Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 130
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 132
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 134
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 135
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 137
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual 139
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior 142
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 145
[700002] Datos informativos del estado de resultados 146
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 147
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 148
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras 152
[800500] Notas - Lista de notas 154
[800600] Notas - Lista de políticas contables 220
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 246
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos 256
[815101] Anexo AA 257

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

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 Primer Trimestre de 2026 (1T 2026); cifras que reflejan las operaciones del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026.

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. Las pólizas de seguro cubren tanto los daños físicos como las rentas no percibidas (pérdidas consecuenciales) por la afectación operativa del Inmueble.

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales causadas por el Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero que resulto afectado por el paso del huracán Otis en octubre de 2023. Dicho finiquito fue por $294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026.

Estos recursos serán utilizados para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso.

Contrato de arrendamiento sujeto a una condición suspensiva

El 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA celebró un 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 m^2, lo que implicó una reducción de los ingresos del Primer Trimestre de 2026 por un monto de $33,000, monto que será cubierto por el nuevo arrendatario e incluirá un incremento, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

Contrato de apertura de crédito en cumplimiento con el Plan Correctivo para reestablecer el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda

El 27 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA firmó un contrato de apertura de 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; el cual no contraviene el límite de financiamiento del Fideicomiso, en términos de lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES, así como por la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones legales, contractuales y regulatorias aplicables, con lo cual, se restablece el umbral del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (“ICSD”) dando así respuesta al Plan Correctivo para restablecer el ICSD aprobado por el Comité Técnico en su sesión de fecha 21 de noviembre de 2025, por los Tenedores de los CBFI en fecha 5 de diciembre de 2025 y por los Tenedores de los CEBURES en fecha 29 de enero de 2026, donde se estableció el pago de una compensación económica equivalente a 10 puntos base ("bps") sobre el valor nominal de los CEBURES que amparan la emisión 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 por los tenedores de los CEBURES, equivalente a $8,237 pagado el 12 y 26 de febrero de 2026.

Rendimiento acumulado por CBFI

A continuación, se muestra el rendimiento del CBFI durante el Primer Trimestre de 2026:

Precio de cotización CBFI		Plusvalía		Distribución por CBFI [1]		Rendimiento total	
1 de enero de 2026 $	31 de marzo de 2026 $	$	%	$	%	$	%
51.50	53.65	2.150000	4.17	0.648017	1.26	2.798017	5.43

[1] Distribuciones efectivamente pagadas al 1T 2026.

FIBRA EDUCA pagará, a más tardar el 26 de mayo de 2026, un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y un Reembolso de Patrimonio, por un total de $797,499 que equivale a $0.649569 pesos por CBFI.

Portafolio Inmobiliario

Al 31 de marzo de 2026, 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 marzo de 2026 es de **$41,474,610.**

Los **78 Inmuebles** que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA 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 5 Arrendatarios **(Partes Relacionadas del Fideicomiso)**, sobre los cuales también tiene influencia significativa **Nacer Global**.

Resultados de operación

Los ingresos preponderantes de FIBRA EDUCA del 1T 2026 fueron mayores que los del mismo periodo del 2025 principalmente a tres efectos. Por un lado, la recuperación de pérdidas consecuenciales mencionadas anteriormente por $294,868, y por otra parte, en el 1T 2026, fueron reconocidos y cobrados los ingresos por arrendamiento que se derivan de las adquisiciones inmobiliarias efectuadas en julio de 2025 y finalmente el reconocimiento de los efectos del incremento inflacionario en las rentas del periodo.

En el 1T 2026, se presentó un incremento en los gastos administrativos que corresponde al incremento generalizado en los sueldos y salarios de los Ejecutivos y personal administrativo de FEM que se hizo a medidos del ejercicio 2025, así como por el registro contable de una provisión relativa a los honorarios profesionales de diversos asesores.

Estos hechos, impulsaron del incremento del NOI por $318,001 en 1T 2026 en comparación al 1T 2025 que representa el 34.69%.

Los intereses a favor del trimestre que se reporta fueron menores a los del trimestre del 2025, debido a que los recursos disponibles con los que contaba FIBRA EDUCA a principios del primer trimestre de 2025 disminuyeron como consecuencia de las adquisiciones inmobiliarias realizadas en julio de 2025 y, por tanto, los rendimientos financieros se han compactado al 1T 2026. Así mismo, la tasa promedio de intereses que ha obtenido FIBRA EDUCA en el 1T 2026 ha sido inferior a la obtenida en el trimestre pasado, como consecuencia de la reducción de tasas que ha realizado Banco de México.

Por otra parte, en el 1T 2026, 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 271 pbs. Los efectos inflacionarios del 1T 2026 fueron mayores que los del mismo periodo del ejercicio pasado, impactando sobre la misma base la revaluación del Bono Vinculado a a la Sostenibilidad identificado con clave de pizarra 23-UL que esta expresado en UDIS (“Unidades de inversión”).

Revisión fiscal ejercicio 2019.

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

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]

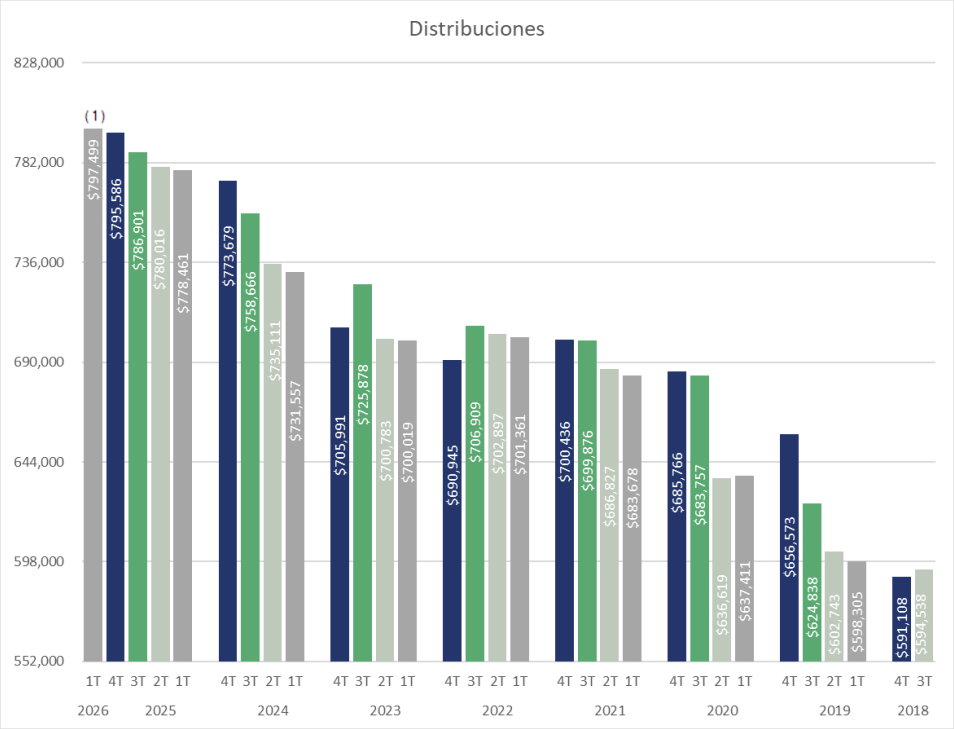
FIBRA EDUCA Y SUBSIDIARIA
CLAVE DE COTIZACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS (“CBFIS”): EDUCA 18
CLAVE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS (“CEBURES”): EDUCA 23L (“FLOTANTE”) EDUCA 23-2L (“FIJO”) Y EDUCA 23UL (“UDIBONO”) REPORTA SUS RESULTADOS NO AUDITADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2026
CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS MEXICANOS, EXCEPTO POR EL NÚMERO, VALOR Y UTILIDAD POR CBFI O QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO

CDMX, 30 de abril de 2026 - FIBRA EDUCA (BMV: EDUCA), primera y única Fibra en México enfocada en invertir en Inmuebles que preponderantemente pertenezcan al sector Educativo en México, anuncia sus resultados no auditados del Primer Trimestre de 2026 (“1T 2026”) correspondiente a las operaciones del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026.

