4,581	Sueldos y otros beneficios a corto plazo a directivos (1)	10,653	21,717
3,414	2,101	Emolumentos a los miembros de los Comités (2)	1,587	3,386
15,780	6,682		12,449	27,196

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.

Programa de Becas

En la Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023, los Tenedores resolvieron donar anualmente, a partir del ejercicio 2023, el equivalente en pesos de hasta el 1.35% de los ingresos por rentas devengadas del Fideicomiso a los Grupos Educativos que de tiempo en tiempo formen parte del Programa de Becas gestionado por la Fundación Fibra Educa, A.C. (la "Fundación"), con el propósito de destinarlo al Programa de Becas en cumplimiento con los indicadores de Sostenibilidad comprometidos para el 2030. Por tal motivo, el Fideicomiso tiene registrada una provisión al 30 de septiembre de 2025 por \$43,650 (\$15,150 correspondiente al tercer trimestre 2025).

El Programa de Becas consiste en convocar y seleccionar, a través de la Fundación, a jóvenes mexicanos vulnerables, social y económicamente, provenientes de grupos en extrema pobreza con orientación de género (otorgados preferentemente a mujeres), para que puedan dar continuidad a sus estudios de nivel medio superior y superior, en las carreras que estén integradas a la oferta del Programa de Becas, así como en el otorgamiento de cursos de inglés a través de las instituciones que operan con la marca Quick Learning y el acceso a una herramienta que les brinde apoyo en su bienestar emocional, durante el lapso que duren sus estudios profesionales.

Por cada \$1 (peso) que FIBRA EDUCA destine al Programa de Becas, Nacer-Global contribuirá con otro \$1 (peso) en especie.

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCa no tiene acuerdos de recompra ni de recompra inversa.

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCa no tiene gastos de investigación ni desarrollo, dada la naturaleza de sus operaciones.

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCa no tiene reservas de capital

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCa no tiene efectivo ni equivalentes de efectivo restringido.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Los ingresos de actividades ordinarias corresponden a los arrendamientos que lleva a cabo FIBRA EDUCA, fueron revelados en los apartados "Información a revelar sobre arrendamientos" e "Información a revelar sobre partes relacionadas" de este Reporte Trimestral.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene acuerdos de concesión de servicios.

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene capital en acciones, reservas ni otras participaciones en el capital contable.

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

De conformidad con lo ratificado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2021 y 2020, un porcentaje de los Emolumentos pagados a los Miembros Independientes de los Comités a los que sean convocados y asistan, así como los Incentivos a Ejecutivos del Administrador (Modificada en la Asamblea de Tenedores del 28 de abril de 2023), respectivamente, se liquidará en CBFIs, según se describe a continuación:

Clave de Cotización:	EDUCA	Trimestre:	3	Año:	2025	Moneda:	MXN
----------------------	-------	------------	---	------	------	---------	-----

- 50% de Emolumentos se liquidarán en CBFIs al Precio de Cotización de Cierre de la Sesión Bursátil del día que tenga lugar la sesión de que se trate para el caso de los Emolumentos y;
- Las dos terceras partes de los incentivos anuales que se entreguen a los Ejecutivos del Administrador del Fideicomiso previa aprobación del Comité Técnico y de acuerdo con lo opinado por el Comité de Compensaciones y Auditoría, por el cumplimiento de sus objetivos en el desempeño de las actividades del ejercicio inmediato anterior, serán pagaderos en CBFIs al precio de Cotización al cierre de la Sesión Bursátil del día que hayan sido aprobados por el Comité Técnico.

En ambos casos, se guardará la mayor equivalencia para el pago en CBFIs, en el supuesto de que dicha cotización no arroje una cifra exactamente equivalente al 50% de los Emolumentos o de las dos terceras de los incentivos en CBFIs. Los CBFIs no podrán ser enajenados por los Miembros Independientes y/o Ejecutivos, por lo menos durante los siguientes 12 y 18 meses a la fecha de su entrega, respectivamente.

FIBRA EDUCA puso en circulación 90,252 CBFIs, según se revela en la sección "Información a revelar sobre capital social", con la finalidad de poder liquidar los conceptos mencionados en el párrafo anterior.

Al 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso no tiene pendiente pagos basados en CBFIs.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA no tiene pasivos subordinados.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

El Fideicomiso F/3277, mantiene una inversión permanente del 99.99%, sobre el Capital Social de Fibra Educa Management, S. C. ("FEM" o "Administrador"), quien fue constituida el 31 de enero de 2018 bajo las leyes de la República Mexicana, con una duración indefinida, salvo por lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. El domicilio del Administrador se ubica en Av. San

Jerónimo número 458, Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, C. P. 01090, Ciudad de México, con número telefónico 52 (55) 8842-5500.

