

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	154
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	156
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	158
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	159
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	161
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	163
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	166
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	169
[700002] Datos informativos del estado de resultados	170
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	171
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	172
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	176
[800500] Notas - Lista de notas.....	178
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	251
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	276
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	289
[815101] Anexo AA.....	290

[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 EDUCU") y Subsidiaria

Informe del Presidente del Comité Técnico
31 de diciembre de 2025 y por el año y periodo de tres meses
terminados en esa 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”): 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 QUE SE INDIQUE DE OTRA FORMA**

Estimados Inversionistas:

Es un gusto para mí poder presentar los resultados de FIBRA EDUCA del Cuarto Trimestre de 2025 (4T 2025); cifras que reflejan las operaciones de los periodos de tres y doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025.

Recuperación de pérdidas consecuenciales

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

Con fecha 23 de junio de 2025 el Fideicomiso y las Compañías de Seguros firmaron un convenio de ajuste y finiquito (daño material) y el 27 de junio 2025 se recibió el pago de las compañías de seguro que tenía contratadas por el finiquito del 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

El 21 de noviembre de 2025 FIBRA EDUCA recibió una notificación de dichas compañías de seguro sobre la indemnización determinada por pérdidas consecuenciales por los ingresos de arrendamiento no percibidos por \$277,101, netas de deducibles y coaseguros, cobradas por el Fideicomiso el 24 de noviembre de 2025. Estos ingresos serán utilizados para reinversiones futuras.

Contrato de arrendamiento sujeto a una condición suspensiva

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

Como parte de esta operación, a partir del 1 de diciembre de 2025, el Fideicomiso redujo su superficie rentada en 14,968 m² lo que implicó una reducción por un monto de \$11,000, que será cubierto por el nuevo arrendatario e incluirá un incremento, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

Rendimiento acumulado por CBFI

El rendimiento por CBFI al 31 de diciembre de 2025, es de \$2.54 pesos mexicanos, que equivale a 4.46% respecto al precio de cotización del CBFI que tenía a principios del año.

FIBRA EDUCA pagará, a más tardar el 13 de marzo de 2026, la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025 y Reembolso de Patrimonio, por un total de \$795,586 que equivale a \$0.648017 pesos por CBFI. Las distribuciones efectuadas en el 2025, correspondientes a las operaciones de ese mismo ejercicio, ascienden a \$3,140,964 (\$2.558362 pesos mexicanos 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. 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 Área Bruta Rentable (“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 pagado por FIBRA EDUCA por la adquisición de estos Activos fue de \$885,288, el cual incluye los gastos accesorios por traslado de dominio de \$90,038 más el IVA de la construcción por \$39,839 y un descuento del 5.02%, 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. Con estas adquisiciones que fueron realizadas con Partes Relacionadas.

El Fideicomiso continua con el proceso de expansión de sus operaciones, cumpliendo así con los compromisos asumidos con los Tenedores de los CBFIs y de los CEBURES de la Emisora y siempre observando las obligaciones de las que es sujeto en términos de la legislación competente.

Por consiguiente, el portafolio de FIBRA EDUCU, se encuentra integrado al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025 es de **\$40,979,055**.

Los **78 Inmuebles** que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCU se encuentran **totalmente arrendados**, mediante la celebración de **43 Contratos de Arrendamiento (el cual incluye el contrato de arrendamiento sujeto a una condición suspensiva mencionado anteriormente)** con 6 Arrendatarios (**Partes Relacionadas del Fideicomiso**), sobre los cuales también tiene influencia significativa **Nacer Global**.

Resultados de operación

Los resultados de la operación del 4T 2025 fueron mayores que los del mismo periodo del 2024 principalmente a tres efectos. Por un lado, la recuperación de pérdidas consecuenciales mencionadas anteriormente por \$277,101, y por otra parte, en el 4T 2025, fueron reconocidos y cobrados los ingresos por arrendamiento que se derivan de las adquisiciones inmobiliarias efectuadas en julio de 2025 descritas anteriormente y, finalmente el reconocimiento de los efectos del incremento inflacionario.

En el 4T 2025, se presentó un incremento en los gastos administrativos motivado principalmente por el registro contable de una provisión relativa a los honorarios profesionales de los asesores contratados para obtener la recuperación de pérdidas consecuenciales.

Estos hechos, impulsaron del incremento del NOI por \$330,449 en 4T 2025 en comparación al 4T 2024 que representa el 36.64%.

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCU reconoció el ajuste en el valor razonable de sus Propiedades de Inversión por \$1,110,597 y de forma acumulada por \$1,608,573.

Los intereses a favor del trimestre que se reporta fueron menores a los del trimestre del 2024, debido a que los recursos disponibles que fueron invertidos en valores temporales se redujeron como consecuencia 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 4T 2025, se obtuvo una mejoría en el costo por servicio de la deuda, dada la disminución en la tasa de interés del tramo flotante sobre una base promedio de 294 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.

Los resultados operativos mencionados anteriormente, tuvieron un efecto neto favorable en el AFFO del 4T 2025 en \$21,907 (2.83%) respecto del mismo periodo de 2024, 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 CUARTO TRIMESTRE 2025**

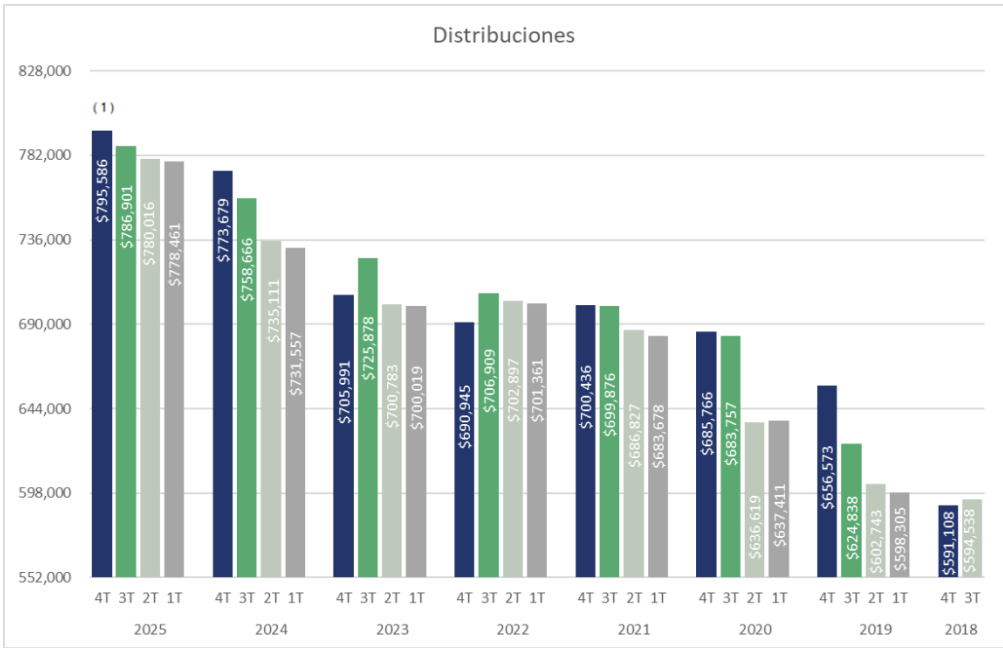
CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS MEXICANOS,
EXCEPTO POR EL NÚMERO, VALOR Y UTILIDAD POR CBFÍ O
QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO

CDMX, 27 de febrero de 2026 - FIBRA EDUCÁ (BMV: EDUCÁ), primera y única Fíbra en México enfocada en invertir en Inmuebles que preponderantemente pertenezcan al sector Educativo en México, anuncia sus resultados no auditados del Cuarto Trimestre de 2025 (“4T 2025”) correspondientes a los periodos de tres meses y los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2025, el precio de cotización del CBFÍ de FIBRA EDUCÁ ha presentado una minusvalía de 9.65% y ha tenido un rendimiento por CBFÍ (“Dividen Yield”) efectivamente pagado de 4.46%, según se detalla a continuación.

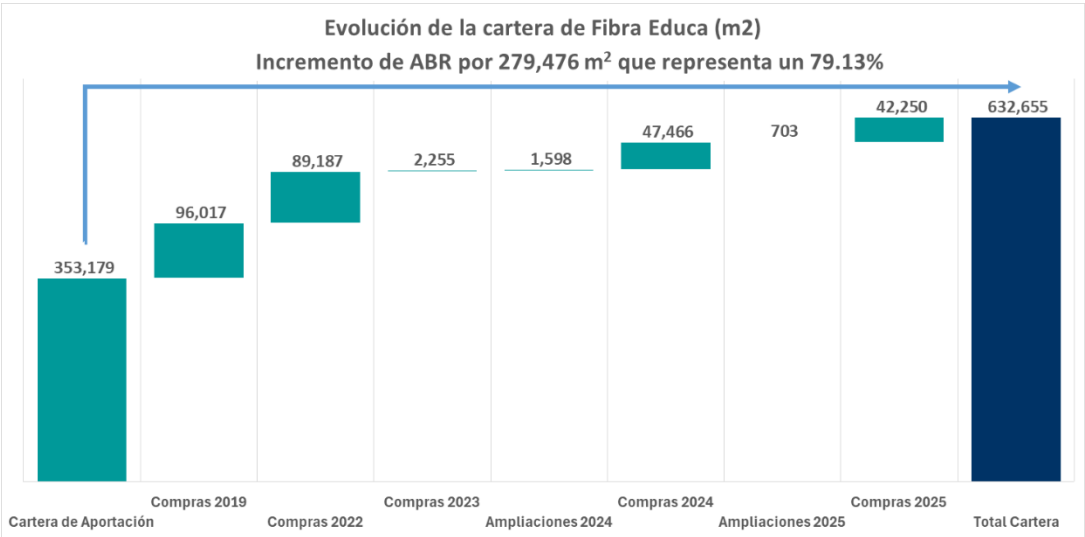
Precio de cotización CBFÍ		Plusvalía		Distribución por CBFÍ ⁽¹⁾		Rendimiento total	
1 de enero de 2025 \$	31 de diciembre de 2025 \$	\$	%	\$	%	\$	%
57.00	51.50	(5.50)	(9.65)	2.54	4.46	(2.96)	(5.19)

⁽¹⁾ Distribución efectivamente pagada al 31 de diciembre de 2025.

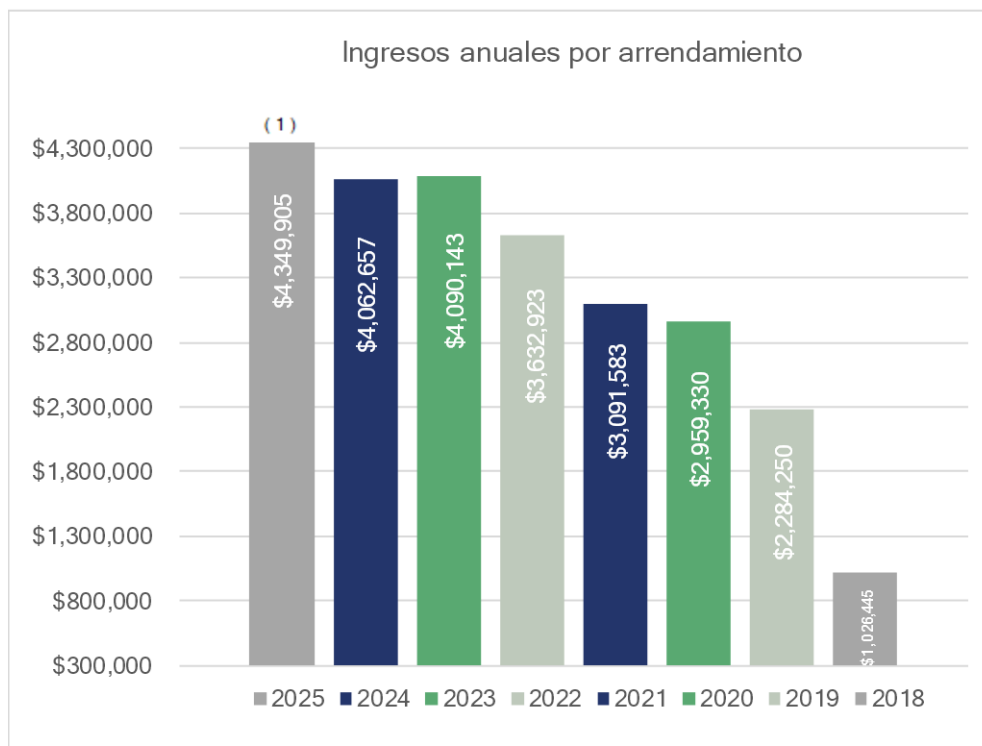


⁽¹⁾ Esta distribución se pagará a más tardar el 13 de marzo de 2026, de conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico que equivale a \$0.648017 por CBFÍ.

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

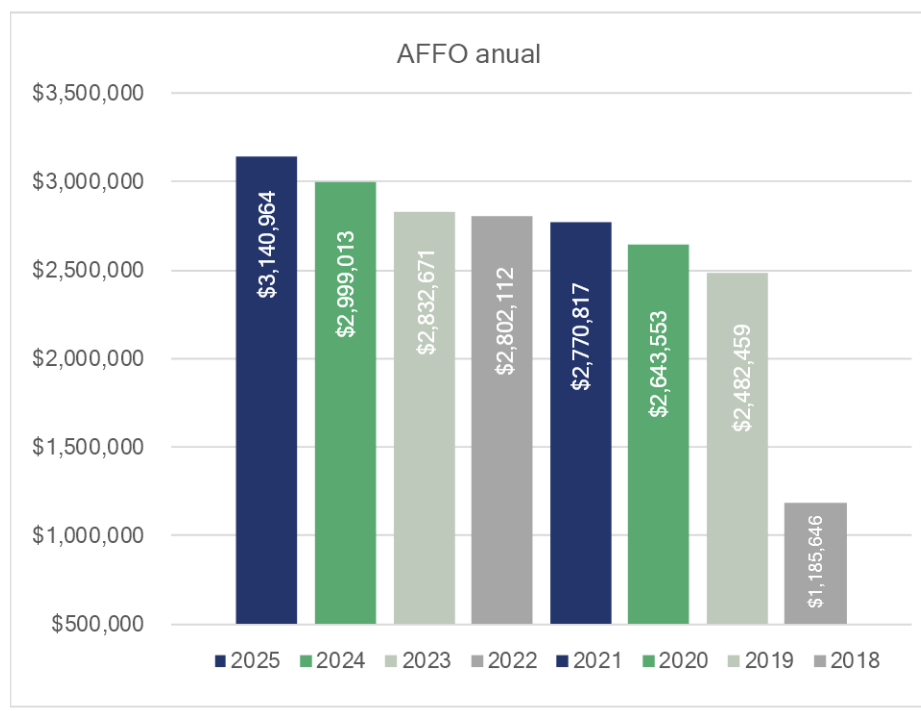


Ingresos anuales por arrendamiento



- (1) No contempla los \$277,101 correspondientes a la recuperación de pérdidas consecuenciales del proyecto inmobiliario ubicado en el puerto de Acapulco de Juárez Guerrero.

AFFO



Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre 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 Accounting Standards” por sus siglas en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo permitido en la IAS 34.

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

FIBRA EDUCA reconoció retrospectivamente un efecto favorable por \$253,172 en el Valor Razonable de las Propiedades de Inversión al 4T 2024, modificando así los resultados previamente publicados el 27 de febrero de 2025. El reconocimiento de esta estimación obedece a un criterio normativo contable y por tanto no modifica las distribuciones efectuadas anteriormente.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 31 de diciembre de 2025, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277, como las de Fibra Educa Management, S. C.

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

Impactos Financieros y Operativos derivados por los eventos macroeconómicos.

Al 31 de diciembre 2025, la Administración del Fideicomiso, ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta, entre otros, el plan correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso donde se definió, ratificó y aprobó en Asamblea de Tenedores celebrada el 5 de diciembre de 2025 los términos del Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico mediante sesión del 21 de noviembre de 2025 y la aprobación del Plan correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso mediante Asambleas de Tenedores de los CEBURES celebrada el 29 de enero de 2026, 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. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.

Eventos relevantes ocurridos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de este Reporte.

i. 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 tres anticipos a cuenta de la distribución de Resultado Fiscal del ejercicio 2025 y Reembolso de Patrimonio, por un total de \$3,119,057, según se detalla a continuación.

Fechas 2025		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFi expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
2025	2025					
25 de febrero	14 de marzo	4T 2024	386,463	387,216	773,679	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	383,504	780,016	0.635337
24 de octubre	24 de noviembre	3T 2025	359,208	427,693	786,901	0.640943
		Total:	1,549,927	1,569,130	3,119,057	2.540606

Adicionalmente, los Miembros del Comité de Técnico en su sesión celebrada el 25 de febrero de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el 23 de febrero de 2026, acordaron pagar a más tardar el 13 de marzo de 2026, la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y un Reembolso de Patrimonio por \$795,586.

ii. Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 99,786 CBFIs en las fechas que se mencionan a continuación 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, abril, julio y octubre 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 en cumplimiento a lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 28 de abril de 2023.

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
Noviembre	9,534
Total:	99,786
- CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2025	1,227,724,832

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.

iii. 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 con 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 del recurso de revocación por parte de la autoridad correspondiente.

iv. 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 Asamblea de Tenedores de los CBFIs celebrada el 6 de noviembre de 2025 fue aprobada esta transacción. 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 sino 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.

v. Adquisiciones Inmobiliarias.

El 10 de julio de 2025, FIBRA EDUCa adquirió de dos Partes Relacionadas, 6 inmuebles pertenecientes al sector educativo para su cartera, 2 en el estado de Coahuila con un ABR de 11,065 m², uno en Morelos con un ABR de 4,960 m² y 3 más en la ciudad de México con un ABR de 26,225 m² adquiriendo un abr total 42,250 m² compuestos por 17 predios, con un CAP RATE y NOI aproximados de 10.72% y 88.81% respectivamente. Estas compras que representaran un 2.28% aproximadamente en los ingresos anualizados de FIBRA EDUCa.

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

El precio pagado por FIBRA EDUCa por la adquisición de estos Activos fue de \$885,288, el cual incluye los gastos accesorios por traslado de dominio de \$90,038 más el IVA de la construcción por \$39,839 y un descuento del 5.02%, 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.

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

vi. Sustitución del Representante Común de los CBFIs y CEBURES.

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

sustitución del Representante Común de los CBFIs, así como el canje de los títulos según se detalla a continuación:

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

vii. Recuperación de Indemnizaciones por Siniestro.

Respecto de los dos Activos que integran el proyecto inmobiliario del Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, que resultaron dañados por el paso del huracán Otis el pasado 25 de octubre de 2023, se informa lo siguiente:

- i) Con fecha 23 de junio de 2025 el Fideicomiso y las Compañías de Seguros firmaron un convenio de ajuste y finiquito (daño material) y el 27 de junio 2025 se recibió el pago de las compañías de seguro que tenía contratadas por el finiquito del daño material que sufrieron los Activos por \$4,482, reconocidos en el rubro de “Otros ingresos” dentro del Estado de Resultados Integrales. 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.
- ii) El 21 de noviembre de 2025 FIBRA EDUCA recibió una notificación de dichas compañías de seguro sobre la indemnización determinada por pérdidas consecuenciales por los ingresos de arrendamiento no percibidos por \$277,101, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 24 de noviembre de 2025, reconocidos en el rubro de “Recuperación de pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento” dentro del Estado de Resultados Integrales.

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

El umbral del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (“ICSD”) establecido en los contratos de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (“BVS”) y en las Disposiciones de carácter general aplicables a emisoras de valores y otros participantes del mercado (“CUE”) es de 1.50x y 1.0x, respectivamente, sin embargo, el cálculo de esta ratio al 30 de septiembre y 31 de diciembre de 2025 es de 0.88x y 0.91x, respectivamente. Esta situación obedece, principalmente, a la reclasificación de la deuda entre el largo a corto plazo del tramo flotante identificado con la clave de cotización EDUCA 23-L, toda vez que este tramo vencerá en agosto de 2026.

En Asamblea de Tenedores celebrada el 5 de diciembre de 2025, los Tenedores ratificaron y aprobaron en todos sus términos el Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico mediante sesión del 21 de noviembre de 2025, en los términos en los que les fue expuesto por el Administrador, que contempla la contratación de una línea de crédito quirografaria sindicada por hasta \$2,500,000, con una vigencia de 3 años con posibilidad de ser renovada dos veces por periodos de 1 año cada uno; que deberá realizarse a más tardar el 31 de marzo de 2026, con un destino que no contravenga un límite al financiamiento del Fideicomiso, en

términos de lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES, y la normativa aplicable, con lo cual, se restablecerá el umbral del ICSD por lo menos a 1.50x; en el entendido que, la finalidad del Plan Correctivo, es restablecer el ICSD al nivel previsto por el Contrato del Fideicomiso, los Títulos que amparan los CEBURES, así como por la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales, contractuales y regulatorias aplicables.

En Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, identificados con clave de pizarra EDUCA 23L, EDUCA 23UL y EDUCA23-2L, celebradas el 29 de enero de 2026, el Plan Correctivo fue aprobado, a efecto de que la contratación del crédito, el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda alcance el nivel mínimo de 1.50x a más tardar el 31 de marzo de 2026 y recibir el pago, por única ocasión, de una compensación económica equivalente a 10 puntos base sobre el valor nominal de los Títulos que amparan las emisiones, mismo que se aplicará en el primer periodo de pago de intereses del ejercicio 2026, en favor de los tenedores de los CEBURES, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD aprobado.

ix. Reconversión de Activos.

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

Como parte de esta operación, a partir del 1 de diciembre de 2025, el Fideicomiso redujo su superficie rentada en 14,968 m² lo que implicó una reducción por un monto de \$11,000 mensuales, que será cubierto por el nuevo arrendatario e incluirá un incremento, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

x. 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	Resultados del
2025:	
27 de febrero	4T 2024
30 de abril	Ejercicio 2024
30 de abril	1T 2025
28 de julio	2T 2025
28 de octubre	3T 2025

xi. 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.

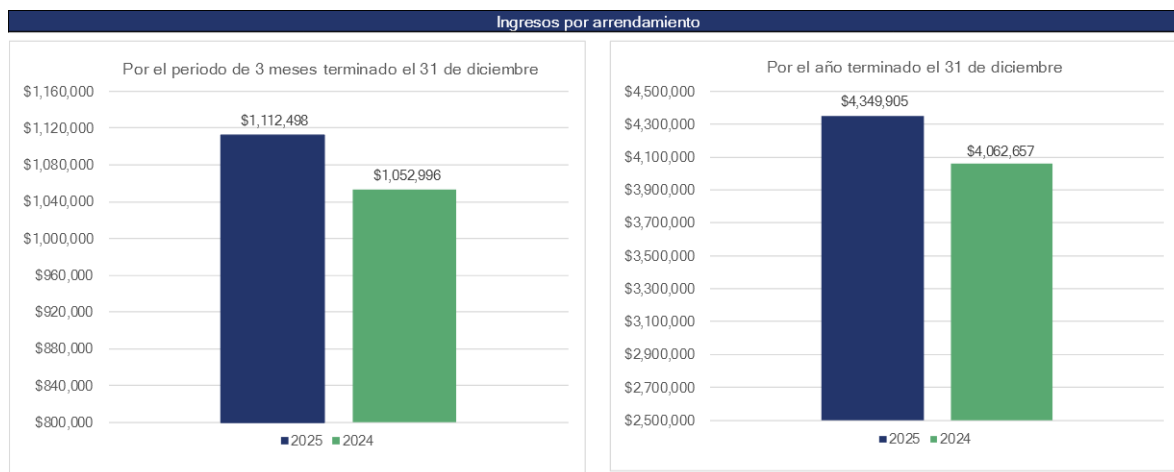
Fecha de la conferencia	Resultados del:
2025:	
4 de marzo	4T 2024
12 de mayo	Ejercicio 2024 y 1T 2025
5 de agosto	2T 2025
5 de noviembre	3T 2025

RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 4T 2025

- Los **Ingresos por Arrendamiento** del 4T 2025 fueron de **\$1,112,498** siendo superiores en un **5.65%** (**\$59,502**), respecto al mismo trimestre del año anterior (**\$1,052,996**). De igual forma los ingresos acumulados al 4T 2025 (**\$4,349,905**) tuvieron un incremento del **7.07%** (**\$287,248**), respecto al mismo periodo del año anterior (**\$4,062,657**). Gráfica 1
- La **Utilidad de Operación** del 4T 2025 fue de **\$2,325,985** mostrando un incremento del **103.99%** (**\$1,185,748**), respecto a la del 4T 2024 (**\$1,140,237**) y de forma acumulada por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fue de **\$5,574,206** superior en un **31.83%** (**\$1,345,957**) respecto del mismo periodo del año anterior (**\$4,228,249**). Gráfica 2
- La **Utilidad Integral - Neta del Periodo** del 4T 2025 fue de **\$ 2,114,347**, teniendo un incremento del **120.08%** (**\$1,153,638**), en relación con el 4T 2024 (**\$960,709**). De forma acumulada por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fue de **\$ 4,847,046** teniendo un incremento del **34.35%** (**\$1,239,256**) respecto al mismo periodo del año anterior (**\$3,607,790**). Gráfica 3
- El **NOI / EBITDA** del 4T 2025 fue de **\$1,232,381**, siendo superior en un **36.64%** (**\$330,449**), respecto al 4T 2024 (**\$901,932**). De forma acumulada por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fue de

\$4,029,134 teniendo un incremento del **14.66%** (**\$515,177**) respecto al mismo periodo del año anterior (**\$3,513,957**). Gráfica 4

- El **margen del NOI** del 4T 2025 fue de **88.69 %** lo que representa un incremento del **3.54%** respecto al 4T 2024 (**85.65%**) y de forma acumulada por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fue de **87.08%** teniendo un incremento respecto al mismo periodo del año anterior de **0.68%** (**86.49%**)
- El **FFO** del 4T 2025 fue de **\$1,096,237** que representa un incremento de **\$311,358 (39.67%)** respecto al del mismo trimestre del año anterior. (**\$784,879**). De forma acumulada por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fue de **\$3,518,265** teniendo un incremento del **12.24%** (**\$383,552**) respecto al cierre del año anterior (**\$3,134,713**). (Gráfica 5).
- El **AFFO** del 4T 2025 fue de **\$795,586** siendo superior al del 4T 2024 (**\$773,679**) en un **2.83%** (**\$21,907**) que representó un incremento de **\$0.017798** pesos por CBFi. De forma acumulada por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fue de **\$ 3,140,964** teniendo un incremento del **4.73%** (**\$141,951**) respecto al cierre del año anterior (**\$2,999,013**). (Gráfica 6).



Utilidad Integral - Neta del periodo

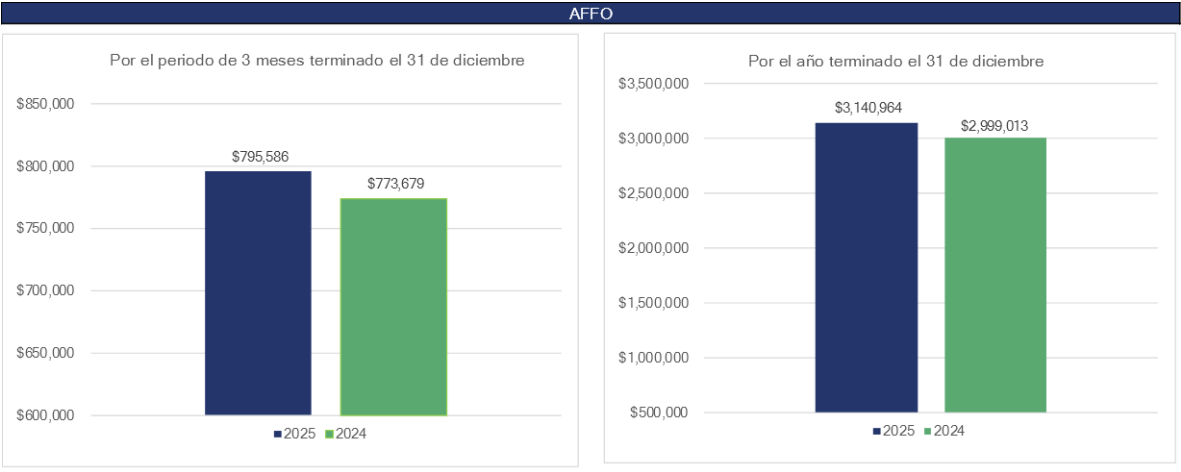


NOI / EBITDA



FFO





COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DEL PERIODO.

A continuación, se presentan los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCA por los periodos de tres meses y por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Concepto	Por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre		Variación	
	2025	2024	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	1,112,498	1,052,996	59,502	5.65
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	277,101	-	277,101	-
Total ingresos	1,389,599	1,052,996	336,603	31.97
Gastos de Operación y Mantenimiento	125,014	124,097	917	0.74
Gastos de Administración	34,147	28,384	5,763	20.30
Total de Gastos	159,161	152,481	6,680	4.38
	1,230,438	900,515	329,923	36.64
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	1,110,597	253,172	857,425	338.67
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(15,050)	(13,450)	(1,600)	11.90
Utilidad de Operación	2,325,985	1,140,237	1,185,748	103.99
Intereses a Favor	25,172	54,639	(29,467)	(53.93)
Intereses a Cargo	(159,841)	(170,840)	10,999	(6.44)
Amortización del Costo de Financiamiento	(2,295)	(2,343)	48	(2.05)
Otros gastos financieros - Neto	(74,642)	(61,005)	(13,637)	22.35
Resultado de Financiamiento - Neto	(211,606)	(179,549)	(32,057)	17.85
Utilidad del periodo	2,114,379	960,688	1,153,691	120.09
Otras partidas integrales	(32)	21	(53)	(252.38)
Utilidad Integral - Neta del Periodo	2,114,347	960,709	1,153,638	120.08
NOI	1,232,381	901,932	330,449	36.64
Margen NOI	88.69	85.65	3.03	3.54
Utilidad Integral - Neta del periodo	2,114,347	960,709	1,153,638	120.08
Amortización del Costo de Financiamiento	2,295	2,343	(48)	(2.05)
Revaluación de la deuda financiera	74,634	60,988	13,646	22.37
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	(1,110,597)	(253,172)	(857,425)	338.67
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	508	561	(53)	(9.45)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	15,050	13,450	1,600	11.90
FFO	1,096,237	784,879	311,358	39.67
Reparto de excedente de efectivo	21,500	30,000	(8,500)	(28.33)
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
Reserva para reinversión en propiedades	(277,101)	-	(277,101)	-
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(15,050)	(13,450)	(1,600)	11.90
AFFO	795,586	773,679	21,907	2.83
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,724,832	1,227,636,170	88,662	0.01
AFFO por certificado	0.648017	0.630218	0.017798	2.824110

ABR (m ²)	632,655	589,702	42,953	7.28
-----------------------	---------	---------	--------	------

Concepto	Por el año terminado el 31 de diciembre		Variación	
	2025	2024	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	4,349,905	4,062,657	287,248	7.07
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	277,101	-	277,101	-
Total ingresos	4,627,006	4,062,657	564,349	13.89
Gastos de Operación y Mantenimiento	491,284	455,374	35,910	7.89
Gastos de Administración	115,871	101,087	14,784	14.63
Total de Gastos	607,155	556,461	50,694	9.11
	4,019,851	3,506,196	513,655	14.65
Otros ingresos	4,482	-	4,482	100.00
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	1,608,573	776,753	831,820	107.09
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(58,700)	(54,700)	(4,000)	7.31
Utilidad de Operación	5,574,206	4,228,249	1,345,957	31.83
Intereses a Favor	140,153	305,852	(165,699)	(54.18)
Intereses a Cargo	(647,040)	(681,787)	34,747	(5.10)
Amortización del Costo de Financiamiento	(9,104)	(10,658)	1,554	(14.58)
Otros gastos financieros - Neto	(211,137)	(233,887)	22,750	(9.73)
Resultado de Financiamiento - Neto	(727,128)	(620,480)	(106,648)	17.19
Utilidad del periodo	4,847,078	3,607,769	1,239,309	34.35
Otras partidas integrales	(32)	21	(53)	(252.38)
Utilidad Integral - Neta del Periodo	4,847,046	3,607,790	1,239,256	34.35
NOI	4,029,134	3,513,957	515,177	14.66
Margen NOI	87.08	86.49	0.58	0.68
Utilidad Integral - Neta del periodo	4,847,046	3,607,790	1,239,256	34.35
Otros ingresos	(4,482)	-	(4,482)	-
Amortización del Costo de Financiamiento	9,104	10,658	(1,554)	(14.58)
Revaluación de la deuda financiera	211,101	233,760	(22,659)	(9.69)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	(1,608,573)	(776,753)	(831,820)	107.09
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	5,369	4,558	811	17.79
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	58,700	54,700	4,000	7.31
FFO	3,518,265	3,134,713	383,552	12.24
Reparto de excedente de efectivo	78,500	30,000	48,500	161.67
Reserva de Capex	(110,000)	(105,000)	(5,000)	4.76
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(10,000)	(6,000)	(4,000)	66.67
Reserva para reinversión en propiedades	(277,101)	-	(277,101)	-
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(58,700)	(54,700)	(4,000)	7.31
AFFO	3,140,964	2,999,013	141,951	4.73
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,724,832	1,227,636,170	88,662	0.01

AFFO por certificado	2.558362	2.442917	0.115445	4.725694
ABR (m ²)	632,655	589,702	42,953	7.28

A continuación, se explican las principales variaciones de los Resultados del 4T 2025 en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior:

1. Ingresos por arrendamiento

Con motivo de las adquisiciones descritas en el inciso vi) de la sección *Eventos relevantes ocurridos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de este Reporte*, en el 4T de 2025 FIBRA EDUCA reconoció los ingresos por arrendamiento de estos 6 Activos lo que le represento un incremento en los mismos 2.40% (acumulado de 1.18%).

Por otra parte, los ingresos del 4T del 2025, incluyen los ajustes realizados posteriormente al 31 de diciembre de 2024 por la actualización de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un aniversario más, incrementando así los ingresos del periodo en un 4.26% (acumulado de 4.55%).

Los ingresos anualizados al 31 de diciembre de 2025, incluyen el reconocimiento por un periodo de 12 meses correspondientes a los 6 Activos adquiridos en mayo y agosto de 2024, recordando que en ese año los ingresos sólo se reconocieron por el periodo comprendido de la fecha de adquisición al cierre del año 2024.

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%).

Finalmente, conforme lo descrito en el punto ix de la sección *Eventos relevantes ocurridos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de este Reporte*, el 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA redujo la superficie rentada en el inmueble universitario ubicado en la ciudad de Mérida, reconociendo una reducción de \$11,000 en los ingresos por arrendamiento.

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de	Incremento por ajuste en rentas	Disminución ingresos por arrendamiento por reconversión de	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Total ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	Total de ingresos por el periodo de tres meses
----------	--	---------------------------------	--	--------------------------------------	--	--	---	--

	diciembre de 2024		propiedades			31 de diciembre de 2025		terminado el 31 de diciembre de 2025
Occidente	440,808	18,974	-	-	400	460,182	-	460,182
Centro	315,489	13,413	-	21,143	-	350,045	-	350,045
Norte	96,172	3,785	-	4,124	-	104,081	-	104,081
Sur	80,949	3,497	(11,000)	-	-	73,446	277,101	350,547
Planteles universitarios	933,418	39,669	(11,000)	25,267	400	987,754	277,101	1,264,855
Oficinas	84,129	3,634	-	-	-	87,763	-	87,763
Centros de aprendizaje	35,449	1,532	-	-	-	36,981	-	36,981
	1,052,996	44,835	(11,000)	25,267	400	1,112,498	277,101	1,389,599
ABR								
Occidente	238,162	-	-	-	703	238,865	-	238,865
Centro	143,486	-	-	31,185	-	174,671	-	174,671
Sur	82,166	-	-	-	-	82,166	-	82,166
Norte	68,274	-	-	11,065	-	79,339	-	79,339
Planteles universitarios	532,088	-	-	42,250	703	575,041	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	-	34,907	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	-	22,707	-	22,707
	589,702	-	-	42,250	703	632,655	-	632,655
No. de inmuebles								
Centro	11	-	-	4	-	15	-	15
Norte	10	-	-	2	-	12	-	12
Occidente	8	-	-	-	-	8	-	8
Sur	3	-	-	-	-	3	-	3
Planteles universitarios	32	-	-	6	-	38	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	-	35	-	35
Oficinas	5	-	-	-	-	5	-	5
	72	-	-	6	-	78	-	78

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Disminución ingresos por reconversión de activos	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Total ingresos por arrendamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2025	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	Total de ingresos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
Occidente	1,723,070	79,523	-	-	1,334	1,803,927	-	1,803,927
Centro	1,214,553	54,550	-	65,866	-	1,334,969	-	1,334,969
Norte	341,491	14,303	-	46,376	-	402,170	-	402,170
Sur	316,314	14,650	(11,000)	-	-	319,964	277,101	597,065
Planteles universitarios	3,595,428	163,026	(11,000)	112,242	1,334	3,861,030	277,101 ⁽ⁿ⁾	4,138,131
Oficinas	328,717	15,229	-	-	-	343,946	-	343,946
Centros de aprendizaje	138,512	6,417	-	-	-	144,929	-	144,929
	4,062,657	184,672	(11,000)	112,242	1,334	4,349,905	277,101	4,627,006
ABR								
Occidente	238,162	-	-	-	703	238,865	-	238,865
Centro	143,486	-	-	31,185	-	174,671	-	174,671
Sur	82,166	-	-	-	-	82,166	-	82,166
Norte	68,274	-	-	11,065	-	79,339	-	79,339
Planteles universitarios	532,088	-	-	42,250	703	575,041	-	575,041

Oficinas	34,907	-	-	-	-	34,907	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	-	22,707	-	22,707
	589,702	-	-	42,250	703	632,655	-	632,655
No. de inmuebles								
Centro	11	-	-	4	-	15	-	15
Norte	10	-	-	2	-	12	-	12
Occidente	8	-	-	-	-	8	-	8
Sur	3	-	-	-	-	3	-	3
Planteles universitarios	32	-	-	6	-	38	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	-	35	-	35
Oficinas	5	-	-	-	-	5	-	5
	72	-	-	6	-	78	-	78

- (1) Corresponde a la recuperación de las pérdidas consecuenciales de los ingresos por arrendamiento que se menciona en el inciso ii del punto vii de la sección *Eventos relevantes ocurridos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de este Reporte*.