A continuación, se muestra el rendimiento del CBFI durante el Primer Trimestre de 2026:

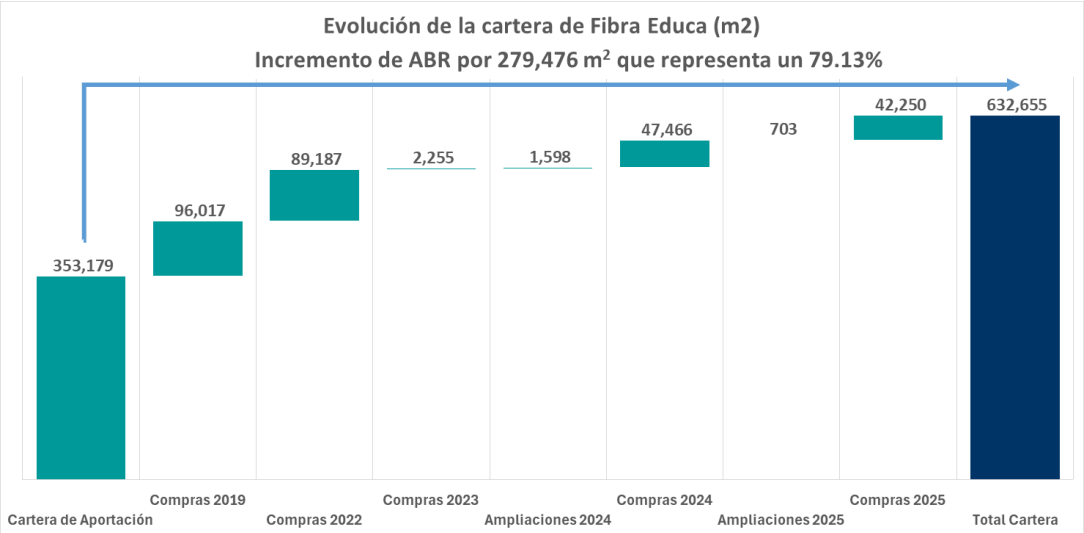
Precio de cotización CBFI		Plusvalía		Distribución por CBFI (1)		Rendimiento total	
1 de enero de 2026 $	31 de marzo de 2026 $	$	%	$	%	$	%
51.50	53.65	2.150000	4.17	0.648017	1.26	2.798017	5.43

(1) *Distribuciones efectivamente pagadas al 1T 2026.*

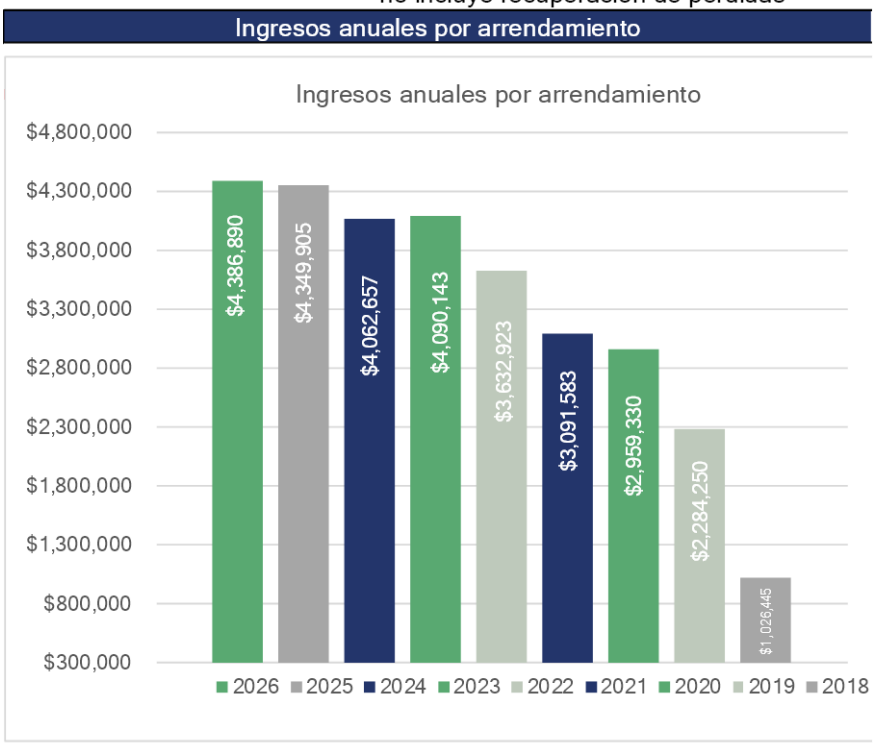


(1) Esta distribución se pagará a más tardar el 26 de mayo de 2026, de conformidad con lo aprobado en su sesión del Comité Técnico celebrada el 28 de abril de 2026, que equivale a $0.649569 por CBFI.

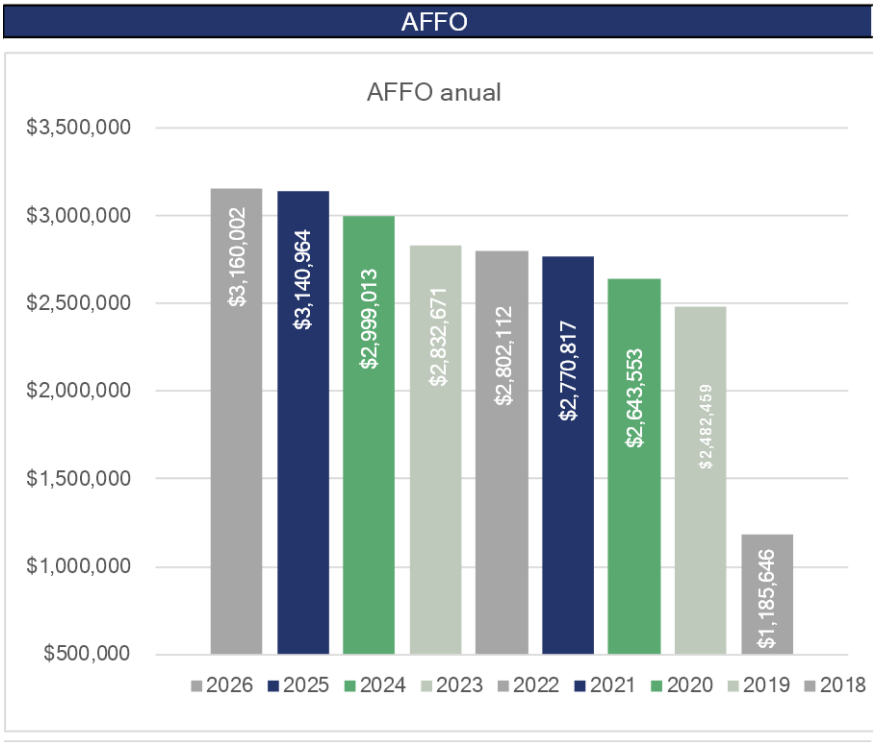
El crecimiento en las distribuciones en estos siete años ha sido producto principalmente de las inversiones inmobiliarias que ha llevado el Fideicomiso, lo que ha impulsado significativamente los ingresos, según se describe a continuación:



(1) Ingreso anualizado 2026 con base a cifras 1T 26, no incluye recuperación de pérdidas



(1) AFFO anualizado 2026 con base a cifras 1T 26



Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de marzo de 2026, 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 (no auditados) convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales auditados, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

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

Para tener un mejor entendimiento y análisis de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de marzo de 2026 y por el periodo de tres meses terminado en la misma fecha, es recomendable que sean leídos junto con los Estados Financieros Consolidados auditados de FIBRA EDUCA por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de marzo de 2026, 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 (no auditados) fueron incluidos.

Impactos Financieros y Operativos derivados por los eventos macroeconómicos.

Al 31 de marzo 2026, 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 que consistió básicamente en contratar una línea de crédito quirografaria sindicada por $2,500,000 según se explica en el inciso v. de la siguiente sección Eventos relevantes ocurridos por el periodo terminado el 31 de marzo de 2026 y hasta la fecha de emisión de este Reporte, 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).

Eventos relevantes ocurridos por el periodo terminado el 31 de marzo de 2026 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 2025, y un Reembolso de Patrimonio, que se llevó a cabo el 13 de marzo de 2026 por $795,586.

Adicionalmente, los Miembros del Comité de Técnico en su sesión celebrada el 28 de abril de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el 23 de abril de 2026, aprobaron llevar a cabo el pago en efectivo a más tardar el 26 de mayo de 2026, de un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y Reembolso de Patrimonio por $797,499.

ii. Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 11,556 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 de 2026, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020.

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

Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascienden a 1,227,736,388.

iii. Cobro de indemnización de seguros por pérdidas consecuenciales.