La principal actividad de FEM se basa en lo establecido en el contrato de servicios celebrado el 15 de marzo de 2018, (modificado el 8 de octubre de 2019, para adicionar que el Administrador asesore en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos de FIBRA EDUCA; entre otras y aclarar el manejo del Fondo de Gastos y Pagos Generales con base en un fondo de gastos revolvente y reembolsable), donde se establece que FEM brindará los servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento a las Propiedades de Inversión que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, este último a través de un tercero pudiendo ser una Parte Relacionada. FEM no cobrará contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar a FEM la cantidad revolvente que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas (Véase detalle del Contrato de Administración revelados en la sección d) "Contratos y acuerdos relevantes" del Reporte Anual de 2024).

El 21 de mayo de 2021, FEM y una entidad perteneciente a Nacer Global, constituyeron la Fundación Fibra Educa, A.C. (la "Fundación"), como Asociados Fundadores, con una duración indefinida. El fin de la Fundación es; entre otros, gestionar el Programa de Becas.

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 el Administrador no lleva a cabo ningún registro contable sobre los resultados y operaciones de la Fundación.

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 de Fibra Educa Management, S.C., eliminando para dichos efectos los saldos y transacciones celebradas entre ellos.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

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*

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso tiene un IVA pendiente de pago de \$72,801, que fue determinado de conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto al Valor Agregado ("LIVA") vigente

para el ejercicio 2025. Adicionalmente, a esa misma fecha tiene registrados otros impuestos por pagar que se derivan de las retenciones de ISR y las cuotas obrero-patronales que serán cubiertas al Instituto Mexicano del Seguro Social, por un monto total de \$1,233. Dichos impuestos fueron liquidados el 20 de octubre de 2025.

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

El saldo de proveedores y otras cuentas por pagar al 30 de septiembre de 2025 no presentan saldos vencidos, y ascienden a \$16,060 (incluye la provisión de los impuestos por pagar por \$1,233 que se mencionaron en el punto anterior "información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar de impuestos").

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

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 FIBRA EDUCA no tiene cuentas por cobrar.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene ingresos o gastos comerciales.

Clave de Cotización:	EDUCA	Trimestre:	3	Año:	2025	Moneda:	MXN
----------------------	-------	------------	---	------	------	---------	-----

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

La información sobre acciones propias se revela en la sección "Información a revelar sobre capital social".

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta
[bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no cuenta con este tipo de activos.

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no cuenta con este tipo de activos, dada la naturaleza de sus operaciones.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha realizado este tipo de operaciones y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha realizado este tipo de operaciones y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha realizado este tipo de operaciones y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene este tipo de activos ni pasivos y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no cuenta con programas de lealtad a los consumidores y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene provisiones de esta naturaleza y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable de pagos anticipados, revelada en el Reporte Anual por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Considerando que los gastos por depreciación son inmateriales no se revelará la política contable correspondiente.

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en el Reporte Anual por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha contratado instrumentos financieros derivados, y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha contratado instrumentos financieros derivados, y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha realizado operaciones que califiquen como discontinuas y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha realizado descuentos ni reembolsos y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

**Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente
[bloque de texto]**

No aplica, el Fideicomiso no tiene gastos relacionados con el medio ambiente y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene partidas excepcionales y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no realiza desembolsos de exploración ni evaluación, dada la naturaleza de sus operaciones.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones
[bloque de texto]

No aplica, dada la naturaleza de las operaciones del Fideicomiso.

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene las políticas contables reveladas en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene garantías y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable
con cambios en resultados [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica, considerando que la moneda del entorno económico primario donde FIBRA EDUCA realiza sus operaciones (peso mexicano), es la misma que se utiliza para la elaboración de los Estados Financieros Consolidados, no se requiere llevar a cabo un proceso de conversión de moneda y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

No aplica, dada la naturaleza de las operaciones del Fideicomiso, no tiene registrado cuotas de franquicia y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha realizado alguna operación que se haya derivado un crédito mercantil y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene subvenciones gubernamentales y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene contratado ni ha contratado coberturas y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

**Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento
[bloque de texto]**

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

**Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros
[bloque de texto]**

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

**Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros
[bloque de texto]**

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No se revelará información sobre esta política en virtud que los activos intangibles son inmateriales.

Por otra parte, es importante recordar que FIBRA EDUCA no ha realizado ninguna operación que derive en algún crédito mercantil y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Considerando que los activos intangibles son inmateriales no se revelará la política correspondiente.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene inversiones que califiquen como asociadas y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene inversiones que califiquen como asociadas ni en negocios conjuntos y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene inversiones que califiquen como negocios conjuntos y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Clave de Cotización: EDUCA Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

No aplica, el Fideicomiso no tiene inversiones que deban ser contabilizadas bajo el método de participación, ni ningún otro método y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene inventarios dada la naturaleza de sus operaciones.