2. Costos y gastos

Los costos operativos tuvieron un alza del 0.74% entre el cuarto trimestre de 2025 y el cuarto trimestre de 2024 y de 7.89% 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 principalmente por los inmuebles que fueron adquiridos en julio 2025.

Los gastos de administración del ejercicio 2025 fueron superiores a los del año pasado debido a:

- Incremento generalizado en los sueldos y salarios de los Ejecutivos y personal administrativo de FEM.
- En 2025 el Fideicomiso contrato servicios profesionales principalmente de índole legal, a fin de atender el crédito fiscal interpuesto por el SAT, así como para la asesoría relativa a la recuperación de las pérdidas consecuenciales.
- Con motivo del cambio del Representante Común tanto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") como los Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CEBURES").

3. Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto

Al cierre del ejercicio 2025, FIBRA EDUCA, reconoció el ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión por \$1,608,573 (\$1,110,597 correspondientes al 4T de 2025), véase inciso Nota 5.2.

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

4.1 Intereses a favor

Los recursos disponibles con los que contaba el Fideicomiso en el cuarto trimestre de 2025 eran menores en comparación a los del mismo trimestre del ejercicio pasado, debido a las adquisiciones inmobiliarias realizadas en julio de 2025, por consiguiente, los rendimientos financieros se han compactado por el periodo

que se reporta, tanto los del 4T 2025 como los del periodo de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2025.

Así mismo, la tasa promedio que ha obtenido el Fideicomiso en el 4T 2025 ha sido inferior a la obtenida en el trimestre pasado. La tasa promedio obtenida por los recursos invertidos en el 4T 2025 fue de 7.33% (acumulada de 8.39%) mientras que en el mismo trimestre de 2024 fue de 10.36% (acumulada de 10.63%).

4.2 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 anualizado, que al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de 8.6732% y 11.0988%, respectivamente, y el promedio del 4T 2025 y 4T 2024 fue de 7.6374% y 10.5792%, respectivamente.

4.3 Otros gastos financieros

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 1 de enero	8.3431	7.9842	0.3589	4.4955
Valor de la UDI al 31 de diciembre	8.6654	8.3409	0.3245	3.8902
Fluctuación de la UDI anualizada	0.3223	0.3567	(0.0344)	(9.66)

Concepto	2025	2024	Variación	
			\$	%
Valor de la UDI al 30 de septiembre	8.5507	8.2472	0.3035	3.6801
Valor de la UDI al 31 de diciembre	8.6654	8.3409	0.3245	3.8902
Fluctuación de la UDI en el 4T	0.1147	0.0937	0.0210	22.38

SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

A continuación, se presentan los Estados de Situación Financiera consolidados condensados intermedios al 31 de diciembre de 2025 y de 2024:

Concepto	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Variación	
			\$	%

	\$	\$		
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,692,919	2,142,408	(449,489)	(20.98)
Clientes - partes relacionadas	961	2,241	(1,280)	(57.12)
Otros activos circulantes no financieros	12,753	17,502	(4,749)	(27.13)
Total activo circulante	1,706,633	2,162,151	(455,518)	(21.07)
Propiedades de Inversión	41,224,649	38,433,649	2,791,000	7.26
Depósito de seriedad	-	350,000	(350,000)	(100.00)
Otros activos no financieros	4,815	4,847	(32)	(0.66)
Derechos de arrendamiento	23,229	25,767	(2,538)	(9.85)
Total activo no circulante	41,252,693	38,814,263	2,438,430	6.28
Total Activo	42,959,326	40,976,414	1,982,912	4.84
Pasivo				
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	1,866,411	-	1,866,411	-
Intereses por pagar	188,518	185,481	3,037	1.64
Proveedores y otras cuentas por pagar	27,680	14,751	12,929	87.65
Otros pasivos financieros circulantes	53,294	38,383	14,911	38.85
Total pasivo circulante	2,135,903	238,615	1,897,288	795.13
Deuda financiera no circulante - Neta	6,315,354	7,961,560	(1,646,206)	(20.68)
Otros pasivos no financieros no circulantes	28,538	30,066	(1,528)	(5.08)
Total Pasivo	8,479,795	8,230,241	249,554	3.03
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	19,097,098	20,641,656	(1,544,558)	(7.48)
Utilidades retenidas	15,382,433	12,104,517	3,277,916	27.08
Total Patrimonio Contable	34,479,531	32,746,173	1,733,358	5.29
Total Pasivo y Patrimonio Contable	42,959,326	40,976,414	1,982,912	4.84

Enseguida, se explican las principales variaciones del Estado de Situación Financiera Consolidado entre el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

5. Propiedades de Inversión

El rubro de las Propiedades de Inversión refleja lo siguiente:

1. Las adquisiciones de 6 activos pertenecientes al segundo y último tramo del Portafolio Lottus, como se describe en el inciso vi) de la sección *Eventos relevantes ocurridos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de este Reporte*
2. La revaluación de sus Propiedades de Inversión que hizo FIBRA EDUCA al 31 de diciembre de 2025, en conjunto con un valuador de reconocido prestigio, que dio como resultado un incremento neto en el valor razonable de las propiedades por \$1,608,573, quedando así valuado el portafolio en \$40,979,055, más la inversión relacionada con las remodelaciones en proceso por \$245,594 queda un valor total del portafolio de \$41,224,649. 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 \$1,004,542,

derivado de su inactividad producida por los daños del paso del huracán Otis que lo golpeó en octubre de 2023.

3. En el ejercicio 2025, FIBRA EDUCA realizó distintos anticipos para cubrir las obras referentes a ampliaciones y remodelaciones de varios inmuebles universitarios, por \$76,608 más su IVA correspondiente. Adicionalmente al cierre del ejercicio 2024 tenía obras en proceso por un importe equivalente a \$40,496.

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA concluyó y capitalizó diversas obras por un importe de \$30,200, quedando trabajos en proceso por \$86,904.

4. Durante el ejercicio 2025, FIBRA EDUCA llevó a cabo adaptaciones y mejoras en diversos Activos pertenecientes al sector educativo, centros de aprendizaje y de oficinas, consistentes en trabajos de pintura en interiores y exteriores, cambio de plafón, instalación de circuito cerrado de televisión, trabajos de impermeabilización, cambio de instalación eléctrica, habilitación de aulas híbridas, remodelación de espacios e instalaciones para habilitar laboratorios de usos múltiples, computo, fisioterapia, gastronomía, anatomía, hospital simulado y quirófano, construcción de canchas deportivas, reposición de pavimento de concreto hidráulico y terracerías en estacionamiento, entre otros. Al 31 de diciembre de 2025, el costo de estos trabajos que el Fideicomiso pagó de manera anticipada, que estuvieron a cargo de dos de sus Partes Relacionadas, ascendió a \$220,531 más su IVA correspondiente, de los cuales durante el ejercicio 2025 se concluyeron y capitalizaron ciertos trabajos que representaron los costos en que se habían incurrido por \$61,841, quedando trabajos en proceso por \$158,690.

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

Al cierre del 4T 2025 el tramo flotante 23-L del BVS en su tramo flotante, que equivale a \$1,866,411, 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 anterior referente a los “Otros gastos financieros”, así como la amortización de las comisiones del periodo.

FLUJOS DE EFECTIVO

A continuación, se presentan las principales componentes de los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios, al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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 doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Por el año terminado el 31 de diciembre de		Variación	
	2025 \$	2024 \$	\$	%

Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad	4,847,078	3,607,769	1,239,309	34.35
Ajustes por:				
Intereses a favor	(140,153)	(305,852)	165,699	(54.18)
Intereses a cargo	647,040	681,787	(34,747)	(5.10)
Amortización de costo financiamiento	9,104	10,658	(1,554)	(14.58)
Revaluación de la deuda financiera	211,101	233,760	(22,659)	(9.69)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	5,369	4,558	811	17.79
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)	3,914	3,203	711	22.20
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(1,608,573)	(776,753)	(831,820)	107.09
Efectivo Generado por resultados	3,974,880	3,459,130	515,750	97.88
Actividades de operación:				
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,280	(1,128)	2,408	-213.48
Aumento en otros activos circulantes no financieros	4,749	(5,994)	10,743	(179.23)
Disminución en el Impuesto al valor agregado por pagar	14,675	3,544	11,131	314.08
Disminución en proveedores, y otras cuentas por pagar	12,929	252	12,677	5,030.56
Aumento en beneficios a los empleados	131	98	33	33.67
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo	33,764	(3,228)	36,992	4,985.60
Aumento de efectivo neto por la operación	4,008,644	3,455,902	552,742	5,083.49
Actividades de inversión:				
Intereses a favor	140,153	305,852	(165,699)	(54.18)
Adquisición de propiedades de inversión	(535,288)	(973,817)	438,529	(45.03)
Depósito de seriedad	-	(350,000)	350,000	(100.00)
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	(297,139)	(151,019)	(146,120)	96.76
Otros activos no financieros	(379)	(1,034)	655	(63.35)
Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	(692,653)	(1,170,018)	477,365	(40.80)
Actividades de financiamiento:				
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	(6,143)	(5,880)	(263)	4.47
Intereses pagados de la deuda financiera	(640,280)	(669,161)	28,881	-4.32
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(3,119,057)	(2,931,324)	(187,733)	6.40
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento	(3,765,480)	(3,606,365)	(159,115)	4.41
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	(449,489)	(1,320,481)	870,992	(65.96)
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	1,692,919	2,142,408	(449,489)	(20.98)

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

- i. Adquisición de 6 inmuebles realizada el 10 de julio de 2025, por un monto de adquisición de \$885,288, pagado con los recursos obtenidos de la colocación de deuda lanzada a finales del ejercicio 2023 y liberando el depósito de seriedad por \$350,000, reconociendo los ingresos por arrendamiento a partir de la fecha de adquisición.
- ii. Recuperación de indemnizaciones por siniestro de los dos activos que integran el proyecto inmobiliario del Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero.
- iii. Reconversión de activos, que a partir del 1 de diciembre de 2025 redujo su ingreso en \$11,000 mensuales.
- iv. Resultados operativos del ejercicio 2025, descritas en los comentarios de la Administración sobre los resultados del periodo

SOCIO COMERCIAL

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

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de FIBRA EDUCAL, 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 31 de diciembre de 2025 es por **\$41,224,649**.

Los **78 Inmuebles** que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCAL se encuentran **totalmente arrendados**, mediante la celebración de **42 Contratos de Arrendamiento** y **1 contrato de arrendamiento con condición suspensiva** con 6 Arrendatarios (**Partes Relacionadas del Fideicomiso**), sobre las cuales también tiene influencia significativa **Nacer Global**.

El arrendatario del proyecto inmobiliario perteneciente al sector educativo del que el Fideicomiso es propietario, que se encuentra constituido por dos Inmuebles 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 su operación por parte del operador de la marca educativa se vio afectada con motivo del huracán Otis que golpeó al puerto de Acapulco el 25 de octubre de 2023. Por el momento no hemos recibido ninguna misiva que indique la intención del Arrendatario de dar por terminado el contrato de arrendamiento, no obstante que ha pasado más de dos años desde que le ha sido imposible llevar a cabo su operación usual dentro del Activo

Al 31 de diciembre de 2025, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCAL se encuentran libres de gravámenes y totalmente aseguradas, cubriendo así los riesgos físicos a los que están expuestos

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

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

GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso Nacer es titular del 67.15% 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, algunos de estos a través de una Parte Relacionada, a los Activos que conforman el Portafolio del Fideicomiso. El Administrador **no cobra contraprestación** alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolviente y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de sus funciones. Dicho formato de administración interna se traduce en **mayor eficiencia y mejores márgenes de utilidad** para FIBRA EDUCa y consecuentemente en mayores beneficios a los Tenedores.

Los **Ejecutivos y Empleados** contratados por el Administrador, tienen **amplia experiencia** en los sectores inmobiliario, educativo y financiero. Al 31 de diciembre 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	14	35	60.00	40.00
Total	24	18	42	57.14	42.86

VALOR DEL CBFÍ

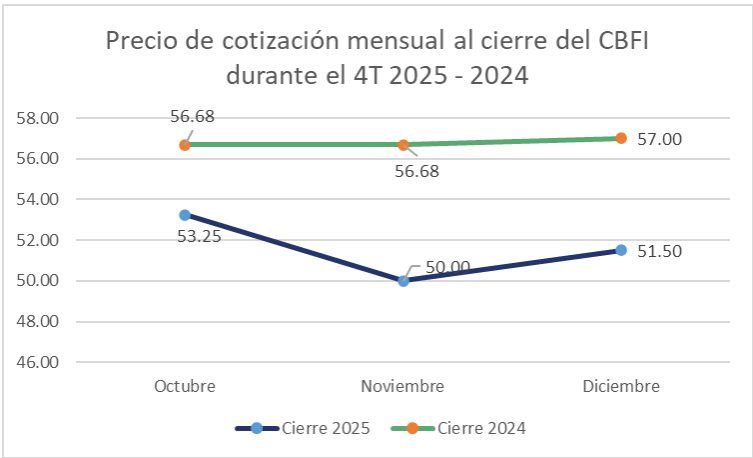
A continuación, se muestra un resumen del comportamiento del precio de los CBFIs que cotizan en la BMV bajo la clave de cotización EDUCA 18, según lo publicado por Bloomberg (<https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM>), así como de los CEBURES, con las claves de cotización, EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y 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.

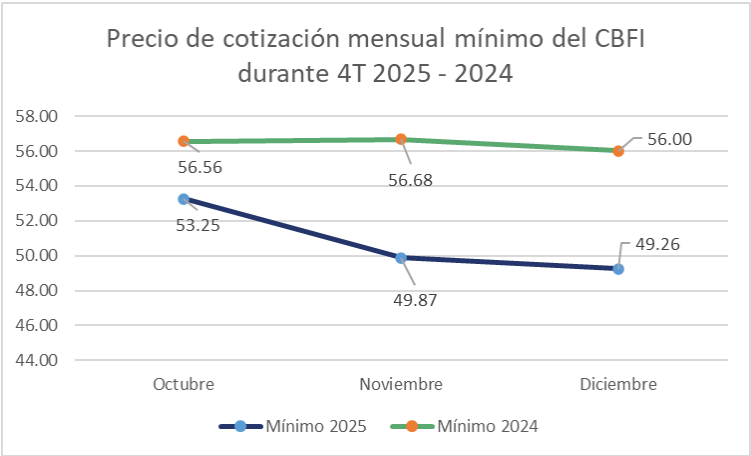
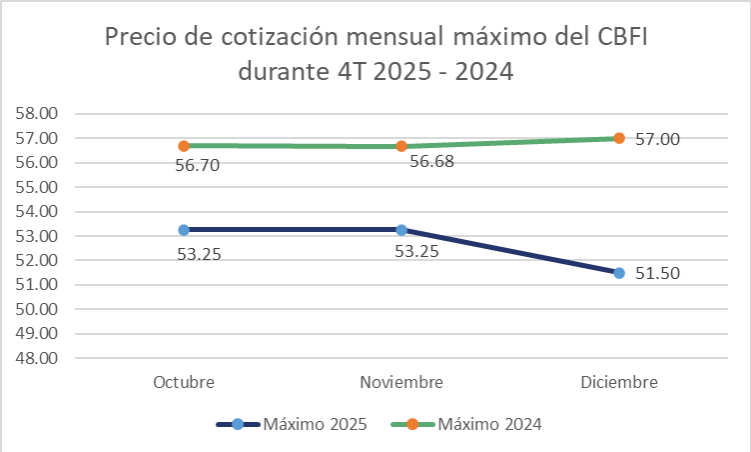
Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	4T 2025		
	Octubre	Noviembre	Diciembre
Cierre	53.25	50.00	51.50
Máximo	53.25	53.25	51.50
Mínimo	53.25	49.87	49.26
Volumen operado (1)	3,277	13,003	9,296

(1) Volumen de operación mensual

Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	4T 2024		
	Octubre	Noviembre	Diciembre
Cierre	56.68	56.68	57.00
Máximo	56.70	56.68	57.00
Mínimo	56.56	56.68	56.00
Volumen operado (1)	77,389	1,982	5,448

(1) Volumen de operación mensual

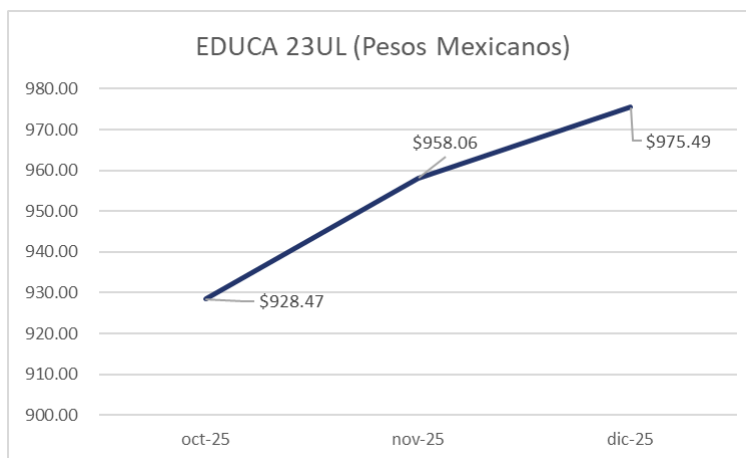
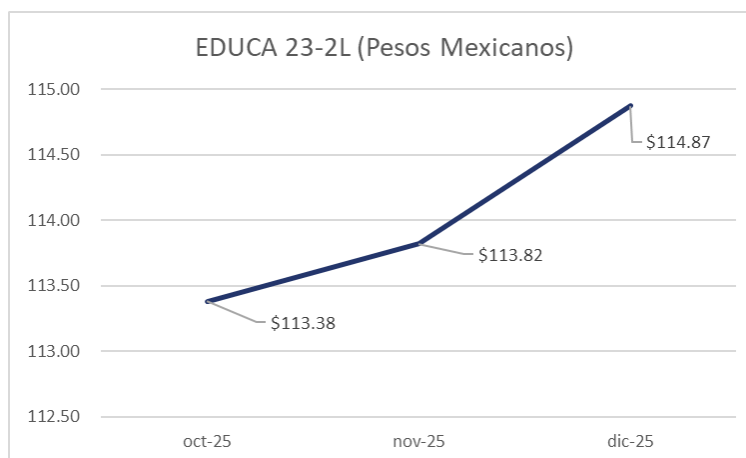
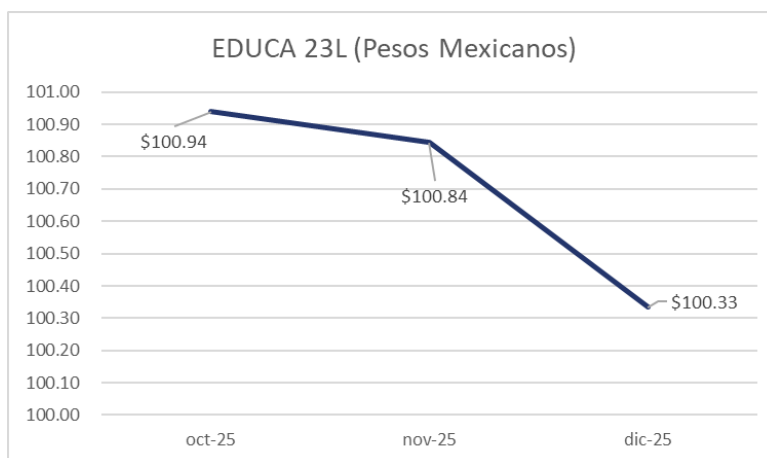




Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	oct-25	nov-25	dic-25
EDUCA 23L (Pesos Mexicanos)	100.94	100.84	100.33

Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	oct-25	nov-25	dic-25
EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)	113.38	113.82	114.87

Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	oct-25	nov-25	dic-25
EDUCA 23UL (Pesos Mexicanos)	928.47	958.06	975.49



DECLARACIONES Y PROYECCIONES A FUTURO

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

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

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

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 forzoso 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 EDUCU, así como mayores beneficios para los Tenedores.

FIBRA EDUCU 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 EDUCU 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 EDUCU")
CLAVE DE COTIZACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS ("CBFIS"): EDUCU 18
CLAVE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
FIDUCIARIOS ("CEBURES"): EDUCU 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 CBFÍ
O QUE SE INDIQUE DE OTRA FORMA**

a) Historia y Desarrollo de FIBRA EDUCÁ

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCÁ 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.

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

FIBRA EDUCÁ 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 \$773,679, así como el pago de tres anticipos realizados el 26 de mayo, 25 de agosto y 24 de noviembre de 2025 por \$778,461, \$780,016 y \$786,901, respectivamente, a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y un Reembolso de Patrimonio.

ii. Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 99,786 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, abril, julio y octubre 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 EDUCÁ ascendieron a 1,227,724,832.

iii. 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 con 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 del recurso de revocación por parte de la autoridad correspondiente.

iv. 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 Asamblea de Tenedores de los CBFIs celebrada el 6 de noviembre de 2025 fue aprobada esta transacción. 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 sino 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.

v. **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 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") 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.

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 pagado por FIBRA EDUCA por la adquisición de estos Activos fue de \$885,288, el cual incluye los gastos accesorios por traslado de dominio de \$90,038 más el IVA de la construcción por \$39,839 y un descuento del 5.02%, el cual fue realizado 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.

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

vi. **Sustitución de Representante común.**

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

Asamblea de tenedores	Tipo de asamblea	Fecha de celebración	Clave de cotización de pizarra	Fecha del Convenio modificatorio	Fecha del canje de certificados
CBFIs	Extraordinaria	13/08/2025	EDUCA 18	21 de agosto	18 de septiembre
CEBURES	Ordinaria	11/09/2025	EDUCA 23L	18 de septiembre	5 de noviembre
CEBURES	Ordinaria	26/08/2025	EDUCA 23-2L	28 de Agosto	5 de noviembre
CEBURES	Ordinaria	26/08/2025	EDUCA 23UL	28 de agosto	5 de noviembre

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

El umbral del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda ("ICSD") establecido en los contratos de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad ("BVS") y en las Disposiciones de carácter general aplicables a emisoras de valores y otros participantes del mercado ("CUE") es de 1.50x y 1.0x, respectivamente, sin embargo, el cálculo de esta ratio al 30 de septiembre y 31 de diciembre de 2025 es de 0.88x y 0.91x, respectivamente. Esta situación obedece, principalmente, a la reclasificación de la deuda entre el largo a corto plazo del tramo flotante identificado con la clave de cotización EDUCA 23-L, toda vez que este tramo vencerá en agosto de 2026.

En Asamblea de Tenedores celebrada el 5 de diciembre de 2025, los Tenedores ratificaron y aprobaron en todos sus términos el Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico mediante sesión del 21 de noviembre de 2025, en los términos en los que les fue expuesto por el Administrador, que contempla la contratación de una línea de crédito quirografaria sindicada por hasta \$2,500,000, con una vigencia de 3 años con posibilidad de ser renovada dos veces por periodos de 1 año cada uno; que deberá realizarse a más tardar el 31 de marzo de 2026, con un destino que no contravenga un límite al financiamiento del Fideicomiso, en términos de lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES, y la normativa aplicable, con lo cual, se restablecerá el umbral del ICSD por lo menos a 1.50x; en el entendido que, la finalidad del Plan Correctivo, es restablecer el ICSD al nivel previsto por el Contrato del Fideicomiso, los Títulos que amparan los CEBURES, así como por la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales, contractuales y regulatorias aplicables.

En Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, identificados con clave de pizarra EDUCA 23L, EDUCA 23UL y EDUCA23-2L, celebradas el 29 de enero de 2026, el Plan Correctivo fue aprobado, a efecto de que la contratación del crédito, el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda alcance el nivel mínimo de 1.50x a más tardar el 31 de marzo de 2026 y recibir el pago, por única ocasión, de una compensación económica equivalente a 10 puntos base sobre el valor nominal de los Títulos que amparan las emisiones, mismo que se aplicará en el primer periodo de pago de intereses del ejercicio 2026, en favor de los tenedores de los CEBURES, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD aprobado.

Impactos Financieros y Operativos derivados de otros acontecimientos.**i. Recuperación de Indemnizaciones por Siniestro.**

Respecto de los dos Activos que integran el proyecto inmobiliario del Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, que resultaron dañados por el paso del huracán Otis el pasado 25 de octubre de 2023, se informa lo siguiente:

- i) Con fecha 23 de junio de 2025 el Fideicomiso y las Compañías de Seguros firmaron un convenio de ajuste y finiquito (daño material) y el 27 de junio 2025 se recibió el pago de las compañías de seguro que tenía contratadas por el finiquito del daño material que sufrieron los Activos por \$4,482, reconocidos en el rubro de "Otros ingresos" dentro del Estado de Resultados Integrales. 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.
- ii) El reconocimiento y cobro de las rentas de los dos Activos que integran el proyecto inmobiliario 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 4T 2025 representan aproximadamente el 8.33% de los ingresos de ese periodo y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 de 8.32%. El 21 de noviembre de 2025 FIBRA EDUCA recibió una notificación de dichas compañías de seguro sobre la indemnización determinada por pérdidas consecuenciales por los ingresos de arrendamiento no percibidos por \$277,101, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 24 de noviembre de 2025, reconocidos en el rubro de "Recuperación de pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento" dentro del Estado de Resultados Integrales.

ii. Reconversión de activos.

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

Como parte de esta operación, a partir del 1 de diciembre de 2025, el Fideicomiso redujo su superficie rentada en 14,968 m² lo que implicó una disminución en las rentas mensuales por \$11,000 mensuales, monto que será cubierto por el nuevo arrendatario e incluirá un incremento, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

b) Descripción del negocio

FIBRA EDUCU, 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 EDUCU.

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 EDUCU 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 EDUCU 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 31 de diciembre de 2025, el Grupo Nacer es titular del 67.15% de los CBFIs en circulación.

Administración

FIBRA EDUCU es administrado por su subsidiaria Fibra Educa Management, S. C., en la que participa en el 99.99% de su capital social. El Administrador brinda de forma exclusiva los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento a los Activos que conforman el Portafolio del Fideicomiso, algunos de estos a través de un tercero pudiendo ser una Parte Relacionada. El Administrador no cobra contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolviente 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 31 de diciembre 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	14	35	60.00	40.00
Total	24	18	42	57.14	42.86

Activos Inmobiliarios

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025 es \$40,979,055, más los costos relacionados con las remodelaciones en proceso por \$245,594 quedando un valor total del portafolio de \$41,224,649.

Al 31 de diciembre 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. Adicionalmente, 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.

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

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 y 1 contrato de arrendamiento con condición suspensiva asociado al inmueble universitario ubicado en la Ciudad de Mérida, dichos contratos han sido realizados 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 el periodo de tres y el año que terminaron el 31 de diciembre de 2025, representan aproximadamente el 8.33% y 8.32% respectivamente, de los ingresos del período y año.

Con fecha 23 de junio de 2025 el Fideicomiso y las Compañías de Seguros firmaron un convenio de ajuste y finiquito (daño material) y el 27 de junio 2025 se 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

El 21 de noviembre de 2025 FIBRA EDUCA recibió una notificación de dichas compañías de seguro sobre la indemnización determinada por pérdidas consecuenciales por los ingresos de arrendamiento no percibidos por \$277,101, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 24 de noviembre de 2025.

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

Como parte de esta operación, a partir del 1 de diciembre de 2025, el Fideicomiso redujo su superficie rentada en 14,968 m² lo que implicó una reducción por un monto de \$11,000 mensuales, que será cubierto por el nuevo arrendatario e incluirá un incremento, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

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 subarrienda 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 7 años 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.

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 31 de diciembre 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 alinea 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 43 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.

El saldo pendiente de cobro que el Fideicomiso tiene al 31 de diciembre de 2025 por \$961 (\$2,241 al 31 de diciembre de 2024), 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 diciembre de 2025 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, el cual fue cobrado a principios de 2026.

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.

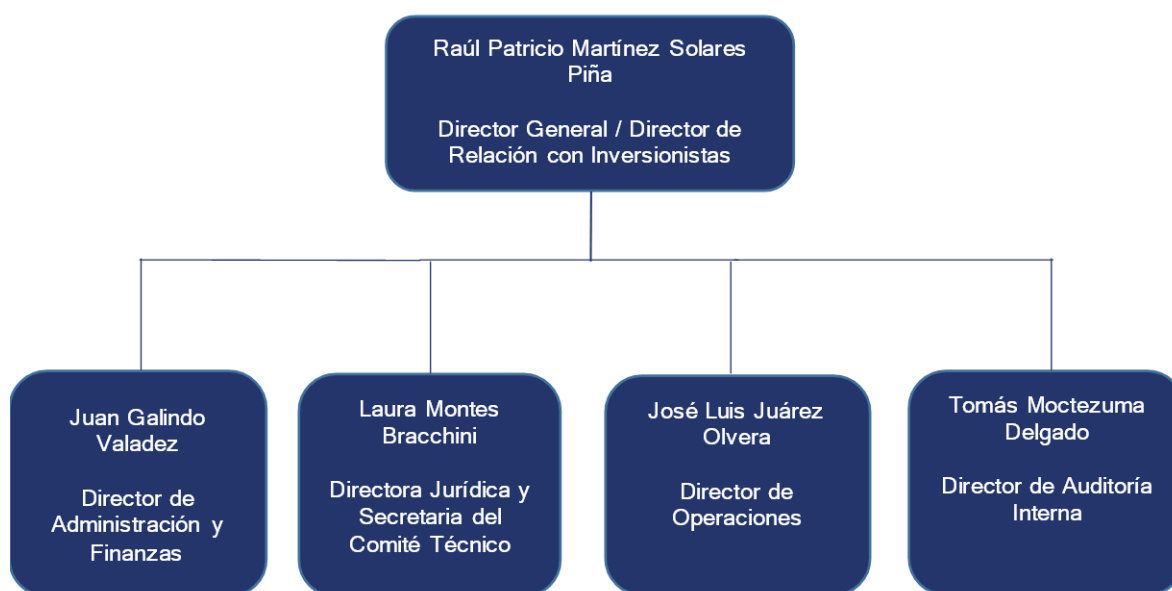
v) **Recursos humanos**

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, algunos de estos a través de una de sus Partes Relacionadas. 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 31 de diciembre 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	14	35	60.00	40.00

Total	24	18	42	57.14	42.86
-------	----	----	----	-------	-------

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.

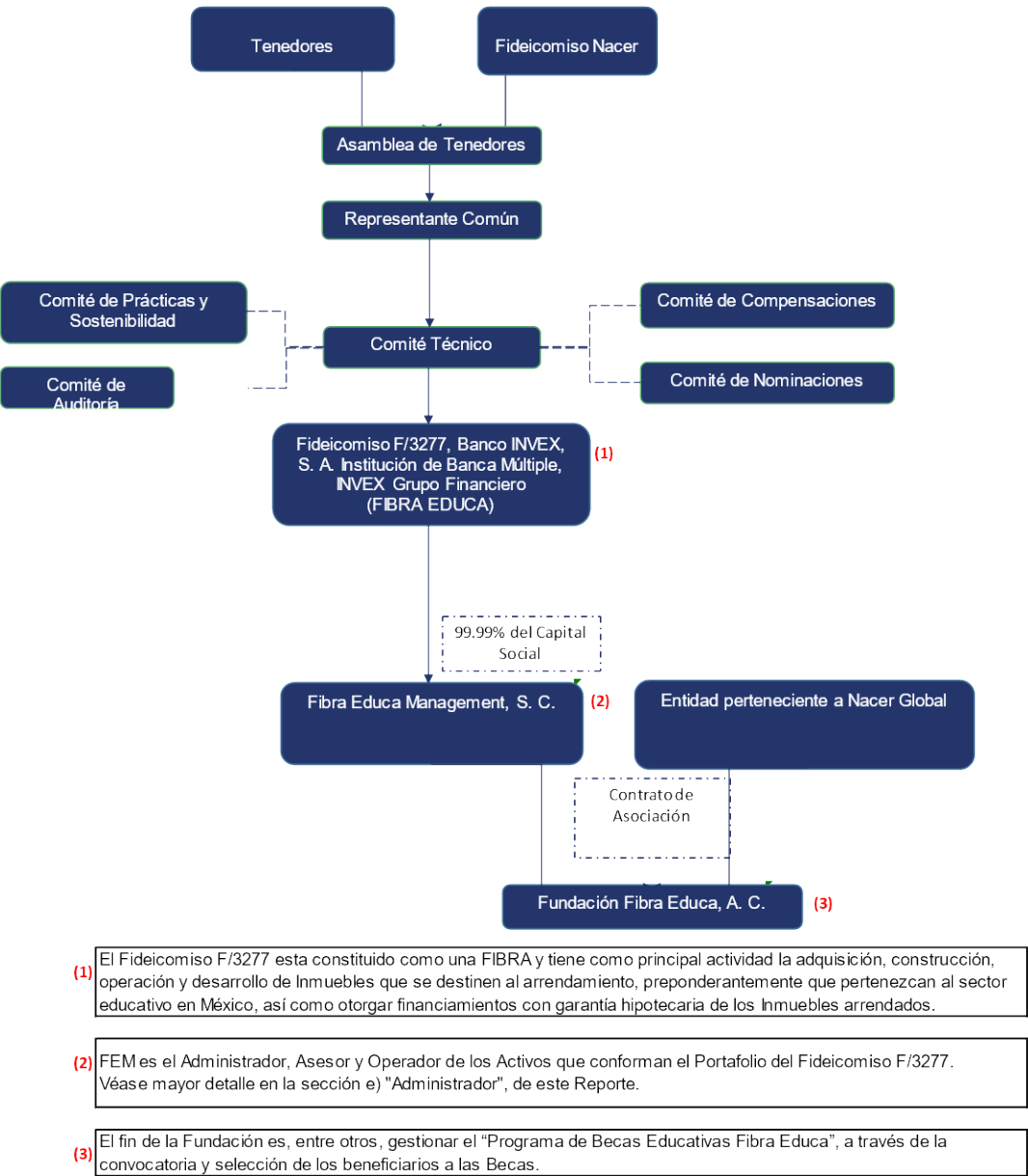
vii) Estructura corporativa

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, algunos de estos 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 distribuible 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.



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 del recurso de revocación 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 \$773,679. El 26 de mayo, 25 de agosto y 24 de noviembre 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, \$780,016 y \$786,901, respectivamente.