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales causadas por el Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero que resulto afectado por el paso del huracán Otis en octubre de 2023. Dicho finiquito fue por $294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026.

Estos recursos serán utilizados para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso.

iv. Renuncia de la Directora Jurídica y Designación de Director Jurídico del Administrador.

El 4 de marzo de 2026, Laura Montes Bracchini comunicó al Administrador su renuncia al cargo de Directora Jurídica.

El 13 de abril de 2026, el licenciado Diego José Robles Cuevas fue designado como Director Jurídico del Administrador. El Lic. Robles es egresado de la Escuela Libre de Derecho y cuenta con una maestría en derecho por la Universidad de California en Berkeley, así como una especialidad en derecho corporativo por dicha Universidad.

El Comité Técnico, en su sesión celebrada el 28 de abril de 2026, designó al nuevo Director Jurídico como Secretario del Comité Técnico y de los Comités Auxiliares.

v. 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 ratificaron 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 EDUCA una dispensa temporal para el cumplimiento de la obligación prevista en el numeral 9, fracción (iv), inciso b) de los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES, a efecto de que el ICSD alcance el nivel mínimo de 1.5x a más tardar el 31 de marzo de 2026, así como la aprobación de recibir el pago, por única ocasión, de una compensación económica equivalente a 10 puntos base ("bps") sobre el valor nominal de los Títulos que amparan la emisión, que se aplicará en el primer período de pago de intereses del ejercicio 2026, en favor de los Tenedores de los CEBURES, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD aprobado.

Con fecha 27 de marzo de 2026, el Fideicomiso celebró y firmó un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente por un monto de hasta $2,500,000 (el “Crédito”), en el que participan tres instituciones financieras como acreditantes (los “Acreditantes”), liderados por Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, quien actúa única y exclusivamente en su carácter de agente estructurador y agente administrativo para beneficio de los Acreditantes, así como en su carácter de agente sostenible.

La celebración del Crédito permitirá al Fideicomiso fortalecer su estructura financiera en cumplimiento con, y como parte de la ejecución del plan correctivo, según el mismo fue previamente aprobado por los órganos corporativos competentes de Fibra Educa.

Como parte de las principales características del Crédito, se establece que la vigencia del contrato es de tres años, contados a partir de la fecha de firma, con la posibilidad de dos prórrogas adicionales de un año cada una, sujetas a la aprobación previa de los Acreditantes.

Asimismo, la tasa de interés aplicable al Crédito se encuentra referenciada a la TIIE más un margen que oscila entre 215 y 230 puntos base, el cual se determina en función del índice de apalancamiento del Fideicomiso.

Una comisión por saldos no dispuestos del 30% sobre el margen aplicable que son 230 pbs más IVA, la cual será aplicada sobre el saldo promedio diario no dispuesto, misma que será exigible y pagadera trimestralmente el último día hábil de cada mes de enero, abril, julio y octubre.

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

Al 31 de marzo de 2026 y hasta la fecha de este informe, FIBRA EDUCA no ha realizado disposición alguna del Crédito.

vi. Reconversión de activos.

El 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA celebró un 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 m^2 lo que implicó una reducción por un monto de $33,000 durante el Primer Trimestre 2026, monto que será cubierto por el nuevo arrendatario, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

vii. 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 2026:	Resultados del
27 de febrero	4T 2025 (preliminar)

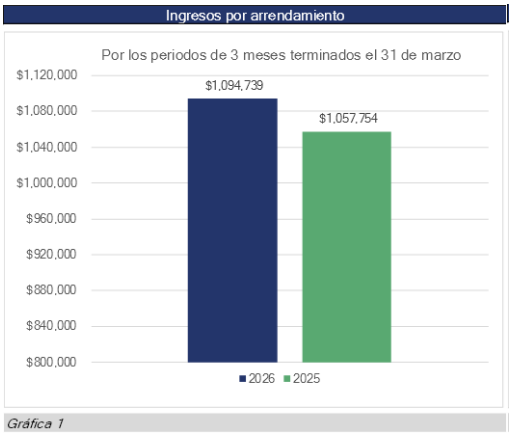
viii. Invitación a sus Conferencias Telefónicas.

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la invitación a la conferencia telefónica que se llevó a cabo el 10 de marzo de 2026, sobre los resultados de sus operaciones correspondientes al cuarto trimestre 2025 preliminar no dictaminado.

RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 1T 2026

- Los **Ingresos por Arrendamiento** del 1T 2026 fueron de **$1,094,739** siendo superiores en un **3.50% ($36,985)**, respecto al mismo trimestre del año anterior **($1,057,754).** Gráfica 1
- Los **Recuperación de pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento** del 1T 2026 fue de **$294,868**, mientras que durante el mismo trimestre del año anterior no se tuvo esta transacción.
- La **Utilidad de Operación** del 1T 2026 fue de **$1,218,632** mostrando un incremento del **35.24% ($317,540)**, respecto a la del 1T 2025 **($901,092)**. Gráfica 2

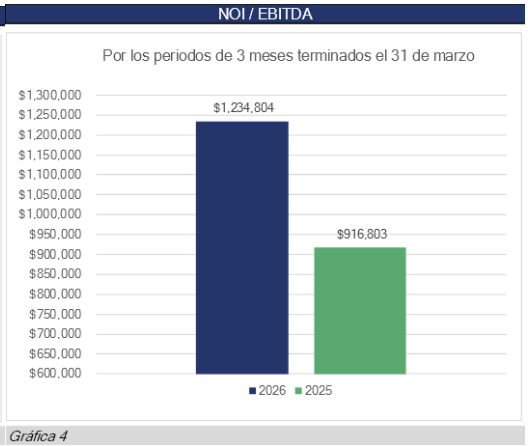
- La **Utilidad Integral - Neta del Periodo** del 1T 2026 fue de **$ 1,003,535** teniendo un incremento del **37.31% ($272,667)**, en relación con el 1T 2025 **($730,868).** Gráfica 3
- El **NOI / EBITDA** del 1T 2026 fue de **$1,234,804,** siendo superior en un 34.69% **($318,001)**, respecto al 1T 2025 **($916,803).** Gráfica 4
- El **margen del NOI** del 1T 2026 fue de 88.86 **%** lo que representa un incremento del 2.52**%** respecto al 1T 2025 **(86.67%)**
- El **FFO** del 1T 2026 fue de **$1,099,142** que representa un incremento de **$298,431 (37.27%)** respecto al del mismo trimestre del año anterior. **($800,711).** (Gráfica 5).
- El **AFFO** del 1T 2026 fue de **$797,499** siendo superior al del 1T 2025 **($778,461**) en un 2.45**%** **($19,038)** que representó un incremento de **$0.015455** pesos por CBFI. (Gráfica 6).



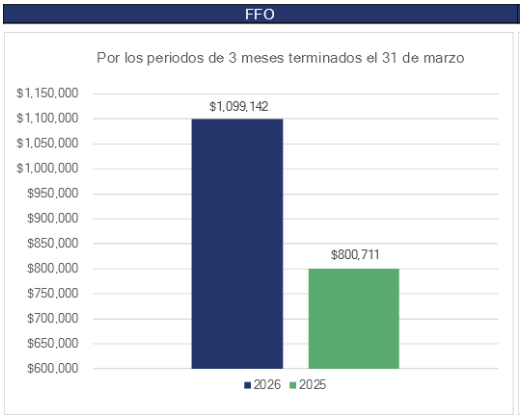
Gráfica 1

Gráfica 2

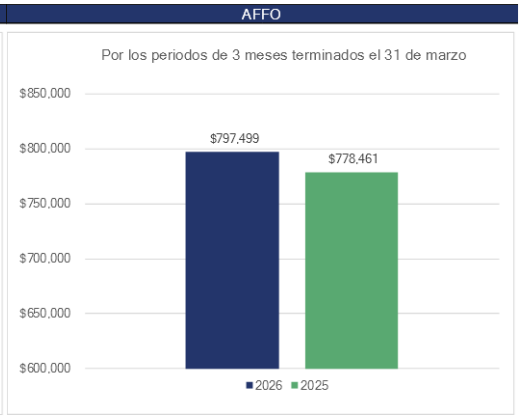
Gráfica 3



Gráfica 4



Gráfica 5



Gráfica 6

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DEL PERIODO.

A continuación, se presentan los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCA por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025.