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene activos de minería, dada la naturaleza de sus operaciones.

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene derechos de minería, dada la naturaleza de sus operaciones.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene activos no circulantes o grupos de activos mantenidos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y por lo tanto no se requiere de ninguna política al respecto.

Clave de Cotización: EDUCA

Trimestre: 3 Año: 2025 Moneda: MXN

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene compensaciones de instrumentos financieros y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene activos de petróleo ni gas, dada la naturaleza de sus operaciones.

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene activos de programación, dada la naturaleza de sus operaciones y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Considerando que las propiedades, planta y equipo son inmateriales no se revelará la política contable.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros
[bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene cuentas diferidas de actividades reguladas, dada la naturaleza de sus operaciones y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene reaseguros y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha realizado este tipo de operaciones y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene gastos de investigación ni desarrollo, dada la naturaleza de sus operaciones.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene efectivo restringido

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

**Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios
[bloque de texto]**

No aplica, el Fideicomiso no tiene concesiones de servicios, dada la naturaleza de sus operaciones.

**Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en
acciones [bloque de texto]**

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha realizado este tipo de operaciones.

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCa mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCa mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCa mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene ingresos ni gastos comerciales, dada la naturaleza de sus operaciones y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene transacciones relevantes con participaciones no controladoras y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas
[bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha realizado este tipo de operaciones y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

Clave de Cotización:	EDUCA	Trimestre:	3	Año:	2025	Moneda:	MXN
----------------------	-------	------------	---	------	------	---------	-----

No existen otras políticas contables relevantes para comprender los Estados Financieros.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios 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 ingles), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internaciones de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas ,de acuerdo con lo permitido en la IAS 34.

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.

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.

Los principales rubros del Estado de Situación Financiera de FIBRA EDUCA al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se presentan a continuación:

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

Clave de Cotización:	EDUCA	Trimestre:	3	Año:	2025	Moneda:	MXN
----------------------	-------	------------	---	------	------	---------	-----

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.

1. 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 provocada por los daños del paso del huracán Otis que lo golpeó en octubre de 2023.

Al 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso ha invertido recursos que se relacionan con diversos trabajos en las Propiedades de Inversión, como son las ampliaciones, remodelaciones, instalaciones de paneles fotovoltaicos por \$84,741.

2. 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. 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 ("Depositarario") como muestra de seriedad hacia los Promitentes Vendedores, quienes son Partes Relacionadas del Fideicomiso.

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

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

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

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

El 10 de julio de 2025, fue perfeccionada la adquisición de los Activos (véase Véase sección "Adquisiciones inmobiliarias o Desarrollos Inmobiliarios" de este mismo Reporte Trimestral), liberando así el depósito de seriedad en favor de los Promitentes Vendedores.

3. Partes Relacionadas

Al 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso tiene registrada una provisión por \$43,650 (\$15,150 correspondiente al tercer trimestre 2025) con motivo del donativo que entregará al cierre del año, a fin de fortalecer el Programa de Becas Educativas de acuerdo con su estrategia de sostenibilidad y de conformidad con lo acordado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023.

4. 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 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.

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 45 días, que corresponde al periodo transcurrido entre la fecha del último pago realizado (XX de agosto de 2025) y el 30 de septiembre de 2025, mientras que la provisión al 31 de diciembre de 2024 contempla XX días, hecho al cierre que corresponde al periodo transcurrido entre la fecha del último pago realizado (XX de agosto de 2024) y el 31 de diciembre de 2025.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos relevantes ocurridos al 30 de septiembre de 2025.

Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio.

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de la liquidación del Resultado Fiscal por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, así como de un anticipo a cuenta de la distribución de Resultado Fiscal del ejercicio 2025 y Reembolso de Patrimonio, por un total de \$2,332,152.

Fechas 2025		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Liquidación Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFI expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
2025 25 de febrero	2025 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, FIBRA EDUCA pagará, a más tardar el 24 de noviembre de 2025, un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal por el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2025 y Reembolso de Patrimonio, por un total de \$786,901 equivalente a \$0.640947 por CBFi.

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

Concepto	CBFIs
CBFIs en circulación al 1 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

Adquisición de Propiedades de Inversión.

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

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

El precio de adquisición, incluyendo el 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 (Ver Nota 8). Con esta compra, Fibra Educa continúa con el proceso de expansión de sus operaciones, cumpliendo así con los compromisos asumidos ante los inversionistas de la emisora y siempre observando las obligaciones a las que es sujeto en términos de la legislación competente.