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

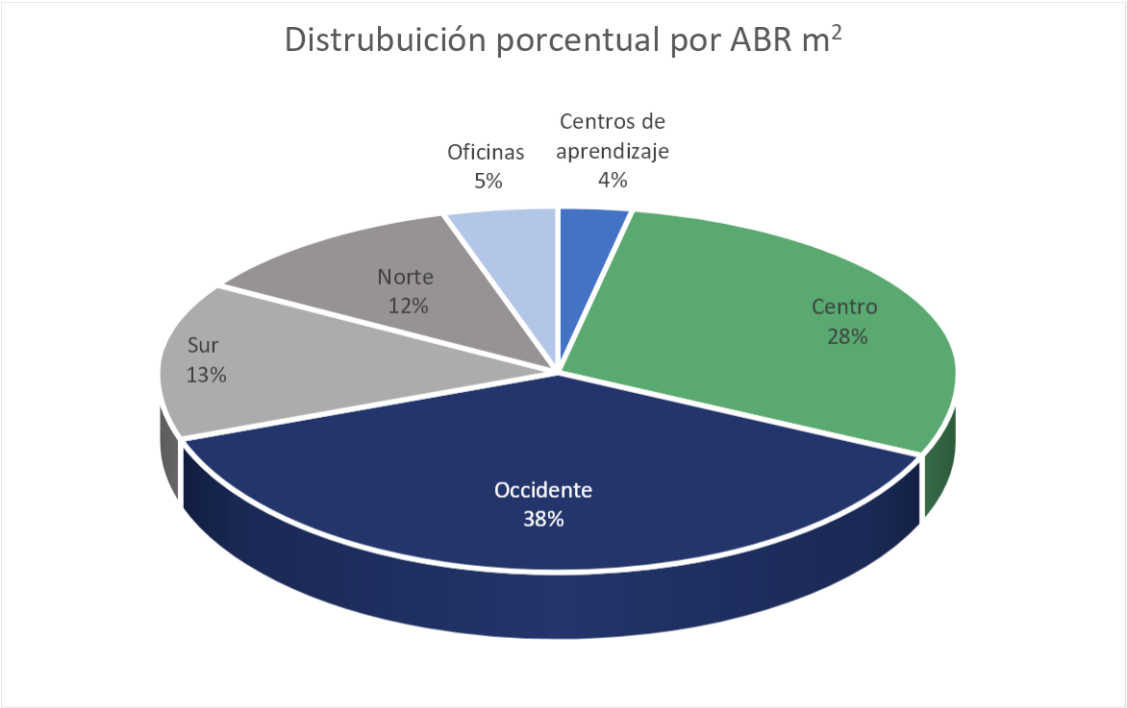
c) Descripción de los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio de FIBRA EDUCA

i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2025, el Portafolio de FIBRA EDUCA se integra como se muestran a continuación:

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m ²	% de Ocupación	Diciembre 2024 \$	Adiciones \$	Trasposos \$	Revaluación \$	Diciembre 2025 \$
Planteles Universitarios								
Aportación Inicial	12	296,588	100.00	19,713,491	-	35,959	1,459,454	21,208,904
2019	7	96,592	100.00	8,240,547	-	7,132	(629,321)	7,618,358
2022	6	89,889	100.00	5,504,819	-	31,108	416,479	5,952,406
2023	1	2,255	100.00	17,442	-	330	(3,242)	14,530
2024	6	47,467	100.00	946,401	-	15,221	(128,254)	833,368
2025	6	42,250	100.00	-	885,288	-	(88,570)	796,718
	38	575,041	100.00	34,422,700	885,288	89,750	1,026,546	36,424,284
Oficinas								
Aportación Inicial	5	34,907	100.00	2,758,132	-	2,291	465,076	3,225,499
Centros de Aprendizaje								
Aportación Inicial	35	22,707	100.00	1,212,321	-	-	116,951	1,329,272
				38,393,153	885,288	92,041	1,608,573	40,979,055
Ampliación y remodelación de planteles				40,496	297,139	(92,041)	-	245,594
Total Propiedades de Inversión	78	632,655	100.00	38,426,434	1,174,830	-	1,608,573	41,224,649

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

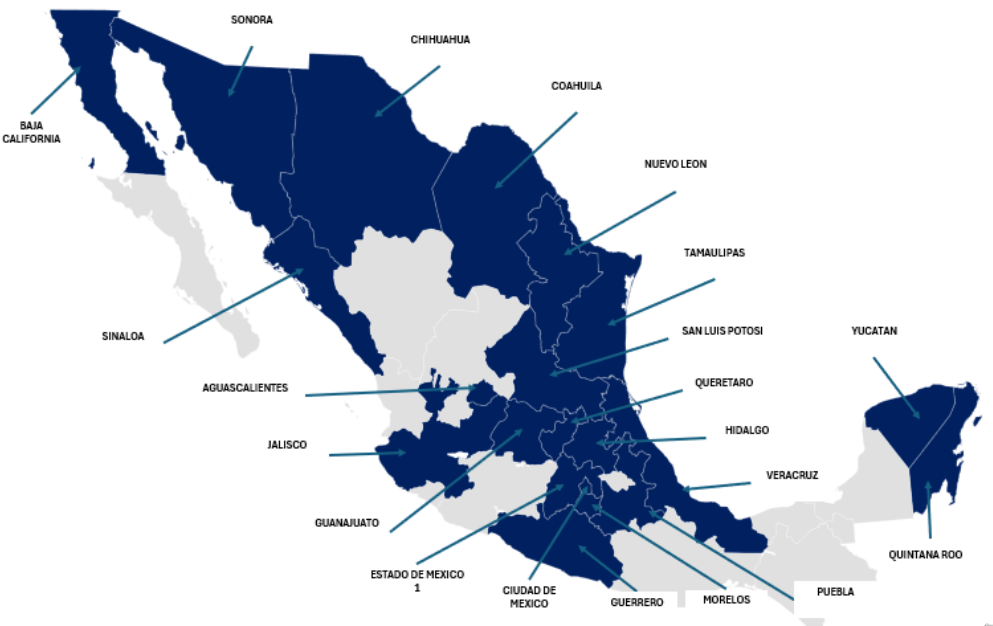


Los Estados que incluye cada una de las regiones son los que se mencionan a continuación:

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 m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²
Querétaro	3	109,339	-	-	-	-	3	109,339
Aguascalientes	1	67,167	1	633	-	-	2	67,800
Hidalgo	3	65,845	-	-	-	-	3	65,845
Estado de México	6	59,466	7	5,659	-	-	13	65,125
Ciudad de México	5	48,325	8	4,204	5	34,907	18	87,436
Jalisco	3	48,919	6	3,207	-	-	9	52,126
Guerrero	1*	41,911	-	-	-	-	1	41,911
Yucatán	1	38,000	-	-	-	-	1	38,000
Coahuila	5	38,258	-	-	-	-	5	38,258
San Luis Potosí	2	17,991	1	727	-	-	3	18,718
Guanajuato	1	13,440	1	637	-	-	2	14,077
Sonora	1	6,516	1	474	-	-	2	6,990
Tamaulipas	2	5,938	1	622	-	-	3	6,560
Morelos	1	4,960	-	-	-	-	1	4,960
Baja California	1	3,451	1	601	-	-	2	4,052
Sinaloa	1	3,260	-	-	-	-	1	3,260
Veracruz	1	2,255	1	710	-	-	2	2,965
Nuevo León	-	-	4	2,853	-	-	4	2,853
Chihuahua	-	-	1	991	-	-	1	991
Puebla	-	-	1	843	-	-	1	843
Quintana Roo	-	-	1	546	-	-	1	546
Total	38	575,041	35	22,707	5	34,907	78	632,655

**Este proyecto inmobiliario está conformado por dos Activos*



Al 31 de diciembre 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 \$1,608,573 (\$776,753 al 31 de diciembre de 2024), quedando así valuado el portafolio en \$40,979,055 (\$38,393,153 al 31 de diciembre de 2024), más la inversión relacionada con las remodelaciones en proceso por \$245,594 (\$40,496 al 31 de diciembre de 2024) quedando un valor total del portafolio de \$41,224,649 (\$38,426,434 al 31 de diciembre 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 \$1,004,542 (\$262,110 al 31 de diciembre 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	12.61% a 14.33%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	9.61% a 11.33%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable.
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI, mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	3.30% a 3.99%	A mayor tasa de inflación, mayor valor razonable.

Periodo de absorción	De 12 a 18 meses en promedio	A menor periodo de absorción, mayor valor razonable
Rentas de mercado	Dependiendo el tipo y ubicación de la propiedad	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable

Al 31 de diciembre 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.

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

a) **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.

i. ***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 el periodo de tres meses y el año terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 representan el 88.79% y 88.64% y el 88.76% y 88.50%, respectivamente del total de los ingresos por arrendamiento del Fideicomiso, de esos periodos.

ii. 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 el periodo de tres meses y el año terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 representan el 3.32% 3.37%, y el 3.33% y 3.41%, respectivamente, del total de los ingresos por arrendamiento del Fideicomiso.

iii. 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 el periodo de tres meses y el año terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 representan el 7.89% y 7.99% y el 7.91% y 8.09%, respectivamente, del total de los ingresos por arrendamiento del Fideicomiso.

ii) Adquisiciones inmobiliarias o Desarrollos Inmobiliarios

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 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”) 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.

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 pagado por FIBRA EDUCa por la adquisición de estos Activos fue de \$885,288, el cual incluye los gastos accesorios por traslado de dominio de \$90,038 más el IVA de la construcción por \$39,839 y un descuento del 5.02%, el cual fue realizado 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. Estas adquisiciones que fueron realizadas con Partes Relacionadas.

Estas adquisiciones representaron un crecimiento 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

Durante el ejercicio 2025, FIBRA EDUCA llevó a cabo adaptaciones y mejoras en diversos Activos pertenecientes al sector educativo, centros de aprendizaje y de oficinas, consistentes en trabajos de pintura en interiores y exteriores, cambio de plafón, instalación de circuito cerrado de televisión, trabajos de impermeabilización, cambio de instalación eléctrica, habilitación de aulas híbridas, remodelación de espacios e instalaciones para habilitar laboratorios de usos múltiples, computo, fisioterapia, gastronomía, anatomía, hospital simulado y quirófano, construcción de canchas deportivas, reposición de pavimento de concreto hidráulico y terracerías en estacionamiento, entre otros. Al 31 de diciembre de 2025, el costo de estos trabajos que el Fideicomiso pagó de manera anticipada \$297,139, algunos de estos trabajos fueron hechos con sus Partes Relacionadas por un monto equivalente a \$220,531 más su IVA correspondiente. Durante el ejercicio 2025 se concluyeron y capitalizaron ciertos trabajos que representaron los costos que se habían incurrido por \$92,041, quedando trabajos en proceso por \$245,594.

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

iii) Evolución de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso

Los 78 Inmuebles que conforman el Portafolio del Fideicomiso se encuentran totalmente arrendados al 31 de diciembre de 2025, a través de la celebración de 42 contratos de arrendamiento y 1 contrato de arrendamiento con cláusula suspensiva 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 31 de diciembre de 2025 \$	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 \$
	Inicio	Terminación					
6	junio de 2018	junio de 2033	15	7 años, 6 meses	339,234	700,511	2,777,432
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	8 años, 2 meses	4,460	8,967	35,613
1	abril de 2019	abril de 2034	15	8 años, 3 meses	2,932	5,651	22,339
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	8 años, 4 meses	6,375	13,919	54,877
1	junio de 2019	junio de 2034	15	8 años, 5 meses	41,911	-	-
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	8 años, 10 meses	11,761	37,699	148,145

2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	8 años, 11 meses	29,153	117,716	468,381
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	11 años, 1 mes	16,563	9,509	37,896
1	junio de 2022	junio de 2037	15	11 años, 5 meses	67,167	158,122	619,978
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	11 años, 7 meses	6,159	5,592	22,009
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	12 años, 10 meses	2,255	668	2,636
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	13 años, 4 meses	2,346	2,302	9,071
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	13 años, 7 meses	45,121	26,475	103,711
12	julio de 2025	julio de 2040	15	14 años, 6 meses	42,250	25,267	47,817
1*	diciembre de 2025	Diciembre de 2040	15	-	14,968	-	-
43		Total			632,655	1,112,498	4,349,905

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.

El saldo pendiente de cobro que el Fideicomiso tiene al 31 de diciembre de 2025 por \$961 (\$2,241 al 31 de diciembre de 2024), 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 diciembre de 2025 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, el cual fue cobrado a principios de 2026.

A continuación, se muestra un análisis disgregado de los ingresos atendiendo a su zona geográfica y segmento al que pertenecen, por los periodos de tres y nueve meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024 \$	Región	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 \$	Variación	
			4T 2025 / 4T 2024	
			\$	%
315,489	Centro	350,045	34,556	10.95
96,172	Norte	104,082	7,910	8.22
440,808	Occidente	460,182	19,374	4.40
80,949	Sur	73,445	(7,504)	(9.27)
933,418	Planteles universitarios	987,754	54,336	5.82
84,129	Oficinas	87,763	3,634	4.32
35,449	Centros de Aprendizaje	36,981	1,532	4.32
1,052,996	Total de ingresos por arrendamiento	1,112,498	59,502	5.65
-	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	277,101	277,101	-
1,052,996	Total de ingresos	1,389,599	336,603	31.97

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 \$	Región	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 \$	Variaciones	
			\$	%
1,214,553	Centro	1,334,969	120,416	9.91
341,491	Norte	402,170	60,679	17.77
1,723,070	Occidente	1,803,927	80,857	4.69
316,314	Sur	319,964	3,650	1.15
3,595,428	Planteles universitarios	3,861,030	265,602	7.39
328,717	Oficinas	343,946	15,229	4.63
138,512	Centros de Aprendizaje	144,929	6,417	4.63
4,062,657	Total de ingresos por arrendamiento	4,349,905	287,248	7.07
-	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	277,101	277,101	-
4,062,657	Total de ingresos	4,627,006	564,349	13.89

En el 4T 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 2.40% (acumulado de 1.18%). Por otra parte, los ingresos del 4T del 2025, incluyen los ajustes realizados posteriormente al 31 de diciembre de 2024 por la actualización de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un aniversario más, incrementando así los ingresos del periodo en un 4.26% (acumulado de 4.55%).

Los ingresos anualizados al 31 de diciembre de 2025, incluye el reconocimiento por un periodo de 12 meses correspondientes a los 6 Activos adquiridos en mayo y agosto de 2024, recordando que en ese año los ingresos sólo se reconocieron por el periodo comprendido de la fecha de adquisición al cierre del año 2024.

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

Como parte de esta operación, a partir del 1 de diciembre de 2025, el Fideicomiso redujo su superficie rentada en 14,968 m² lo que implicó una disminución por un monto de \$11,000 mensuales, monto que será cubierto por el nuevo arrendatario e incluirá un incremento, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

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	Ingresos por arrendamiento	Incremento por ajuste en	Disminución ingresos por	Incremento por nuevos	Incremento por	Total ingresos por	Recuperación pérdidas	Total de ingresos
----------	----------------------------	--------------------------	--------------------------	-----------------------	----------------	--------------------	-----------------------	-------------------

	por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024	rentas	arrendamiento por reconversión de propiedades	arrendamientos	ampliación en Inmuebles	arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025	consecuenciales por ingresos de arrendamiento	por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025
Occidente	440,808	18,974	-	-	400	460,182	-	460,182
Centro	315,489	13,413	-	21,143	-	350,045	-	350,045
Norte	96,172	3,785	-	4,124	-	104,081	-	104,081
Sur	80,949	3,497	(11,000)	-	-	73,446	277,101 (n)	350,547
Planteles universitarios	933,418	39,669	(11,000)	25,267	400	987,754	277,101	1,264,855
Oficinas	84,129	3,634	-	-	-	87,763	-	87,763
Centros de aprendizaje	35,449	1,532	-	-	-	36,981	-	36,981
	1,052,996	44,835	(11,000)	25,267	400	1,112,498	277,101	1,389,599
ABR								
Occidente	238,162	-	-	-	703	238,865	-	238,865
Centro	143,486	-	-	31,185	-	174,671	-	174,671
Sur	82,166	-	-	-	-	82,166	-	82,166
Norte	68,274	-	-	11,065	-	79,339	-	79,339
Planteles universitarios	532,088	-	-	42,250	703	575,041	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	-	34,907	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	-	22,707	-	22,707
	589,702	-	-	42,250	703	632,655	-	632,655
No. de inmuebles								
Centro	11	-	-	4	-	15	-	15
Norte	10	-	-	2	-	12	-	12
Occidente	8	-	-	-	-	8	-	8
Sur	3	-	-	-	-	3	-	3
Planteles universitarios	32	-	-	6	-	38	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	-	35	-	35
Oficinas	5	-	-	-	-	5	-	5
	72	-	-	6	-	78	-	78

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Disminución ingresos por reconversión de activos	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Total ingresos por arrendamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2025	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	Total de ingresos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
Occidente	1,723,070	79,523	-	-	1,334	1,803,927	-	1,803,927
Centro	1,214,553	54,550	-	65,866	-	1,334,969	-	1,334,969
Norte	341,491	14,303	-	46,376	-	402,170	-	402,170
Sur	316,314	14,650	(11,000)	-	-	319,964	277,101 (n)	597,065
Planteles universitarios	3,595,428	163,026	(11,000)	112,242	1,334	3,861,030	277,101	4,138,131
Oficinas	328,717	15,229	-	-	-	343,946	-	343,946
Centros de aprendizaje	138,512	6,417	-	-	-	144,929	-	144,929
	4,062,657	184,672	(11,000)	112,242	1,334	4,349,905	277,101	4,627,006
ABR								
Occidente	238,162	-	-	-	703	238,865	-	238,865
Centro	143,486	-	-	31,185	-	174,671	-	174,671
Sur	82,166	-	-	-	-	82,166	-	82,166
Norte	68,274	-	-	11,065	-	79,339	-	79,339
Planteles universitarios	532,088	-	-	42,250	703	575,041	-	617,994
Oficinas	34,907	-	-	-	-	34,907	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	-	22,707	-	22,707
	589,702	-	-	42,250	703	632,655	-	675,608
No. de inmuebles								
Centro	11	-	-	4	-	15	-	15
Norte	10	-	-	2	-	12	-	12
Occidente	8	-	-	-	-	8	-	8
Sur	3	-	-	-	-	3	-	3
Planteles universitarios	32	-	-	6	-	38	-	38

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

- (1) Corresponde a la recuperación de las pérdidas consecuenciales de los ingresos por arrendamiento, netas de deducibles y coaseguros, que se menciona en la sección *Impactos Financieros y Operativos derivados de los eventos externos*.

El Arrendatario de los Activos pertenecientes al Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, suspendió el pago de las rentas al Fideicomiso a partir de noviembre de 2023 por caso fortuito, toda vez que tanto el uso y goce de los Activos como la operación del titular de la marca educativa se vieron afectados con motivo del huracán Otis que tocó tierra el 25 de octubre de 2023. Hasta el momento, el Fideicomiso no ha recibido ninguna misiva que indique la intención del Arrendatario de dar por terminado el contrato de arrendamiento, no obstante que han pasado más de dos años desde que le ha sido imposible llevar a cabo su operación usual dentro de los Activos. Los ingresos no percibidos por el Fideicomiso en el 4T 2025 representan aproximadamente el 8.33% de los ingresos de ese periodo y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 de 8.32%. El 21 de noviembre de 2025 FIBRA EDUCa recibió una notificación de dichas compañías de seguro sobre la indemnización determinada por pérdidas consecuenciales por los ingresos de arrendamiento no percibidos por \$277,101, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 24 de noviembre de 2025, reconocidos en el rubro de “Recuperación de pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento” dentro del Estado de Resultados Integrales.

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 el periodo de tres y los años terminados el 31 de diciembre 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 31 de diciembre de				Variaciones	
		2025		2024		2025 / 2024	
		\$	%	\$	%	\$	%
Centro	174,671	303,044	86.57	271,822	86.20	31,222	11.49
Norte	79,339	88,780	85.30	81,481	84.78	7,299	8.96
Occidente	238,865	400,272	86.98	378,208	85.84	22,064	5.83
Sur	82,166	332,333	94.80	67,344	83.28	264,989	393.49
Planteles Universitarios	575,041	1,124,429	88.90	798,855	85.63	325,574	40.76
Oficinas	34,907	76,198	86.82	72,751	86.51	3,447	4.74
Centros de Aprendizaje	22,707	31,754	85.87	30,326	85.60	1,428	4.71

Total	632,655	1,232,381	88.69	901,932	85.65	330,449	36.64

Región	ABR m²	Por los años terminados el 31 de diciembre de				Variaciones	
		2025		2024		2025 / 2024	
		\$	%	\$	%	\$	%
Centro	174,671	1,158,006	86.74	1,057,868	87.10	100,138	9.47
Norte	79,339	344,640	85.70	294,359	86.20	50,281	17.08
Occidente	238,865	1,563,761	86.69	1,492,000	86.59	71,761	4.81
Sur	82,166	539,716	90.39	266,104	84.13	273,612	102.82
Planteles Universitarios	575,041	3,606,123	87.14	3,110,331	86.51	495,792	15.94
Oficinas	34,907	298,232	86.71	284,667	86.60	13,565	4.77
Centros de Aprendizaje	22,707	124,779	86.10	118,959	85.88	5,820	4.89
Total	632,655	4,029,134	87.08	3,513,957	86.49	515,177	14.66

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 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 el periodo de tres meses y el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestra a continuación:

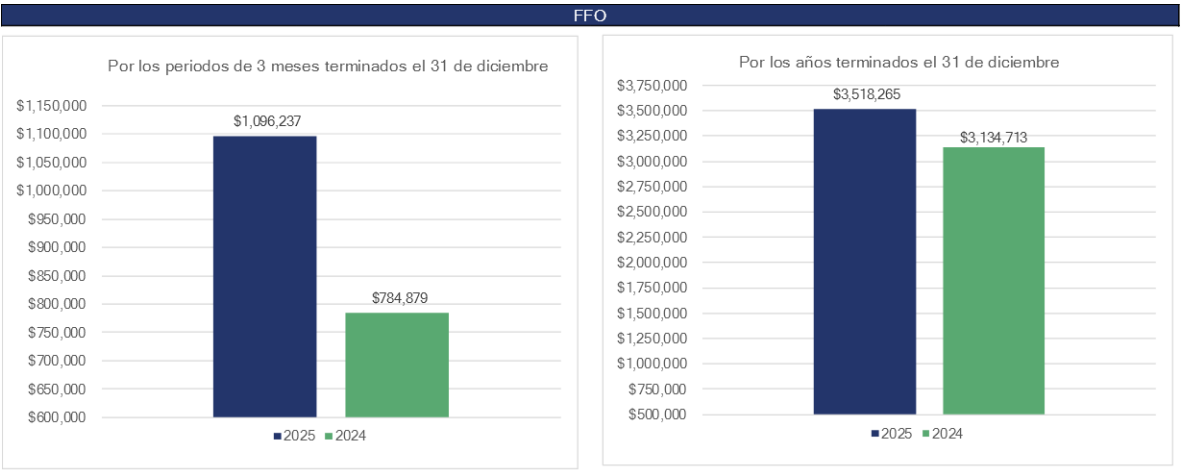
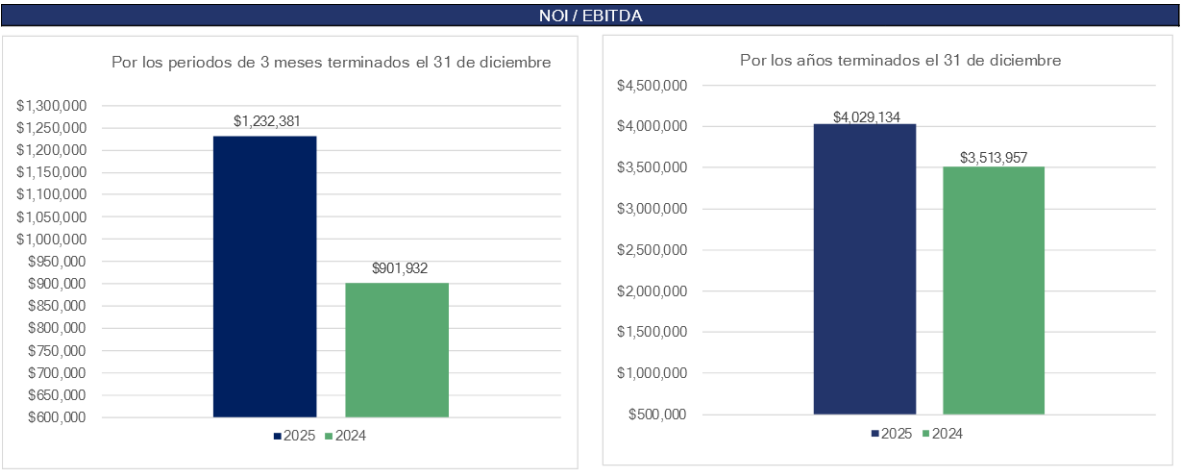
Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
Conciliación NOI (EBITDA) / FFO / AFFO

Por los periodos de tres y doce meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 (4T 2025) (4T 2024)

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y reparto por CBFIs

2024		Concepto	2025	
Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre \$	Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre \$		Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre \$	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre \$
1,052,996	4,062,657	Ingresos por arrendamiento	4,349,905	1,112,498
-	-	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos por arrendamiento	277,101	277,101
1,052,996	4,062,657	Total ingresos	4,627,006	1,389,599
1,140,237	4,228,249	Utilidad de operación	5,574,206	2,325,985
-	-	Otros ingresos	(4,482)	-
(253,172)	(776,753)	Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(1,608,573)	(1,110,597)
13,450	54,700	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	58,700	15,050
561	4,558	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	5,369	508
856	3,203	Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	3,914	1,435
901,932	3,513,957	NOI / EBITDA	4,029,134	1,232,381
85.65	86.49	Margen NOI / EBITDA %	87.08	88.69
960,709	3,607,790	Utilidad integral - Neta del periodo	4,847,046	2,114,347
-	-	Otros ingresos	(4,482)	-
2,343	10,658	Amortización del costo de financiamiento	9,104	2,295
60,988	233,760	Revaluación de la deuda financiera	211,101	74,634
(253,172)	(776,753)	Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(1,608,573)	(1,110,597)
561	4,558	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	5,369	508
13,450	54,700	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	58,700	15,050
784,879	3,134,713	FFO	3,518,265	1,096,237
30,000	30,000	Reparto de excedente de efectivo	78,500	21,500
(1,500)	(6,000)	Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(10,000)	(2,500)
(26,250)	(105,000)	Reserva de capex	(110,000)	(27,500)
-	-	Reserva para reinversión en propiedades	(277,101)	(277,101)
(13,450)	(54,700)	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	(58,700)	(15,050)
773,679	2,999,013	AFFO	3,140,964	795,586
1,227,636,170	1,227,636,170	Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,724,832	1,227,724,832

0.630218	2.442917	AFFO por CBFIs	2.558362	0.648017



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

Con la adquisición de la segunda y última etapa del portafolio inmobiliario de Lottus realizada el 10 de julio de 2025 FIBRA EDUCa ha dado cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversión.

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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.

El saldo pendiente de cobro que el Fideicomiso tiene al 31 de diciembre de 2025 por \$961 (\$2,241 al 31 de diciembre de 2024), 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 diciembre de 2025 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, fue cobrado a principios de 2026.

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

5 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 muy semejantes en los términos y condiciones 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.

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

Sesiones del Comité Técnico.

El 25 de febrero, 24 de abril, 24 de julio, 23 de octubre y 21 de noviembre todos ellos de 2025, se celebraron las sesiones del Comité Técnico a la que fueron debidamente convocados y asistieron todos sus miembros, a excepción de la sesión de abril en que la hubo una inasistencia.

Los acuerdos tomados en las Asambleas de Tenedores celebradas el 28 de abril, 13 de agosto, 6 de noviembre y 5 de diciembre de 2025, así como del 29 de enero de 2026, son revelados en la siguiente sección (inciso e) Administrador).

6 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, algunos de estos a través de una de sus Partes Relacionadas, 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 4T 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, algunos de estos 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 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 aprobó 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 aprobó 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 resolvió aprobarlos en todos sus términos y un ejemplar se agrega al apéndice del acta.

Se instruyó 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 aprobó 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 Ortíz	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 adoptados 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.

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 aprobó 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 aprobó 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 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 aprobó 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 aprobó 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 aprobó e instruyó 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 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 aprobó 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 aprobó 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 aprobó 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 aprobó 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 aprobó 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 aprobó 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 aprobó 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 aprobó 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 aprobó 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 aprobó e instruyó 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 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 aprobó 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 aprobó 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 aprobó 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 aprobó 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 aprobó e instruyó 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 6 de noviembre de 2025

En la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con la clave de pizarra "EDUCA18" del 6 de noviembre de 2025, se votaron y aprobaron los siguientes asuntos con la asistencia del 87.83%.

- I. 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en México y/o en el extranjero.

Resolución. – Se acordó que el Emisor lleve a cabo una oferta pública y/o privada consistente en (i) una oferta pública primaria de suscripción y pago de CBFIs y/o (ii) una oferta privada primaria de suscripción y pago de CBFIs, pudiéndose realizar de forma simultánea o individual en México, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. o a través de cualquier otra bolsa de valores autorizada para operar en México, y en los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero que determinen los apoderados del Administrador, al amparo de la Regla 144 A (Rule 144A), 1a Regulación S (Regulation S) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (U.S. Securities Act of 1933), y cualquier otra disposición que resultara aplicable, en cualquier mercado donde se lleve a cabo la Oferta, según sea necesario o conveniente, tan pronto como las condiciones de mercado lo permitan, y por un monto que no excederá de EUA\$500,000,000.00 (quinientos millones de dólares 00/100, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América)

Se acordó que la Oferta se lleve a cabo en los plazos, términos y condiciones que, en su caso, determinen el Director General, el Director de Administración y Finanzas y el Director Jurídico del Administrador de manera conjunta, incluyendo, sin limitar, cualquiera de las metodologías permitidas por la Ley del Mercado de Valores, tales como modalidad de la oferta pública y el otorgamiento de una opción de sobreasignación, con base en los niveles de oferta y demanda de los CBFIs, las condiciones imperantes en los mercados de valores en la fecha de la colocación y cualesquier otros factores que se consideren relevantes

Se acordó que el Emisor lleve a cabo una emisión adicional de CBFIs, hasta por el número que corresponda, y que dichos CBFIs sean materia de la Oferta y se hace constar la renuncia incondicional e irrevocable para que los Tenedores ejerzan el derecho a cualquier derecho de suscripción preferente que pudiera corresponderles respecto de la emisión adicional de CBFIs que serán materia de la Oferta; en el entendido que, el número de CBFIs objeto de la Oferta serán determinados conjuntamente por los Ejecutivos del Administrador, el Director General, Director de Finanzas y Administración y Director Jurídico, con base en las condiciones imperantes de los mercados de capitales

Se aprobaron y ratificaron todos y cada uno de las gestiones, actos y acuerdos, verbales o escritos, llevados a cabo y/o celebrados por el Administrador o el Emisor en relación con la Oferta previo a la celebración de la presente Asamblea y que se realicen en el futuro. Así mismo, se aprobó que el Emisor libere de cualquier responsabilidad y se obliga a indemnizar y a sacar en paz y a salvo a los

Ejecutivos del Administrador y funcionarios del Emisor, a sus apoderados y a los asesores externos del Emisor y del Administrador, con motivo de cualquier acto en que hayan intervenido o lleguen a intervenir durante el análisis, estructuración, aprobación y ejecución de la Oferta

Se acordó que el Emisor, celebre o suscriba todos los contratos, convenios, modificaciones a los títulos que documentan los CBFIs en circulación, solicitudes, certificaciones e instrumentos, de cualquier naturaleza y regidos conforme a las normas de cualquier jurisdicción, y comparezca a la celebración o suscripción de los contratos, convenios, certificaciones o instrumentos que sean necesarios, a efecto de implementar y completar la Oferta y la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV aprobadas anteriormente, incluyendo, sin limitación, (i) uno o varios contratos de colocación con casas de bolsa mexicanas aceptables para el Administrador, como intermediarios colocadores líderes, que tengan por objeto que se coloquen los CBFIs a ser ofrecidos en México, que pueda ejercerse la opción de sobreasignación, que se lleven a cabo operaciones de estabilización, y que contengan declaraciones, condiciones, obligaciones y cláusulas indemnizatorias comúnmente utilizadas en operaciones de esta naturaleza y aceptables a los apoderados del Administrador, (ii) un contrato de colocación (purchase agreement) o contrato similar con instituciones financieras de los Estados Unidos de América o de cualquier otra jurisdicción, como intermediarios colocadores, que tenga por objeto que se coloquen los CBFIs a ser ofrecidos fuera de México, que pueda ejercerse la opción de sobreasignación, que se lleven a cabo operaciones de estabilización, y que contenga declaraciones, condiciones, obligaciones y cláusulas indemnizatorias comúnmente utilizadas en operaciones de esta naturaleza y aceptables a los apoderados del Administrador, (iii) contratos, convenios, certificaciones y otros documentos con bolsas de valores e instituciones para el depósito de valores, (iv) certificaciones respecto del Emisor y sus operaciones, y (v) cualesquiera solicitudes, avisos, certificaciones o documentación, de cualquier naturaleza, regulados por la legislación de cualquier jurisdicción, que sea necesaria, incluyendo documentación necesaria a cualquier autoridad competente, con el propósito de llevar a cabo la Oferta. Además, los apoderados y funcionarios del Administrador, mediante instrucción al Emisor, estarán facultados para proporcionar la información necesaria a ser incluida en los prospectos de colocación respectivos y aprobar dichos prospectos, así como los demás documentos que sean elaborados y/o distribuidos en relación con la emisión y colocación de los CBFIs objeto de la Oferta y presentados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. o a cualquier otra bolsa de valores autorizada para operar en México, a S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y a cualquier otra autoridad gubernamental o autorregulatoria, en idiomas tanto español como inglés, así como en cualquier otro idioma que fuere necesario

Se aprobó ratificar la designación de Citi México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Citi, J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V., J.P. Morgan Grupo Financiero y BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como intermediarios colocadores líderes de la Oferta en México, y a Citigroup Global Markets Inc., J.P Morgan Securities LLC, y BTG Pactual US Capital, LLC, o cualquiera de sus afiliadas, como intermediarios colocadores líderes de la Oferta Internacional, sin perjuicio de que el Administrador, mediante instrucción al Emisor, a través de sus apoderados, designe a uno o más colocadores diferentes o adicionales, para la Oferta en México y para la Oferta Internacional, de así estimarlo necesario, lo que se aprobó en este acto

Se autorizó la contratación de cualesquiera asesores financieros, legales, contables y otros expertos, según el Administrador lo considere necesario o conveniente para efectos de llevar a cabo la Oferta

Se acordó que el Director General, el Director de Administración y Finanzas y el Director Jurídico del Administrador de manera conjunta, mediante instrucción al Emisor, aprueben el porcentaje de la Oferta que se coloque en México y el porcentaje de la Oferta que se coloque en otros mercados distintos del mexicano, así como el número de CBFIs objeto de la Oferta

Se acordó que pueda ser ofrecida una opción a los intermediarios colocadores para adquirir hasta un 15% (quince por ciento) de los CBFIs objeto de la Oferta, para, en su caso, cubrir asignaciones en exceso, opción que será otorgada por el Emisor, en el entendido que (i) esta opción deberá ejercerse por los intermediarios colocadores mexicanos y/o por los intermediarios colocadores extranjeros, según lo determinen el Emisor y dichos intermediarios, y (ii) la opción de sobreasignación deberá ejercerse a más tardar dentro de los 30 (treinta) días calendarios siguientes (e incluyendo) a la fecha de registro de la Oferta, de conformidad con las disposiciones legales aplicables y con lo que se convenga en los contratos que contemplen los términos de la Oferta

Se acordó que las resoluciones anteriores queden sujetas a la condición resolutoria consistente en que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores no autorice la realización de la Oferta y la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como algunos otros aspectos relacionados con la Oferta, a más tardar el 31 de diciembre de 2026

- II. Propuesta, discusión, y en su caso, aprobación par que el Fideicomiso lleve a cabo emisiones adicionales de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios mediante el establecimiento; en su caso, de un programa de colocación en México y/o en el extranjero.

Resolución. – Se acordó que el Emisor lleve a cabo Emisiones adicionales de CBFIs, a través del establecimiento del Programa de CBFIs, en los términos presentados por el Administrador a la Asamblea, por un monto máximo que, junto con la Oferta a que se hace referencia en el punto primero del Orden del Día de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, no podrá exceder de \$600'000,000.00 (seiscientos millones de dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en Pesos (el "Monto Máximo del Programa de CBFIs"), y que las Emisiones adicionales que se lleven a cabo al amparo del mismo, según sea determinado conjuntamente por el Director General, el Director de Administración y Finanzas y el Director Jurídico del Administrador, serán ofertados de forma (i) pública en México al amparo del Programa de CBFIs, y/o (ii) privada en el extranjero de conformidad con la legislación aplicable.

Se acordó que el Emisor realice la emisión del número de CBFIs adicionales que correspondan al amparo del Programa de CBFIs

Se acordó que respecto de cualquier emisión de CBFIs al amparo del Programa de CBFIs, se faculte al Director General, al Director de Administración y Finanzas y al Director Jurídico del Administrador, para que de forma conjunta y en el momento que lo estime necesario, determinen la forma en que serán definidas las fechas, los montos, y demás características de cada una de las Emisiones adicionales de CBFIs, designe a las casas de bolsa que actúen como intermediarios colocadores de cada Emisión adicional e instruya lo necesario al Fiduciario, a efecto de llevar a cabo la oferta y colocación respectiva

Se acordó que respecto de cualquier Emisión de CBFIs adicionales al amparo del Programa de CBFIs, con la intención de cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Fiduciario otorgue a los intermediarios colocadores una opción de sobreasignación para adquirir CBFIs en términos de las disposiciones legales aplicables, conforme lo determinen el Director General, el Director de Administración y Finanzas y el Director Jurídico del Administrador de forma conjunta, lo cual deberá darse a conocer a través del aviso de oferta pública, del suplemento informativo y de cualquier otro documento que resulte aplicable

Se acordó e instruyó al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común, en la medida que a cada uno corresponda dentro del ámbito de sus respectivas facultades, lleven a cabo y celebren cualesquier actos, tramites, gestiones, instrumentos, contratos, documentos y/o convenios que resulten necesarios y/o convenientes en relación con lo anterior, incluyendo sin limitar, realizar todos los trámites y obtener autorizaciones que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la Bolsa, Indeval y demás autoridades o instancias correspondientes, con la finalidad de (a) obtener la autorización para el establecimiento del Programa de CBFIs y la inscripción correspondiente en el RNV, (b) llevar a cabo Emisiones adicionales de CBFIs al amparo del mismo, hasta por el Monto Máximo del Programa de CBFIs, y su oferta pública de suscripción en México, a través de la Bolsa, (c) llevar a cabo el depósito o canje del título que ampare los CBFIs ante Indeval, y demás publicaciones y avisos relacionados con lo anterior, en su caso

- III. Propuesta, discusión, y en su caso, aprobación para que el Fideicomiso lleve a cabo emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios mediante el establecimiento; en su caso, de un programa de colocación en México y/o en el extranjero.

Resolución. – Se acordó otorgar, y en este acto se instruyó a Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/3277, a otorgar en favor de los señores Raúl Patricio Martínez Solares Pifia, Juan Galindo Valdez y Laura Montes Bracchini, para que sea ejercido conjunta o individualmente, un poder general en cuanto a las facultades pero especial en cuanto a su objeto, para pleitos y cobranzas y actos de administración en los términos del Artículo 2,554 del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los diferentes Estados de la Republica y de la Ciudad de México, a efecto de llevar a cabo todos y cualesquiera actos aprobados por esta Asamblea respecto de la Oferta, así como cualquiera otros actos vinculados o conexos, incluyendo la determinación del precio por CBFIs respecto de la Oferta

Se acordó otorgar, y en este acto se instruyó a Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/3277, a otorgar en favor de CT Corporation System, un poder especial para pleitos y cobranzas, en los términos del primer párrafo del Artículo 2,554 del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana y de la Ciudad de México, facultándole para que en nombre y representación del Emisor, reciba en los Estados Unidos de América y en cualquier Estado parte de los Estados Unidos de América, cualquier notificación, comunicación, solicitud o emplazamiento respecto de cualquier demanda, reclamación, acción o procedimiento judicial, administrativo o arbitral, iniciado en contra o por parte del Emisor en dicha jurisdicción, relacionado con la emisión y colocación de los CBFIs, incluyendo, sin limitación (i) el contrato de compraventa (purchase agreement), (ii) el documento de venta correspondiente (offering memorandum), y (iii) cualesquiera de los contratos, convenios y documentos cuya suscripción fue

autorizada al Emisor en los puntos resolutivos acordados al discutirse el primer punto y puntos relacionados del Orden del Día de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, cualquiera que sea su denominación y conforme a las leyes de cualquier jurisdicción, en el entendido que cualquier notificación recibida por CT Corporation System, será considerada como una notificación hecha personalmente al Emisor para todos los efectos legales. Para efectos de lo anterior, el Emisor en este acto designa el domicilio de CT Corporation System, ubicado en 28 Liberty Street, New York, New York, 10005, y cualquier domicilio que tal sociedad establezca en el futuro y que fuere hecho del conocimiento del Emisor, como domicilio convencional para recibir cualquiera de las notificaciones previstas en el presente poder

IV. Designación de Delegados para la ejecución y formalización de las resoluciones de la Asamblea ordinaria de Tenedores.