Concepto	Por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo		Variación	
	2026	2025	$	%
Ingresos por Arrendamiento	1,094,739	1,057,754	36,985	3.50
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	294,868	-	294,868	-
Total ingresos	1,389,607	1,057,754	331,853	31.37
Gastos de Operación y Mantenimiento	125,537	120,764	4,773	3.95
Gastos de Administración	30,663	21,648	9,015	41.64
Total de Gastos	156,200	142,412	13,788	9.68
	1,233,407	915,342	318,065	34.75
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(14,775)	(14,250)	(525)	3.68
Utilidad de Operación	1,218,632	901,092	317,540	35.24
Intereses a Favor	27,731	49,023	(21,292)	(43.43)
Intereses a Cargo	(154,531)	(164,285)	9,754	(5.94)
Amortización del Costo de Financiamiento	(2,245)	(2,245)	-	-
Otros gastos financieros - Neto	(86,052)	(52,717)	(33,335)	63.23
Resultado de Financiamiento - Neto	(215,097)	(170,224)	(44,873)	26.36
Utilidad del periodo	1,003,535	730,868	272,667	37.31
Otras partidas integrales	-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del Periodo	1,003,535	730,868	272,667	37.31
NOI	1,234,804	916,803	318,001	34.69
Margen NOI	88.86	88.69	0.17	0.20
Utilidad Integral - Neta del periodo	1,003,535	730,868	272,667	37.31
Amortización del Costo de Financiamiento	2,245	2,245	-	-
Revaluación de la deuda financiera	78,021	52,714	25,307	48.01
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	566	634	(68)	(10.73)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	14,775	14,250	525	3.68
FFO	1,099,142	800,711	298,431	37.27
Reparto de excedente de efectivo	48,000	22,000	26,000	118.18
Reserva de Capex	(28,750)	(27,500)	(1,250)	4.55
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(2,500)	-	-

Reserva por reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco Guerrero	(8,750)	-	(8,750)	-
Reserva para reinversión en propiedades	(294,868)	-	(294,868)	-
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(14,775)	(14,250)	(525)	3.68
AFFO	797,499	778,461	19,038	2.45
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,736,388	1,227,636,170	100,218	0.01
AFFO por certificado	0.649569	0.634114	0.015455	2.437232
ABR (m ²)	632,655	590,405	42,250	7.16

A continuación, se explican las principales variaciones de los Resultados del 1T 2026 en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior:

1. Ingresos

En el 1T de 2026, FIBRA EDUCA reconoció y cobro las rentas de los 6 Activos que fueron adquiridos en julio de 2025 impulsando así los ingresos en un 2.39%. Por otra parte, los ingresos del 1T del 2026, incluyen los ajustes realizados posteriormente al 31 de marzo de 2025 por la actualización de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un aniversario más, incrementando así los ingresos del periodo en un 4.23%.

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. Las pólizas de seguro cubren tanto los daños físicos como las rentas no percibidas (pérdidas consecuenciales) por la afectación operativa del Inmueble.

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales causadas por el Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero que resulto afectado por el paso del huracán Otis en octubre de 2023. Dicho finiquito fue por $294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026.

Estos recursos serán utilizados para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso.

En contraste, el 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA celebró un 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 $33,000 durante el Primer Trimestre

2026, monto que será cubierto por el nuevo arrendatario, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025	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 marzo de 2026	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	Total de ingresos por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026
Occidente	440,808	19,374	-	-	-	460,182	-	460,182
Centro	318,467	13,156	-	21,143	-	352,766	-	352,766
Norte	97,936	3,528	-	4,124	-	105,588	-	105,588
Sur	80,965	3,494	(33,000)	-	-	51,459	294,868	346,327
Planteles universitarios	938,176	39,552	(33,000)	25,267	-	969,995	294,868	1,264,863
Oficinas	84,129	3,634	-	-	-	87,763	-	87,763
Centros de aprendizaje	35,449	1,532	-	-	-	36,981	-	36,981
	1,057,754	44,718	(33,000)	25,267	-	1,094,739	294,868	1,389,607
ABR								
Occidente	238,865	-	-	-	-	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	532,791	-	-	42,250	-	575,041	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	-	34,907	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	-	22,707	-	22,707
	590,405	-	-	42,250	-	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

2. Costos y gastos

Los costos operativos tuvieron un alza del 3.95% entre el primer trimestre de 2026 y el del 2025, en virtud de 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 en el 1T 2026 fueron superiores a los del año pasado debido a:

- Incremento generalizado en los sueldos y salarios de los Ejecutivos y personal administrativo de FEM que se hizo a medidos del ejercicio 2025.
- En el primer trimestre 2026 el Fideicomiso continuó con la contratación de los servicios profesionales.

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

3.1 Intereses a favor

Los recursos disponibles con los que contaba el Fideicomiso a principios del primer trimestre de 2025 disminuyeron como consecuencia de las adquisiciones inmobiliarias realizadas en julio de 2025 y, por tanto, los rendimientos financieros se han compactado durante el 1T 2026.

Así mismo, la tasa promedio que ha obtenido el Fideicomiso en el 1T 2026 ha sido inferior a la obtenida en el trimestre del ejercicio pasado. La tasa promedio obtenida por los recursos invertidos en el 1T 2026 fue de 7.02% mientras que en el mismo trimestre de 2025 fue de 9.55%.

3.2 Intereses a cargo

El servicio de la deuda tuvo una mejoría como consecuencia principalmente en la disminución de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") promedio anualizado
al 1T 2026 y 1T 2025 fue de 7.3891% y 10.0781%, respectivamente.

3.3 Otros gastos financieros

La variación de los gastos financieros se debe principalmente a:

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

Concepto	1T 2026	1T 2025
Valor de la UDI al 31 de diciembre	8.6654	8.3409
Valor de la UDI al 31 de marzo	8.7853	8.4219
Fluctuación de la UDI diciembre y marzo	0.1199	0.0810

La variación de la fluctuación en el valor de la UDI entre el Primer Trimestre 2026 y el del 2025 fue de 48% equivale a $25,307.

ii. Aunado a ello, en febrero de 2026 FIBRA EDUCA, llevó a cabo el pago de una compensación económica equivalente a 10 puntos base ("bps") sobre el valor nominal de los CEBURES, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD, según se menciona en la sección anterior "Eventos relevantes ocurridos por el periodo terminado el 31 de marzo de 2026 y hasta la fecha de emisión de este Reporte, inciso v.". Este pago ascendió a $8,237.

SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2026 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.

A continuación, se presentan los Estados de Situación Financiera consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2026 y el 31 de diciembre de 2025:

Concepto	Marzo 2026 $	Diciembre 2025 $	Variación $	Variación %
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,854,644	1,692,919	161,725	9.55
Clientes - partes relacionadas	-	961	(961)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros	36,843	12,753	24,090	188.90
Total activo circulante	1,891,487	1,706,633	184,854	10.83
Propiedades de Inversión	41,474,610	41,453,794	20,816	0.05
Otros activos no financieros	4,735	4,815	(80)	(1.66)
Derechos de arrendamiento	22,495	23,229	(734)	(3.16)
Total activo no circulante	41,501,840	41,481,838	20,002	0.05
Total Activo	**43,393,327**	**43,188,471**	**204,856**	**0.47**
Pasivo				
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	1,867,624	1,866,411	1,213	0.06
Intereses por pagar	63,161	188,518	(125,357)	(66.50)
Proveedores y otras cuentas por pagar	31,199	27,680	3,519	12.71
Impuesto al valor agregado por pagar	70,891	46,938	23,953	51.03
Otros pasivos financieros circulantes	21,131	6,356	14,775	232.46
Total pasivo circulante	2,054,006	2,135,903	(81,897)	(3.83)
Deuda financiera no circulante - Neta	6,394,407	6,315,354	79,053	1.25
Otros pasivos no financieros no circulantes	27,723	28,538	(815)	(2.86)
Total Pasivo	**8,476,136**	**8,479,795**	**(3,659)**	**(0.04)**
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	18,981,308	19,097,098	(115,790)	(0.61)
Utilidades retenidas	15,935,883	15,611,578	324,305	2.08
Total Patrimonio Contable	**34,917,191**	**34,708,676**	**208,515**	**0.60**
Total Pasivo y Patrimonio Contable	**43,393,327**	**43,188,471**	**204,856**	**0.47**

Enseguida, se explican las principales variaciones del Estado de Situación Financiera Consolidado Condensado Intermedio al 31 de marzo de 2026 y el 31 de diciembre de 2025.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

La variación del efectivo y equivalentes de efectivo se debe a:

i. Como se menciona en el punto 1 anterior y sección “Eventos relevantes ocurridos por el periodo terminado el 31 de marzo de 2026 y hasta la fecha de emisión de este Reporte”, inciso iii, en febrero y marzo de 2026, las aseguradoras pagaron a FIBRA EDUCA $294,868 por concepto de pérdidas consecuenciales (rentas no cobradas) provenientes de los activos inmobiliarios ubicados en Acapulco, Guerrero, que resultaron afectados por el por el paso del huracán Otis en octubre de 2023.

ii. Por otra parte, durante el primer trimestre 2026 se han liquidado los intereses por pagar relativos a los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad, pagos a proveedores, impuestos y gastos operativos en el curso normal de las operaciones de FIBRA EDUCA.