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 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.

Crédito Fiscal.

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

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

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

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

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

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

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

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

Declaraciones a futuro

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

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

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

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2025, han sido preparados en cumplimiento cabal con 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 ingles), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internaciones de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo permitido en la IAS 34.

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

Las bases de preparación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios se mencionan a continuación:

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.

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 devaluación aceptada en el mercado.

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

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

Moneda Funcional y de Informe

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

Negocio en Marcha

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, han sido elaborados bajo la premisa de que el Fideicomiso será capaz de continuar como Negocio en Marcha, según se describe en la sección "Información a Revelar sobre la hipótesis de Negocio en Marcha".

Consolidación

Los criterios de consolidación seguidos por FIBRA EDUCA en la preparación de los Estados Financieros fueron revelados en la sección "Información a revelar sobre criterios de consolidación".

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.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

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.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA no tuvo operaciones inusuales que hayan afectado los rubros que conforman los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes
presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA no tuvo cambios en los criterios empleados en las estimaciones contables respecto a las utilizadas de periodos intermedios anteriores y/o el Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de
deuda y capital

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRA EDUCA no tuvo recompras ni reembolsos de títulos representativos de deuda y/o capital.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	780,013,000
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0.635337
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se
informa que no han sido reflejados

Adquisiciones Inmobiliarias.

Con fecha 11 de julio, 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,
275 de 280

uno en Morelos con un ABR de 4,960 m² y 3 más en la Ciudad de México con un ABR de 26,225 m², adquiriendo un ABR total de 42,250 m² compuestos por 17 predios, con un Cap Rate y NOI aproximados de 10.72% y 88.81%, respectivamente. Estas compras representarán un 2.28% en los ingresos anualizados de FIBRA EDUCA, alcanzando un ABR total de 632,655 m².

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

El precio de adquisición, incluyendo el 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 con los Tenedores de los CBFIs y de los CEBURES de la Emisora y siempre observando las obligaciones a las que es sujeto en términos de la legislación correspondiente.

Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio

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.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Al 30 de septiembre de 2025, el Fideicomiso no tuvo cambios en su composición.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Al 30 de septiembre de 2025, los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios de FIBRA EDUCA cumplen cabalmente con lo establecido en las IFRS, que le son aplicables, emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internaciones de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en ingles).

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

Los criterios utilizados en la elaboración de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2025 y por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 de FIBRA EDUCA son los mismos a los utilizados en los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total Bancarios [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
EDUCA 23L (T.Flotante)	Mexico	Pago al vencimiento	MXN	No	Si	2023-08-17	2026-08-13	TIIE A 28 días	9.33	Quirografario	1,869,428,000	1,865,171,000	0	1,865,171,000	0		0	9,513,000	0	0
EDUCA 23-2L (T.Mbono FIJO)	Mexico	Pago al vencimiento	MXN	No	Si	2023-08-17	2030-08-08	11.32	11.32	Quirografario	707,077,000	703,047,000	0	0	0	0	703,047,000	10,672,000	0	0
EDUCA 23UL (UDIBONO)	Mexico	Pago al vencimiento	MXN	No	Si	2023-08-17	2033-04-08	6.6	6.6	Quirografario	5,146,527,000	5,536,618,000	0	0	0	0	5,536,618,000	48,954,000	0	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											7,723,032,000	8,104,836,000	0	1,865,171,000	0	0	6,239,665,000	69,139,000		
Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025, EL FIDEICOMISO NOTIENE ACREEDORES QUE IMPLIQUEN UNCOSTO FINANCIERO	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No	No Aplica	2025-09-30	2025-09-30	No Aplica	0	No Aplica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025, EL FIDEICOMISO NOTIENE ACREEDORES QUE IMPLIQUEN UN COSTO FINANCIERO	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No	No Aplica	2025-09-30	2025-09-30	No Aplica	0	No Aplica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]											7,723,032,000	8,104,836,000	0	1,865,171,000	0	0	6,239,665,000	69,139,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.2

Total de financiamientos: 0

Total de deuda bursátil: 8,104,836,000

Total de intereses devengados no pagados

69,139,000

Activos: 41,492,302,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento: 1.69

Activos: 41,492,302,000

Títulos de capital: 24,554,306,000

Índice de cobertura de servicio de la deuda

0.88

Activos líquidos: 1,528,611,000

IVA por recuperar: 0

Utilidad operativa estimada: 684,976,000

Líneas de crédito revolventes: 0

Clave de Cotización:	EDUCA	Trimestre:	3	Año:	2025	Moneda:	MXN
----------------------	-------	------------	---	------	------	---------	-----

Amortización estimadas intereses

641,258,000

Amortización programadas capital

1,865,171,000

Gastos de capital recurrentes estimados:

0

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

0