Resolución. – Se resolvió designar como delegados de esta Asamblea a las licenciadas Laura Montes Bracchini y Maria de Lourdes Miriam Mendoza Martinez y/ o cualquier apoderado del Representante Común y/o del Fiduciario del Fideicomiso (los “Delegados”) para que, indistintamente, 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, incluyendo 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 si 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 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

Se instruy6 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

Asamblea de Tenedores celebrada el 5 de diciembre de 2025

En la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con la clave de pizarra “EDUCA18” del 5 de diciembre de 2025, se votaron y aprobaron los siguientes asuntos con la asistencia del 87.83%.

I. Informe de la emisora sobre su situación financiera actual

Resolución. – Quedó constancia de que los Tenedores presentes, a través de sus representantes, tomaron nota del informe presentado por el Administrador del Fideicomiso, en sus términos, respecto del estatus de la situación financiera actual del Fideicomiso, así como de la Reclasificación de la

Deuda Financiera y los efectos de la misma, y el consecuente impacto en el ICSD, con base en lo previsto en los Estados Financieros del Fideicomiso

- II. Presentación, discusión y en su caso, aprobación del plan correctivo del índice de cobertura de servicio de la deuda de la emisora, conforme a lo establecido en el Artículo 7, fracción VII, numeral 4.1 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.

Resolución. – En atención a lo previsto en la Circular Única de Emisoras Artículo 7, Fracción VII, numeral 4.1. Último párrafo, con relación al numeral 4.2. del mismo artículo en comento, así como demás disposiciones legales aplicables de la Circular Única de Emisoras, los Tenedores presentes, ratificaron y aprobaron en todos sus términos el Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico mediante sesión del 21 de noviembre de 2025, en los términos en que les fue expuesto por el Administrador, incluyendo la contratación de una línea de crédito quirografaria sindicada por hasta \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.), que deberá realizarse a más tardar el 31 de marzo de 2026, con un destino que no contravenga un límite al financiamiento del Fideicomiso, en términos de lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES, y la normativa aplicable, con lo cual se reestablecerá el umbral del ICSD a 1.5x; en el entendido que, la finalidad del Plan Correctivo, es restablecer el ICSD al nivel previsto por el Contrato de Fideicomiso, los Títulos que amparan los CEBURES, así como por la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales, contractuales y regulatorias aplicables.

Se facultó y designó a los siguientes Ejecutivos del Administrador, Director General, Director de Administración y Finanzas y Director Jurídico, para que, conjuntamente y en el momento que lo estimen necesario, lleven a cabo la implementación del Plan Correctivo; en el entendido que, dicha implementación deberá realizarse conforme a los términos, parámetros y condiciones aprobadas en el Plan Correctivo

- III. Presentación, en relación con el punto II del orden del día, del esquema de contratación y disposición de deuda con fines de refinanciamiento, en términos de las políticas y lineamientos establecidos en el Fideicomiso.

Resolución. – Derivado de los acuerdos adoptados en los Acuerdos primero, segundo y tercero anteriores, se ratifica lo aprobado por el Comité Técnico mediante sesión de fecha 23 de octubre de 2025 y 21 de noviembre de 2025 para la contratación de una línea de crédito quirografaria sindicada por hasta \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) con una vigencia de 3 años con posibilidad de ser renovada dos veces por periodos de 1 (un) año cada uno; en el entendido, que, (i) el propósito principal deberá ser llevar a cabo el Plan Correctivo, a fin de restablecer el ICSD al nivel previsto por el Contrato de Fideicomiso, los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES, y lo previsto en la Circular Única de Emisoras, (i) para efectos de cumplir con el Contrato de Fideicomiso, los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES, y la normativa aplicable, dicho Crédito deberá ser contratado para un destino que no constituya una limitación al financiamiento del Fideicomiso; es decir, para el refinanciamiento de pasivos a cargo del Fideicomiso; y (iii) el monto de la línea de crédito no podrá ser menor a la cantidad necesaria para restablecer el ICSD al nivel previsto por el Contrato de Fideicomiso, los Títulos que amparan los CEBURES, así como por la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales, contractuales y regulatorias aplicables (el que resulte más alto).

Se facultó y instruyó a los siguientes Ejecutivos del Administrador Director General, Director de Administración y Finanzas y Director Jurídico, para que conjuntamente, en el momento que estimen necesario, determinen y negocien, entre otros, los términos y condiciones con base en las cuales deberá ser celebrado el Crédito; en el entendido que, dichos términos y condiciones deberán cumplir con los parámetros aprobados en los Acuerdos anteriores, así como la institución bancaria o instituciones bancarias con las cuales deberá celebrarse el Crédito, incluyendo sin limitar, con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank

IV. Designaciones 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 Maria de Lourdes Miriam Mendoza Martinez y/o cualquier apoderado del Representante Común y/o del Fiduciario del Fideicomiso (los “Delegados”) para que, indistintamente, 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, incluyendo 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 si 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 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

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

Asamblea de Tenedores de CEBURES celebrada el 29 de enero de 2026

En la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra “EDUCA 23-2L” del 29 de enero de 2026, se votaron y aprobaron los siguientes asuntos con la asistencia del 94.47%.

I. Informe de la emisora sobre su situación financiera actual del Fideicomiso

Resolución. – Quedó constancia de que los Tenedores presentes, a través de sus representantes, tuvieron por presentado y tomaron nota del informe presentado por el Administrador del Fideicomiso, en sus términos, respecto del estatus de la situación financiera actual del Fideicomiso, así como de la Reclasificación de la Deuda Financiera y los efectos de la

misma, y el consecuente impacto en el ICSD, con base en lo previsto en los Estados Financieros del Fideicomiso

- II. Presentación de un informe sobre el plan correctivo aprobado por los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con clave de pizarra “EDUCA 18” con fecha 5 de diciembre de 2025

Resolución. – Los Tenedores de los Certificados Bursátiles 23-2L tuvieron por presentado en sus términos el informe rendido por el Administrador del Fideicomiso respecto del Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso mediante sesión de fecha 21 de noviembre de 2025 y por los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra “EDUCA 18” en fecha 5 de diciembre de 2025, que incluye la contratación de una línea de crédito quirografaria sindicada por un monto de hasta \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) (el “Crédito”), con el objeto de restablecer el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda del Fideicomiso al umbral comprometido de 1.5x, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES y la normativa aplicable, debiendo realizarse el cierre de la contratación del Crédito a más tardar el 31 de marzo de 2026 (el “Plan Correctivo”).

- III. Propuesta, discusión y, en su caso, autorización para que los tenedores de los certificados bursátiles otorguen a la emisora una dispensa en los términos que determine la asamblea de tenedores, para el cumplimiento de la obligación del emisor prevista en la sección obligaciones de dar, hacer y no hacer del emisor frente a los tenedores, numeral 9, fracción (iv), inciso b establecido en el título que ampara la totalidad de los certificados bursátiles, incluyendo la forma, términos y plazo para dicha dispensa, contemplando el pago de una compensación por la espera en su cumplimiento. Resoluciones al respecto.

Resolución. – Los representantes de los Certificados Bursátiles 23-2L. aprobaron otorgar a favor de la Emisora una dispensa temporal para el cumplimiento de la obligación prevista en el numeral 9, fracción (iv), inciso b) de los Títulos que amparan la totalidad de los Certificados Bursátiles 23-2L, a efecto de que el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda alcance el nivel mínimo de 1.5x a más tardar el 31 de marzo de 2026, en el contexto del Plan Correctivo, en los términos expuestos durante la Asamblea.

Los representantes de los Certificados Bursátiles 23-2. aprobaron recibir el pago, por única ocasión, de una compensación económica equivalente a 10 puntos base (“bps”) sobre el valor nominal del Título que ampara la emisión, que se aplicará en el primer periodo de pago de intereses del ejercicio 2026, en favor de los tenedores de los Certificados Bursátiles 23-2L, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD aprobado conforme al Acuerdo Tercero inmediato anterior.

- IV. Designación de delegados especiales que den cumplimiento y formalicen las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores.

Resolución. – Se resolvió designar como delegados de esta Asamblea al Administrador del Fideicomiso así como a las licenciadas Laura Montes Bracchini y Maria de Lourdes Miriam Mendoza Martinez 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, incluyendo 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) 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 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.

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.

Asamblea de Tenedores de CEBURES celebrada el 29 de enero de 2026

En la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra “EDUCA 23UL” del 29 de enero de 2026, se votaron y aprobaron los siguientes asuntos con la asistencia del 95.02%.

I. Informe de la emisora sobre su situación financiera actual del Fideicomiso

Resolución. – Quedó constancia de que los Tenedores presentes, a través de sus representantes, tuvieron por presentado y tomaron nota del informe presentado por el Administrador del Fideicomiso, en sus términos, respecto del estatus de la situación financiera actual del Fideicomiso, así como de la Reclasificación de la Deuda Financiera y los efectos de la misma, y el consecuente impacto en el ICSD, con base en lo previsto en los Estados Financieros del Fideicomiso

II. Presentación de un informe sobre el plan correctivo aprobado por los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con clave de pizarra “EDUCA 18” con fecha 5 de diciembre de 2025

Resolución. – Los Tenedores de los Certificados Bursátiles 23UL tuvieron por presentado en sus términos el informe rendido por el Administrador del Fideicomiso respecto del Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso mediante sesión de fecha 21 de noviembre de 2025 y por los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra “EDUCA 18” en fecha 5 de diciembre de 2025, que incluye la contratación de una línea de crédito quirografaria sindicada por un monto de hasta \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) (el “Crédito”), con el objeto de restablecer el Índice de

Cobertura del Servicio de la Deuda del Fideicomiso al umbral comprometido de 1.5x, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES y la normativa aplicable, debiendo realizarse el cierre de la contratación del Crédito a más tardar el 31 de marzo de 2026 (el “Plan Correctivo”).

- III. Propuesta, discusión y, en su caso, autorización para que los tenedores de los certificados bursátiles otorguen a la emisora una dispensa en los términos que determine la asamblea de tenedores, para el cumplimiento de la obligación del emisor prevista en la sección obligaciones de dar, hacer y no hacer del emisor frente a los tenedores, numeral 9, fracción (iv), inciso b establecido en el título que ampara la totalidad de los certificados bursátiles, incluyendo la forma, términos y plazo para dicha dispensa, contemplando el pago de una compensación por la espera en su cumplimiento. Resoluciones al respecto.

Resolución. – Los representantes de los Certificados Bursátiles 23UL. aprobaron otorgar a favor de la Emisora una dispensa temporal para el cumplimiento de la obligación prevista en el numeral 9, fracción (iv), inciso b) de los Títulos que amparan la totalidad de los Certificados Bursátiles 23UL, a efecto de que el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda alcance el nivel mínimo de 1.5x a más tardar el 31 de marzo de 2026, en el contexto del Plan Correctivo, en los términos expuestos durante la Asamblea.

Los representantes de los Certificados Bursátiles 23UL. aprobaron recibir el pago, por única ocasión, de una compensación económica equivalente a 10 puntos base (“bps”) sobre el valor nominal del Título que ampara la emisión, que se aplicará en el primer periodo de pago de intereses del ejercicio 2026, en favor de los tenedores de los Certificados Bursátiles 23UL, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD aprobado conforme al Acuerdo Tercero inmediato anterior.

- IV. Designación de delegados especiales que den cumplimiento y formalicen las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores.

Resolución. – Se resolvió designar como delegados de esta Asamblea al Administrador del Fideicomiso así como a las licenciadas Laura Montes Bracchini y Maria de Lourdes Miriam Mendoza Martinez 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, incluyendo 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) 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 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.

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.

Asamblea de Tenedores de CEBURES celebrada el 29 de enero de 2026

En la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra “EDUCA 23L” del 29 de enero de 2026, se votaron y aprobaron los siguientes asuntos con la asistencia del 87.27%.

I. Informe de la emisora sobre su situación financiera actual del Fideicomiso

Resolución. – Quedó constancia de que los Tenedores presentes, a través de sus representantes, tuvieron por presentado y tomaron nota del informe presentado por el Administrador del Fideicomiso, en sus términos, respecto del estatus de la situación financiera actual del Fideicomiso, así como de la Reclasificación de la Deuda Financiera y los efectos de la misma, y el consecuente impacto en el ICSD, con base en lo previsto en los Estados Financieros del Fideicomiso

II. Presentación de un informe sobre el plan correctivo aprobado por los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con clave de pizarra “EDUCA 18” con fecha 5 de diciembre de 2025

Resolución. – Los Tenedores de los Certificados Bursátiles 23L tuvieron por presentado en sus términos el informe rendido por el Administrador del Fideicomiso respecto del Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso mediante sesión de fecha 21 de noviembre de 2025 y por los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra “EDUCA 18” en fecha 5 de diciembre de 2025, que incluye la contratación de una línea de crédito quirografaria sindicada por un monto de hasta \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) (el “Crédito”), con el objeto de restablecer el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda del Fideicomiso al umbral comprometido de 1.5x, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES y la normativa aplicable, debiendo realizarse el cierre de la contratación del Crédito a más tardar el 31 de marzo de 2026 (el “Plan Correctivo”).

III. Propuesta, discusión y, en su caso, autorización para que los tenedores de los certificados bursátiles otorguen a la emisora una dispensa en los términos que determine la asamblea de tenedores, para el cumplimiento de la obligación del emisor prevista en la sección obligaciones de dar, hacer y no hacer del emisor frente a los tenedores, numeral 9, fracción (iv), inciso b establecido en el título que ampara la totalidad de los certificados bursátiles, incluyendo la forma, términos y plazo para dicha dispensa, contemplando el pago de una compensación por la espera en su cumplimiento. Resoluciones al respecto.

Resolución. – Los representantes de los Certificados Bursátiles 23L. aprobaron otorgar a favor de la Emisora una dispensa temporal para el cumplimiento de la obligación prevista en el numeral 9, fracción (iv), inciso b) de los Títulos que amparan la totalidad de los Certificados Bursátiles 23L, a efecto de que el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda alcance el nivel mínimo de 1.5x a más tardar el 31 de marzo de 2026, en el contexto del Plan Correctivo, en los términos expuestos durante la Asamblea.

Los representantes de los Certificados Bursátiles 23L. aprobaron recibir el pago, por única ocasión, de una compensación económica equivalente a 10 puntos base (“bps”) sobre el valor nominal del Título que ampara la emisión, que se aplicará en el primer periodo de pago de intereses del ejercicio 2026, en favor de los tenedores de los Certificados Bursátiles 23L, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD aprobado conforme al Acuerdo Tercero inmediato anterior.

- IV. Designación de delegados especiales que den cumplimiento y formalicen las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores.

Resolución. – Se resolvió designar como delegados de esta Asamblea al Administrador del Fideicomiso así como a las licenciadas Laura Montes Bracchini y Maria de Lourdes Miriam Mendoza Martinez 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, incluyendo 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) 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 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.

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 concubenarios 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 24 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.

7 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, algunos de estos a través de un tercero pudiendo ser una de sus Partes Relacionadas, 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 revolvable y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas.

Durante el 4T 2025 y 2024 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los reembolsos realizados por el Fideicomiso al Administrador, incluyendo el IVA, ascendieron a \$19,916, \$33,468, y \$79,648 y \$83,122, respectivamente.

8 Operaciones con Partes Relacionadas y conflictos de interés

Saldos por cobrar y pagar

El saldo pendiente de cobro que el Fideicomiso tiene al 31 de diciembre de 2025 por \$961 (\$2,241 al 31 de diciembre de 2024), 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 diciembre de 2025 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, el cual fue cobrado a principios de 2026.

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 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso entregó un donativo por \$58,700 (\$54,700 al 31 de diciembre de 2024), 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. Para dichos fines, el Fideicomiso provisiono \$15,050 en el 4T 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

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso tiene celebrados 42 contratos de arrendamiento y 1 contrato de arrendamiento con condición suspensiva 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 43 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 4T 2025 y 2024 fueron \$1,112,498, y \$1,052,996, respectivamente y de forma acumulada por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de \$4,349,905 y \$4,062,657, respectivamente.

A continuación, se presentan los ingresos por arrendamiento desgregados por el 4T 2025 y 2024 y de forma acumulada por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, atendiendo al sector al que pertenecen, así como a su zona geográfica:

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024	Región ^(a)	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025	Variación	
			4T 2025 / 4T 2024	
			\$	%
\$		\$		
315,489	Centro	350,045	34,556	10.95
96,172	Norte	104,082	7,910	8.22
440,808	Occidente	460,182	19,374	4.40
80,949	Sur	73,445	(7,504)	(9.27)
933,418	Planteles universitarios	987,754	54,336	5.82
84,129	Oficinas	87,763	3,634	4.32
35,449	Centros de Aprendizaje	36,981	1,532	4.32
1,052,996	Total de ingresos por arrendamiento	1,112,498	59,502	5.65
-	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	277,101	277,101	-
1,052,996	Total de ingresos	1,389,599	336,603	31.97

\$			de diciembre de 2025	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024	
				\$	%
1,214,553	Centro		1,334,969	120,416	9.91
341,491	Norte		402,170	60,679	17.77
1,723,070	Occidente		1,803,927	80,857	4.69
316,314	Sur		319,964	3,650	1.15
3,595,428	Planteles universitarios		3,861,030	265,602	7.39
328,717	Oficinas		343,946	15,229	4.63
138,512	Centros de Aprendizaje		144,929	6,417	4.63
4,062,657	Total de ingresos por arrendamiento		4,349,905	287,248	7.07
-	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento		277,101	277,101	-
4,062,657	Total de ingresos		4,627,006	564,349	13.89

⁽ⁿ⁾ 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 dos años, 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 4T 2025 y de forma acumulada por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, representan aproximadamente el 8.33% y 8.32%, respectivamente, de los ingresos de ese periodo. El 21 de noviembre de 2025 FIBRA EDUCA recibió una notificación de dichas compañías de seguro sobre la indemnización determinada por pérdidas consecuenciales por los ingresos de arrendamiento no percibidos por \$277,101, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 24 de noviembre de 2025, reconocidos en el rubro de “Recuperación de pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento” dentro del Estado de Resultados Integrales.

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.

Los ingresos anualizados al 31 de diciembre de 2025, incluye el reconocimiento por un periodo de 12 meses correspondientes a los 6 Activos adquiridos en mayo y agosto de 2024, recordando que en ese año los ingresos sólo se reconocieron por el periodo comprendido de la fecha de adquisición al cierre del año 2024

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.

Finalmente, conforme lo descrito en el punto iii) *Evolución de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso*, el 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA redujo la superficie rentada en el inmueble universitario ubicado en la ciudad de Mérida, reconociendo una reducción de \$11,000 en los ingresos por arrendamiento.

Inversiones Inmobiliarias

Adquisición de 6 inmuebles realizada el 10 de julio de 2025, por un monto de adquisición de \$885,288, pagado con los recursos obtenidos de la colocación de deuda lanzada a finales del ejercicio 2023 y liberando el depósito de seriedad por \$350,000, como se menciona en el punto ii) Adquisiciones inmobiliarias o Desarrollos inmobiliarios.

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 4T 2025 y 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendieron a \$118,688 y \$115,963 y \$460,064 y \$425,381; 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 4T de 2025 y 2024, y de forma acumulada al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Administrador pagó \$1,550, \$1,485 \$6,143 y \$5,880; 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 \$1,336 y \$769 en el cuarto trimestre de 2025 y 2024, respectivamente y de forma acumulada al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de \$3,503 y \$2,890, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de los derechos de arrendamiento pendientes de amortizarse asciende a \$23,229 y \$25,767; respectivamente.

Durante el 4T 2025 y 2024, FIBRA EDUCA registró intereses a cargo por \$1,176 y \$1,845 respectivamente y de forma acumulada al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por \$3,723 y \$4,451, respectivamente y se presentan en los Estados de Resultados Integrales Consolidados.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de las obligaciones por arrendamiento a corto y largo plazo ascendieron a \$6,356, \$27,942 y \$6,120, \$29,633; respectivamente.

Emolumentos y Compensaciones al Personal Clave

Durante el 4T 2025 y 2024, y de forma acumulada al 31 de diciembre 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 año terminado el	Por el periodo de tres meses		Por el periodo de tres meses	Por el año terminado el

31 de diciembre \$	terminado el 31 de diciembre \$		terminado el 31 de diciembre \$	31 de diciembre \$
29,403	7,585	Sueldos y otros beneficios a corto plazo a directivos (1)	7,905	32,046
6,759	1,724	Emolumentos a los miembros de los Comités (2)	1,563	7,042
36,162	9,309		9,468	39,088

- (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. Una parte de estos incentivos fueron liquidados en CBFIs. 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 EDUCU 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 EDUCU durante el 4T 2025 y 2024, puso en circulación 9,534, y 9,900 y de forma acumulada por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 99,786 y 86,842 CBFIs que se encontraban en Tesorería, respectivamente.

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 ejercicio 2025, FIBRA EDUCU llevó a cabo adaptaciones y mejoras en diversos Activos pertenecientes al sector educativo, centros de aprendizaje y de oficinas, consistentes en trabajos de pintura en interiores y exteriores, cambio de plafón, instalación de circuito cerrado de televisión, trabajos de impermeabilización, cambio de instalación eléctrica, habilitación de aulas híbridas, remodelación de espacios e instalaciones para habilitar laboratorios de usos múltiples, computo, fisioterapia, gastronomía, anatomía, hospital simulado y quirófano, construcción de canchas deportivas, reposición de pavimento de concreto hidráulico y terracerías en estacionamiento, entre otros. Algunos de estos trabajos estuvieron a cargo de dos de sus Partes Relacionadas, por un monto pagado por \$220,531 más su IVA correspondiente. Estas obras forman parte de las Propiedades de Inversión toda vez que estos trabajos generan valor a los inmuebles al mismo tiempo que incrementan su vida útil, garantizando así que haya un mejor uso del espacio y consecuentemente una mayor visibilidad para el inquilino del beneficio obtenido por la renta actual de dichos espacios y, por ende, expectativa de sostenibilidad del negocio durante un plazo mayor. Es conveniente recordar que algunos de estos trabajos: (i) están incluidos en el ABR inicial de estos inmuebles a la fecha de su aportación y/o adquisición y por lo tanto no se incrementa como consecuencia de los trabajos anteriormente mencionados, y (ii) desde la entrada en vigor de los Contratos de Arrendamiento, se han rentado a precio completo, siendo incluso objeto de los incrementos de las rentas anuales establecidas.

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, algunos de estos a través de un tercero pudiendo ser una Parte Relacionada. El Administrador no cobra contraprestación alguna por sus servicios; sin embargo, el Fiduciario hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolviente que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas.

Durante el 4T 2025 y 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los reembolsos realizados por el Fideicomiso al Administrador, incluyendo el IVA, ascendieron a \$19,916, \$26,175, y \$79,648 y \$83,122, respectivamente.

9 Auditores externos

En sesión del Comité Técnico celebrada el 24 de julio de 2025, previa propuesta y opinión del Comité de Auditoría de su sesión celebrada el 22 de julio 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.

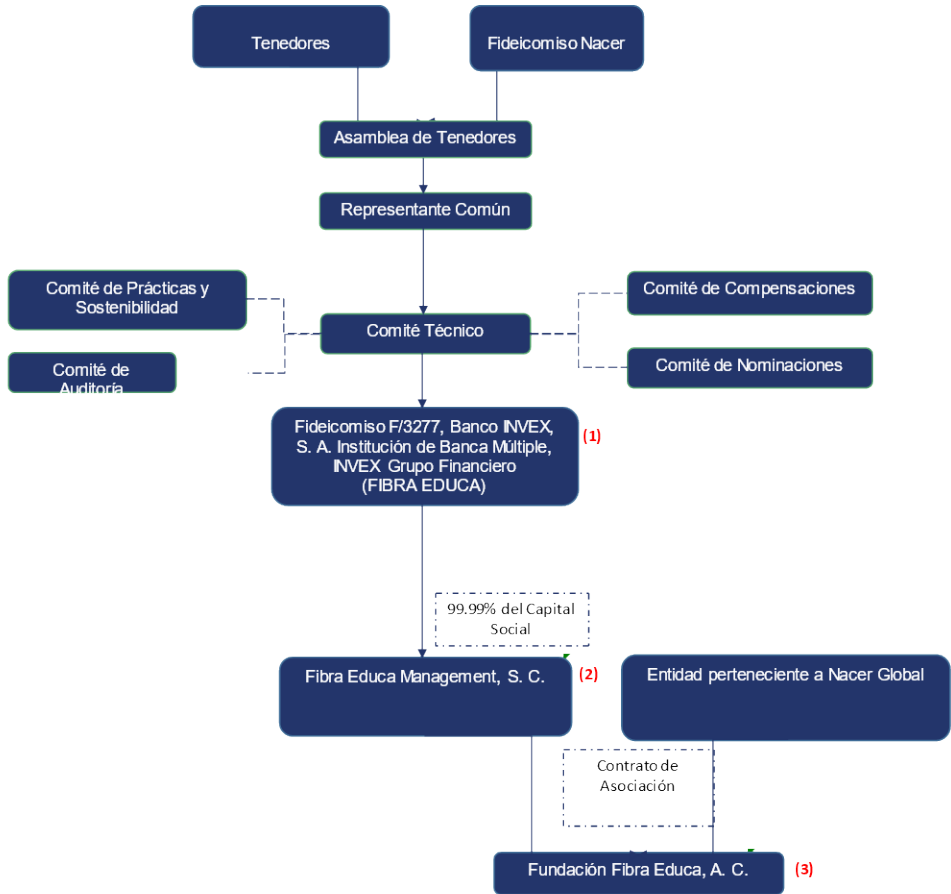
10 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

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.

11 Mercado de Capitales

i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores

El siguiente diagrama refleja la estructura corporativa del Fideicomiso:



- (1) El Fideicomiso F/3277 esta 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.

El principal Tenedor del Fideicomiso lo constituye el Grupo Nacer, quien tiene una tenencia del 67.15% al 31 de diciembre 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 concubinarios 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	62	Masculino	7	Nacer Global, Universidad ICEL, El Economista, Universidad Univer, Universidad Lucerna, y la Universidad Morelos en Cuernavaca
Blanca Rodríguez Ortiz	Si	Vocal	59	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	54	Masculino	7	Universidad Anáhuac, Punto Casa de Bolsa, Medix Oxal, Grupo El Arca, On Ventures, Proxy Gobernanza Corporativa
Alejandro Creel Cobián	Si	Vocal	73	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	58	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	38	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	41	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.

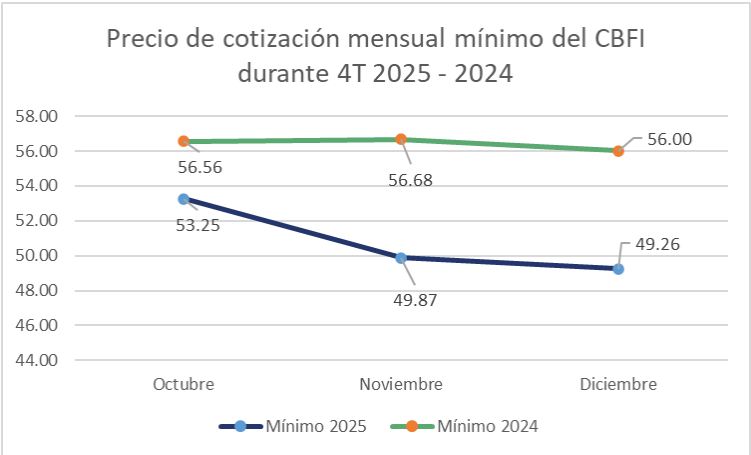
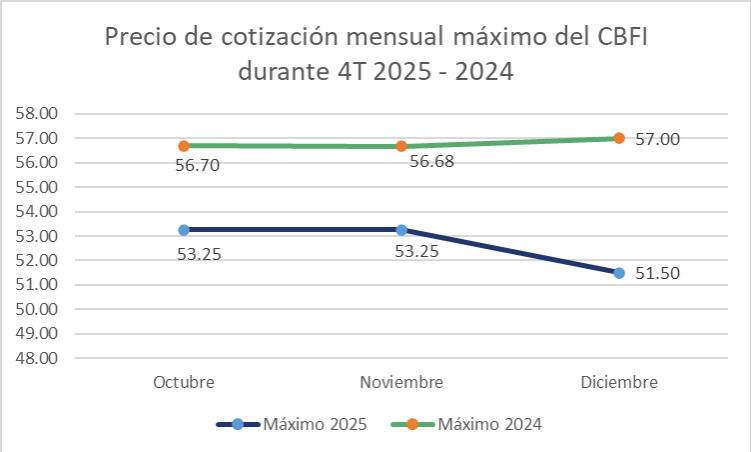
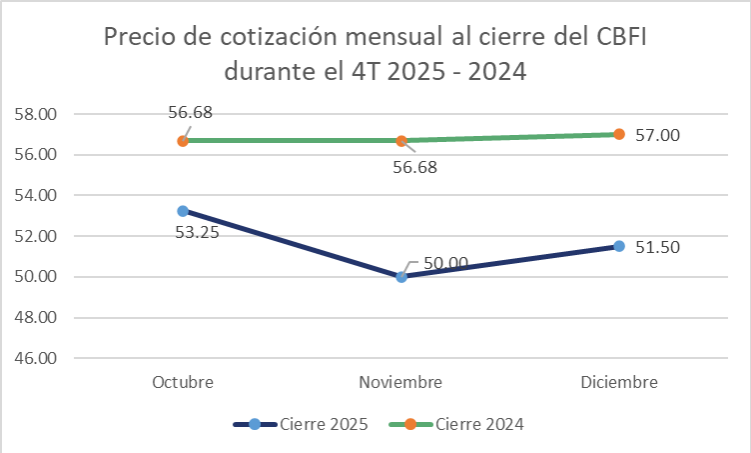
Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	4T 2025		
	Octubre	Noviembre	Diciembre
Cierre	53.25	50.00	51.50
Máximo	53.25	53.25	51.50
Mínimo	53.25	49.87	49.26
Volumen operado (1)	3,277	13,003	9,296

(1) Volumen de operación mensual

Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	4T 2024		
	Octubre	Noviembre	Diciembre
Cierre	56.68	56.68	57.00
Máximo	56.70	56.68	57.00

Mínimo	56.56	56.68	56.00
Volumen operado (1)	77,389	1,982	5,448

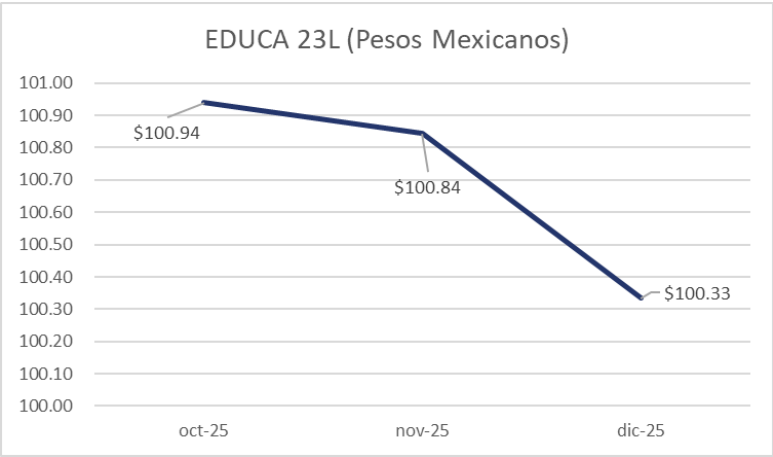
(1) Volumen de operación mensual



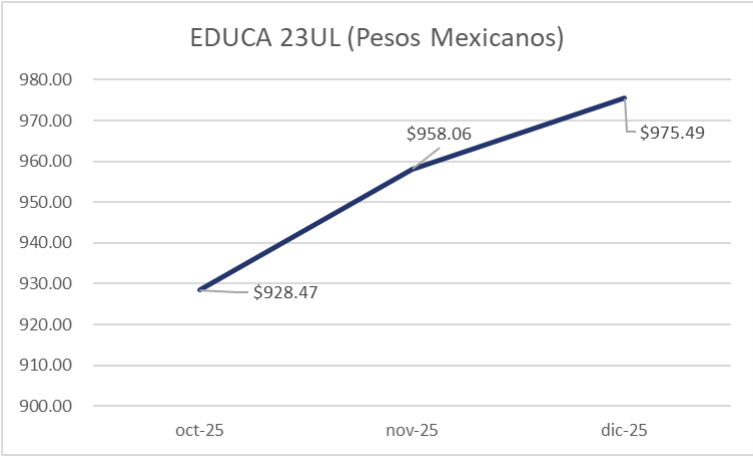
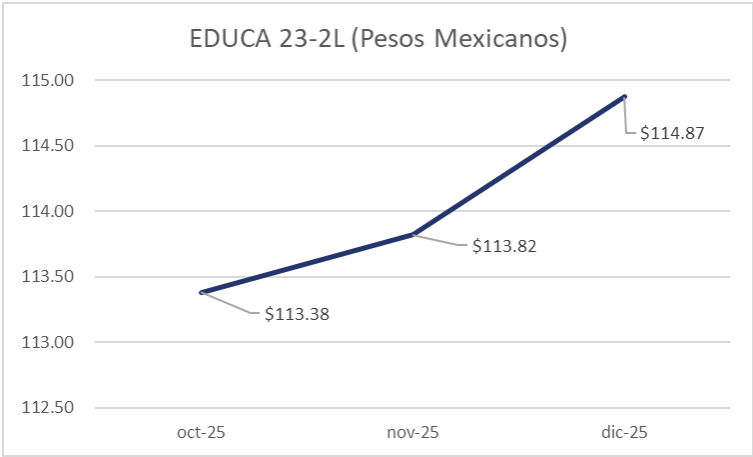
Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	Octubre	Noviembre	Diciembre
EDUCA 23L (Pesos Mexicanos)	100.94	100.84	100.33

Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	Octubre	Noviembre	Diciembre
EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)	113.38	113.82	114.87

Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	Octubre	Noviembre	Diciembre
EDUCA 23UL (Pesos Mexicanos)	928.47	958.06	975.49



6



iii) Formador de Mercado

Al 31 de diciembre 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 (Notas 1 a 4)
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Diciembre 2025 \$	Diciembre 2024 \$	Variación	
				\$	%
Activo					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,692,919	2,142,408	(449,489)	(20.98)
Clientes - partes relacionadas	6	961	2,241	(1,280)	(57.12)
Otros activos circulantes no financieros		12,753	17,502	(4,749)	(27.13)
Total del activo circulante		1,706,633	2,162,151	(455,518)	(21.07)
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Propiedades de Inversión	7	41,224,649	38,433,649	2,791,000	7.26
Depósito de seriedad	8	-	350,000	(350,000)	(100.00)
Derechos de arrendamiento	16	23,229	25,767	(2,538)	(9.85)
Otros activos no circulantes no financieros		4,815	4,847	(32)	(0.66)
Total del activo no circulante		41,252,693	38,814,263	2,438,430	6.28
Total del Activo		42,959,326	40,976,414	1,982,912	4.84
Pasivo y Patrimonio Contable					
PASIVO CIRCULANTE:					
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	10	1,866,411	-	1,866,411	-
Proveedores y otras cuentas por pagar		188,518	185,481	3,037	1.64
Intereses por pagar	10	27,680	14,751	12,929	87.65
Obligaciones de arrendamiento	16	46,938	32,263	14,675	45.49
Impuesto al valor agregado por pagar	9	6,356	6,120	236	3.86
Total del pasivo circulante		2,135,903	238,615	1,897,288	795.13
PASIVO NO CIRCULANTE:					
Deuda financiera - Neta	10	6,315,354	7,961,560	(1,646,206)	(20.68)
Obligaciones por arrendamiento	16	27,942	29,633	(1,691)	(5.71)
Beneficios a los empleados	11	596	433	163	37.64
Total del pasivo no circulante		6,343,892	7,991,626	(1,647,734)	(20.62)
Total del pasivo		8,479,795	8,230,241	249,554	3.03
PATRIMONIO CONTABLE:	12				
Patrimonio contribuido - Neto		19,097,098	20,641,656	(1,544,558)	(7.48)
Utilidades retenidas		15,382,433	12,104,517	3,277,916	27.08
Total Patrimonio participación controladora		34,479,531	32,746,173	1,733,358	5.29
Total Patrimonio		34,479,531	32,746,173	1,733,358	5.29
Total del Pasivo y Patrimonio Contable		42,959,326	40,976,414	1,982,912	4.84

INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCa") y subsidiaria
Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs

Concepto	Nota	Por el año terminado el 31 de		Variaciones	
		2025	2024	Por el año terminado el	
				\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	4,349,905	4,062,657	287,248	7.07
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	13	277,101	-	277,101	-
Total de Ingresos	13	4,627,006	4,062,657	564,349	13.89
Costos de Operación y mantenimiento	15	491,284	455,374	35,910	7.89
Gastos de administración	16	115,871	101,087	14,784	14.63
Total de gastos		607,155	556,461	50,694	9.11
Otros ingresos	14	4,019,851	3,506,196	513,655	14.65
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	4,482	-	4,482	-
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	1,608,573	776,753	831,820	107.09
		(58,700)	(54,700)	(4,000)	7.31
Utilidad de operación		5,574,206	4,228,249	1,345,957	31.83
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	140,153	305,852	(165,699)	(54.18)
Intereses a cargo	10 y 16	(647,040)	(681,787)	34,747	(5.10)
Amortización del costo de financiamiento	10	(9,104)	(10,658)	1,554	(14.58)
Otros gastos financieros - Neto, principalmente revaluación de la deuda financiera	10	(211,137)	(233,887)	22,750	(9.73)
Total Resultado de Financiamiento		(727,128)	(620,480)	(106,648)	17.19
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		4,847,078	3,607,769	1,239,309	34.35
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad del año		4,847,078	3,607,769	1,239,309	34.35
Otras partidas integrales	11	(32)	21	(53)	(252.38)
Utilidad Integral - Neta del año		4,847,046	3,607,790	1,239,256	34.35
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,671,162	1,227,599,344	71,818	0.01
Utilidad Básica por CBFI	12	3.948163	2.938881	1.009282	34.34
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos de dilución		1,227,671,162	1,227,610,468	60,694	0.00
Utilidad diluida por CBFI	12	3.948163	2.938855	1.009308	34.34