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

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

Por otra parte, la provisión de intereses por pagar al cierre del 1T 2026, contempla 48 días para cada uno de los tramo 23-L y 23-UL y 6 días para el tramo 23-L, que corresponde al periodo transcurrido entre la fecha del último pago realizado (11 de febrero de 2026 para el tramo 23-L y 23-UL y 25 de marzo de 2026 para el tramo 23-L) y el 31 de marzo de 2026, mientras que la provisión al 31 de diciembre de 2025 contempla 140 días para el tramo 23-L y 23-UL y 28 días para el tramo 23-L, que corresponde al periodo transcurrido entre la fecha del último pago realizado (13 de agosto de 2025 para el tramo 23-L y 23-UL y 3 de diciembre de 2025 para el tramo 23-L) y el 31 de diciembre de 2025. Este efecto impacta $125,357 al cierre del 1T 2026.

FLUJOS DE EFECTIVO

A continuación, se presentan las principales componentes de los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de marzo de 2026 y 2025.

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 tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 y 2025
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de		Variación	
	2026	2025	$	%
Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad	1,003,535	730,868	272,667	37.31
Ajustes por:				
Intereses a favor	(27,731)	(49,023)	21,292	(43.43)
Intereses a cargo	154,531	164,285	(9,754)	(5.94)
Amortización de costo financiamiento	2,245	2,245	0	0.00
Revaluación de la deuda financiera	78,021	52,714	25,307	48.01
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	566	634	(68)	(10.73)
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)	832	827	5	0.60
Efectivo Generado por resultados	1,211,999	902,550	309,449	25.82
Actividades de operación:				
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	961	2,241	(1,280)	-57.12
Aumento en otros activos circulantes no financieros	(24,090)	(6,640)	(17,450)	262.80
Disminución en el Impuesto al valor agregado por pagar	23,953	54,055	(30,102)	(55.69)
Disminución en proveedores, y otras cuentas por pagar	3,519	(3,901)	7,420	(190.21)
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	14,775	14,250	525	3.68
(Disminución) aumento en beneficios a los empleados	(41)	23	(64)	(278.26)
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo	19,077	60,028	(40,951)	(314.79)
Aumento de efectivo neto por la operación	1,231,076	962,578	268,498	(288.96)
Actividades de inversión:				
Intereses a favor	27,731	49,023	(21,292)	(43.43)
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	(20,816)	(52,136)	31,320	(60.07)
Otros activos no financieros	(18)	-	(18)	-
Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	6,897	(3,113)	10,010	(321.55)
Actividades de financiamiento:				
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	(1,589)	(1,531)	(58)	3.79
Intereses pagados de la deuda financiera	(279,073)	(288,419)	9,346	-3.24
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(795,586)	(773,679)	(21,907)	2.83
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento	(1,076,248)	(1,063,629)	(12,619)	1.19
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	161,725	(104,164)	265,889	(255.26)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	1,692,919	2,142,408	(449,489)	(20.98)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,854,644	2,038,244	(183,600)	(9.01)

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

i. En 2026, FIBRA EDUCA realizó distintos anticipos para cubrir las obras referentes a ampliaciones y remodelaciones de varios inmuebles universitarios, por $20,816 más su IVA correspondiente.

ii. Cobro de indemnización de seguros por pérdidas consecuenciales durante el primer trimestre 2026 por $294,868.

iii. Intereses pagados de la deuda financiera de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad durante el primer trimestre 2026 por $279,073.

iv. Reconversión de activos, que a partir del 1 de diciembre de 2025 redujo su ingreso en $33,000 durante el primer trimestre 2026.

v. Resultados operativos del primer trimestre 2026, descritos 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 EDUCA.

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Al 31 de marzo de 2026, 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 marzo de 2026 es por **$41,474,610**.

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** con 5 Arrendatarios **(Partes Relacionadas del Fideicomiso)**, sobre las cuales también tiene influencia significativa **Nacer Global**.

Al 31 de marzo de 2026, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA se encuentran libres de gravámenes y totalmente aseguradas, cubriendo así los riesgos físicos a los que están expuestos los inmuebles como son entre otros, inundación, explosión, humo, incendio, rayo, granizo, terremoto, erupción, huracán, huelgas y alborotos populares, caídas de aeronaves y choques de vehículos, daños causados por terceros, 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 marzo de 2026, 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 revolvente y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de sus funciones. Dicho formato de administración interna se traduce en **mayor eficiencia y mejores márgenes de utilidad** para FIBRA EDUCA y consecuentemente en mayores beneficios a los Tenedores.

Los **Ejecutivos y Empleados** contratados por el Administrador, tienen **amplia experiencia** en los sectores inmobiliario, educativo y financiero. Al 31 de marzo de 2026, el Capital Humano del Administrador se encuentra integrado según se muestra a continuación:

Capital Humano	Número			%	
	Femenino	Masculino	Total	Femenino	Masculino
Ejecutivos	2	4	6	33.33	66.67
Administrativos	18	14	32	56.25	43.75
Total	20	18	38	52.63	47.37

VALOR DEL CBFI

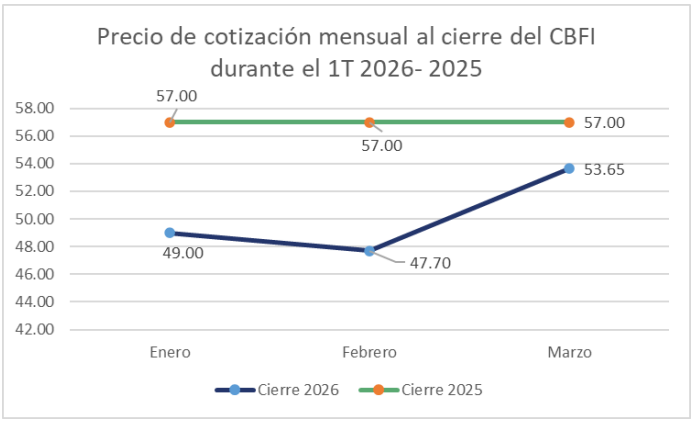
A continuación, se muestra un resumen del comportamiento del precio de los CBFIs que cotizan en la BMV bajo la clave de cotización EDUCA 18, según lo publicado por Bloomberg (https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM), así como de los CEBURES, con las claves de cotización, EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA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

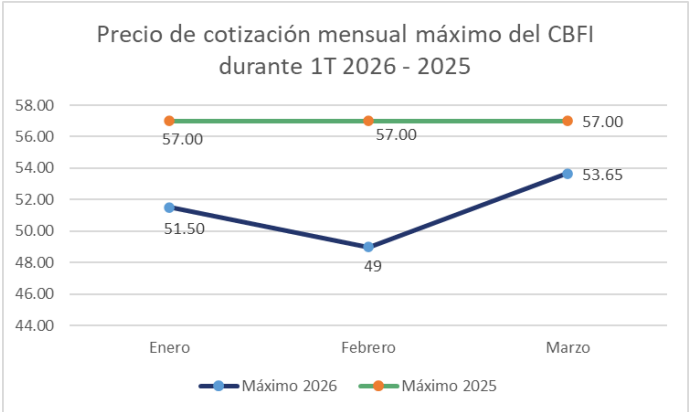
Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	1T 2026		
	Enero	Febrero	Marzo
Cierre	49.00	47.70	53.65
Máximo	51.50	49.00	53.65
Mínimo	48.89	47.50	47.70
Volumen operado (1)	10,060	13,737	14,837