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4)
Por los periodos de tres meses terminados al 31 de diciembre (4T) de 2025 y 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs

Concepto	Nota	4T 2025 \$	3T 2025 \$	Variación	
				\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	1,112,498	1,052,996	59,502	5.65
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	13	277,101	-	277,101	-
Total ingresos	13	1,389,599	1,052,996	336,603	31.97
Costos de Operación y mantenimiento	15	125,014	124,097	917	0.74
Gastos de administración	16	34,147	28,384	5,763	20.30
Total de gastos		159,161	152,481	6,680	4.38
Otros ingresos	14	1,230,438	900,515	329,923	36.64
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto		-	-	-	-
Propiedades de inversión - Neto		1,110,597	253,172	1,110,597	-
Gastos para la Estrategía de Sostenibilidad	6	(15,050)	(13,450)	(1,600)	11.90
Utilidad de operación		2,325,985	887,065	1,438,920	162.21
Resultado de financiamiento:					
Intereses a favor	5	25,172	54,639	(29,467)	(53.93)
Intereses a cargo	10 y 16	(159,841)	(170,840)	10,999	(6.44)
Amortización del costo de financiamiento	10	(2,295)	(2,343)	-	-
Otros gastos financieros - Neto, principalmente revaluación de la deuda financiera	10	(74,642)	(61,005)	(13,637)	22.35
Total resultado de financiamiento		(211,606)	(179,549)	(32,057)	17.85
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		2,114,379	707,516	1,406,863	198.85
Impuestos a la utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		2,114,379	707,516	1,406,863	198.85
Otras partidas integrales	11	(32)	21	(32)	-
Utilidad integral - Neta del periodo		2,114,347	707,516	1,406,831	198.84
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,671,162	1,227,599,005	72,157	0.01
Utilidad básica por CBFi	12	1.722242	0.576341	1.145901	198.82

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCa") y subsidiaria
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4 y 12)
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Patrimonio Contribuido - Neto \$	Utilidades Retenidas \$	Total patrimonio contable \$
Saldos al 1 de enero de 2024	22,061,201	10,003,948	32,065,149
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(1,424,103)	(1,507,221)	(2,931,324)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	4,558	-	4,558
Utilidad integral neta del año	-	3,607,790	3,607,790
Saldos al 31 de diciembre de 2024	20,641,656	12,104,517	32,746,173
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(1,549,927)	(1,569,130)	(3,119,057)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	5,369	-	5,369
Utilidad integral neta del año	-	4,847,046	4,847,046
Saldos al 31 de diciembre de 2025	19,097,098	15,382,433	34,479,531

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 doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Por el año terminado el 31 de diciembre de		Variación	
	2025	2024	\$	%
Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad	4,847,078	3,607,769	1,239,309	34.35
Ajustes por:				
Intereses a favor	(140,153)	(305,852)	165,699	(54.18)
Intereses a cargo	647,040	681,787	(34,747)	(5.10)
Amortización de costo financiamiento	9,104	10,658	(1,554)	(14.58)
Revaluación de la deuda financiera	211,101	233,760	(22,659)	(9.69)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités	5,369	4,558	811	17.79
Depreciación y amortización del periodo	3,914	3,203	711	22.20
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de	(1,608,573)	(776,753)	(831,820)	107.09
Efectivo Generado por resultados	3,974,880	3,459,130	515,750	97.88
Actividades de operación:				
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,280	(1,128)	2,408	-213.48
Aumento en otros activos circulantes no financieros	4,749	(5,994)	10,743	(179.23)
Disminución en el Impuesto al valor agregado por pagar	14,675	3,544	11,131	314.08
Disminución en proveedores, y otras cuentas por pagar	12,929	252	12,677	5,030.56
Aumento en beneficios a los empleados	131	98	33	33.67
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo	33,764	(3,228)	36,992	4,985.60
Aumento de efectivo neto por la operación	4,008,644	3,455,902	552,742	5,083.49
Actividades de inversión:				
Intereses a favor	140,153	305,852	(165,699)	(54.18)
Adquisición de propiedades de inversión	(535,288)	(973,817)	438,529	(45.03)
Depósito de seriedad	-	(350,000)	350,000	(100.00)
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	(297,139)	(151,019)	(146,120)	96.76
Otros activos no financieros	(379)	(1,034)	655	(63.35)
Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	(692,653)	(1,170,018)	477,365	(40.80)
Actividades de financiamiento:				
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	(6,143)	(5,880)	(263)	4.47
Intereses pagados de la deuda financiera	(640,280)	(669,161)	28,881	-4.32
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(3,119,057)	(2,931,324)	(187,733)	6.40
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento	(3,765,480)	(3,606,365)	(159,115)	4.41
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	(449,489)	(1,320,481)	870,992	(65.96)
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	1,692,919	2,142,408	(449,489)	(20.98)

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
Conciliación NOI (EBITDA) / FFO / AFFO
Por los periodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 (4T 2025) (4T 2024)
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y reparto por CBFIs

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de		Variación	
	2025	2024	\$	%
Ingresos por arrendamiento	1,112,498	1,052,996	59,502	5.65
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos por arrendamiento	277,101	-	277,101	-
Total ingresos	1,389,599	1,052,996	336,603	31.97
Utilidad de operación	2,325,985	1,140,237	1,185,748	103.99
Otros ingresos	-	-	-	-
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(1,110,597)	(253,172)	253,172	(100.00)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	15,050	13,450	1,600	11.90
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	508	561	(53)	(9.45)
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	1,435	856	579	67.64
NOI / EBITDA	1,232,381	901,932	330,449	36.64
Margen NOI / EBITDA %	88.69	85.65	3.03	3.54
Utilidad integral - Neta del periodo	2,114,347	960,709	1,153,638	120.08
Otros ingresos	-	-	-	-
Amortización del costo de financiamiento	2,295	2,343	(48)	(2.05)
Revaluación de la deuda financiera	74,634	60,988	13,646	22.37
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(1,110,597)	(253,172)	253,172	(100.00)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	508	561	(53)	(9.45)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	15,050	13,450	1,600	11.90
FFO	1,096,237	784,879	311,358	39.67
Reparto de excedente de efectivo	21,500	30,000	(8,500)	(28.33)
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
Reserva para reinversión en propiedades	(277,101)	-	(277,101)	-
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	(15,050)	(13,450)	(1,600)	11.90
AFFO	795,586	773,679	21,907	2.83
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,724,832	1,227,636,170	88,662	0.01
AFFO por CBFIs	0.648017	0.630218	0.017798	2.82

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
Conciliación NOI (EBITDA) / FFO / AFFO
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y reparto por CBFIs

Concepto	Por el año terminado el 31 de de diciembre de		Variación	
	2025	2024	\$	%
Ingresos por arrendamiento	4,349,905	4,062,657	287,248	7.07
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos por arrendamiento	277,101	-	277,101	-
Total ingresos	4,627,006	4,062,657	564,349	13.89
Utilidad de operación	5,574,206	4,228,249	1,345,957	31.83
Otros ingresos	(4,482)	-	(4,482)	-
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(1,608,573)	(776,753)	(831,820)	107.09
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	58,700	54,700	4,000	7.31
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	5,369	4,558	811	17.79
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	3,914	3,203	711	22.20
NOI / EBITDA	4,029,134	3,513,957	515,177	14.66
Margen NOI / EBITDA %	87.08	86.49	0.58	0.68
Utilidad integral - Neta del periodo	4,847,046	3,607,790	1,239,256	34.35
Otros ingresos	(4,482)	-	(4,482)	-
Amortización del costo de financiamiento	9,104	10,658	(1,554)	(14.58)
Revaluación de la deuda financiera	211,101	233,760	(22,659)	(9.69)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(1,608,573)	(776,753)	(831,820)	107.09
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	5,369	4,558	811	17.79
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	58,700	54,700	4,000	7.31
FFO	3,518,265	3,134,713	383,552	12.24
Reparto de excedente de efectivo	78,500	30,000	48,500	161.67
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(10,000)	(6,000)	(4,000)	66.67
Reserva de capex	(110,000)	(105,000)	(5,000)	4.76
Reserva para reinversión en propiedades	(277,101)	-	(277,101)	-
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	(58,700)	(54,700)	(4,000)	7.31
AFFO	3,140,964	2,999,013	141,951	4.73
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,724,832	1,227,636,170	88,662	0.01
AFFO por CBFIs	2.558362	2.442917	0.115445	4.73

**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, un tercer convenio modificatorio del 7 de octubre de 2019 y un cuarto convenio modificatorio de sustitución de Representante Común del 21 de agosto de 2025), bajo la legislación mexicana aplicable, teniendo una duración indefinida, 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. 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, teléfono 52(55) 8842-5500.

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

Fideicomitente	Grupo Nagoin, S. A. de C. V.
Fideicomisarios	Los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”)
Fiduciario	Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero
Representante común	Altor Casa de Bolsa, S. A. de C. V. ⁽¹⁾
Administrador ⁽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 diciembre de 2025 los precios de cotización de estos instrumentos son los que se mencionan a continuación:

Clave de pizarra	Importe ⁽¹⁾
EDUCA 18 ⁽²⁾	51.50
EDUCA_23L (Flotante) ⁽³⁾	100.33
EDUCA_23-2L (Fijo) ⁽³⁾	114.87
EDUCA_23UL (Real) ⁽³⁾	975.49

⁽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 CEBURE determinado por un Proveedor Integral de Precios.

Al 31 de diciembre de 2025, Grupo Nacer (principal tenedor) mantiene el 67.15% de los CBFIs de FIBRA EDUCU. A fin de proteger los derechos de los Tenedores minoritarios, Grupo Nacer ejerce su derecho de voto como se menciona a continuación:

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

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCU 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).

1.2.1 Eventos relevantes ocurridos al 31 de diciembre de 2025.

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

FIBRA EDUCU 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 tres anticipos a cuenta de la distribución de Resultado Fiscal del ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2025 y Reembolsos de Patrimonio, por un total de \$3,119,057, 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 99,786 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, julio y noviembre 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 en cumplimiento a lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 28 de abril de 2023.

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 1,227,724,832. (Véase Nota 12).

1.2.3 Crédito Fiscal determinado por el Servicio de Administración Tributaria

El 3 de marzo de 2025, el Fideicomiso fue notificado por el Servicio de Administración Tributaria (“SAT”) de la determinación de un crédito fiscal a su cargo como resultado de una revisión del ejercicio 2018, relacionada principalmente con un saldo 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 del recurso de revocación 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”); el 6 de noviembre de 2025 fue aprobada por 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 sino 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. (Véase Nota 7)

El arrendamiento de estos inmuebles fue a partir de la fecha de su adquisición, con una vigencia de 15 (quince) años prorrogables por un período igual, considerando los plazos de ley en cada renovación forzosa. (Véase Nota 13)

El precio pagado por FIBRA EDUCA por la adquisición de estos Activos fue de \$885,288, el cual incluye los gastos accesorios por traslado de dominio de \$90,038 más el IVA de la construcción por \$39,839 y un descuento del 5.02%, El pago de estas adquisiciones se hicieron 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).

1.2.6 Sustitución de Representante Común

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

reflejar la sustitución del Representante Común de los CBFIs, así como el canje de los títulos según se detalla a continuación:

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

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

En Asamblea de Tenedores celebrada el 5 de diciembre de 2025, los Tenedores ratificaron y aprobaron en todos sus términos el Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico mediante sesión del 21 de noviembre de 2025, en los términos en los que les fue expuesto por el Administrador, incluyendo la contratación de una línea de crédito quirografaria sindicada por hasta \$2,500,000, con una vigencia de 3 años con posibilidad de ser renovada dos veces por periodos de 1 (un) año cada uno; que deberá realizarse a más tardar el 31 de marzo de 2026, con un destino que no contravenga un límite al financiamiento del Fideicomiso, en términos de lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES, y la normativa aplicable, con lo cual, se restablecerá el umbral del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda ("UCSD") por lo menos a 1.5x; en el entendido que, la finalidad del Plan Correctivo, es restablecer el ICSD al nivel previsto por el Contrato del Fideicomiso, los Títulos que amparan los CEBURES, así como por la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales, contractuales y regulatorias aplicables

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, que suman un ABR de 32,243 m2.

El ABR certificado al 31 de diciembre de 2025, es de 114,158 m2 que representa el 21.20% del ABR Comprometido y se encuentra en proceso de obtener la certificación en otros de sus inmuebles. Con ello, el Fideicomiso ha rebasado el Sustainability Performance Target ("SPT", por sus siglas en inglés) establecido para 2025 que es del 13% sobre el ABR reportado al cierre del ejercicio 2022, equivalente a 69,990 m2.

1.3.2 Energías Renovables.

FIBRA EDUCA tiene definido como meta sostenible migrar el 45% del consumo energético a energías renovables mediante la instalación de Paneles Fotovoltaicos ("PF") en los inmuebles que corresponden a su alcance 3 de emisiones de Gases de Efecto Invernadero ("GEI"). Dicho alcance está integrado por las

emisiones indirectas generadas por los Arrendatarios, que provienen mayormente de su consumo energético y que comprenden el 88.36% del total de las emisiones de CO₂ al cierre del ejercicio 2022. Este indicador se calculará tomando como año base el consumo energético a ese período de 3,198,967 kWh.

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

1.3.3. Social

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

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

Por cada \$1 (peso) que FIBRA EDUCA destine al Programa de Becas, Nacer-Global contribuirá con otro \$1 (peso) en especie. Este donativo se lleva a cabo de conformidad con los acuerdos tomados

en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 14 de marzo de 2023, que permiten destinar para tal fin hasta el 1.35% de los ingresos por rentas devengadas anualmente del Fideicomiso, a partir del ejercicio 2023 y así sucesivamente cada año en tanto esto no sea modificado o revocado por dicho Órgano. (Véase Nota 6).

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

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

1.4 Portafolio Inmobiliario

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025, asciende a \$40,979,055, más las remodelaciones en proceso por \$245,594, dando así un total de \$41,224,649.

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

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

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

Nota 2 – Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2025 y por los periodos de tres y nueve meses terminados el 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025 y por los periodos de nueve y tres meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, sean leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUC A 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 EDUC A, 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 EDUC A, 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 EDUC A, considerando que es la moneda utilizada en el entorno económico primario donde realiza sus operaciones.

2.4. Negocio en Marcha

Al 31 de diciembre 2025, la Administración del Fideicomiso, ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta, entre otros, el plan correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso donde se definió, ratificó y aprobó en Asamblea de Tenedores celebrada el 5 de diciembre de 2025 los términos del Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico mediante sesión del 21 de noviembre de 2025 (Véase Nota 1.2.7) y lo mencionado en la Nota 19.2 referente a la aprobación del Plan correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso mediante Asamblea de Tenedores de los CEBURES celebrada el 29 de enero de 2026, 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 EDUC A, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.

Asimismo, FIBRA EDUC A 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.

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

2.7 Reconocimiento retrospectivo en el valor razonable de las Propiedades de inversión (31 de diciembre de 2024)

FIBRA EDUCA reconoció retrospectivamente un efecto favorable por \$253,172 en el Valor Razonable de las Propiedades de Inversión al 4T 2024, modificando así los resultados previamente publicados el 27 de febrero de 2025. Al tratarse de una estimación contable, no afecta los flujos 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

Las políticas contables significativas que fueron utilizadas en la preparación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) de FIBRA EDUCA al 31 de diciembre de 2025, son consistentes con las reveladas en los Estados Financieros Consolidados auditados al 31 de diciembre de 2024.

Adopción de nuevas y modificadas IFRS o IAS a partir del 1 de enero de 2025.

Enmiendas a IFRS 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento en vía de regreso.

Las enmiendas a IFRS 16 adicionan requerimientos subsecuentes de medición para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso que satisfacen los requerimientos de la IFRS 15 para que sean registrados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine pagos de arrendamiento o pagos de arrendamiento revisados tales que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario después de la fecha de comienzo del arrendamiento.

Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relativos a la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor -arrendatario podría haber reconocido una ganancia en el derecho de uso que retiene, solamente por la remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación a un arrendamiento o cambio en el término de un arrendamiento) aplicando los requerimientos generales en IFRS 16. Esto podría haber ocurrido particularmente en el caso de arrendamientos en vía de regreso que incluyan pagos de

arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en IFRS 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a IFRS 15, es un pasivo por arrendamiento.

La aplicación anticipada es permitida. Si un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas en forma anticipada se debe revelar este hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas retrospectivamente de acuerdo con la IAS 8 para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso en las que, entre después de la fecha inicial de aplicación, que es definida como el comienzo del período de reporte anual en el que la entidad aplicó inicialmente la IFRS 16.

La administración anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los Estados Financieros Consolidados de FIBRA EDUCa en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

Adicionalmente, el IASB emitió las enmiendas a la IFRS 10 e IAS 28 “Venta o contribución de Activos entre un Inversionista y su asociada o negocio conjunto”, la cual no le es aplicable a FIBRA EDUCa, dada la naturaleza de sus operaciones.

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

FIBRA EDUCa estima que la adopción de las siguientes enmiendas a las IFRS y las Normas Internacionales de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) no tendrán algún impacto significativo en los Estados Financieros Consolidados subsecuentes.

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

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

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

Además, se emitieron enmiendas de alcance limitado a la IAS 7, *Estado de flujos de efectivo*, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el

método indirecto, de “utilidad o pérdida neta” a “utilidad o pérdida de operación” y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Adicionalmente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La IFRS 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La IFRS 18 se aplicará en forma retrospectiva.

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

- Los ingresos por arrendamiento, las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se clasificarán en la categoría de inversión dentro del estado de resultados.
- Las diferencias cambiarias se clasificarán en la categoría de los ingresos y gastos relacionados de la partida que dé lugar a dichas diferencias.
- Se agregarán nuevas revelaciones: (a) medidas de desempeño definidas por la administración; b) gastos desglosados en función de su naturaleza si se presentan por función en la categoría de operación del estado de resultados; y c) una conciliación para cada partida del estado de resultados entre los importes reexpresados presentados conforme a la IFRS 18 y los importes presentados anteriormente conforme a la IAS 1.
- Los intereses recibidos y pagados se clasificarán en las actividades de inversión y las actividades de financiamiento, respectivamente, en el estado de flujos de efectivo.

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

En mayo de 2024, el IASB emitió la IFRS 19, la cual permite a las entidades elegibles optar por aplicar los requisitos reducidos de información a revelar sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas de contabilidad IFRS. Para ser elegible, al cierre del periodo de reporte, la entidad: (i) debe ser una subsidiaria según la definición de la IFRS 10, (ii) no puede tener responsabilidad pública y (iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros consolidados, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad IFRS.

La IFRS 19 es efectiva para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

FIBRA EDUCA no puede optar por aplicar la IFRS 19, en virtud que sus instrumentos de patrimonio cotizan en bolsa.

Modificaciones de la IFRS 9 y la IFRS 7- Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros.

En mayo de 2024, el IASB publicó las *Modificaciones a la IFRS 9 y la IFRS 7, Modificaciones en la clasificación y medición de instrumentos financieros* (las Modificaciones). Estas modificaciones incluyen:

- La aclaración de que los pasivos financieros deben darse de baja en la “fecha de liquidación” y la inclusión de una opción de política contable (si se cumplen condiciones específicas) para dar de baja los pasivos financieros liquidados a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación.
- Lineamientos adicionales sobre cómo evaluar los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros con características ambientales, sociales y de gobierno corporativo (“ESG” por sus siglas en inglés) y similares
- Aclaraciones sobre lo que incluye el término “características sin recurso” y cuáles son las características de los instrumentos vinculados contractualmente.
- La inclusión de revelaciones sobre instrumentos financieros con características contingentes y requisitos de revelación adicionales para instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI).

Las Modificaciones entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada sólo en lo que respecta a la clasificación de activos financieros y revelaciones relacionadas. El Fideicomiso no espera que las modificaciones tengan un efecto material en sus estados financieros.

Mejoras anuales a las normas de contabilidad IFRS - Volumen 11

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

Las modificaciones entraron en vigor para los periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su adopción anticipada, siempre que se revele este hecho. No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso.

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	Diciembre	Diciembre	Variación
----------	-----------	-----------	-----------

	2025	2024	\$	%
	\$	\$		
Inversiones temporales	1,692,653	2,142,280	(449,627)	(20.99)
Efectivo en Bancos	266	128	138	107.81
Total efectivo y equivalentes de efectivo	1,692,919	2,142,408	(449,489)	(20.98)

Los intereses a favor generados de estas inversiones por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, ascendieron a \$25,172 y \$54,639, respectivamente, y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron de \$140,153 y \$305,852, respectivamente.

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

Nota 6 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas

El saldo pendiente de cobro que el Fideicomiso tiene al 31 de diciembre de 2025 por \$961 (\$2,241 al 31 de diciembre de 2024), 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 diciembre de 2025 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, el cual fue cobrado a principios de 2026.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso entregó un donativo por \$58,700 (\$54,700 al 31 de diciembre de 2024), a fin de fortalecer el Programa de Becas Educativas de acuerdo con su estrategia de sostenibilidad y de conformidad con lo acordado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023. (Véase Nota 1.3.3). Para dichos fines, el Fideicomiso provisionó \$15,050 en el 4T 2025.

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), 13 (Ingresos por arrendamiento), 15 (Costos de operación y mantenimiento) y 16 (Gastos de administración).

Nota 7 – Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre 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 \$	Trasposos \$	Revaluación \$	Diciembre 2025 \$
Planteles Universitarios								
Aportación Inicial	12	296,588	100.00	19,713,491	-	35,959	1,459,454	21,208,904
2019	7	96,592	100.00	8,240,547	-	7,132	(629,321)	7,618,358
2022	6	89,889	100.00	5,504,819	-	31,108	416,479	5,952,406
2023	1	2,255	100.00	17,442	-	330	(3,242)	14,530
2024	6	47,467	100.00	946,401	-	15,221	(128,254)	833,368
2025	6	42,250	100.00	-	885,288	-	(88,570)	796,718
	38	575,041	100.00	34,422,700	885,288	89,750	1,026,546	36,424,284
Oficinas								
Aportación Inicial	5	34,907	100.00	2,758,132	-	2,291	465,076	3,225,499
Centros de Aprendizaje								

Aportación Inicial	35	22,707	100.00	1,212,321	-	-	116,951	1,329,272
				38,393,153	885,288	92,041	1,608,573	40,979,055
Ampliación y remodelación de planteles (7.2)				40,496	297,139	(92,041)	-	245,594
Total Propiedades de Inversión	78	632,655	100.00	38,426,434	1,174,830	-	1,608,573	41,224,649

7.1 Adquisiciones inmobiliarias

El 10 de julio de 2025, fue perfeccionada la adquisición inmobiliaria del segundo y último tramo del portafolio de Lottus, previo cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas 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") que fue autorizada en su 17° sesión ordinaria celebrada el 8 de mayo de 2025.

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

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

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

El arrendamiento de estos inmuebles fue a partir de la fecha de su adquisición (véase Nota 13), con una vigencia de 15 (quince) años prorrogables por un período igual, considerando los plazos de ley en cada renovación forzosa.

El precio pagado por FIBRA EDUCa por la adquisición de estos Activos fue de \$885,288, el cual incluye los gastos accesorios por traslado de dominio de \$90,038 más el IVA de la construcción por \$39,839 y un descuento del 5.02%, que 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).

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

7.2 Ampliación y remodelación de planteles

Durante el ejercicio 2025, FIBRA EDUCA llevó a cabo adaptaciones y mejoras en diversos Activos pertenecientes al sector educativo, centros de aprendizaje y de oficinas, consistentes en trabajos de pintura en interiores y exteriores, cambio de plafón, instalación de circuito cerrado de televisión, trabajos de impermeabilización, cambio de instalación eléctrica, habilitación de aulas híbridas, remodelación de espacios e instalaciones para habilitar laboratorios de usos múltiples, computo, fisioterapia, gastronomía, anatomía, hospital simulado y quirófano, construcción de canchas deportivas, reposición de pavimento de concreto hidráulico y terracerías en estacionamiento, entre otros. Al 31 de diciembre de 2025, el costo de estos trabajos que el Fideicomiso pagó de manera anticipada \$297,139, de los cuales estuvieron a cargo de dos de sus Partes Relacionadas, ascendió a \$220,531 más su IVA correspondiente, durante el ejercicio 2025 se concluyeron y capitalizaron ciertos trabajos que representaron los costos que se habían incurrido por \$92,041, quedando trabajos en proceso por \$245,594. 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. 4 Ajustes al Valor razonable de las Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA, en conjunto con un valuador de reconocido prestigio, llevó a cabo la valuación de sus Propiedades de Inversión, resultando un incremento neto en el valor razonable de las propiedades por \$1,608,573 (\$776,753 al 31 de diciembre de 2024), quedando así valuado el portafolio en \$40,979,055 (\$38,393,153 al 31 de diciembre de 2024), más la inversión relacionada con las remodelaciones en proceso por \$245,594 (\$40,496 al 31 de diciembre de 2024) quedando un valor total del portafolio de \$41,224,649 (\$38,433,649 al 31 de diciembre 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 \$1,004,542 (\$262,110 al 31 de diciembre de 2024), derivado de su inactividad producida por los daños del paso del huracán Otis que lo golpeó en octubre de 2023.

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativa	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	12.61% a 14.33%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	9.61% a 11.33%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable.
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI, mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	3.30% a 3.99%	A mayor tasa de inflación,

		mayor valor razonable.
Periodo de absorción	De 12 a 18 meses en promedio	A menor periodo de absorción, mayor valor razonable
Rentas de mercado	Dependiendo el tipo y ubicación de la propiedad	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable

El incremento al 31 de diciembre de 2025 obedece principalmente, al alza en diversos factores macroeconómicos como son principalmente la inflación ocurrida en México en los últimos doce meses, que fue de 3.69% y a la disminución en 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 257 puntos base, respecto a la tasa que se tenía al inicio del año.

7.4.1 Análisis de sensibilidad

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 es sensible a los cambios en la tasa de descuento y en la tasa de capitalización.

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

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

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

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

7.5 Principales características de las Propiedades de Inversión.

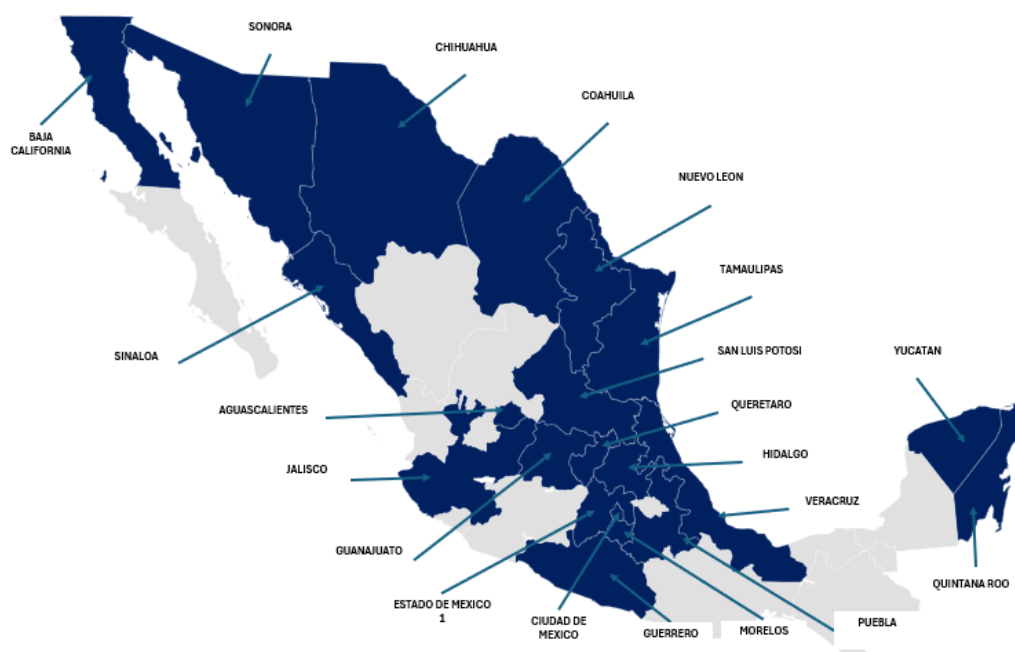
Los Inmuebles se encuentran ubicados en 21 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional, distribuidos según se muestra en la página siguiente:

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²
Querétaro	3	109,339	-	-	-	-	3	109,339
Aguascalientes	1	67,167	1	633	-	-	2	67,800
Hidalgo	3	65,845	-	-	-	-	3	65,845
Estado de México	6	59,466	7	5,659	-	-	13	65,125
Ciudad de México	5	48,325	8	4,204	5	34,907	18	87,436
Jalisco	3	48,919	6	3,207	-	-	9	52,126
Guerrero	1 (1)	41,911	-	-	-	-	1	41,911
Yucatán	1 (2)	38,000	-	-	-	-	1	38,000
Coahuila	5	38,258	-	-	-	-	5	38,258
San Luis Potosí	2	17,991	1	727	-	-	3	18,718

Guanajuato	1	13,440	1	637	-	-	2	14,077
Sonora	1	6,516	1	474	-	-	2	6,990
Tamaulipas	2	5,938	1	622	-	-	3	6,560
Morelos	1	4,960	-	-	-	-	1	4,960
Baja California	1	3,451	1	601	-	-	2	4,052
Sinaloa	1	3,260	-	-	-	-	1	3,260
Veracruz	1	2,255	1	710	-	-	2	2,965
Nuevo León	-	-	4	2,853	-	-	4	2,853
Chihuahua	-	-	1	991	-	-	1	991
Puebla	-	-	1	843	-	-	1	843
Quintana Roo	-	-	1	546	-	-	1	546
Total	38	575,041	35	22,707	5	34,907	78	632,655

(1) *Proyecto constituido por dos Activos.*

(2) *Proyecto en arrendamiento con condición suspensiva, véase Nota 13*



Al 31 de diciembre de 2025, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCU, excepto por lo que se menciona en la Nota 18.6, 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

Previo a la adquisición inmobiliaria del segundo y último tramo del portafolio de Lottus, mencionada en la Nota 7.1 que fue aprobada por el Comité Técnico en su sesión de fecha 24 de octubre de 2023 y que se encontraba sujeta a la obtención de la autorización correspondiente por parte de la COFECE, los Promitentes Vendedores, Partes Relacionadas de FIBRA EDUCU, debían cumplir diversas condiciones suspensivas, consistentes principalmente en la reversión de los Activos a cargo de determinados fideicomisos, por lo que, como muestra de seriedad hacia dichos Promitentes Vendedores, el 16 de agosto de 2024 el Comité Técnico, mediante resoluciones adoptadas fuera de sesión, aprobó, entre otros acuerdos, la estructura para llevar a cabo dicha adquisición inmobiliaria, la cual contempló la celebración, el 21 de agosto de 2024, de los contratos que se describen a continuación.

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

Los Promitentes Vendedores y FIBRA EDUCU 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.

El 22 de noviembre de 2024, FIBRA EDUCU además de aclarar que la tasa de descuento sería calculada en lo sucesivo sobre el monto del depósito de seriedad y no sobre el precio de compraventa, anunció al Público Inversionista que, previa aprobación corporativa, los Promitentes Vendedores del segundo y último tramo del portafolio de Lottus, que consta de seis Activos ubicados, 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 EDUCU la realización de la concentración notificada (compraventa del portafolio inmobiliario del segundo y último tramo del portafolio de Lottus) con los Promitentes Vendedores, donde dicha autorización tendrá una vigencia de 6 meses contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la misma, plazo que podrá ser prorrogado, por una sola ocasión, hasta por otro periodo similar en casos debidamente justificados, de conformidad con los artículos 90, párrafo segundo, de la Ley Federal de Competencia Económica (LFCE), así como 22 y 37 de las Disposiciones Regulatorias de la Ley Federal de Competencia Económica (DRLFCE).

Finalmente, FIBRA EDUCU notificó al Depositario que fueron cumplidas las condiciones suspensivas, por tanto, el Depositario transfirió el Depósito a favor de los Promitentes Vendedores como parte del pago del precio del portafolio de Lottus. Véase Nota 7.1 sobre las nuevas Adquisiciones Inmobiliarias.

Nota 9 – Impuesto al Valor Agregado

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso tiene un IVA por pagar de \$46,938 (\$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 31 de diciembre 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⁾	4,918	830	3,356	9,104
Efecto por revaluación de la deuda expresada en UDIS ⁽²⁾	-	-	211,101	211,101
Saldo al 31 de diciembre de 2025	1,866,411	703,256	5,612,098	8,181,765
Porción circulante de la deuda financiera – Neta ⁽³⁾	1,866,411	-	-	1,866,411
Porción no circulante de la Deuda financiera - Neta	-	703,256	5,612,098	6,315,354
	1,866,411	703,256	5,612,098	8,181,765
Valor razonable al 31 de diciembre de 2025	1,875,667	812,244	6,346,061	9,033,972

⁽¹⁾ Corresponde una amortización del periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 de \$2,295 (\$2,343 en el mismo periodo de 2024).

⁽²⁾ Corresponde a la revaluación del periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 de \$74,634 (\$60,988 en el mismo periodo de 2024).

⁽³⁾ Al cierre del 4T 2025 el tramo flotante 23-L del BVS en su tramo flotante, que equivale a \$1,866,411, 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	12,946	2,648	8,650	24,244
Comisiones pendientes de amortizar	(3,017)	(3,821)	(25,473)	(32,311)
Efecto por revaluación	-	-	491,044	491,044
Saldo al 31 de diciembre de 2025	1,866,411	703,256	5,612,098	8,181,765

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCa ha cumplido con todos los *covenants* establecidos en los Títulos de los BVS (Véase Nota 19.2). El incumplimiento en algún *covenant*, 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.

A continuación, se presentan los principales indicadores relacionados con el nivel de financiamiento de FIBRA EDUCa al 31 de diciembre de 2025:

Endeudamiento	Diciembre 2025
---------------	----------------

	\$
Nivel de endeudamiento al cierre del año	0.19
Total de deuda bursátil	8,181,765
Total de intereses devengados no pagados	188,518
Activos totales	42,959,326

Nivel de apalancamiento	Diciembre 2025 \$
Nivel de apalancamiento	1.75
Activos totales	42,959,326
Títulos de capital ⁽¹⁾	24,554,497

⁽¹⁾ Corresponde al número de CBFIs al 31 de diciembre de 2025 valuados al precio de la Oferta Pública Inicial (\$20 pesos mexicanos)

Índice de cobertura de servicio de la deuda	Diciembre 2025 \$
Índice de cobertura de servicio de la deuda	0.96
Activos líquidos	1,693,880
Utilidad operativa estimada	710,514
Amortización estimada de intereses	635,813
Porción circulante de la Deuda financiera – Neta	1,866,411

Los intereses incurridos por FIBRA EDUCA derivados de la deuda financiera de los BVS por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron de \$158,665 y \$168,995, respectivamente y de forma acumulada por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 de \$643,317 y \$677,336, respectivamente. Durante el ejercicio 2025, el Fideicomiso liquidó \$640,280 por concepto de intereses de los BVS.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados del BVS en sus tramos flotante, fijo y real por \$12,693, \$31,127 y \$144,698; respectivamente. La fecha de vencimiento de los cupones de esos tramos del BVS será en enero 2026 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	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Variación	
			\$	%
Saldo al 1 de enero	433	356	77	21.63
Costo Neto del periodo	144	124	20	16.13
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	32	(21)	21	(100.00)
Liquidaciones	(13)	(26)	13	(50.00)
Saldo final	596	433	163	37.64

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

Tasa	Diciembre	
	2025 %	2024 %
Tasa de descuento	9.45	10.86
Tasa de incremento salarial	4.50	4.50
Tasa de incremento salarial mínimo	6.00	6.00
Tasa de Inflación a largo plazo	4.00	4.00
Vida laboral esperada	10.04	10.88

Nota 12 - Patrimonio Contable

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 99,786 CBFi, que se encontraban en Tesorería en las fechas que se mencionan a continuación, 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, abril, julio y octubre 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	Importe \$
CBFIs en circulación al 1 de enero de 2025	1,227,625,046	20,641,656
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio		(1,549,927)
Puesta en circulación de CBFIs (2025):		
Febrero	11,124	634
Abril	10,332	562
Agosto	68,796	3,665
Noviembre	9,534	508
Total:	99,786	5,369
-		
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2025	1,227,724,832	19,097,098

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 31 de diciembre 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	4T 2024	386,463	387,216	773,679	0.630217
25 de febrero	14 de marzo					
24 de abril	26 de mayo					
24 de julio	25 de agosto					
24 de octubre	24 de noviembre	1T 2025	407,744	370,717	778,461	0.634109
		2T 2025	396,512	383,504	780,016	0.635337
		3T 2025	359,208	427,693	786,901	0.640943
		Total:	1,549,927	1,569,130	3,119,057	2.540606

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Utilidad Básica y diluida fue la misma por cada CBFI fue de \$1.722242 y \$0.782592 pesos mexicanos; respectivamente, y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Utilidad Básica por cada CBFI fue de \$3.948163 y \$2.938881 y la utilidad diluida por cada CBFI fue de \$3.953458 y \$2.938855 pesos mexicanos, respectivamente.

La Utilidad Básica por cada CBFI, es el cociente de la Utilidad Integral Neta del Periodo entre el promedio ponderado de CBFI en circulación al cierre de cada periodo.

Los Fondos Generados por la Operación (“FFO”, por sus siglas en inglés) son determinados de conformidad con la metodología “AMEFIBRA FFO”, que establece que se adicionen o disminuyan, entre otras, a la Utilidad Integral Neta del periodo, otros ingresos que no sean atribuibles a la operación primaria de FIBRA EDUCAC, 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 a los miembros independientes de los Comités e incentivos a los ejecutivos y los gastos de estrategia de sostenibilidad por los años y periodos de tres meses terminados el 31 de diciembre 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, Capex y de reinversión en propiedades, así como los gastos de estrategia de sostenibilidad, aumentando en su caso, un reparto de excedente de efectivo del FFO por los años y periodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

El FFO y AFFO por los años y periodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integran como se muestra a continuación:

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024		Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
\$	\$		\$	\$

960,709	3,607,790	Utilidad integral - Neta del periodo	2,114,347	4,847,046
-	-	Otros ingresos	-	(4,482)
2,343	10,658	Amortización del costo de financiamiento	2,295	9,104
(253,172)	(776,753)	Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(1,110,597)	(1,608,573)
60,988	233,760	Revaluación de la deuda financiera	74,634	211,101
561	4,558	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	508	5,369
13,450	54,700	Gastos de estrategia de sostenibilidad	15,050	58,700
784,879	3,134,713	FFO	1,096,237	3,518,265
30,000	30,000	Reparto de excedente de efectivo	21,500	78,500
(26,250)	(105,000)	Reserva de capex	(27,500)	(110,000)
(1,500)	(6,000)	Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(10,000)
-	-	Reserva para reinversión en propiedades	(277,101)	(277,101)
(13,450)	(54,700)	Gastos de estrategia de sostenibilidad	(15,050)	(58,700)
773,679	2,999,013	AFFO	795,586	3,140,964
1,227,636,170	1,227,636,170	Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,724,832	1,227,724,832
0.630218	2.442917	AFFO por CBFIs	0.648017	2.558362

Nota 13 - Ingresos por arrendamiento

En relación con las adquisiciones inmobiliarias del segundo y último tramo del portafolio de Lottus (véase nota 7.1) que consistió en 6 Inmuebles integrados por 17 predios, con un ABR de 42,250 m² ubicados en tres estados de la República Mexicana, se celebraron 12 contratos de arrendamiento con Partes Relacionadas.

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

Como parte de esta operación, a partir del 1 de diciembre de 2025, el Fideicomiso redujo su superficie rentada en 14,968 m² lo que implicó una reducción por un monto de \$11,000, monto que será cubierto por el nuevo arrendatario, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

Después de la celebración de esos contratos de arrendamiento mencionados anteriormente, el Fideicomiso, en su calidad de arrendatario, mantiene vigentes 43 contratos de arrendamiento, con 6 de sus Partes

Relacionadas, como arrendadoras, a través de los cuales son generados la totalidad de los ingresos por arrendamiento por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, por \$4,349,905.

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

El 21 de noviembre de 2025 FIBRA EDUCa recibió una notificación de dichas compañías de seguro sobre la indemnización determinada por pérdidas consecuenciales por los ingresos por arrendamiento no percibidos por \$277,101, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 24 de noviembre de 2025.

Los ingresos no percibidos por el Fideicomiso pertenecientes al Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, en el 4T 2025 representan aproximadamente el 8.33% de los ingresos de ese periodo y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 de 8.32%.

Los ingresos anualizados al 31 de diciembre de 2025, incluye el reconocimiento por un periodo de 12 meses correspondientes a los 6 Activos adquiridos en mayo y agosto de 2024, recordando que en ese año los ingresos sólo se reconocieron por el periodo comprendido de la fecha de adquisición al cierre del año 2024.

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

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024	Región	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025	Variación	
			\$	%
\$		\$		
315,489	Centro	350,045	34,556	10.95
96,172	Norte	104,082	7,910	8.22
440,808	Occidente	460,182	19,374	4.4
80,949	Sur	73,445	-7,504	-9.27
933,418	Planteles universitarios	987,754	54,336	5.82
84,129	Oficinas	87,763	3,634	4.32
35,449	Centros de Aprendizaje	36,981	1,532	4.32
1,052,996	Total de ingresos por arrendamiento	1,112,498	59,502	5.65
-	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	277,101	277,101	-
1,052,996	Total de ingresos	1,389,599	336,603	31.97

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024	Región	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025	Variación	
			\$	%
\$ 1,214,553	Centro	\$ 1,334,969	120,416	9.91
341,491	Norte	402,170	60,679	17.77
1,723,070	Occidente	1,803,927	80,857	4.69
316,314	Sur	319,964	3,650	1.15
3,595,428	Planteles universitarios	3,861,030	265,602	7.39
328,717	Oficinas	343,946	15,229	4.63
138,512	Centros de Aprendizaje	144,929	6,417	4.63
4,062,657	Total de ingresos por arrendamiento	4,349,905	287,248	7.07
-	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	277,101	277,101	-
4,062,657	Total de ingresos	4,627,006	564,349	13.89
s				

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

A continuación, se presenta un análisis de la evolución de los ingresos por los años terminados y por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Disminución ingresos por reconversión de activos	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Total ingresos por arrendamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2025	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	Total de ingresos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
Occidente	1,723,070	79,523	-	-	1,334	1,803,927	-	1,803,927
Centro	1,214,553	54,550	-	65,866	-	1,334,969	-	1,334,969
Norte	341,491	14,303	-	46,376	-	402,170	-	402,170
Sur	316,314	14,650	(11,000)	-	-	319,964	277,101	597,065
Planteles universitarios	3,595,428	163,026	(11,000)	112,242	1,334	3,861,030	277,101	4,138,131
Oficinas	328,717	15,229	-	-	-	343,946	-	343,946
Centros de aprendizaje	138,512	6,417	-	-	-	144,929	-	144,929
	4,062,657	184,672	(11,000)	112,242	1,334	4,349,905	277,101	4,627,006
ABR								
Occidente	238,162	-	-	-	703	238,865	-	238,865
Centro	143,486	-	-	31,185	-	174,671	-	174,671
Sur	82,166	-	-	-	-	82,166	-	82,166
Norte	68,274	-	-	11,065	-	79,339	-	79,339
Planteles universitarios	532,088	-	-	42,250	703	575,041	-	617,994
Oficinas	34,907	-	-	-	-	34,907	-	34,907

140 de 291

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Disminución ingresos por arrendamiento por reconversión de propiedades	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Total ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	Total de ingresos por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025
Occidente	440,808	18,974	-	-	400	460,182	-	460,182
Centro	315,489	13,413	-	21,143	-	350,045	-	350,045
Norte	96,172	3,785	-	4,124	-	104,081	-	104,081
Sur	80,949	3,497	(11,000)	-	-	73,446	277,101	350,547
Planteles universitarios	933,418	39,669	(11,000)	25,267	400	987,754	277,101	1,264,855
Oficinas	84,129	3,634	-	-	-	87,763	-	87,763
Centros de aprendizaje	35,449	1,532	-	-	-	36,981	-	36,981
	1,052,996	44,835	(11,000)	25,267	400	1,112,498	277,101	1,389,599
ABR								
Occidente	238,162	-	-	-	703	238,865	-	238,865
Centro	143,486	-	-	31,185	-	174,671	-	174,671
Sur	82,166	-	-	-	-	82,166	-	82,166
Norte	68,274	-	-	11,065	-	79,339	-	79,339
Planteles universitarios	532,088	-	-	42,250	703	575,041	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	-	34,907	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	-	22,707	-	22,707
	589,702	-	-	42,250	703	632,655	-	632,655
No. de inmuebles								
Centro	11	-	-	4	-	15	-	15
Norte	10	-	-	2	-	12	-	12
Occidente	8	-	-	-	-	8	-	8
Sur	3	-	-	-	-	3	-	3
Planteles universitarios	32	-	-	6	-	38	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	-	35	-	35
Oficinas	5	-	-	-	-	5	-	5
	72	-	-	6	-	78	-	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 31 de diciembre de 2025 \$	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 \$
	Inicio	Terminación					
6	junio de 2018	junio de 2033	15	7 años, 6 meses	339,234	700,511	2,777,432
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	8 años, 2 meses	4,460	8,967	35,613
1	abril de 2019	abril de 2034	15	8 años, 3 meses	2,932	5,651	22,339
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	8 años, 4 meses	6,375	13,919	54,877
1	junio de 2019	junio de 2034	15	8 años, 5 meses	41,911	-	-
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	8 años, 10 meses	11,761	37,699	148,145
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	8 años, 11 meses	29,153	117,716	468,381
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	11 años, 1 mes	16,563	9,509	37,896

1	junio de 2022	junio de 2037	15	11 años, 5 meses	67,167	158,122	619,978
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	11 años, 7 meses	6,159	5,692	22,009
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	12 años, 10 meses	2,255	668	2,636
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	13 años, 4 meses	2,346	2,302	9,071
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	13 años, 7 meses	45,121	26,475	103,711
12	julio de 2025	julio de 2040	15	14 años, 6 meses	42,250	25,267	47,817
1 *	diciembre de 2025	noviembre de 2040	15	-	14,968	-	-
43		Total			632,655	1,112,498	4,349,905

* Contrato con condición suspensiva

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

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

Nota 14 – Otros ingresos

El 27 de junio de 2025 FIBRA EDUC A, 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.

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 31 de diciembre de 2025 \$	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024 \$	Variaciones	
			Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 / 2024	
			\$	%
Mantenimiento y conservación ⁽¹⁾	118,688	115,963	2,725	2.35
Seguros y fianzas ⁽²⁾	3,225	5,710	(2,485)	(43.52)
Impuesto predial	3,101	2,424	677	27.93
Total gastos de operación y mantenimiento	125,014	124,097	917	0.74

Concepto	Por el año terminado el 31 de diciembre	Por el año terminado el 31 de diciembre de	Variación
			Por el año terminado el 31 de diciembre de

	de 2025 \$	2024 \$	2025 / 2024	
			\$	%
Mantenimiento y conservación ⁽¹⁾	460,064	425,381	34,683	8.15
Seguros y fianzas ⁽²⁾	18,254	20,299	(2,045)	(10.07)
Impuesto predial	12,966	9,694	3,272	33.75
Total gastos de operación y mantenimiento	491,284	455,374	35,910	7.89

- (1) A partir del 2 de enero de 2024 FIBRA EDUCA celebró con una Parte Relacionada un contrato de prestación de servicios de mantenimiento que incluye sin limitar, realizar programas de mantenimiento para todas las actividades necesarias para el mantenimiento de los Activos del Fideicomiso incluso cuando estas sean urgentes y esporádicas y por su naturaleza no estén contempladas en él , con una vigencia indefinida, en el entendido que el Administrador podrá darlo por terminado el contrato bastando para ello una notificación en el domicilio de la Parte Relacionada sin necesidad de expresión de causa y solamente con el requisito de que lo haga 30 días hábiles previos a que dicha terminación surta sus efectos, no obstante, que el responsable final frente al Fideicomiso será en todo momento el Administrador.
- (2) La póliza del seguro inmobiliario actual cubre riesgo contra incendio, eventos hidrometeorológicos (avalanchas de lodos, granizo, helada, huracán, inundación, inundación por lluvia, marejada, golpe de mar, nevada y vientos tempestuosos), terremoto y erupción volcánica, entre otros. Así mismo, está póliza cubre pérdidas consecuenciales que pueden ir entre 12 y 24 meses dependiente del Activo que se trate.
- 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 31 de diciembre de 2024 \$	Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 \$	Variaciones	
			\$	%
13,040	Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social ⁽¹⁾	13,337	297	2.28
1,724	Emolumentos a los miembros independientes de los comités	1,563	(161)	(9.34)
769	Amortización de los derechos de arrendamiento ⁽²⁾	1,336	567	73.73
3,852	Gastos generales de oficina	1,419	(2,433)	(63.16)
5,763	Honorarios profesionales ⁽³⁾	12,301	6,538	113.45
1,784	Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	3,248	1,464	82.06
1,452	Otros	943	(509)	(35.06)
28,384	Total gastos de administración	34,147	5,763	20.30

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024	Concepto	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025	Variaciones
---	----------	---	-------------

\$		\$	\$	%
56,565	Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social ⁽¹⁾	59,280	2,715	4.8
6,759	Emolumentos a los miembros independientes de los comités	7,042	283	4.19
2,890	Amortización de los derechos de arrendamiento ⁽²⁾	3,503	613	21.21
12,461	Gastos generales de oficina	7,079	-5,382	-43.19
12,515	Honorarios profesionales ⁽³⁾	25,062	12,547	100.26
6,610	Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	9,896	3,286	49.71
3,287	Otros	4,009	722	21.97
101,087	Total gastos de administración	115,871	14,784	14.63

- 1) En el tercer trimestre 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 \$6,662. Los incentivos de los ejecutivos fueron liquidados una parte en efectivo y otra en CBFIs, que podrán ser vendidos a partir de los 18 meses posteriores a su entrega.
- 2) Corresponde a la amortización de los derechos de arrendamiento de las oficinas de FIBRA EDUCA que se desprende del contrato celebrado entre FEM, como arrendatario y una Parte Relacionada como arrendadora, con los siguientes efectos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y por los años y periodos de tres terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 conforme se muestra a continuación:

Concepto	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	Variaciones	
	\$	\$	\$	%
Derechos de arrendamiento	23,229	25,767	(2,538)	(9.85)
Obligaciones por arrendamiento circulantes	6,356	6,120	236	3.86
Obligaciones por arrendamiento no circulantes	27,942	29,633	(1,691)	(5.71)
Concepto	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024	Variaciones	
	\$	\$	\$	%
Pagos de arrendamiento	6,143	5,880	263	4.47
Intereses a cargo	3,723	4,451	(728)	(16.36)
Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 (4T 2025)	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024 (4T 2024)	Variaciones	
	\$	\$	\$	%
Pagos de arrendamiento	1,550	1,485	65	4.38
Intereses a cargo	1,176	1,845	(669)	(36.26)

- 3) En el año terminado el 31 de diciembre 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 el NOI por segmentos por los años y periodos de tres meses terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024		Región	ABR	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025		Variaciones	
				4T 2025 / 4T 2024			
\$	%		m²	\$	%	\$	%
271,822	86.20	Centro	174,671	303,044	86.57	31,222	11.49
81,481	84.78	Norte	79,339	88,780	85.30	7,299	8.96
378,208	85.84	Occidente	238,865	400,272	86.98	22,064	5.83
67,344	83.28	Sur	82,166	332,333 ⁽¹⁾	94.80	264,989	393.49
798,855	85.63	Planteles Universitarios	575,041	1,124,429	88.90	325,574	40.76
72,751	86.51	Oficinas	34,907	76,642	86.62	3,447	4.74
30,326	85.60	Centros de Aprendizaje	22,707	32,182	85.87	1,428	4.71
901,932	85.65	Total	632,655	1,232,381	88.69	330,449	36.64

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024		Región	ABR	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025		Variaciones	
\$	%		m²	\$	%	\$	%
1,057,868	87.10	Centro	174,671	1,158,006	86.74	100,138	9.47
294,359	86.20	Norte	79,339	344,640	85.70	50,281	17.08
1,492,000	86.59	Occidente	238,865	1,563,761	86.69	71,761	4.81
266,104	84.13	Sur	82,166	539,716 ⁽¹⁾	90.39	273,612	102.82
3,110,331	86.51	Planteles Universitarios	575,041	3,606,123	87.14	495,792	15.94
284,667	86.60	Oficinas	34,907	298,232	86.71	13,565	4.77
118,959	85.88	Centros de Aprendizaje	22,707	124,779	86.10	5,820	4.89
3,513,957	86.49	Total	632,655	4,029,134	87.08	515,177	14.66

(1) El NOI de la zona sur, incluye la recuperación de pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento por \$277, 101 mencionada en la Nota 13.

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 (Compromiso)

FIBRA EDUCA tiene la obligación de realizar pagos mensuales del arrendamiento donde se ubican sus oficinas por \$530, a una Parte Relacionada, de conformidad con el clausulado de ese contrato (Véase inciso 2 de la Nota 16).

18.3 - Rentas futuras (Compromiso)

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA tiene celebrados 42 contratos de arrendamiento y 1 contrato de arrendamiento con condición suspensiva conforme lo mencionado en la Nota 13 referente al inmueble universitario ubicado en la ciudad de Mérida. 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 año	4,378,068
1 a 3 años	8,756,136
3 a 5 años	8,756,136
5 a 7 años	8,756,136
más de 7 años	7,423,700
Total	38,070,176

18.4 - Huracán Otis (Contingencia)

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA tiene un derecho de cobro contingente que se deriva del remanente 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, sin embargo, la Autoridad Fiscal pudiera diferir en sus criterios aplicados que deriven en la materialización de un pasivo contingente futuro.

18.6 - (Contingencia)

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

Nota 19 - Hechos posteriores

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

19.1 Distribución a cuenta del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio

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

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

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

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2025, fueron autorizados para su emisión el 25 de febrero de 2026, 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 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

Concepto	Diciembre 2025 \$	Diciembre 2024 \$	Variación	
			\$	%
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,692,919	2,142,408	(449,489)	(20.98)
Clientes - partes relacionadas	961	2,241	(1,280)	(57.12)
Otros activos circulantes no financieros	12,753	17,502	(4,749)	(27.13)
Total activo circulante	1,706,633	2,162,151	(455,518)	(21.07)
Propiedades de Inversión	41,224,649	38,433,649	2,791,000	7.26
Depósito de seriedad	-	350,000	(350,000)	(100.00)
Otros activos no financieros	4,815	4,847	(32)	(0.66)
Derechos de arrendamiento	23,229	25,767	(2,538)	(9.85)
Total activo no circulante	41,252,693	38,814,263	2,438,430	6.28
Total Activo	42,959,326	40,976,414	1,982,912	4.84
Pasivo				
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	1,866,411	-	1,866,411	-
Intereses por pagar	188,518	185,481	3,037	1.64
Proveedores y otras cuentas por pagar	27,680	14,751	12,929	87.65
Otros pasivos financieros circulantes	53,294	38,383	14,911	38.85
Total pasivo circulante	2,135,903	238,615	1,897,288	795.13
Deuda financiera no circulante - Neta	6,315,354	7,961,560	(1,646,206)	(20.68)
Otros pasivos no financieros no circulantes	28,538	30,066	(1,528)	(5.08)
Total Pasivo	8,479,795	8,230,241	249,554	3.03
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	19,097,098	20,641,656	(1,544,558)	(7.48)
Utilidades retenidas	15,382,433	12,104,517	3,277,916	27.08
Total Patrimonio Contable	34,479,531	32,746,173	1,733,358	5.29
Total Pasivo y Patrimonio Contable	42,959,326	40,976,414	1,982,912	4.84

Al 31 de diciembre 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 4T 2025.

Endeudamiento	Diciembre 2025 \$
Nivel de endeudamiento al cierre del año	0.19
Total de deuda bursátil	8,181,765
Total de intereses devengados no pagados	188,518
Activos totales	42,959,326

Nivel de apalancamiento	Diciembre 2025 \$
Nivel de apalancamiento	1.75
Activos totales	42,959,326

Títulos de capital ⁽¹⁾	24,554,497
-----------------------------------	------------

⁽¹⁾ Corresponde al número de CBFIs al 31 de diciembre de 2025 valuados al precio de la Oferta Pública Inicial (\$20 pesos mexicanos)

Índice de cobertura de servicio de la deuda	Diciembre 2025 \$
Índice de cobertura de servicio de la deuda	0.96
Activos líquidos	1,693,880
Utilidad operativa estimada	710,514
Amortización estimada de intereses	635,813
Porción circulante de la Deuda financiera – Neta	1,866,411

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)

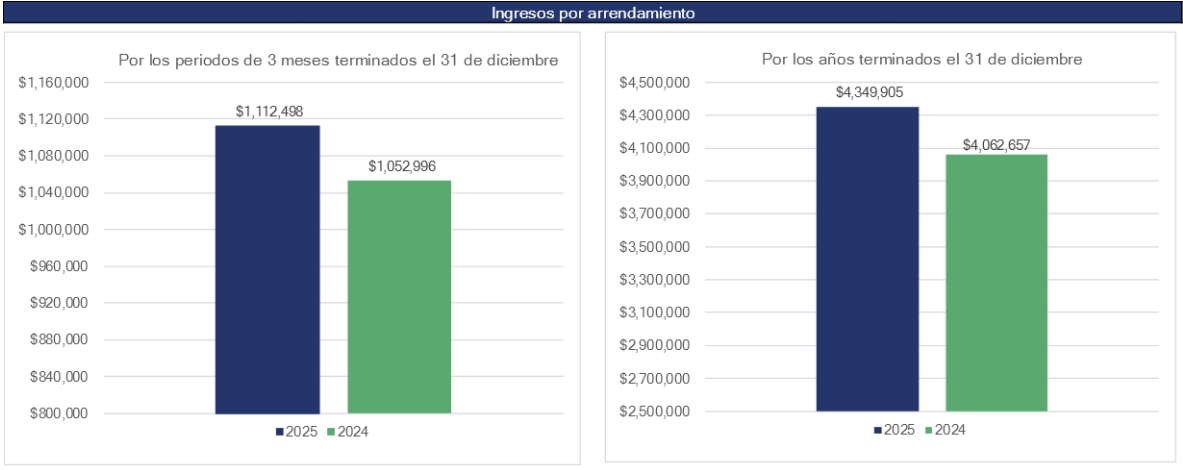
El Fideicomiso, tiene como política determinar el FFO conforme a la metodología “AMEFIBRA FFO”, (véase <https://amefibra.com/>), que establece que se adicionen o disminuyan, entre otras partidas, a la Utilidad Integral Neta del periodo, que es determinada bajo IFRS, como son principalmente, los otros ingresos que no provienen directamente de la actividad preponderante de FIBRA EDUC A, 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 EDUC A.

AFFO (Adjusted Funds From Operations)

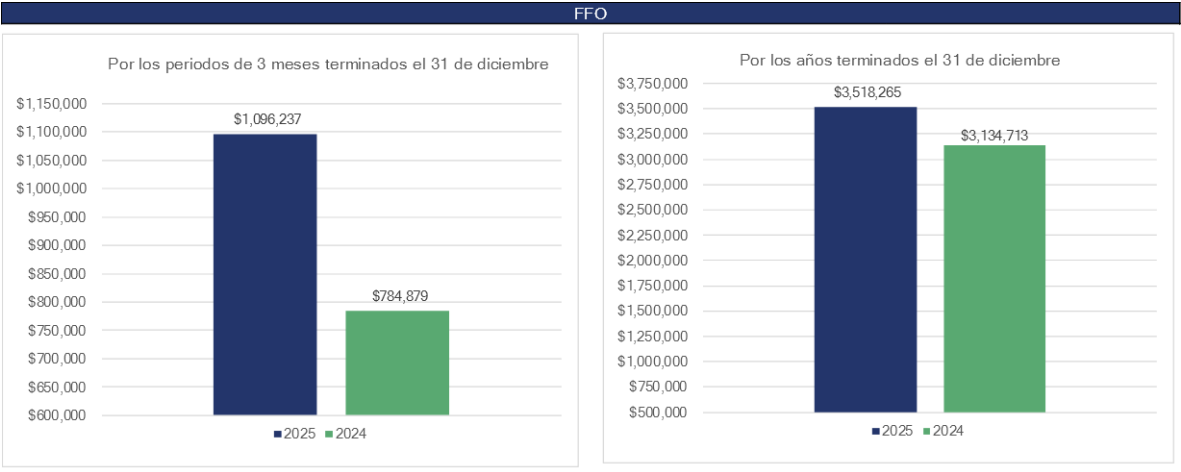
Los Fondos Ajustados por la Operación del periodo (“AFFO”, por sus siglas en inglés), se determinó disminuyendo del FFO las reservas de Capex, instalación de Paneles Fotovoltaicos y para la reinversión en propiedades, así como de los gastos para la estrategia de sostenibilidad y aumentando, en su caso,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

A continuación, se muestran los indicadores financieros del 4T 2025 y 2024 y por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

2024		Concepto	2025		Variaciones			
Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre \$	Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre \$		Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre \$	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre \$	4T 2025 / 4T 2024		Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024	
					\$	%	\$	%
1,052,996	4,062,657	Ingresos por arrendamiento	4,349,905	1,112,498	59,502	5.65	287,248	7.07
-	-	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos por arrendamiento	277,101	277,101	277,101	-	277,101	-
1,052,996	4,062,657	Total ingresos	4,627,006	1,389,599	336,603	31.97	564,349	13.89
1,140,237	4,228,249	Utilidad de operación	5,574,206	2,325,985	1,185,748	103.99	1,345,957	31.83
-	-	Otros ingresos	(4,482)	-	-	-	(4,482)	-
(253,172)	(776,753)	Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(1,608,573)	(1,110,597)	253,172	(100.00)	(831,820)	107.09
13,450	54,700	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	58,700	15,050	1,600	11.90	4,000	7.31
561	4,558	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	5,369	508	(53)	(9.45)	811	17.79
856	3,203	Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	3,914	1,435	579	67.64	711	22.20
901,932	3,513,957	NOI / EBITDA	4,029,134	1,232,381	330,449	36.64	515,177	14.66
85.65	86.49	Margen NOI / EBITDA %	87.08	88.69	3.03	3.54	0.58	0.68
960,709	3,607,790	Utilidad integral - Neta del periodo	4,847,046	2,114,347	1,153,638	120.08	1,239,256	34.35
-	-	Otros ingresos	(4,482)	-	-	-	(4,482)	-
2,343	10,658	Amortización del costo de financiamiento	9,104	2,295	(48)	(2.05)	(1,554)	(14.58)
60,988	233,760	Revaluación de la deuda financiera	211,101	74,634	13,646	22.37	(22,659)	(9.69)
(253,172)	(776,753)	Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(1,608,573)	(1,110,597)	253,172	(100.00)	(831,820)	107.09
561	4,558	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	5,369	508	(53)	(9.45)	811	17.79
13,450	54,700	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	58,700	15,050	1,600	11.90	4,000	7.31
784,879	3,134,713	FFO	3,518,265	1,096,237	311,358	39.67	383,552	12.24
30,000	30,000	Reparto de excedente de efectivo	78,500	21,500	(8,500)	(28.33)	48,500	161.67
(1,500)	(6,000)	Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(10,000)	(2,500)	(1,000)	66.67	(4,000)	66.67
(26,250)	(105,000)	Reserva de capex	(110,000)	(27,500)	(1,250)	4.76	(5,000)	4.76
-	-	Reserva para reinversión en propiedades	(277,101)	(277,101)	(277,101)	-	(277,101)	-
(13,450)	(54,700)	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	(58,700)	(15,050)	(1,600)	11.90	(4,000)	7.31
773,679	2,999,013	AFFO	3,140,964	795,586	21,907	2.83	141,951	4.73
1,227,636,170	1,227,636,170	Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,724,832	1,227,724,832	88,662	0.01	88,662	0.01
0.630218	2.442917	AFFO por CBFIs	2.558362	0.648017	0.017798	2.82	0.115445	4.73







[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	EDUCA
Periodo cubierto por los estados financieros:	Por el periodo de tres meses y año terminado el 31 de diciembre de 2025
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2025-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	EDUCA
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	4
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:	LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS NO AUDITADOS INCLUYEN LAS CIFRAS DE SU SUBSIDIARIA

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”.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Respecto a los dos Activos que integran el proyecto inmobiliario del Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, que resultaron dañados por el paso del huracán Otis el pasado 25 de octubre de 2023, se informa lo siguiente:

Con fecha 23 de junio de 2025 el Fideicomiso y las Compañías de Seguros firmaron un convenio de ajuste y finiquito (daño material) y el 27 de junio 2025 se 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

El 21 de noviembre de 2025 FIBRA EDUCa recibió una notificación de dichas compañías de seguro sobre la indemnización determinada por pérdidas consecuenciales por los ingresos por arrendamiento no percibidos por el periodo del 24 de octubre de 2023 al 20 de noviembre de 2025 determinadas en \$277,101, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 24 de noviembre de 2025, concluyendo con esto el proceso de recuperación de las pérdidas consecuenciales solicitadas a las compañías de seguro.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,692,919,000	2,142,408,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	961,000	2,241,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	12,753,000	17,502,000
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,706,633,000	2,162,151,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,706,633,000	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	920,000	1,226,000
Propiedades de inversión	41,224,649,000	38,433,649,000
Activos por derechos de uso	23,229,000	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	2,954,000	2,680,000
Total de activos no circulantes	41,252,693,000	38,814,263,000
Total de activos	42,959,326,000	40,976,414,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	27,680,000	14,751,000
Impuestos por pagar a corto plazo	46,938,000	32,263,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	2,054,929,000	185,481,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	6,356,000	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	2,135,903,000	238,615,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,135,903,000	238,615,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	6,315,354,000	7,961,560,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	27,942,000	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	596,000	433,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	596,000	433,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	6,343,892,000	7,991,626,000
Total pasivos	8,479,795,000	8,230,241,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	19,097,098,000	20,641,656,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	15,382,433,000	12,104,517,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	34,479,531,000	32,746,173,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	34,479,531,000	32,746,173,000
Total de capital contable y pasivos	42,959,326,000	40,976,414,000

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

Concepto	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,389,599,000	4,627,006,000	1,052,996,000	4,062,657,000
Costo de ventas	125,014,000	491,284,000	124,097,000	455,374,000
Utilidad bruta	1,264,585,000	4,135,722,000	928,899,000	3,607,283,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	34,147,000	115,871,000	28,384,000	101,087,000
Otros ingresos	1,110,597,000	1,613,055,000	253,172,000	776,753,000
Otros gastos	15,050,000	58,700,000	13,450,000	54,700,000
Utilidad (pérdida) de operación	2,325,985,000	5,574,206,000	1,140,237,000	4,228,249,000
Ingresos financieros	25,172,000	140,174,000	54,639,000	322,329,000
Gastos financieros	236,778,000	867,302,000	234,188,000	942,809,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	2,114,379,000	4,847,078,000	960,688,000	3,607,769,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	2,114,379,000	4,847,078,000	960,688,000	3,607,769,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	2,114,379,000	4,847,078,000	960,688,000	3,607,769,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	2,114,379,000	4,847,078,000	960,688,000	3,607,769,000
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 terminados el 31 de diciembre de 2025 es de \$1.722242	La utilidad basica por CBFI por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 es de \$3.948163	La utilidad basica por CBFI por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024 es de \$0.782592	La utilidad basica por CBFI por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 es de \$2.938881
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.722242	3.948163	0.782592	2.938881
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.722242	3.948163	0.782592	2.938881
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.722242	3.948163	0.782592	2.938855
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.722242	3.948163	0.782592	2.938855

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

Concepto	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	2,114,379,000	4,847,078,000	960,688,000	3,607,769,000
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	(32,000)	(32,000)	21,000	21,000
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	(32,000)	(32,000)	21,000	21,000
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]				
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

Concepto	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
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	(32,000)	(32,000)	21,000	21,000
Resultado integral total	2,114,347,000	4,847,046,000	960,709,000	3,607,790,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	2,114,347,000	4,847,046,000	960,709,000	3,607,790,000
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 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	4,847,078,000	3,607,769,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	727,092,000	620,353,000
+ Gastos de depreciación y amortización	3,914,000	3,203,000
+ 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	5,369,000	4,558,000
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(1,608,573,000)	(776,753,000)
- 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	1,280,000	(1,128,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	4,749,000	(5,994,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	12,929,000	252,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	131,000	98,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	14,675,000	3,544,000
+ 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)	(838,434,000)	(151,867,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	4,008,644,000	3,455,902,000
- 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	4,008,644,000	3,455,902,000
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	528,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	832,427,000	1,124,836,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	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	140,153,000	305,852,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(355,000)	(506,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(692,653,000)	(1,170,018,000)
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	6,143,000	5,880,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	3,119,057,000	2,931,324,000
- Intereses pagados	640,280,000	669,161,000
+ (-) 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	(3,765,480,000)	(3,606,365,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(449,489,000)	(1,320,481,000)
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	(449,489,000)	(1,320,481,000)
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	1,692,919,000	2,142,408,000

[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	4,847,078,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	(32,000)	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	4,847,046,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	1,569,130,000	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	1,549,927,000	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	5,369,000	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	(1,544,558,000)	0	0	3,277,916,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	19,097,098,000	0	0	15,382,433,000	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	4,847,078,000	0	4,847,078,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(32,000)	0	(32,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	0	4,847,046,000	0	4,847,046,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	1,569,130,000	0	1,569,130,000
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	1,549,927,000	0	1,549,927,000
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	5,369,000	0	5,369,000
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	1,733,358,000	0	1,733,358,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	34,479,531,000	0	34,479,531,000

[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	3,607,769,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	21,000	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	3,607,790,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	1,507,221,000	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	1,424,103,000	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	4,558,000	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	(1,419,545,000)	0	0	2,100,569,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	20,641,656,000	0	0	12,104,517,000	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	3,607,769,000	0	3,607,769,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	21,000	0	21,000
Resultado integral total	0	0	0	0	0	3,607,790,000	0	3,607,790,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	1,507,221,000	0	1,507,221,000
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	1,424,103,000	0	1,424,103,000
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	4,558,000	0	4,558,000
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	681,024,000	0	681,024,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	32,746,173,000	0	32,746,173,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	15,623,633,000	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	35	39
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	1,227,724,832	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 2025-10-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	1,435,000	3,914,000	856,000	3,203,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	4,627,006,000	4,062,657,000
Utilidad (pérdida) de operación	5,574,206,000	4,228,249,000
Utilidad (pérdida) neta	4,847,078,000	3,607,769,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	4,847,078,000	3,607,769,000
Depreciación y amortización operativa	3,914,000	3,203,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	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	266,000	128,000
Total efectivo	266,000	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	1,692,653,000	2,142,280,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	1,692,653,000	2,142,280,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,692,919,000	2,142,408,000
Cientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Cientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	961,000	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	961,000	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
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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
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	920,000	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	920,000	1,226,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	41,224,649,000	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	41,224,649,000	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
Total activos intangibles y crédito mercantil	941,000	941,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	24,402,000	12,850,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
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	3,278,000	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	27,680,000	14,751,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	0
Créditos Bursátiles a corto plazo	1,866,411,000	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	188,518,000	185,481,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	2,054,929,000	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	6,315,354,000	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	6,315,354,000	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
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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2025-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2024-12-31
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	42,959,326,000	40,976,414,000
Pasivos	8,479,795,000	8,230,241,000
Activos (pasivos) netos	34,479,531,000	32,746,173,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,706,633,000	2,162,151,000
Pasivos circulantes	2,135,903,000	238,615,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(429,270,000)	1,923,536,000

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

Concepto	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	1,112,498,000	4,349,905,000	1,052,996,000	4,062,657,000
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	277,101,000	277,101,000	0	0
Total de ingresos	1,389,599,000	4,627,006,000	1,052,996,000	4,062,657,000
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	125,014,000	491,284,000	124,097,000	455,374,000
Total de costos de venta	125,014,000	491,284,000	124,097,000	455,374,000
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	1,563,000	7,042,000	1,724,000	6,759,000
Honorarios profesionales	12,301,000	25,062,000	5,763,000	12,515,000
Sueldos	13,337,000	59,280,000	13,040,000	56,565,000
Depreciación y amortización	1,437,000	3,914,000	856,000	3,203,000
Otros gastos administrativos	5,509,000	20,573,000	7,001,000	22,045,000
Total de gastos administrativos	34,147,000	115,871,000	28,384,000	101,087,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	25,172,000	140,153,000	54,639,000	305,852,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	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	0	16,468,000
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	0	0	0	0

Concepto	Trimestre Año Actual 2025-10-01 - 2025-12-31	Acumulado Año Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Trimestre Año Anterior 2024-10-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	25,172,000	140,174,000	54,639,000	322,329,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	159,841,000	647,040,000	170,840,000	681,787,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	9,000	10,000	75,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	74,634,000	211,101,000	60,988,000	250,228,000
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	2,303,000	9,152,000	2,350,000	10,719,000
Total de gastos financieros	236,778,000	867,302,000	234,188,000	942,809,000
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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025 y por el año 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025 son: a corto plazo, i) Porción circulante de la Deuda financiera - Neta \$1,866,411 ii) Proveedores y otras cuentas por pagar \$27,680, iii) Intereses por pagar \$188,518, iv) Obligaciones por arrendamiento por \$6,356 y v) Impuesto al valor agregado por pagar por \$46,938; y a largo plazo, i) Deuda financiera - Neta (Bono Vinculado a la Sostenibilidad {BVS}) por \$6,315,354; ii) Obligaciones por arrendamiento por \$27,942 y iii) Beneficios a los empleados por \$596.

Los intereses por pagar corresponden al BVS en sus tramos Flotante, Fijo y Real, por \$12,693, \$31,127 y \$144,698, respectivamente. La fecha de vencimiento de los cupones de esos tramos del BVS será en enero 2026 para el caso del tramo flotante y en febrero de 2026 para los tramos fijo y real.

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 25 de febrero de 2026, los Miembros aprobaron por unanimidad, la emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2025, previa opinión del Comité de Auditoría de su sesión llevada a cabo el 23 de febrero de 2026..

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 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.

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 EDUCU, 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 EDUCU, 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 EDUCU 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 EDUCU, 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 (31 de diciembre de 2024)

FIBRA EDUCU reconoció retrospectivamente un efecto favorable por \$253,172 en el Valor Razonable de las Propiedades de Inversión al 4T 2024, modificando así los resultados previamente publicados el 27 de febrero de 2025. Al tratarse de una estimación contable, no afecta los flujos 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 EDUCAClave de Cotización: EDUCATrimestre: 4Año: 2025Moneda: MXN, 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 31 de diciembre 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⁾	4,918	830	3,356	9,104
Efecto por revaluación de la deuda expresada en UDIS ⁽²⁾	-	-	211,101	211,101
Saldo al 31 de diciembre de 2025	1,866,411	703,256	5,612,098	8,181,765
Porción circulante de la deuda financiera – Neta ⁽³⁾	1,866,411	-	-	1,866,411
Porción no circulante de la Deuda financiera - Neta	-	703,256	5,612,098	6,315,354
	1,866,411	703,256	5,612,098	8,181,765
Valor razonable al 31 de diciembre de 2025	1,875,667	812,244	6,346,061	9,033,972

(1) Corresponde una amortización del periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 de \$2,295 (\$2,343 en el mismo periodo de 2024).

(2) Corresponde a la revaluación del periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 de \$74,634 (\$60,988 en el mismo periodo de 2024).

(3) Al cierre del 4T 2025 el tramo flotante 23-L del BVS en su tramo flotante, que equivale a \$1,866,411, fue reclasificado de largo a corto plazo, toda vez su vencimiento será el 13 de agosto de 2026.

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	12,946	2,648	8,650	24,244
Comisiones pendientes de amortizar	(3,017)	(3,821)	(25,473)	(32,311)
Efecto por revaluación	-	-	491,044	491,044
Saldo al 31 de diciembre de 2025	1,866,411	703,256	5,612,098	8,181,765

Al 31 de diciembre 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.