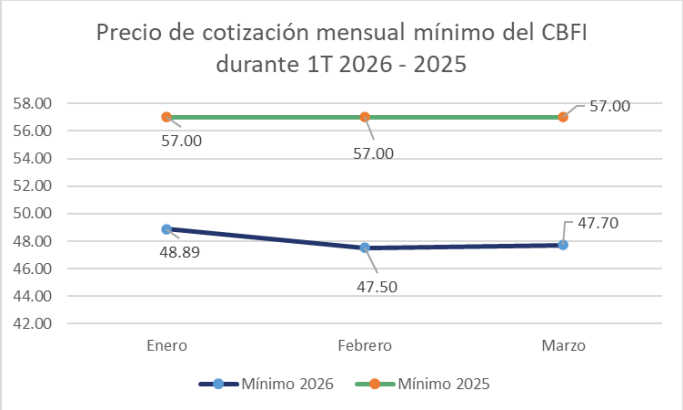
(1) Volumen de operación mensual

Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	1T 2025		
	Enero	Febrero	Marzo
Cierre	57.00	57.00	57.00
Máximo	57.00	57.00	57.00
Mínimo	57.00	57.00	57.00
Volumen operado (1)	1,686	4,725	1,767

(1) Volumen de operación mensual



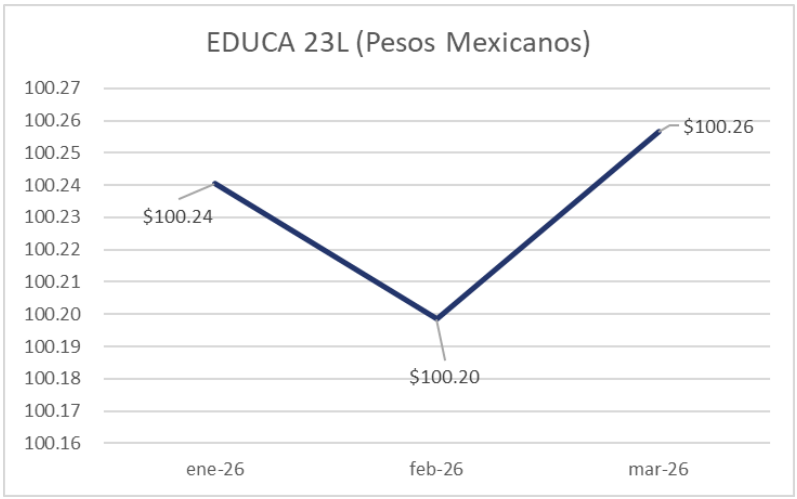


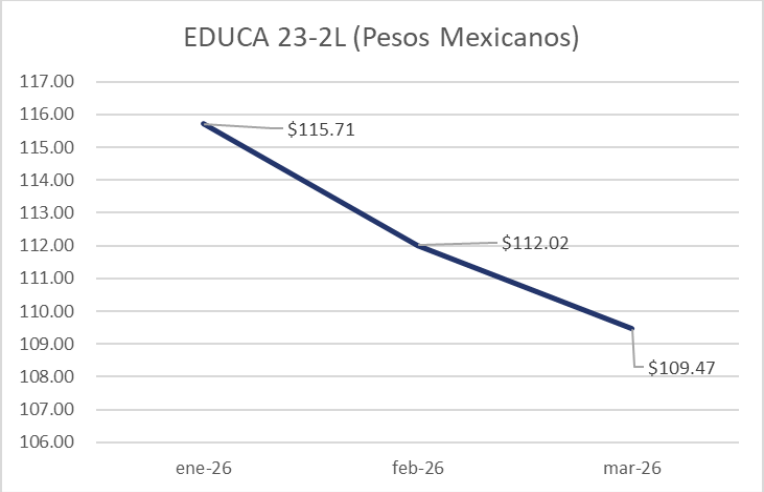


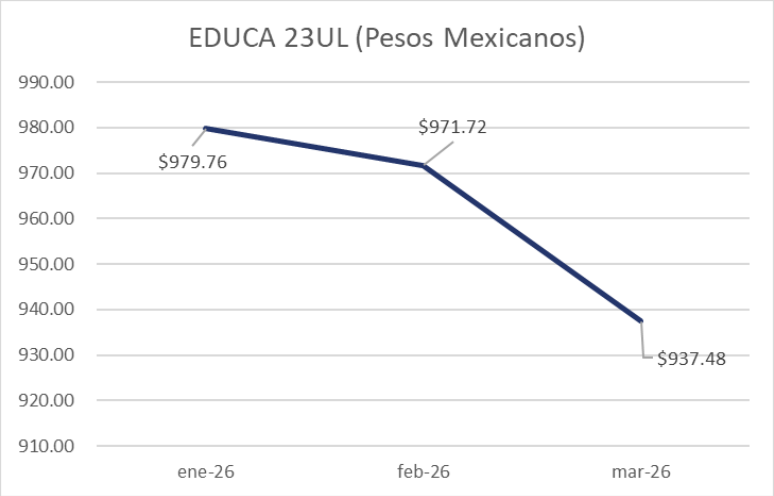
Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	ene-26	feb-26	mar-26
EDUCA 23L (Pesos Mexicanos)	100.24	100.20	100.26

Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	ene-26	feb-26	mar-26
EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)	115.71	112.02	109.47

Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	ene-26	feb-26	mar-26
EDUCA 23UL (Pesos Mexicanos)	979.76	971.72	937.48







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 forzosos con posibilidad de prorrogarse a voluntad del Arrendador, sin necesidad de notificación alguna o aviso previo, de manera automática por periodos iguales), asegurando así una ocupación de sus Inmuebles del 100%, con una remota posibilidad de rotación de sus Arrendatarios.

- Los contratos de arrendamiento se celebran con garantías cruzadas entre los Arrendatarios y con Nacer-Global, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones.

- En caso de que el Arrendatario desee desocupar el inmueble antes del cumplimiento del plazo de vigencia establecido, deberá estar al corriente del pago de las rentas y pagar a FIBRA EDUCA todas las rentas correspondientes hasta la terminación del plazo de vigencia.

- FIBRA EDUCA está enfocada en realizar inversiones inmobiliarias preponderantemente que pertenezcan al sector educativo y, que sean arrendadas a clientes de alto nivel crediticio.

- Las inversiones inmobiliarias que se adquieran y/o desarrollen en el futuro, como se han llevado a cabo, deberán ofrecer rendimientos atractivos a los Tenedores de CBFIs.

- Vehículo transparente, basado en un sólido Gobierno Corporativo que cumple con las mejores prácticas de la industria.

- El Comité Técnico se encuentra integrado por seis Miembros Independientes que representan el 85.71% del total de los Miembros y sólo un Miembro Patrimonial. FIBRA EDUCA promueve la equidad de género, el 42.86% de los Miembros del Comité Técnico está representado por un género distinto al otro 57.14%, lo cual coloca a FIBRA EDUCA como un referente local.

- El Fideicomiso Nacer, quien es el principal Tenedor de los CBFIs (67.15%), ejerce su derecho de voto en Asamblea de Tenedores de manera libre del 40% y el restante es ejercido en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores minoritarios, protegiendo así los derechos de las minorías de nuestros Tenedores

- La Administración del Fideicomiso es totalmente internalizada, a través de su subsidiaria (Fibra Educa Management, S. C.), quien no cobra comisión alguna por sus servicios, ofreciendo así mayor eficiencia, mejores márgenes de utilidad para FIBRA EDUCA, así como mayores beneficios para los Tenedores.

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

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

Actualizamos constantemente nuestra evaluación de riesgos y no identificamos ninguno adicional a los que fueron revelados en la sección “Factores de Riesgo” del Reporte Anual de 2025.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

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

a) Historia y Desarrollo de FIBRA EDUCA

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 y hasta la fecha de emisión de este Reporte, FIBRA EDUCA publicó los siguientes Eventos Relevantes en EMISNET de la BMV, sin que ello modifique la Historia y Desarrollo revelada en el Reporte Anual del ejercicio 2025.

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

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y un Reembolso de Patrimonio, que se llevó a cabo el 13 de marzo de 2026 por $795,586.

i. Renuncia de la Directora Jurídica y Designación de Director Jurídico del Administrador.

El 4 de marzo de 2026, Laura Montes Bracchini comunicó al Administrador su renuncia al cargo de Directora Jurídica.