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.

A continuación, se presentan los principales indicadores relacionados con el nivel de financiamiento de FIBRA EDUCa al 31 de diciembre de 2025:

Endeudamiento	Diciembre 2025 \$
Nivel de endeudamiento al cierre del año	0.19
Total de deuda bursátil	8,181,765
Total de intereses devengados no pagados	188,518
Activos totales	42,959,326

Nivel de apalancamiento	Diciembre 2025 \$
Nivel de apalancamiento	1.75
Activos totales	42,959,326
Títulos de capital ⁽¹⁾	24,554,497

⁽¹⁾ Corresponde al número de CBFIs al 31 de diciembre de 2025 valuados al precio de la Oferta Pública Inicial (\$20 pesos mexicanos)

Índice de cobertura de servicio de la deuda	Diciembre 2025 \$
Índice de cobertura de servicio de la deuda	0.96
Activos líquidos	1,693,880
Utilidad operativa estimada	710,514
Amortización estimada de intereses	635,813
Porción circulante de la Deuda financiera - Neta	1,866,411

Los intereses incurridos por FIBRA EDUCa derivados de la deuda financiera de los BVS por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron de \$158,665 y \$168,995, respectivamente y de forma acumulada por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 de \$643,317 y \$677,336, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados del BVS en sus tramos flotante, fijo y real por \$12,693, \$31,127 y \$144,698; respectivamente. La fecha de vencimiento de los cupones de esos tramos del BVS será en enero 2026 para el caso del tramo flotante y en febrero de 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	Diciembre 2025 \$	Diciembre 2024 \$	Variación	
			\$	%
Inversiones temporales	1,692,653	2,142,280	(449,627)	(20.99)
Efectivo en Bancos	266	128	138	107.81
Total efectivo y equivalentes de efectivo	1,692,919	2,142,408	(449,489)	(20.98)

Los intereses a favor generados de estas inversiones por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, ascendieron a \$25,172 y \$54,639, respectivamente, y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron de \$140,153 y \$305,852, respectivamente.

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

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 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Concepto	Por el año terminado el 31 de diciembre de		Variación	
	2025 \$	2024 \$	\$	%
Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad	4,847,078	3,607,769	1,239,309	34.35
Ajustes por:				
Intereses a favor	(140,153)	(305,852)	165,699	(54.18)
Intereses a cargo	647,040	681,787	(34,747)	(5.10)
Amortización de costo financiamiento	9,104	10,658	(1,554)	(14.58)
Revaluación de la deuda financiera	211,101	233,760	(22,659)	(9.69)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	5,369	4,558	811	17.79
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)	3,914	3,203	711	22.20
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(1,608,573)	(776,753)	(831,820)	107.09
Efectivo Generado por resultados	3,974,880	3,459,130	515,750	97.88
Actividades de operación:				
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,280	(1,128)	2,408	-213.48
Aumento en otros activos circulantes no financieros	4,749	(5,994)	10,743	(179.23)
Disminución en el Impuesto al valor agregado por pagar	14,675	3,544	11,131	314.08
Disminución en proveedores, y otras cuentas por pagar	12,929	252	12,677	5,030.56
Aumento en beneficios a los empleados	131	98	33	33.67
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo	33,764	(3,228)	36,992	4,985.60
Aumento de efectivo neto por la operación	4,008,644	3,455,902	552,742	5,083.49
Actividades de inversión:				
Intereses a favor	140,153	305,852	(165,699)	(54.18)
Adquisición de propiedades de inversión	(535,288)	(973,817)	438,529	(45.03)
Depósito de seriedad	-	(350,000)	350,000	(100.00)
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	(297,139)	(151,019)	(146,120)	96.76
Otros activos no financieros	(379)	(1,034)	655	(63.35)

Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	(692,653)	(1,170,018)	477,365	(40.80)
Actividades de financiamiento:				
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	(6,143)	(5,880)	(263)	4.47
Intereses pagados de la deuda financiera	(640,280)	(669,161)	28,881	-4.32
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(3,119,057)	(2,931,324)	(187,733)	6.40
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento	(3,765,480)	(3,606,365)	(159,115)	4.41
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	(449,489)	(1,320,481)	870,992	(65.96)
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	1,692,919	2,142,408	(449,489)	(20.98)

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

- i. Adquisición de 6 inmuebles realizada el 10 de julio de 2025, por un monto de adquisición de \$885,288, pagado con los recursos obtenidos de la colocación de deuda lanzada a finales del ejercicio 2023 y liberando el depósito de seriedad por \$350,000, reconociendo los ingresos por arrendamiento a partir de la fecha de adquisición.
- ii. Recuperación de indemnizaciones por siniestro de los dos activos que integran el proyecto inmobiliario del Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero.
- iii. Reconversión de activos, que a partir del 1 de diciembre de 2025 redujo su ingreso en \$11,000 mensuales.
- iv. Resultados operativos del ejercicio 2025, descritas en los comentarios de la Administración sobre los resultados del periodo

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 (no auditados) de FIBRA EDUCA.

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

FIBRA EDUCA estima que la adopción de las siguientes enmiendas a las IFRS y las Normas Internacionales de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés) no tendrán algún impacto significativo en los Estados Financieros Consolidados subsecuentes.

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

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

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

En abril de 2024, el IASB emitió la 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.

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

Además, se emitieron enmiendas de alcance limitado a la IAS 7, *Estado de flujos de efectivo*, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de “utilidad o pérdida neta” a “utilidad o pérdida de operación” y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Adicionalmente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La IFRS 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La IFRS 18 se aplicará en forma retrospectiva.

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

- Los ingresos por arrendamiento, las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se clasificarán en la categoría de inversión dentro del estado de resultados.
- Las diferencias cambiarias se clasificarán en la categoría de los ingresos y gastos relacionados de la partida que dé lugar a dichas diferencias.
- Se agregarán nuevas revelaciones: (a) medidas de desempeño definidas por la administración; b) gastos desglosados en función de su naturaleza si se presentan por función en la categoría de operación del estado de resultados; y c) una conciliación para cada partida del estado de resultados entre los importes reexpresados presentados conforme a la IFRS 18 y los importes presentados anteriormente conforme a la IAS 1.

- Los intereses recibidos y pagados se clasificarán en las actividades de inversión y las actividades de financiamiento, respectivamente, en el estado de flujos de efectivo.

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

En mayo de 2024, el IASB emitió la IFRS 19, la cual permite a las entidades elegibles optar por aplicar los requisitos reducidos de información a revelar sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas de contabilidad IFRS. Para ser elegible, al cierre del periodo de reporte, la entidad: (i) debe ser una subsidiaria según la definición de la IFRS 10, (ii) no puede tener responsabilidad pública y (iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros consolidados, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad IFRS.

La IFRS 19 es efectiva para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

Debido a que los instrumentos de patrimonio del Fideicomiso cotizan en bolsa, FIBRA EDUC A no puede optar por aplicar la IFRS 19.

Modificaciones de la IFRS 9 y la IFRS 7- Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros.

En mayo de 2024, el IASB publicó las *Modificaciones a la IFRS 9 y la IFRS 7, Modificaciones en la clasificación y medición de instrumentos financieros* (las Modificaciones). Estas modificaciones incluyen:

- La aclaración de que los pasivos financieros deben darse de baja en la “fecha de liquidación” y la inclusión de una opción de política contable (si se cumplen condiciones específicas) para dar de baja los pasivos financieros liquidados a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación.
- Lineamientos adicionales sobre cómo evaluar los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros con características ambientales, sociales y de gobierno corporativo (“ESG” por sus siglas en inglés) y similares
- Aclaraciones sobre lo que incluye el término “características sin recurso” y cuáles son las características de los instrumentos vinculados contractualmente.
- La inclusión de revelaciones sobre instrumentos financieros con características contingentes y requisitos de revelación adicionales para instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI).

Las Modificaciones entrarán en vigencia a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada sólo en lo que respecta a la clasificación de activos financieros y revelaciones relacionadas. El Fideicomiso no espera que las modificaciones tengan un efecto material en sus estados financieros.

Mejoras anuales a las normas de contabilidad IFRS - Volumen 11

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

Guía de implementación relacionada, la IFRS 9, Instrumentos Financieros, la IFRS 10, Estados Financieros Consolidados y la IAS 7, Estados de Flujos de Efectivo.

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

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

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 31 de diciembre 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 \$530, a una Parte Relacionada.

Rentas futuras

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA tiene celebrados 42 contratos de arrendamiento y 1 contrato de arrendamiento con condición suspensiva referente al inmueble universitario ubicado en la ciudad de Mérida. 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 año	4,378,068
1 a 3 años	8,756,136
3 a 5 años	8,756,136
5 a 7 años	8,756,136
más de 7 años	7,423,700
Total	38,070,176

Distribución en Efectivo

De conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico en su sesión celebrada el 25 de febrero de 2026, 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 \$795,586, a más tardar el 13 de marzo de 2026.

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

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCACotización: EDUCATrimestre: 4Año: 2025Moneda: MXN no tiene este tipo de pasivos.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCACotización: EDUCATrimestre: 4Año: 2025Moneda: MXN 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 año terminado el 31 de diciembre de 2025 \$	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 \$	Variaciones	
			Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 / 2024	
			\$	%
Mantenimiento y conservación ⁽¹⁾	460,064	425,381	34,683	8.15
Seguros y fianzas	18,254	20,299	(2,045)	(10.07)
Impuesto predial	12,966	9,694	3,272	33.75
Total gastos de operación y mantenimiento	491,284	455,374	35,910	7.89

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 \$	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024 \$	Variaciones	
			Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 / 2024	
			\$	%
Mantenimiento y conservación ⁽¹⁾	118,688	115,963	2,725	2.35
Seguros y fianzas	3,225	5,710	(2,485)	(43.52)
Impuesto predial	3,101	2,424	677	27.93
Total gastos de operación y mantenimiento	125,014	124,097	917	0.74

- (1) A partir del 2 de enero de 2024 FIBRA EDUCa celebró con una Parte Relacionada un contrato de prestación de servicios de mantenimiento que incluye sin limitar, realizar programas de mantenimiento para todas las actividades necesarias para el mantenimiento de los Activos del Fideicomiso incluso cuando estas sean urgentes y esporádicas y por su naturaleza no estén contempladas en él, con una vigencia indefinida, en el entendido que el Administrador podrá darlo por terminado el contrato bastando para ello una notificación en el domicilio de la Parte Relacionada sin necesidad de expresión de causa y solamente con el requisito de que lo haga 30 días hábiles previos a que dicha terminación surta sus efectos, no obstante, que el responsable final frente al Fideicomiso será en todo momento el Administrador.

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 43 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.



UNIVERSIDAD VICTORIA



UANE



La Administración de FIBRA EDUCA, ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en sus cuentas por cobrar a Partes Relacionadas dentro del Estado de Situación Financiera Consolidado, o las que se pudieran originar en un futuro por incumplimiento en los pagos de los Arrendatarios. El saldo pendiente de cobro que el Fideicomiso tiene al 31 de diciembre de 2025 por \$961 (\$2,241 al 31 de diciembre de 2024), 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 diciembre de 2025 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, el cual fue cobrado a principios de 2026.

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

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025 asciende a \$7,314, 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 lo señalado en la Norma Internacional de Contabilidad 12 “Impuestos a las Ganancias”.

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

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCa tiene \$266 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 31 de diciembre de 2025, los gastos por depreciación y amortización, principalmente por los derechos de arrendamiento, ascendieron a \$1,437 y por el periodo del año terminado el 31 de diciembre de 2025 fueron de \$3,914.

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 doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025:

Fechas 2025		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFI expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
2025	2025					
25 de febrero	14 de marzo	4T 2024	386,463	387,215	773,678	0.630217
24 de abril	26 de mayo	1T 2025	407,744	370,717	778,461	0.634109
24 de julio	25 de agosto	2T 2025	396,512	383,501	780,013	0.635337
24 de octubre	24 de noviembre	3T 2025	359,208	427,694	786,902	0.640943
		Total:	1,549,927	1,569,127	3,119,054	2.540606

De conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico en su sesión celebrada el 25 de febrero de 2026, 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 \$795,586, a más tardar el 13 de marzo de 2026.

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

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Utilidad Básica y diluida fue la misma por cada CBFI fue de \$1.722242 y \$0.782592 pesos mexicanos; respectivamente, y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Utilidad Básica por cada CBFI fue de \$3.948163 y \$2.938881 y la Utilidad diluida por cada CBFI fue de \$3.948163 y \$2.938855 pesos mexicanos, respectivamente.

La Utilidad Básica por cada CBFI, es el cociente de la Utilidad Integral Neta del Periodo entre el promedio ponderado de CBFI en circulación al cierre de cada periodo.

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 31 de diciembre de 2025 por \$74,634 y por el periodo del año terminado el 31 de diciembre de 2025 de \$211,101.

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 31 de diciembre de 2025, las Obligaciones por Beneficios Definidos a los Empleados asciende a \$596. El costo del servicio actual y el gasto financiero neto del periodo fue de \$144 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	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Variación	
			\$	%
Saldo al 1 de enero	433	356	77	21.63
Costo Neto del periodo	144	124	20	16.13
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	32	(21)	53	(252.38)
Liquidaciones	(13)	(26)	13	(50.00)
Saldo final	596	433	163	37.64

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

Tasa	Diciembre	
	2025 %	2024 %
Tasa de descuento	9.45	10.86
Tasa de incremento salarial	4.50	4.50
Tasa de incremento salarial mínimo	6.00	6.00
Tasa de Inflación a largo plazo	4.00	4.00
Vida laboral esperada	10.04	10.88

--	--	--

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 EDUC A, 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 EDUC A, 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 meses y años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Región	Inmuebles	ABR m²	NOI 2025	
			4T	
			\$	%
Planteles Universitarios	38	575,041	1,130,929	89.41
Oficinas	5	34,907	76,198	86.82
Centros de Aprendizaje	35	22,707	31,754	85.87
Total	78	632,655	1,238,881	89.15

Región	Inmuebles	ABR m²	NOI 2024	
			4T	
			\$	%
Planteles Universitarios	26	532,088	798,855	85.63
Oficinas	5	34,907	72,751	86.51
Centros de Aprendizaje	35	22,707	30,326	85.60
Total	66	589,702	901,932	85.65

Región	ABR m²	Enero a Diciembre				Variaciones	
		2025		2024		2025 / 2024	
		\$	%	\$	%	\$	%
Centro	174,671	1,158,006	86.74	1,057,868	87.10	100,138	9.47
Norte	79,339	344,640	85.70	294,359	86.20	50,281	17.08
Occidente	238,865	1,563,761	86.69	1,492,000	86.59	71,761	4.81
Sur	82,166	546,216	91.48	266,104	84.13	280,112	105.26
Planteles Universitarios	575,041	3,612,623	87.30	3,110,331	86.51	502,292	16.15
Oficinas	34,907	298,232	86.71	284,667	86.60	13,565	4.77

Centros de Aprendizaje	22,707	124,779	86.10	118,959	85.88	5,820	4.89
Total	632,655	4,035,634	87.22	3,513,957	86.49	521,677	14.85

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

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

Distribución a cuenta del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio

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

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

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

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 meses y años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, atendiendo a su naturaleza:

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024 \$	Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 \$	Variaciones	
			\$	%
13,040	Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social ⁽¹⁾	7 13,33	297	2.28
1,724	Emolumentos a los miembros independientes de los comités ⁽²⁾	1,563	(161)	(9.34)
769	Amortización de los derechos de arrendamiento ⁽³⁾	1,336	567	73.73
3,852	Gastos generales de oficina	1,419	(2,433)	(63.16)
		12,30		
5,763	Honorarios profesionales ⁽⁴⁾	1 6,538		113.45
	Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	3,248	1,464	82.06
1,784				
1,452	Otros	943	(509)	(35.06)
28,384	Total gastos de administración	7 34,14	5,763	20.30

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 \$	Concepto	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 \$	Variaciones	
			\$	%
56,565	Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social ⁽¹⁾	59,280	2,715	4.80
6,759	Emolumentos a los miembros independientes de los comités ⁽²⁾	7,042	283	4.19
2,890	Amortización de los derechos de arrendamiento ⁽³⁾	3,503	613	21.21
12,461	Gastos generales de oficina	7,079	(5,382)	(43.19)
12,515	Honorarios profesionales ⁽⁴⁾	25,062	12,547	100.26
	Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	9,896	3,286	49.71
6,610				
3,287	Otros	4,009	722	21.97
101,087	Total gastos de administración	115,871	14,784	14.63

1) En el tercer trimestre 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 \$6,662. Los incentivos de los ejecutivos fueron liquidados una parte en efectivo y otra en CBFÍ's, que 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, con los siguientes efectos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y por los años y periodos de tres terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 conforme se muestra a continuación:

Concepto	31 de diciembre de 2025 \$	31 de diciembre de 2024 \$	Variaciones	
			\$	%
Derechos de arrendamiento	23,229	25,767	(2,538)	(9.85)
Obligaciones por arrendamiento circulantes	6,356	6,120	236	3.86
Obligaciones por arrendamiento no circulantes	27,942	29,633	(1,691)	(5.71)

Concepto	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 \$	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 \$	Variaciones	
			\$	%
Pagos de arrendamiento	6,143	5,880	263	4.47
Intereses a cargo	3,723	4,451	(728)	(16.36)

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 (4T 2025) \$	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024 (4T 2024) \$	Variaciones	
			\$	%
Pagos de arrendamiento	1,550	1,485	65	4.38
Intereses a cargo	1,176	1,845	(669)	(36.26)

- 3) En el año terminado el 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025, los rubros que están valuados a valor razonable son: i) Equivalente de Efectivo por \$1,692,919 y, ii) Propiedades de Inversión \$41,224,649.

Al 31 de diciembre 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 \$1,608,573 (\$776,753 al 31 de diciembre de 2024), quedando así valuado el portafolio en \$40,979,055 (\$38,393,153 al 31 de diciembre de 2024), más la inversión relacionada con las remodelaciones en proceso por \$245,594 (\$40,496 al 31 de diciembre de 2024) queda un valor total del portafolio de \$41,224,649 (\$38,433,649 al 31 de diciembre 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 \$1,004,542 (\$262,110 al 31 de diciembre de 2024), derivado de su inactividad producida por los daños del paso del huracán Otis que lo golpeó en octubre de 2023.

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

Al 31 de diciembre de 2025, el instrumento financiero valuado a valor razonable es el equivalente de efectivo, que asciende a \$1,692,919.

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 31 de diciembre 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.

El 21 de noviembre de 2025 FIBRA EDUCA recibió una notificación de dichas compañías de seguro sobre la indemnización determinada por pérdidas consecuenciales por los ingresos por arrendamiento no percibidos por \$277,101, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 24 de noviembre de 2025.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Los gastos financieros incurridos por FIBRA EDUCa por los años y periodos de tres meses terminados el 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025 y 2024 de \$1,176 y \$1,845, y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 de \$3,723 y \$4,451. Los intereses incurridos por FIBRA EEDUCA derivados de la deuda financiera de los BVS por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre 2025 y 2024 fueron \$158,666 y \$168,996, respectivamente y de forma acumulada por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de \$643,317 y \$677,336, respectivamente.

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

Durante el 4T 2025 y 2024, los ingresos financieros ascendieron a \$25,172 y \$54,639, respectivamente y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, por \$140,153 y \$305,852, 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 31 de diciembre de 2025, el instrumento financiero valuado a valor razonable con cambios en resultados es el efectivo y equivalentes de efectivo, que asciende a \$1,692,919.

Durante el 4T 2025 y 2024, los ingresos financieros ascendieron a \$25,172 y \$54,639, respectivamente y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, fueron de \$140,153 y \$305,852, 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]

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 31 de diciembre 2025, la Administración del Fideicomiso, ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta, entre otros, el plan correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso donde se definió, ratificó y aprobó en Asamblea de Tenedores celebrada el 5 de diciembre de 2025 los términos del Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico mediante sesión del 21 de noviembre de 2025 (Véase Nota 1.2.7) y lo mencionado en la Nota 19.2 referente a la aprobación del Plan correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso mediante Asamblea de Tenedores de los CEBURES celebrada el 29 de enero de 2026, 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. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados).

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

Al 31 de diciembre 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.

Al 31 de diciembre 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 \$1,004,542 (\$262,110 al 31 de diciembre de 2024), derivado de su inactividad producida por los daños del paso del huracán Otis que lo golpeó en octubre de 2023.

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]

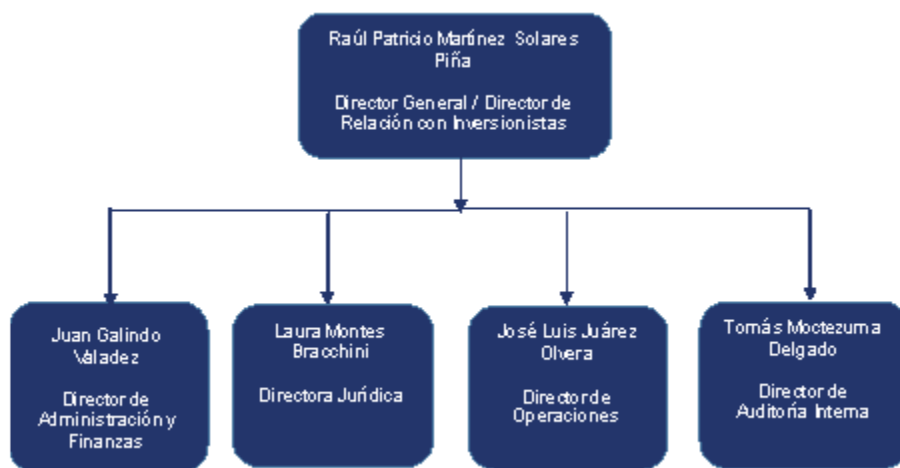
Fibra Educa Management, S. C., (subsidiaria directa de FIBRA EDUCA), cuenta con el Capital Humano suficiente y capacitado, para poder brindar los servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso F/3277, algunos de estos a través 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 31 de diciembre de 2025, el Administrador cuenta con 7 ejecutivos y 35 administrativos.

Capital Humano	No.	% Género	
		Femenino	Masculino
Ejecutivos	7	43	57
Administrativos	35	60	40
Total	42	57	43

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 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA tiene vigentes los siguientes contratos de seguros:

- a) La póliza del seguro inmobiliario actual, cubre 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, esta póliza cubre pérdidas consecuenciales que pueden ir entre 12 y 24 meses dependiente del Activo que se trate.
- b) Pólizas de Seguro de Responsabilidad Civil.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo pendiente de amortizar de todos estos seguros asciende a \$7,314.

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

Con fecha 23 de junio de 2025 el Fideicomiso y las Compañías de Seguros firmaron un convenio de ajuste y finiquito (daño material) y el 27 de junio 2025 se 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

El 21 de noviembre de 2025 FIBRA EDUCa recibió una notificación de dichas compañías de seguro sobre la indemnización determinada por pérdidas consecuenciales por los ingresos de arrendamiento no percibidos por \$277,101, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 24 de noviembre de 2025.

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 31 de diciembre 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 \$	Trasposos \$	Revaluación \$	Diciembre 2025 \$
Planteles Universitarios								
Aportación Inicial	12	296,588	100.00	19,713,491	-	35,959	1,459,454	21,208,904
2019	7	96,592	100.00	8,240,547	-	7,132	(629,321)	7,618,358
2022	6	89,889	100.00	5,504,819	-	31,108	416,479	5,952,406
2023	1	2,255	100.00	17,442	-	330	(3,242)	14,530
2024	6	47,467	100.00	946,401	-	15,221	(128,254)	833,368
2025	6	42,250	100.00	-	885,288	-	(88,570)	796,718
	38	575,041	100.00	34,422,700	885,288	89,750	1,026,546	36,424,284
Oficinas								
Aportación Inicial	5	34,907	100.00	2,758,132	-	2,291	465,076	3,225,499
Centros de Aprendizaje								
Aportación Inicial	35	22,707	100.00	1,212,321	-	-	116,951	1,329,272
				38,393,153	885,288	92,041	1,608,573	40,979,055
Ampliación y remodelación de planteles (incluye paneles fotovoltaicos)				40,496	76,608	(30,200)	-	86,904
Adaptaciones y mejoras (Capex)				-	220,531	(61,841)	-	158,690
Total remodelaciones en proceso				40,496	297,139	(92,041)	-	245,594
Total Propiedades de Inversión	78	632,655	100.00	38,426,434	1,174,830	-	1,608,573	41,224,649

Adquisiciones inmobiliarias

El 10 de julio de 2025, fue perfeccionada la adquisición inmobiliaria del segundo y último tramo del portafolio de Lottus, previo cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas 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”) que fue autorizada en su 17° sesión ordinaria celebrada el 8 de mayo de 2025.

Este portafolio consistió en 6 Inmuebles integrados por 17 predios, con un ABR de 42,250 m² ubicados en tres estados de la República Mexicana según se indica a continuación, 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 fue a partir de la fecha de su adquisición (véase Nota 13), con una vigencia de 15 (quince) años prorrogables por un período igual, considerando los plazos de ley en cada renovación forzosa.

El precio pagado por FIBRA EDUCa por la adquisición de estos Activos fue de \$885,288, el cual incluye los gastos accesorios por traslado de dominio de \$90,038 y un descuento del 5.02%, 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).

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

Ampliación y remodelación de planteles (incluye paneles fotovoltaicos)

En 2025, FIBRA EDUCa realizó distintos anticipos para cubrir las obras referentes a ampliaciones y remodelaciones de varios inmuebles universitarios, por \$76,608 más su IVA correspondiente. Adicionalmente al cierre del ejercicio 2024 tenía obras en proceso por un importe equivalente a \$40,496

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCa concluyó y capitalizó diversas obras por un importe de \$30,200, quedando trabajos en proceso por \$86,904.

Adaptaciones y mejoras (Capex)

Durante el ejercicio 2025, FIBRA EDUCa llevó a cabo adaptaciones y mejoras en diversos Activos pertenecientes al sector educativo, centros de aprendizaje y de oficinas, consistentes en trabajos de pintura en interiores y exteriores, cambio de plafón, instalación de circuito cerrado de televisión, trabajos de impermeabilización, cambio de instalación eléctrica, habilitación de aulas híbridas, remodelación de espacios e instalaciones para habilitar laboratorios de usos múltiples, computo, fisioterapia, gastronomía, anatomía, hospital simulado y quirófano, construcción de canchas deportivas, reposición de pavimento de concreto hidráulico y terracerías en estacionamiento, entre otros. Al 31 de diciembre de 2025, el costo de estos trabajos que el Fideicomiso pagó de manera anticipada, que estuvieron a cargo de dos de sus Partes Relacionadas, ascendió a \$220,531 más su IVA correspondiente, de los cuales durante el ejercicio 2025 se concluyeron y capitalizaron ciertos trabajos que representaron los costos que se habían incurrido por \$61,841, quedando trabajos en proceso por \$158,690. 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 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCa, en conjunto con un valuador de reconocido prestigio, llevó a cabo la valuación de sus Propiedades de Inversión, resultando un incremento neto en el valor razonable de las propiedades por \$1,608,573 (\$776,753 al 31 de diciembre de 2024), quedando así valuado el portafolio en \$40,979,055 (\$38,393,153 al 31 de diciembre de 2024), más la inversión relacionada con las remodelaciones en proceso por \$245,594 (\$40,496 al 31 de diciembre de 2024) quedando un valor total del portafolio de \$41,224,649 (\$38,433,649 al 31 de diciembre 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 \$1,004,542 (\$262,110 al 31 de diciembre de 2024), derivado de su inactividad producida por los daños del paso del huracán Otis que lo golpeó en octubre de 2023.

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativa	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	12.61% a 14.33%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	9.61% a 11.33%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable.
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI, mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	3.30% a 3.99%	A mayor tasa de inflación, mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	De 12 a 18 meses en promedio	A menor periodo de absorción, mayor valor razonable
			Rentas de mercado	Dependiendo el tipo y ubicación de la propiedad	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable

El incremento al 31 de diciembre de 2025 obedece principalmente, al alza en diversos factores macroeconómicos como son principalmente la inflación ocurrida en México en los últimos doce meses, que fue de 3.69% y a la disminución en 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 257 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 31 de diciembre de 2025 es sensible a los cambios en la tasa de descuento y en la tasa de capitalización.

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

Más 0.25% Menos 0.25%

Impacto en el valor de las propiedades de inversión \$ (429,225) \$ 435,399

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

Más 0.25% Menos 0.25%

Impacto en el valor de las propiedades de inversión \$ (562,518) \$ 591,360

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 de la 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

⁽¹⁾ Proyecto constituido por dos Activos.



Al 31 de diciembre 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.

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

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

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCa no tiene ninguna inversión que deba ser registrada bajo el método de participación, de conformidad con lo señalado en las IFRS.

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 99,786 CBFi, que se encontraban en Tesorería en las fechas que se mencionan a continuación, 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, abril, julio y octubre 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	Importe \$
CBFIs en circulación al 1 de enero de 2025	1,227,625,046	20,641,656
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio		(1,549,927)
Puesta en circulación de CBFIs (2025):		
Febrero	11,124	634
Abril	10,332	562
Agosto	68,796	3,665
Noviembre	9,534	508
Total:	99,786	5,369
-		
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2025	1,227,724,832	19,097,098

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 31 de diciembre de 2025:

Fechas 2025		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFi expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
2025	2025					
25 de febrero	14 de marzo	4T 2024	386,463	387,215	773,678	0.630217
24 de abril	26 de mayo	1T 2025	407,744	370,717	778,461	0.634109
24 de julio	25 de agosto	2T 2025	396,512	383,501	780,013	0.635337
24 de octubre	24 de noviembre	3T 2025	359,208	427,694	786,902	0.640943

		Total:	1,549,927	1,569,127	3,119,054	2.540606
--	--	--------	-----------	-----------	-----------	----------

Fechas 2024		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					
2024	2024	4T 2023	318,660	387,331	705,991	0.575100
22 de febrero	7 de marzo					
16 de abril	24 de mayo	1T 2024	387,795	343,762	731,557	0.595922
25 de julio	26 de agosto	2T 2024	314,385	420,725	735,110	0.598812
25 de octubre	25 de noviembre	3T 2024	403,263	355,403	758,666	0.617996
		Total:	1,424,103	1,507,221	2,931,324	2.387830

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

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

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

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

En relación con las adquisiciones inmobiliarias del segundo y último tramo del portafolio de Lottus (véase nota 7.1) que consistió en 6 Inmuebles integrados por 17 predios, con un ABR de 42,250 m² ubicados en tres estados de la República Mexicana, se celebraron 12 contratos de arrendamiento con Partes Relacionadas.

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

Como parte de esta operación y a partir del 1 de diciembre de 2025, el Fideicomiso redujo temporalmente la renta de ese inmueble por un monto de \$11,000, aplicable al arrendatario vigente, la cual se mantendrá durante el periodo de ejecución del proyecto.

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

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

El 21 de noviembre de 2025 FIBRA EDUCA recibió una notificación de dichas compañías de seguro sobre la indemnización determinada por pérdidas consecuenciales por los ingresos por arrendamiento no percibidos por \$277,101, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 24 de noviembre de 2025.

Los ingresos no percibidos por el Fideicomiso pertenecientes al Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, en el 4T 2025 representan aproximadamente el 8.33% de los ingresos de ese periodo y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 de 8.32%.

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024	Región	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025	Variaciones	
			Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024	
			\$	%
1,214,553	Centro	1,334,969	120,416	9.91
341,491	Norte	402,170	60,679	17.77
1,723,070	Occidente	1,803,927	80,857	4.69
316,314	Sur	319,964	3,650	1.15
3,595,428	Planteles		265,602	7.39

	universitarios	3,861,030		
328,717	Oficinas	343,946	15,229	4.63
138,512	Centros de Aprendizaje	144,929	6,417	4.63
4,062,657	Total de ingresos	4,349,905	287,248	7.07

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024 \$	Región	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 \$	Variación	
			4T 2025 / 4T 2024	
			\$	%
315,489	Centro	350,045	34,556	10.95
96,172	Norte	104,082	7,910	8.22
440,808	Occidente	460,182	19,374	4.40
80,949	Sur	73,445	(7,504)	(9.27)
933,418	Planteles universitarios	987,754	54,336	5.82
84,129	Oficinas	87,763	3,634	4.32
35,449	Centros de Aprendizaje	36,981	1,532	4.32
1,052,996	Total de ingresos	1,112,498	59,502	5.65

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.



A continuación, se presenta un análisis de la evolución de los ingresos por los años terminados y por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Ingresos	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Disminución ingresos por reconversión de activos	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
Occidente	1,723,070	79,523	-	-	1,334	1,803,927
Centro	1,214,553	54,550	-	(1) 65,866	-	1,334,969
Norte	341,491	14,303	-	(2) 46,376	-	402,170
Sur	316,314	14,650	(11,000)	-	-	319,964
Planteles universitarios	3,595,428	163,026	(11,000)	112,242	1334	3,861,030
Oficinas	328,717	15,229	-	-	-	343,946
Centros de aprendizaje	138,512	6,417	-	-	-	144,929
	4,062,657	184,672	(11,000)	112,242	1,334	4,349,905
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

⁽¹⁾ Incluye \$25,854 por el reconocimiento por un periodo de 12 meses correspondientes a los Activos adquiridos en mayo (inmueble de Toluca) y agosto de 2024 (primer tramo del portafolio de Lottus), recordando que en ese año los ingresos sólo se reconocieron por el periodo comprendido de la fecha de adquisición al cierre del año 2024, y un importe de \$40,012 por el reconocimiento de los ingresos por los 6 activos adquiridos en julio de 2025.

⁽²⁾ Incluye \$38,571 por el reconocimiento por un periodo de 12 meses correspondientes a los Activos adquiridos en agosto de 2024 del primer tramo del portafolio de Lottus, recordando que en ese año los ingresos sólo se reconocieron por el periodo comprendido de la fecha de adquisición al cierre del año 2024, y un importe de \$7,805 por el reconocimiento de los ingresos por los 6 activos adquiridos en julio de 2025.

Ingresos	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Disminución ingresos por arrendamiento por reconversión de propiedades	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025
Occidente	440,808	18,974	-	-	400	460,182
Centro	315,489	13,413	-	21,143	-	350,045
Norte	96,172	3,785	-	4,124	-	104,081
Sur	80,949	3,497	(11,000)	-	-	73,446
Planteles universitarios	933,418	39,669	(11,000)	25,267	400	987,754
Oficinas	84,129	3,634	-	-	-	87,763
Centros de aprendizaje	35,449	1,532	-	-	-	36,981
	1,052,996	44,835	(11,000)	25,267	400	1,112,498
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 31 de diciembre de 2025 \$	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 \$
	Inicio	Terminación					
6	junio de 2018	junio de 2033	15	7 años, 6 meses	339,234	700,511	2,777,432
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	8 años, 2 meses	4,460	8,967	35,613
1	abril de 2019	abril de 2034	15	8 años, 3 meses	2,932	5,651	22,339
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	8 años, 4 meses	6,375	13,919	54,877
1	junio de 2019	junio de 2034	15	8 años, 5 meses	41,911	-	-
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	8 años, 10 meses	11,761	37,699	148,145
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	8 años, 11 meses	29,153	117,716	468,381
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	11 años, 1 mes	16,563	9,509	37,896
1	junio de 2022	junio de 2037	15	11 años, 5 meses	67,167	158,122	619,978
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	11 años, 7 meses	6,159	5,692	22,009
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	12 años, 10 meses	2,255	668	2,636
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	13 años, 4 meses	2,346	2,302	9,071
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	13 años, 7 meses	45,121	26,475	103,711
12	julio de 2025	julio de 2040	15	14 años, 6 meses	42,250	25,267	47,817
1 *	diciembre de 2025	noviembre de 2040	15	-	14,968	-	-
43		Total			632,655	1,112,498	4,349,905

* Contrato con condición suspensiva

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

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

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 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con su exigibilidad:

dic-25	Menos de 1 año	De 1 a 5 Años	Más de 5 Años	dic-25
--------	----------------	---------------	---------------	--------

Pasivos Financieros				
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	1,866,411	-	-	1,866,411
Proveedores y otras cuentas por pagar	27,680	-	-	27,680
Intereses por pagar (1)	188,518	-	-	188,518
Impuesto al valor Agregado por pagar	46,938	-	-	46,938
Obligaciones por arrendamiento	6,356	27,942	-	34,298
Deuda Financiera	-	703,256	5,612,098	6,315,354
	2,135,903	731,198	5,612,098	8,479,199

(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 EDUCAC 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 EDUCAC, 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 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Utilidad Básica y diluida fue la misma por cada CBFIs fue de \$1.722242 y \$0.782592 pesos mexicanos; respectivamente, y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Utilidad Básica por cada CBFIs fue de \$3.948163 y \$2.938881 y la utilidad diluida por cada CBFIs fue de \$3.948163 y \$2.938855 pesos mexicanos, respectivamente.

La Utilidad Básica por cada CBFIs, es el cociente de la Utilidad Integral Neta del Periodo entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación al cierre de cada periodo.