El 13 de abril de 2026, el licenciado Diego José Robles Cuevas fue designado como Director Jurídico del Administrador. El lic. Robles es egresado de la Escuela Libre de Derecho y cuenta con una maestría en derecho por la Universidad de California en Berkeley, así como una especialidad en derecho corporativo por dicha Universidad.

ii. Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 11,556 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 de 2026, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020.

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.

Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,736,388.

iii. *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 ratificaron 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 EDUCA una dispensa temporal para el cumplimiento de la obligación prevista en el numeral 9, fracción (iv), inciso b) de los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES, a efecto de que el ICSD alcance el nivel mínimo de 1.5x a más tardar el 31 de marzo de 2026, así como la aprobación de recibir el pago, por única ocasión, de una compensación económica equivalente a 10 puntos base ("bps") sobre el valor nominal de los Títulos que amparan la emisión, que se aplicará en el primer período de pago de intereses del ejercicio 2026, en favor de los Tenedores de los CEBURES, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD aprobado.

Con fecha 27 de marzo de 2026, el Fideicomiso celebró y firmó un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente por un monto de hasta $2,500,000 (el “Crédito”), en el que participan tres instituciones financieras como acreditantes (los “Acreditantes”), liderados por Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, quien actúa única y exclusivamente en su carácter de agente estructurador y agente administrativo para beneficio de los Acreditantes, así como en su carácter de agente sostenible.

La celebración del Crédito permitirá al Fideicomiso fortalecer su estructura financiera en cumplimiento con, y como parte de la ejecución del plan correctivo, según el mismo fue previamente aprobado por los órganos corporativos competentes de Fibra Educa.

Como parte de las principales características del Crédito, se establece que la vigencia del contrato es de tres años, contados a partir de la fecha de firma, con la posibilidad de dos prórrogas adicionales de un año cada una, sujetas a la aprobación previa de los Acreditantes.

Asimismo, la tasa de interés aplicable al Crédito se encuentra referenciada a la TIIE más un margen que oscila entre 215 y 230 puntos base, el cual se determina en función del índice de apalancamiento del Fideicomiso.

También, se estipula una comisión por saldos no dispuestos del 30% sobre el margen aplicable que son 230 pbs más IVA, la cual será aplicada sobre el saldo promedio diario no dispuesto, misma que será exigible y pagadera trimestralmente el último día hábil de cada mes de enero, abril, julio y octubre.

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

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:

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales causadas por el Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero que resulto afectado por el paso del huracán Otis en octubre de 2023. Dicho finiquito fue por $294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026.

Estos recursos serán utilizados para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso.

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 m^2 lo que implicó una reducción por un monto de $33,000 durante el Primer Trimestre 2026, monto que será cubierto por el nuevo arrendatario, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

b) Descripción del negocio

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

Socio Comercial

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

Gobierno Corporativo

Nuestro Gobierno Corporativo es una de nuestras mayores fortalezas. El Comité Técnico se encuentra integrado por seis Miembros Independientes que representan el 85.71% del total de los Miembros y sólo un Miembro Patrimonial. FIBRA EDUCA promueve la equidad de género y la inclusión, el 42.85% de los Miembros del Comité Técnico está representado por un género distinto al otro 57.15%, lo cual coloca a FIBRA EDUCA como un referente local, al apegarse a las mejores prácticas de orden global en materia de Gobierno Corporativo en beneficio de nuestros Tenedores. La semblanza de cada miembro del Comité Técnico se menciona en el apartado J) “Mercado de Capitales”, inciso i) “Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores”, de esta misma sección del Reporte.

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

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

Al 31 de marzo de 2026, el Grupo Nacer es titular del 67.15% de los CBFIs en circulación.

Administración

FIBRA EDUCA es administrado por su subsidiaria Fibra Educa Management, S. C., en la que participa en el 99.99% de su capital social. El Administrador brinda de forma exclusiva los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento a los Activos que conforman el Portafolio del Fideicomiso, 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 revolvente y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de sus funciones. Dicho formato de administración interna se traduce en mayor eficiencia y mejores márgenes de utilidad para FIBRA EDUCA y consecuentemente en mayores beneficios a los Tenedores.

Los Ejecutivos y Empleados contratados por el Administrador, tienen amplia experiencia en los sectores inmobiliario, educativo y financiero. Al 31 de marzo de 2026, el Capital Humano del Administrador se encuentra integrado según se muestra a continuación:

Capital Humano	Número			%	
	Femenino	Masculino	Total	Femenino	Masculino
Ejecutivos	2	4	6	33.33	66,67
Administrativos	18	14	32	56.25	43.75
Total	20	18	38	52.63	47.37

Activos Inmobiliarios

Al 31 de marzo de 2026, 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 marzo de 2026 es $41,326,100, más los costos relacionados con las remodelaciones en proceso por $148,510 quedando un valor total del portafolio de $41,474,610.

Al 31 de marzo de 2026, dos lotes inmobiliarios se encuentran sujetos a embargos derivados de diversos litigios no necesariamente relacionados con dichos inmuebles, el resto de los activos inmobiliarios se encuentran libres de gravámenes. Todos los Activos inmobiliarios cuentan con una póliza de seguro inmobiliario que cubre, riesgos contra incendio, eventos hidrometeorológicos (avalanchas de lodos, granizo, helada, huracán, inundación, inundación por lluvia, marejada, golpe de mar, nevada y vientos

tempestuosos), terremoto y erupción volcánica, entre otros. Así mismo, está póliza cubre pérdidas consecuenciales que pueden ir entre 12 y 24 meses dependiente del Activo que se trate.

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

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 marzo de 2026, los derechos que confieren los CBFIs, prevalecen conforme a lo revelado en el Reporte Anual del ejercicio 2025.

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.

Múltiples Canales de Crecimiento

Tenemos una oportunidad de crecimiento significativa para consolidar un mercado inmobiliario educativo fragmentado.

Según la información publicada por ANUIES, en 2025 había aproximadamente 3,258 planteles universitarios privados en todo el país. Actualmente FIBRA EDUCA posee 78 planteles.

Cuando nuestra administración evalúa oportunidades de inversión potenciales, consideran su contribución a nuestro flujo de caja por CBFI y si fortalecen nuestra Cartera desde una perspectiva de gestión ajustada al riesgo. Nuestra estrategia de adquisición se enfoca en activos estabilizados y expansiones de planteles que están directamente vinculados a contratos de arrendamiento con instituciones educativas.

Al 31 de diciembre de 2025, habíamos evaluado y/o negociado aproximadamente $9 mil millones de Pesos en oportunidades de crecimiento potencial, consistentes en adquisiciones de propiedades privadas estabilizadas relacionadas con la educación en todo México, incluyendo activos en el segmento de educación en salud y expansiones orgánicas dentro de los planteles existentes. Estos proyectos en curso de oportunidades de crecimiento potencial incluyen:

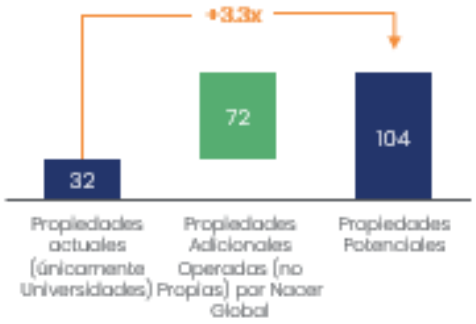
1. aproximadamente 475,000 m² de ABR de portafolios actualmente en evaluación y potencialmente disponibles para la venta, representando aproximadamente US$380 millones; y
2. aproximadamente 10,500 m² de ABR en expansión de planteles solicitada por arrendatarios en respuesta a las tendencias crecientes de inscripciones estudiantiles, representando aproximadamente US$30 millones.

En conjunto, las adquisiciones potenciales representarían casi 520,000 m² de ABR adicional, de los cuales aproximadamente US$20 millones (4% de las oportunidades potenciales de crecimiento calculadas en dólares) y 252,250 m² de ABR (48.5% de las oportunidades potenciales de crecimiento por metro cuadrado) se relacionan con propiedades operadas por Nacer Global y el resto propiedad de terceros no relacionados.