Los Fondos Generados por la Operación ("FFO", por sus siglas en inglés) son determinados de conformidad con la metodología "AMEFIBRA FFO", que establece que se adicionen o disminuyan, entre otras, a la Utilidad Integral Neta del periodo, otros ingresos que no sean atribuibles a la operación primaria de FIBRA EDUCA, la amortización del costo de financiamiento, la revaluación de la deuda financiera, la ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión – Neto, pago en CBFIs a los miembros independientes de los Comités e incentivos a los ejecutivos y los gastos de estrategia de sostenibilidad por los años y periodos de tres meses terminados el 31 de diciembre 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, Capex y de reinversión en propiedades, así como los gastos de estrategia de sostenibilidad, aumentando en su caso, un reparto de excedente de efectivo del FFO por los años y periodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

El FFO y AFFO por los años y periodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integran como se muestra a continuación:

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024 \$	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 \$		Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025 \$	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 \$
960,709	3,607,790	Utilidad integral - Neta del periodo	2,114,347	4,847,046
-	-	Otros ingresos	-	(4,482)
2,343	10,658	Amortización del costo de financiamiento	2,295	9,104
(253,172)	(776,753)	Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(1,110,597)	(1,608,573)
60,988	233,760	Revaluación de la deuda financiera	74,634	211,101
561	4,558	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	508	5,369
13,450	54,700	Gastos de estrategia de sostenibilidad	15,050	58,700
784,879	3,134,713	FFO	1,096,237	3,518,265
30,000	30,000	Reparto de excedente de efectivo	21,500	78,500
(26,250)	(105,000)	Reserva de capex	(27,500)	(110,000)
(1,500)	(6,000)	Reserva para instalación de	(2,500)	(10,000)

-	-	paneles fotovoltaicos Reserva para reinversión en propiedades Gastos de estrategia de sostenibilidad		
(13,450)	(54,700)		(277,101)	(277,101)
			(15,050)	(58,700)
773,679	2,999,013	AFFO	795,586	3,140,964
1,227,636,170	1,227,636,170	Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,724,832	1,227,724,832
0.630218	2.442917	AFFO por CBFIs	0.648017	2.558362



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	31 de diciembre de 2025
Activos Financieros	
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,692,919
Cuentas por cobrar a Partes Relacionadas	961
Pasivos Financieros	
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	1,866,411
Proveedores y otras cuentas por pagar	27,680
Intereses por pagar	188,518

Obligaciones por arrendamiento	34,298
Impuesto al valor Agregado por pagar	46,938
Deuda financiera - Neta	6,315,354

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]

Previo a la adquisición inmobiliaria del segundo y último tramo del portafolio de Lottus, mencionada en la Nota 7.1 que fue aprobada por el Comité Técnico en su sesión de fecha 24 de octubre de 2023 y que se encontraba sujeta a la obtención de la autorización correspondiente por parte de la COFECE, los Promitentes Vendedores, Partes Relacionadas de FIBRA EDUCU, debían cumplir diversas condiciones suspensivas, consistentes principalmente en la reversión de los Activos a cargo de determinados fideicomisos, por lo que, como muestra de seriedad hacia dichos Promitentes Vendedores, el 16 de agosto de 2024 el Comité Técnico, mediante resoluciones adoptadas fuera de sesión, aprobó, entre otros acuerdos, la estructura para llevar a cabo dicha adquisición inmobiliaria, la cual contempló la celebración, el 21 de agosto de 2024, de los contratos que se describen a continuación.

1. Contrato de Depósito con un tercero (el “Depositorio”), donde se estableció, entre otros, lo siguiente:
 - a) El Depositorio acepto el depósito y acreditación por la cantidad de \$350,000 (el “Deposito”) efectuado por FIBRA EDUCU.
 - b) El Depositorio guardo y custodió el Depósito en favor de los Promitentes Vendedores.
2. Contrato de Promesa de Compraventa sujeto a Condiciones Suspensivas, celebrado entre FIBRA EDUCU y dos Partes Relacionas en su carácter de Promitentes Vendedores que prometían celebrar una escritura de Compraventa, y vender los inmuebles al Fideicomiso, con todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde, libres de cualquier gravamen y limitación de domino y al corriente en el pago de sus contribuciones y obligaciones de carácter fiscal; en el entendido que, previo a la transacción las Partes deberán haber obtenido la Autorización de la COFECE y haber llevado a la reversión de los Activos a cargo de determinados fideicomisos.

Los Promitentes Vendedores y FIBRA EDUCU 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.

El 22 de noviembre de 2024, FIBRA EDUCU además de aclarar que la tasa de descuento seria calculada en lo sucesivo sobre el monto del depósito de seriedad y no sobre el precio de compraventa, anunció al Público Inversionista que, previa aprobación corporativa, los Promitentes Vendedores del segundo y último tramo del portafolio de Lottus, que consta de seis Activos ubicados, 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 EDUCU la realización de la concentración notificada (compraventa del portafolio inmobiliario del segundo y último tramo del portafolio de Lottus) con los Promitentes Vendedores, donde dicha autorización tendrá una vigencia de 6 meses contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la misma, plazo que podrá ser prorrogado, por una sola ocasión, hasta por otro periodo similar en casos debidamente justificados, de conformidad con los artículos 90, párrafo segundo, de la Ley Federal de Competencia

Económica (LFCE), así como 22 y 37 de las Disposiciones Regulatorias de la Ley Federal de Competencia Económica (DRLFCE).

Finalmente, FIBRA EDUCU notificó al Depositario que fueron cumplidas las condiciones suspensivas, por tanto, el Depositario transfirió el Depósito a favor de los Promitentes Vendedores como parte del pago del precio del portafolio de Lottus.

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. Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso entregó un donativo por \$58,700.

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 EDUCU destine al Programa de Becas, Nacer-Global contribuirá con otro \$1 (peso) en especie.

Al 31 de diciembre de 2025, existen 874 becarios activos en el Programa de Becas FIBRA EDUCU 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 reafirma 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]

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 31 de diciembre 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 4T 2025 y 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestran a continuación:

Concepto	Por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre		Variación	
	2025	2024	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	1,112,498	1,052,996	59,502	5.65
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	277,101	-	277,101	-
Total ingresos	1,389,599	1,052,996	336,603	31.97
Gastos de Operación y Mantenimiento	125,014	124,097	917	0.74
Gastos de Administración	34,147	28,384	5,763	20.30
Total de Gastos	159,161	152,481	6,680	4.38
	1,230,438	900,515	329,923	36.64
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	1,110,597	253,172	857,425	338.67
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(15,050)	(13,450)	(1,600)	11.90
Utilidad de Operación	2,325,985	1,140,237	1,185,748	103.99
Intereses a Favor	25,172	54,639	(29,467)	(53.93)
Intereses a Cargo	(159,841)	(170,840)	10,999	(6.44)
Amortización del Costo de Financiamiento	(2,295)	(2,343)	48	(2.05)
Otros gastos financieros - Neto	(74,642)	(61,005)	(13,637)	22.35
Resultado de Financiamiento - Neto	(211,606)	(179,549)	(32,057)	17.85
Otras partidas integrales	(32)	21	(53)	(252.38)
Utilidad Integral - Neta del Periodo	2,114,347	960,709	1,153,638	120.08
NOI	1,232,381	901,932	330,449	36.64
Margen NOI	88.69	85.65	3.03	3.54
Utilidad Integral - Neta del periodo	2,114,347	960,709	1,153,638	120.08
Amortización del Costo de Financiamiento	2,295	2,343	(48)	(2.05)
Revaluación de la deuda financiera	74,634	60,988	13,646	22.37
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	(1,110,597)	(253,172)	(857,425)	338.67
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	508	561	(53)	(9.45)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	15,050	13,450	1,600	11.90
FFO	1,096,237	784,879	311,358	39.67
Reparto de excedente de efectivo	21,500	30,000	(8,500)	(28.33)
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
Reserva para reinversión en propiedades	(277,101)	-	(277,101)	-
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(15,050)	(13,450)	(1,600)	11.90
AFFO	795,586	773,679	21,907	2.83
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,724,832	1,227,636,170	88,662	0.01
AFFO por certificado	0.648017	0.630218	0.017798	2.824110
ABR (m ²)	632,655	589,702	42,953	7.28

Concepto	Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre		Variación	
	2025	2024	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	4,349,905	4,062,657	287,248	7.07
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	277,101	-	277,101	-
Total ingresos	4,627,006	4,062,657	564,349	13.89

EDUCA		Consolidado					
Clave de Cotización:	EDUCA	Trimestre:	4	Año:	2025	Moneda:	MXN
Gastos de Operación y Mantenimiento	491,284	455,374	35,910	7.89			
Gastos de Administración	115,871	101,087	14,784	14.63			
Total de Gastos	607,155	556,461	50,694	9.11			
	4,019,851	3,506,196	513,655	14.65			
Otros ingresos	4,482	-	4,482	-			
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	1,608,573	776,753	831,820	107.09			
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(58,700)	(54,700)	(4,000)	7.31			
Utilidad de Operación	5,574,206	4,228,249	1,345,957	31.83			
Intereses a Favor	140,153	305,852	(165,699)	(54.18)			
Intereses a Cargo	(647,040)	(681,787)	34,747	(5.10)			
Amortización del Costo de Financiamiento	(9,104)	(10,658)	1,554	(14.58)			
Otros (gastos) financieros - Neto	(211,137)	(233,887)	22,750	(9.73)			
Resultado de Financiamiento - Neto	(727,128)	(620,480)	(106,648)	17.19			
Otras partidas integrales	(32)	21	(53)	(252.38)			
Utilidad Integral - Neta del año	4,847,046	3,607,790	1,239,256	34.35			
NOI	4,029,134	3,513,957	515,177	14.66			
Margen NOI	87.08	86.49	0.58	0.68			
Utilidad Integral - Neta del año	4,847,046	3,607,790	1,239,256	34.35			
Otros ingresos	(4,482)	-	(4,482)	-			
Amortización del Costo de Financiamiento	9,104	10,658	(1,554)	(14.58)			
Revaluación de la deuda financiera	211,101	233,760	(22,659)	(9.69)			
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(1,608,573)	(776,753)	(831,820)	107.09			
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	5,369	4,558	811	17.79			
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	58,700	54,700	4,000	7.31			
FFO	3,518,265	3,134,713	383,552	12.24			
Reparto de Excedente de Efectivo	78,500	30,000	48,500	162			
Reserva de Capex	(110,000)	(105,000)	(5,000)	4.76			
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(10,000)	(6,000)	(4,000)	66.67			
Reserva para reinversión en propiedades	(277,101)	-	(277,101)	-			
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(58,700)	(54,700)	(4,000)	7.31			
AFFO	3,140,964	2,999,013	141,951	4.73			
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,724,832	1,227,636,170	88,662	0.01			
AFFO por certificado	2.558362	2.442917	0.115445	4.725694			
ABR (m ²)	632,655	589,702	42,953	7.28			

A continuación, se explican las principales variaciones de los Resultados del 4T 2025 en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior:

1. Ingresos por arrendamiento

Con motivo de las adquisiciones descritas en el inciso vi) de la sección Eventos relevantes ocurridos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de este Reporte, en el 4T de 2025 FIBRA EDUCa reconoció los ingresos por arrendamiento de estos 6 Activos lo que le represento un incremento en los mismos 2.40% (acumulado de 1.18%).

Por otra parte, los ingresos del 4T del 2025, incluyen los ajustes realizados posteriormente al 31 de diciembre de 2024 por la actualización de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un aniversario más, incrementando así los ingresos del periodo en un 4.26% (acumulado de 4.55%).

Los ingresos anualizados al 31 de diciembre de 2025, incluye el reconocimiento por un periodo de 12 meses correspondientes a los 6 Activos adquiridos en mayo y agosto de 2024, recordando que en ese año los ingresos sólo se reconocieron por el periodo comprendido de la fecha de adquisición al cierre del año 2024.

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%).

Finalmente, conforme lo descrito en el punto ix de la sección *Eventos relevantes ocurridos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de este Reporte*, el 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA redujo la superficie rentada en el inmueble universitario ubicado en la ciudad de Mérida, reconociendo una reducción de \$11,000 en los ingresos por arrendamiento.

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Disminución ingresos por arrendamiento por reconversión de propiedades	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Total ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	Total de ingresos por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025
Occidente	440,808	18,974	-	-	400	460,182	-	460,182
Centro	315,489	13,413	-	21,143	-	350,045	-	350,045
Norte	96,172	3,785	-	4,124	-	104,081	-	104,081
Sur	80,949	3,497	(11,000)	-	-	73,446	277,101	350,547
Planteles universitarios	933,418	39,669	(11,000)	25,267	400	987,754	277,101	1,264,855
Oficinas	84,129	3,634	-	-	-	87,763	-	87,763
Centros de aprendizaje	35,449	1,532	-	-	-	36,981	-	36,981
	1,052,996	44,835	(11,000)	25,267	400	1,112,498	277,101	1,389,599
ABR								
Occidente	238,162	-	-	-	703	238,865	-	238,865
Centro	143,486	-	-	31,185	-	174,671	-	174,671
Sur	82,166	-	-	-	-	82,166	-	82,166
Norte	68,274	-	-	11,065	-	79,339	-	79,339
Planteles universitarios	532,088	-	-	42,250	703	575,041	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	-	34,907	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	-	22,707	-	22,707
	589,702	-	-	42,250	703	632,655	-	632,655
No. de inmuebles								
Centro	11	-	-	4	-	15	-	15
Norte	10	-	-	2	-	12	-	12
Occidente	8	-	-	-	-	8	-	8
Sur	3	-	-	-	-	3	-	3
Planteles universitarios	32	-	-	6	-	38	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	-	35	-	35
Oficinas	5	-	-	-	-	5	-	5
	72	-	-	6	-	78	-	78

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Disminución ingresos por re conversión de activos	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Total ingresos por arrendamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2025	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	Total de ingresos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
Occidente	1,723,070	79,523	-	-	1,334	1,803,927	-	1,803,927
Centro	1,214,553	54,550	-	65,866	-	1,334,969	-	1,334,969
Norte	341,491	14,303	-	46,376	-	402,170	-	402,170
Sur	316,314	14,650	(11,000)	-	-	319,964	277,101	597,065
Planteles universitarios	3,595,428	163,026	(11,000)	112,242 ⁽¹⁾	1,334	3,861,030	277,101	4,138,131
Oficinas	328,717	15,229	-	-	-	343,946	-	343,946
Centros de aprendizaje	138,512	6,417	-	-	-	144,929	-	144,929
	4,062,657	184,672	(11,000)	112,242	1,334	4,349,905	277,101	4,627,006
ABR								
Occidente	238,162	-	-	-	703	238,865	-	238,865
Centro	143,486	-	-	31,185	-	174,671	-	174,671
Sur	82,166	-	-	-	-	82,166	-	82,166
Norte	68,274	-	-	11,065	-	79,339	-	79,339
Planteles universitarios	532,088	-	-	42,250	703	575,041	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	-	34,907	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	-	22,707	-	22,707
	589,702	-	-	42,250	703	632,655	-	632,655
No. de inmuebles								
Centro	11	-	-	4	-	15	-	15
Norte	10	-	-	2	-	12	-	12
Occidente	8	-	-	-	-	8	-	8
Sur	3	-	-	-	-	3	-	3
Planteles universitarios	32	-	-	6	-	38	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	-	35	-	35
Oficinas	5	-	-	-	-	5	-	5
	72	-	-	6	-	78	-	78

(1) Corresponde a la recuperación de las pérdidas consecuenciales de los ingresos por arrendamiento que se menciona en el inciso ii del punto vii de la sección *Eventos relevantes ocurridos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de este Reporte.*

2. Costos y gastos

Los costos operativos tuvieron un alza del 0.74% entre el cuarto trimestre de 2025 y el cuarto trimestre de 2024 y de 7.89% 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 principalmente por los inmuebles que fueron adquiridos en julio 2025.

Los gastos de administración del ejercicio 2025 fueron superiores a los del año pasado debido a:

- Incremento generalizado en los sueldos y salarios de los Ejecutivos y personal administrativo de FEM.

- En 2025 el Fideicomiso contrato servicios profesionales principalmente de índole legal, a fin de atender el crédito fiscal interpuesto por el SAT, así como para la asesoría relativa a la recuperación de las pérdidas consecuenciales.
- Con motivo del cambio del Representante Común tanto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) como los Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CEBURES”).

3. Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión - Neto

Al cierre del ejercicio 2025, FIBRA EDUCA, reconoció el ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión por \$1,608,573 (\$1,110,597 correspondientes al 4T de 2025).

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

Intereses a favor

Los recursos disponibles con los que contaba el Fideicomiso en el cuarto trimestre de 2025 eran menores en comparación a los del mismo trimestre del ejercicio pasado, debido a las adquisiciones inmobiliarias realizadas en julio de 2025, por consiguiente, los rendimientos financieros se han compactado por el periodo que se reporta, tanto los del 4T 2025 como los del periodo de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2025.

Así mismo, la tasa promedio que ha obtenido el Fideicomiso en el 4T 2025 ha sido inferior a la obtenida en el trimestre pasado. La tasa promedio obtenida por los recursos invertidos en el 4T 2025 fue de 7.33% (acumulada de 8.39%) mientras que en el mismo trimestre de 2024 fue de 10.36% (acumulada de 10.63%).

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 anualizado, que al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de 8.6732% y 11.0988%, respectivamente, y el promedio del 4T 2025 y 4T 2024 fue de 7.6374% y 10.5792%, respectivamente.

Otros gastos financieros

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 1 de enero	8.3431	7.9842	0.3589	4.4955
Valor de la UDI al 31 de diciembre	8.6654	8.3409	0.3245	3.8902
Fluctuación de la UDI anualizada	0.3223	0.3567	(0.0344)	(9.66)

Concepto	2025	2024	Variación	
			\$	%
Valor de la UDI al 30 de septiembre	8.5507	8.2472	0.3035	3.6801
Valor de la UDI al 31 de diciembre	8.6654	8.3409	0.3245	3.8902
Fluctuación de la UDI en el 4T	0.1147	0.0937	0.0210	22.38

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

Al 31 de diciembre de 2025, las propiedades, planta y equipo netos de su depreciación que tiene registrado el Administrador del Fideicomiso ascienden a \$920 y se integran por el equipo de cómputo y mobiliario y equipo de oficina.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados del BVS en sus tramos flotante, fijo y real por \$12,693, \$31,127 y \$144,698; respectivamente. La fecha de vencimiento de los cupones de esos tramos del BVS será en enero 2026 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 EDUCAC 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 EDUCAC no tiene reaseguros.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Saldos por cobrar y pagar

El saldo pendiente de cobro que el Fideicomiso tiene al 31 de diciembre de 2025 por \$961 (\$2,241 al 31 de diciembre de 2024), 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 diciembre de 2025 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, el cual fue cobrado a principios de 2026. Al 31 de diciembre de 2025 no se tienen saldos 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

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”

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024	Región	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025	Variaciones	
			Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024	
			\$	%
1,214,553	Centro	1,334,969	120,416	9.91
341,491	Norte	402,170	60,679	17.77
1,723,070	Occidente	1,803,927	80,857	4.69
316,314	Sur	319,964	3,650	1.15
3,595,428	Planteles universitarios	3,861,030	265,602	7.39
328,717	Oficinas	343,946	15,229	4.63
138,512	Centros de Aprendizaje	144,929	6,417	4.63
4,062,657	Total de ingresos por arrendamiento	4,349,905	287,248	7.07
-	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	277,101	277,101	-
4,062,657	Total de ingresos	4,627,006	564,349	13.89

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2024	Región	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2025	Variación	
			4T 2025 / 4T 2024	
			\$	%
315,489	Centro	350,045	34,556	10.95
96,172	Norte	104,082	7,910	8.22
440,808	Occidente	460,182	19,374	4.40
80,949	Sur	73,445	(7,504)	(9.27)
933,418	Planteles universitarios	987,754	54,336	5.82
84,129	Oficinas	87,763	3,634	4.32
35,449	Centros de Aprendizaje	36,981	1,532	4.32
1,052,996	Total de ingresos por arrendamiento	1,112,498	59,502	5.65
-	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	277,101	277,101	-
1,052,996	Total de ingresos	1,389,599	336,603	31.97

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 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 más de 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 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.

El 21 de noviembre de 2025 FIBRA EDUCA recibió una notificación de dichas compañías de seguro sobre la indemnización determinada por pérdidas consecuenciales por los ingresos por arrendamiento no percibidos por \$277,101, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 24 de noviembre de 2025.

Los ingresos no percibidos por el Fideicomiso pertenecientes al Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, en el 4T 2025 representan aproximadamente el 8.33% de los ingresos de ese periodo y por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 de 8.32%.

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

Los valores de las rentas 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 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.

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 2 de enero de 2024 FIBRA EDUCa celebró con una Parte Relacionada un contrato de prestación de servicios de mantenimiento que incluye sin limitar, realizar programas de mantenimiento para todas las actividades necesarias para el mantenimiento de los Activos del Fideicomiso incluso cuando estas sean urgentes y esporádicas y por su naturaleza no estén contempladas en él, con una vigencia indefinida, en el entendido que el Administrador podrá darlo por terminado el contrato bastando para ello una notificación en el domicilio de la Parte Relacionada sin necesidad de expresión de causa y solamente con el requisito de que lo haga 30 días hábiles previos a que dicha terminación surta sus efectos, no obstante, que el responsable final frente al Fideicomiso será en todo momento el Administrador.

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 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendieron a \$118,688 y \$115,963 respectivamente y por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendieron a \$460,064 y \$425,381.

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 4T 2025 y 2024 y por el año terminado el 31 de diciembre 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 año terminado el 31 de diciembre \$	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre \$		Por el periodo de tres meses terminado el 31 de diciembre \$	Por el año terminado el 31 de diciembre \$
29,403	7,585	Sueldos y otros beneficios a corto plazo a directivos	10,653	21,717
6,759	1,724	Emolumentos a los miembros de los Comités	1,563	7,042
36,162	9,309		12,216	28,759

Adaptaciones y mejoras

Durante el ejercicio 2025, FIBRA EDUCA llevó a cabo adaptaciones y mejoras en diversos Activos pertenecientes al sector educativo, centros de aprendizaje y de oficinas, consistentes en trabajos de pintura en interiores y exteriores, cambio de plafón, instalación de circuito cerrado de televisión, trabajos de impermeabilización, cambio de instalación eléctrica, habilitación de aulas híbridas, remodelación de espacios e instalaciones para habilitar laboratorios de usos múltiples, computo, fisioterapia, gastronomía, anatomía, hospital simulado y quirófano, construcción de canchas deportivas, reposición de pavimento de concreto hidráulico y terracerías en estacionamiento, entre otros. Al 31 de diciembre de 2025, el costo de estos trabajos que el Fideicomiso pagó de manera anticipada, que estuvieron a cargo de dos de sus Partes Relacionadas, ascendió a \$220,531 más su IVA correspondiente, de los cuales durante el ejercicio 2025 se concluyeron y capitalizaron ciertos trabajos que representaron los costos que se habían incurrido por \$61,841, quedando trabajos en proceso por \$158,690. 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. Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso entregó un donativo por \$58,700.

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 EDUCAL 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 EDUCAL 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 EDUCAL 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:

- 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 99,786 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 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso no tiene pendiente pagos basados en CBFIs.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Al 31 de diciembre 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. 01900, 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 revolviente 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, algunos de estos 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 revolviente 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 31 de diciembre 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 EDUCU.

IFRS 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros

En abril de 2024, el IASB emitió la IFRS 18, que sustituye a la IAS 1 Presentación de estados financieros. La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto 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 EDUCU está trabajando en identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros.

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso tiene un IVA pendiente de pago de \$46,938, 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 ISR, retenciones de ISR e IVA, impuesto sobre nómina y las cuotas obrero-patronales que serán cubiertas al Instituto Mexicano del Seguro Social, por un monto total de \$3,038. Dichos impuestos fueron liquidados el 19 de enero de 2026.

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

El saldo de proveedores y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2025 no presentan saldos vencidos, y ascienden a \$27,680 (incluye la provisión de los impuestos por pagar por \$3,038 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 el Fideicomiso tiene al 31 de diciembre de 2025 por \$961 (\$2,241 al 31 de diciembre de 2024), 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 diciembre de 2025 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, el cual fue cobrado a principios de 2026.

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

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene ingresos o gastos comerciales.

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 EDUC A.

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 EDUC A está trabajando en 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 EDUC A, 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 2025.

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 2025.

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 2025.

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 2025.

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 2025.

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 2025.

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 2025.

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 2025.

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 2025.

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 2025.

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 2025.

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUC A mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUC A mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

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 EDUC A mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025

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 2025.

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 2025.

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 2025.

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 2025.

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 2025.

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 EDUC A mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUC A mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

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 EDUC A 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 EDUC A mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025

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 EDUC A mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUC A mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUC A mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUC A mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

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 2025.

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 2025.

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 2025.

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 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 2025.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

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 2025

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 2025.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUC A mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

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.

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 2025.

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 2025.

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 2025.

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUC A mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

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 EDUC A mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

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 2025.

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 2025.

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 2025.

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 2025.

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 2025.

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 2025.

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 2025.

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 2025.

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 2025.

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]

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 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 (no auditados) al 31 de diciembre de 2025 y por los años 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 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan a continuación:

Concepto	Diciembre 2025 \$	Diciembre 2024 \$	Variación	
			\$	%
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,692,919	2,142,408	(449,489)	(20.98)
Clientes - partes relacionadas	961	2,241	(1,280)	(57.12)
Otros activos circulantes no financieros	12,753	17,502	(4,749)	(27.13)
Total activo circulante	1,706,633	2,162,151	(455,518)	(21.07)
Propiedades de Inversión	41,224,649	38,433,649	2,791,000	7.26
Depósito de seriedad	-	350,000	(350,000)	(100.00)
Otros activos no financieros	4,815	4,847	(32)	(0.66)
Derechos de arrendamiento	23,229	25,767	(2,538)	(9.85)
Total activo no circulante	41,252,693	38,814,263	2,438,430	6.28
Total Activo	42,959,326	40,976,414	1,982,912	4.84
Pasivo				
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	1,866,411	-	1,866,411	-
Intereses por pagar	188,518	185,481	3,037	1.64

Proveedores y otras cuentas por pagar	27,680	14,751	12,929	87.65
Otros pasivos financieros circulantes	53,294	38,383	14,911	38.85
Total pasivo circulante	2,135,903	238,615	1,897,288	795.13
Deuda financiera no circulante - Neta	6,315,354	7,961,560	(1,646,206)	(20.68)
Otros pasivos no financieros no circulantes	28,538	30,066	(1,528)	(5.08)
Total Pasivo	8,479,795	8,230,241	249,554	3.03
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	19,097,098	20,641,656	(1,544,558)	(7.48)
Utilidades retenidas	15,382,433	12,104,517	3,277,916	27.08
Total Patrimonio Contable	34,479,531	32,746,173	1,733,358	5.29
Total Pasivo y Patrimonio Contable	42,959,326	40,976,414	1,982,912	4.84

Enseguida, se explican las principales variaciones del Estado de Situación Financiera Consolidado entre el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

1. Propiedades de inversión

El rubro de las Propiedades de Inversión refleja lo siguiente:

- Las adquisiciones de 6 activos pertenecientes al segundo y último tramo del Portafolio Lottus, como se describe en el inciso vi) de la sección *Eventos relevantes ocurridos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de este Reporte*
- La revaluación de sus Propiedades de Inversión que hizo FIBRA EDUCA al 31 de diciembre de 2025, en conjunto con un valuador de reconocido prestigio, que dio como resultado un incremento neto en el valor razonable de las propiedades por \$1,608,573, quedando así valuado el portafolio en \$40,979,055, más la inversión relacionada con las remodelaciones en proceso por \$245,594 queda un valor total del portafolio de \$41,224,649. 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 \$1,004,542, derivado de su inactividad producida por los daños del paso del huracán Otis que lo golpeó en octubre de 2023.

- En el ejercicio 2025, FIBRA EDUCA realizó distintos anticipos para cubrir las obras referentes a ampliaciones y remodelaciones de varios inmuebles universitarios, por \$76,608 más su IVA correspondiente. Adicionalmente al cierre del ejercicio 2024 tenía obras en proceso por un importe equivalente a \$40,496.

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA concluyó y capitalizó diversas obras por un importe de \$30,200, quedando trabajos en proceso por \$86,904.

- Durante el ejercicio 2025, FIBRA EDUCA llevó a cabo adaptaciones y mejoras en diversos Activos pertenecientes al sector educativo, centros de aprendizaje y de oficinas, consistentes en trabajos de pintura en interiores y exteriores, cambio de plafón, instalación de circuito cerrado de televisión, trabajos de impermeabilización, cambio de instalación eléctrica, habilitación de aulas híbridas, remodelación de espacios e instalaciones para habilitar laboratorios de usos múltiples, computo, fisioterapia, gastronomía, anatomía, hospital simulado y quirófano, construcción de canchas

deportivas, reposición de pavimento de concreto hidráulico y terracerías en estacionamiento, entre otros. Al 31 de diciembre de 2025, el costo de estos trabajos que el Fideicomiso pagó de manera anticipada, que estuvieron a cargo de dos de sus Partes Relacionadas, ascendió a \$220,531 más su IVA correspondiente, de los cuales durante el ejercicio 2025 se concluyeron y capitalizaron ciertos trabajos que representaron los costos en que se habían incurrido por \$61,841, quedando trabajos en proceso por \$158,690.

2. Porción circulante y no circulante de la Deuda financiera – Neta e intereses por pagar

Al cierre del 4T 2025 el tramo flotante 23-L del BVS en su tramo flotante, que equivale a \$1,866,411, 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 anterior referente a los “Otros gastos financieros”, así como la amortización de las comisiones del periodo.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos relevantes ocurridos al 31 de diciembre de 2025.

i. 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 \$3,119,054.

Fechas 2025		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFi expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
2025	2025					
25 de febrero	14 de marzo	4T 2024	386,463	387,215	773,678	0.630217
24 de abril	26 de mayo	1T 2025	407,744	370,717	778,461	0.634109
24 de julio	25 de agosto	2T 2025	396,512	383,501	780,013	0.635337
24 de octubre	24 de noviembre	3T 2025	359,208	427,694	786,902	0.640943
		Total:	1,549,927	1,569,127	3,119,054	2.540606

Adicionalmente, FIBRA EDUCA pagará, a más tardar el 13 de marzo de 2026, 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 \$795,586 equivalente a \$0.648017 por CBFi.

ii. Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 99,786 CBFi, que se encontraban en Tesorería en las fechas que se mencionan a continuación, 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, abril, julio y octubre 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	Importe \$
CBFIs en circulación al 1 de enero de 2025	1,227,625,046	20,641,656
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio		(1,549,927)
Puesta en circulación de CBFIs (2025):		
Febrero	11,124	634
Abril	10,332	562
Agosto	68,796	3,665
Noviembre	9,534	508
Total:	99,786	5,369
-		
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2025	1,227,724,832	19,097,098

iii. 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 con 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 del recurso de revocación por parte de la autoridad correspondiente.

iv. 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 CBFi's con clave de pizarra "EDUCA 18" derivado de una oferta pública primaria subsecuente de CBFIs en México (la "Oferta en México"), y concurrentemente, una oferta privada primaria subsecuente de CBFIs en los mercados extranjeros (la "Oferta en el Extranjero" y, conjuntamente, la Oferta en México y la Oferta en el Extranjero, la

“Oferta Global”); el 6 de noviembre de 2025 fue aprobada por la Asamblea de Tenedores de los CBFIs. 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 sino declaraciones a futuro. Estas declaraciones a futuro se basan en las expectativas, estimaciones y proyecciones sobre la industria y los mercados en los que opera FIBRA EDUCAL, las creencias de su administrador y las suposiciones hechas por el administrador. Tales declaraciones implican incertidumbres que podrían afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA EDUCAL. Palabras tales como “expectativa”, “anticipa”, “pretende”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima”, variaciones de dichas palabras y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones a futuro, las cuales generalmente no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones relativas a resultados operativos, acontecimientos o desarrollos que esperamos o anticipamos que se produzcan en el futuro, incluidas las declaraciones relativas al crecimiento de rentas y ocupación, la actividad de adquisición, la actividad de desarrollo, la actividad de disposición, las condiciones generales de las zonas geográficas en las que operamos y nuestra situación financiera, son declaraciones a futuro. Estas declaraciones no son garantía de resultados futuros e implican ciertos riesgos, incertidumbres y suposiciones que son difíciles de predecir.

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

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

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

El precio pagado por FIBRA EDUCU por la adquisición de estos Activos fue de \$885,288, el cual incluye los gastos accesorios por traslado de dominio de \$90,038 y un descuento del 5.02%, El pago de estas adquisiciones se hicieron 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 EDUCU había realizado en agosto de 2024 con un tercero.

El precio pagado por FIBRA EDUCU por la adquisición de estos Activos fue de \$885,288, el cual incluye los gastos accesorios por traslado de dominio de \$90,038 más el IVA de la construcción por \$39,839 y un descuento del 5.02%, 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 EDUCU había realizado en agosto de 2024 con un tercero.

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

vi. Sustitución de Representante Común de los CBFIs y CEBURES

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

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

vii. Recuperación de Indemnizaciones por Siniestro.

Respecto de los dos Activos que integran el proyecto inmobiliario del Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, que resultaron dañados por el paso del huracán Otis el pasado 25 de octubre de 2023, se informa lo siguiente:

- i) Con fecha 23 de junio de 2025 el Fideicomiso y las Compañías de Seguros firmaron un convenio de ajuste y finiquito (daño material) y el 27 de junio 2025 se recibió el pago de las compañías de seguro que tenía contratadas por el finiquito del daño material que sufrieron los Activos por \$4,482, reconocidos en el rubro de "Otros ingresos" dentro del Estado de Resultados Integrales. 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.
- ii) El 21 de noviembre de 2025 FIBRA EDUCa recibió una notificación de dichas compañías de seguro sobre la indemnización determinada por pérdidas consecuenciales por los ingresos de arrendamiento no percibidos por \$277,101, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 24 de noviembre de 2025, reconocidos en el rubro de "Recuperación de pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento" dentro del Estado de Resultados Integrales.

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

El umbral del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda ("ICSD") establecido en los contratos de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad ("BVS") y en las Disposiciones de carácter general aplicables a emisoras de valores y otros participantes del mercado ("CUE") es de 1.50x y 1.0x, respectivamente, sin embargo, el cálculo de esta ratio al 30 de septiembre y 31 de diciembre de 2025 es de 0.88x y 0.91x, respectivamente. Esta situación obedece, principalmente, a la reclasificación de la deuda entre el largo a corto plazo del tramo flotante identificado con la clave de cotización EDUCa 23-L, toda vez que este tramo vencerá en agosto de 2026.

En Asamblea de Tenedores celebrada el 5 de diciembre de 2025, los Tenedores ratificaron y aprobaron en todos sus términos el Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico mediante sesión del 21 de noviembre de 2025, en los términos en los que les fue expuesto por el Administrador, que contempla la contratación de una línea de crédito quirografaria sindicada por hasta \$2,500,000, con una vigencia de 3 años con posibilidad de ser renovada dos veces por periodos de 1 año cada uno; que deberá realizarse a más tardar el 31 de marzo de 2026, con un destino que no contravenga un límite al financiamiento del Fideicomiso, en términos de lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES, y la normativa aplicable, con lo cual, se restablecerá el umbral del ICSD a 1.50x; en el entendido que, la finalidad del Plan Correctivo, es restablecer el ICSD al nivel previsto por el Contrato del Fideicomiso, los Títulos que amparan los CEBURES, así como por la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales, contractuales y regulatorias aplicables.

En Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, identificados con clave de pizarra EDUCa 23L, EDUCa 23UL y EDUCa23-2L, celebradas el 29 de enero de 2026, el Plan Correctivo fue aprobado, a efecto de que la contratación del crédito, el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda alcance el nivel mínimo de 1.50x a más tardar el 31 de marzo de 2026 y recibir el pago, por única

ocasión, de una compensación económica equivalente a 10 puntos base sobre el valor nominal de los Títulos que amparan las emisiones, mismo que se aplicará en el primer periodo de pago de intereses del ejercicio 2026, en favor de los tenedores de los CEBUREs, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD aprobado.

ix. Reconversión de Activos.

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

Como parte de esta operación, a partir del 1 de diciembre de 2025, el Fideicomiso redujo su superficie rentada en 14,968 m² lo que implicó una reducción por un monto de \$11,000 mensuales, monto que será cubierto por el nuevo arrendatario e incluirá un incremento, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

x. 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
28 de octubre	3T 2025

xi. 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
5 de noviembre	3T 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 31 de diciembre 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 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 31 de diciembre 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 \$253,172 en el Valor Razonable de las Propiedades de Inversión al 4T 2024, modificando así los resultados previamente publicados el 27 de febrero de 2025. Al tratarse de una estimación contable, no afecta los flujos operativos previamente reportados, distribuciones ni alguna otra partida de cualquier naturaleza.

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

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 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCa no tuvo operaciones inusuales que hayan afectado los rubros que conforman los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados)

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCa no tuvo recompras ni reembolsos de títulos representativos de deuda y/o capital.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	786,901,000
---	-------------

Dividendos pagados, otras acciones:	0
--	---

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0.640943
--	----------

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

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

Distribución a cuenta del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio

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

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

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

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025 y por los periodos de tres meses y año terminado el 31 de diciembre 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			
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	8.73	Quirografario	1,869,428,000	1,866,411,000	0	1,866,411,000	0	0	0	12,693,000		
EDUCA 23-2L (T.Mbono FIJO)	Mexico	Pago al vencimiento	MXN	No	Si	2023-08-17	2030-08-08	0.0917	11.32	Quirografario	707,077,000	703,256,000	0	0	0	0	703,256,000	31,127,000		
EDUCA 23UL (UDIBONO)	Mexico	Pago al vencimiento	MXN	No	Si	2023-08-17	2033-04-08	0.045	6.6	Quirografario	5,146,527,000	5,612,098,000	0	0	0	0	5,612,098,000	144,698,000		
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											7,723,032,000	8,181,765,000	0	1,866,411,000	0	0	6,315,354,000	188,518,000		
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 31 DE DICIEMBRE DE 2025, EL FIDEICOMISO NO TIENE ACREEDORES QUE IMPLIQUEN UNCOSTO FINANCIERO	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No	No Aplica	2025-12-31	2025-12-31	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			
Total general [Miembro]											7,723,032,000	8,181,765,000	0	1,866,411,000	0	0	6,315,354,000	188,518,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.19	
Total de financiamientos:	0
Total de deuda bursátil:	8,181,765,000

Total de intereses devengados no pagados

188,518,000	
Activos:	42,959,326,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0	
Nivel de apalancamiento:	1.75
Activos:	42,959,326,000
Títulos de capital:	24,554,497,000

Índice de cobertura de servicio de la deuda

0.96	
Activos líquidos:	1,693,880,000
IVA por recuperar:	0
Utilidad operativa estimada:	710,514,000
Líneas de crédito revolventes:	0

Amortización estimadas intereses

Amortización programadas capital

1,866,411,000

Gastos de capital recurrentes estimados:0

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

0