Basado en la evaluación de las oportunidades potenciales de expansión, nuestra gestión ha identificado cuatro canales de crecimiento distintos que podemos seguir como parte de nuestra estrategia:

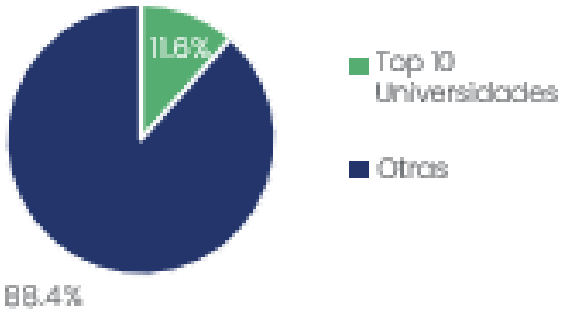
Adquisición de Propiedades Operadas (Pero que no son Propiedad de) Marcas de Nacer Global

Nacer Global, atiende a más de 420,000 estudiantes en 135 universidades y escuelas, presentando una oportunidad sustancial de crecimiento. Más allá de nuestra Cartera actual, hay 72 planteles universitarios actualmente arrendados por Nacer Global que son propiedad de terceros no afiliados. Adquirir estos planteles aumentaría en más de tres veces el tamaño de nuestra Cartera existente de universidades a 104 y aumentaría nuestra ABR en aproximadamente 210,000 m². Estas propiedades representan en valor de adquisición cerca del 16% de las oportunidades de crecimiento potencial combinadas identificadas a través de cada uno de los canales de crecimiento que podemos seguir.



Adquisición, Conversión y Expansión de Activos de Otras Plataformas Educativas

Además de las marcas educativas propiedad de u operadas por Nacer Global, otros operadores educativos no afiliados presentan oportunidades de adquisición para nosotros. México alberga 3,258 marcas universitarias privadas y 4,424 planteles universitarios privados, un número que casi se ha duplicado en los últimos ocho años. Creemos que esta fragmentación en el sector universitario privado, junto con el aumento constante en el número de escuelas privadas, ofrece un potencial significativo para la consolidación y el crecimiento de otros operadores educativos.



Expansión en Sectores Adyacentes de Educación Superior

Tenemos la oportunidad de expandirnos en sectores adyacentes como la educación en salud, tecnología y culinaria, los cuales requieren instalaciones similares a los planteles universitarios. La educación en salud, en particular, presenta numerosas vías de crecimiento, ya que demanda instalaciones específicas como laboratorios y aulas especializadas para la formación de estudiantes de medicina. La industria de la educación en salud en México ha estado creciendo de manera constante, impulsado por la demanda en aumento de profesionales de la salud calificados, como médicos, enfermeras y dentistas. Esta demanda necesita infraestructura educativa especializada, incluidos centros de simulación, laboratorios e instalaciones de formación clínica. El sector de la educación en salud de México se está expandiendo de manera constante, con programas de enfermería desempeñando un papel crucial en el desarrollo de la fuerza laboral. Muchos profesionales de enfermería completan su formación inicial en México antes de buscar oportunidades de carrera en el extranjero, particularmente en los Estados Unidos, donde hay una demanda fuerte de trabajadores de la salud bilingües y formados internacionalmente. De manera similar, la educación médica y dental está evolucionando con un énfasis creciente en las vías de acreditación global y las iniciativas de formación transfronteriza.

Desde una perspectiva de inmuebles pertenecientes al sector educativo, esta demanda se traduce en la necesidad de instalaciones de alta calidad, construidas específicamente para apoyar la formación médica práctica. Estamos bien posicionados para capitalizar esta tendencia desarrollando y expandiendo la infraestructura de formación en salud, incluyendo asociaciones con universidades, instituciones médicas y centros de formación vocacional.

Al invertir y desarrollar instalaciones especializadas en educación en salud, no solo podemos fortalecer nuestra presencia en el sector de inmuebles pertenecientes al sector educativo, sino también alinearnos con las tendencias más amplias de la industria que enfatizan la preparación de la fuerza laboral y la movilidad internacional. Esta proximidad proporciona un camino claro para el crecimiento, mejorando tanto la diversificación de nuestra cartera como la creación de valor a largo plazo.

Crecimiento Orgánico a Través del Desarrollo

Tenemos la oportunidad de expandir nuestros planteles existentes según las necesidades de nuestros operadores. En 2025, remodelamos y ampliamos una propiedad: Universidad Tlaquepaque. Este desarrollo añadió 703 m² de ABR, permitiendo a la institución educativa expandir sus aulas y acomodar la creciente demanda que enfrenta. Como resultado, estas mejoras llevaron a aumentos de renta del 0.03%.

En 2024, remodelamos y ampliamos Universidad Potosina y UNIVER Querétaro, estos desarrollos añadieron 575 m² 1,023m² de ABR, respectivamente; permitiendo a la institución educativa expandir sus aulas y acomodar la creciente demanda que enfrenta. Como resultado, estas mejoras llevaron a aumentos de renta del 1.93% y 1.59%, respectivamente.

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 cinco Arrendatarios, con quienes tenemos celebrados 42 Contratos de Arrendamiento y 1 contrato de arrendamiento con condición suspensiva asociado al inmueble universitario ubicado en la Ciudad de Mérida, a fin de arrendar los 78 Activos que conforman la cartera inmobiliaria del Fideicomiso. Estos Arrendatarios, con nuestra autorización, subarriendan los 78 Activos a otras de nuestras Partes Relacionadas, en las que también el Grupo Nacer ejerce control significativo. Estos subarrendatarios se desenvuelven en los sectores educativo, financiero y en medios de comunicación, y que tienen un alto posicionamiento en la industria a la que pertenecen, con reconocimiento nacional con una experiencia conjunta de más de 100 años, como son Instituto Patria, Universidad Americana de Acapulco, Universidad del Desarrollo Profesional (UNIDEP), Universidad ICEL, Universidad José Vasconcelos, Universidad LAMAR, Universidad Lucerna, Universidad Potosina, Universidad UNIVER, Universidad Victoria, Corporativo UNE, Universidad de Santa Fe, Universidad del Valle de Toluca, Colegio Indoamericano, Universidad Americana del Noroeste (UANE) y Universidad Latinoamericana (ULA), así como las marcas Mexicana de Becas y el periódico el Economista.

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

Al 31 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA ha cobrado la totalidad de las Rentas devengadas a las que tiene derecho. El saldo por cobrar que tenía FIBRA EDUCA al 31 de diciembre de 2025 por $961, que se derivó por el ajuste en las rentas de los contratos que cumplieron su aniversario en noviembre y diciembre 2025, fue cobrado a principios de 2026.

iv) Legislación Aplicable y régimen fiscal

General

Nuestras propiedades están sujetas a diversas leyes, ordenanzas y regulaciones. Adquirimos propiedades que creemos cumplen con todas las leyes aplicables y que tienen todos los permisos de zonificación necesarios. De conformidad con nuestros contratos de arrendamiento, nuestros arrendatarios son responsables de obtener y mantener todos los permisos y aprobaciones necesarios para operar su negocio en nuestras propiedades, así como de cumplir con todas las leyes y regulaciones aplicables.

Asuntos Ambientales

Nuestras operaciones están sujetas a la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA), que establece el marco general que rige la preservación, remediación y protección del medio ambiente en México. Las regulaciones emitidas bajo la LGEEPA incluyen áreas como la planificación ambiental, evaluación de riesgos e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas,

protección de la flora y fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros.

Adicionalmente, nuestras operaciones están sujetas a la 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 varias normas conocidas como las Normas Oficiales Mexicanas, que complementan las regulaciones ambientales mencionadas anteriormente. La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales encargadas de monitorear y hacer cumplir la obligación de desarrollar e implementar políticas ambientales en México, incluyendo permisos de impacto ambiental para llevar a cabo ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) es responsable de gestionar el suministro de agua y el sistema de alcantarillado en la jurisdicción federal. Además, los gobiernos estatales mexicanos pueden promulgar leyes y regulaciones ambientales específicas dentro del ámbito de sus respectivas jurisdicciones, en asuntos que no están expresamente reservados al gobierno federal. También se pueden imponer y hacer cumplir ordenanzas locales a nivel municipal. Estas autoridades federales y locales tienen el poder de presentar procedimientos civiles, administrativos y penales contra cualquier empresa que infrinja las leyes ambientales aplicables y pueda afectar la propiedad inmobiliaria.

En este momento, no tenemos conocimiento de ningún procedimiento legal o administrativo importante pendiente en nuestra contra en relación con asuntos ambientales. Creemos que nuestras operaciones cumplen en todos los aspectos materiales con las leyes y regulaciones ambientales aplicables.

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.

v) Recursos humanos

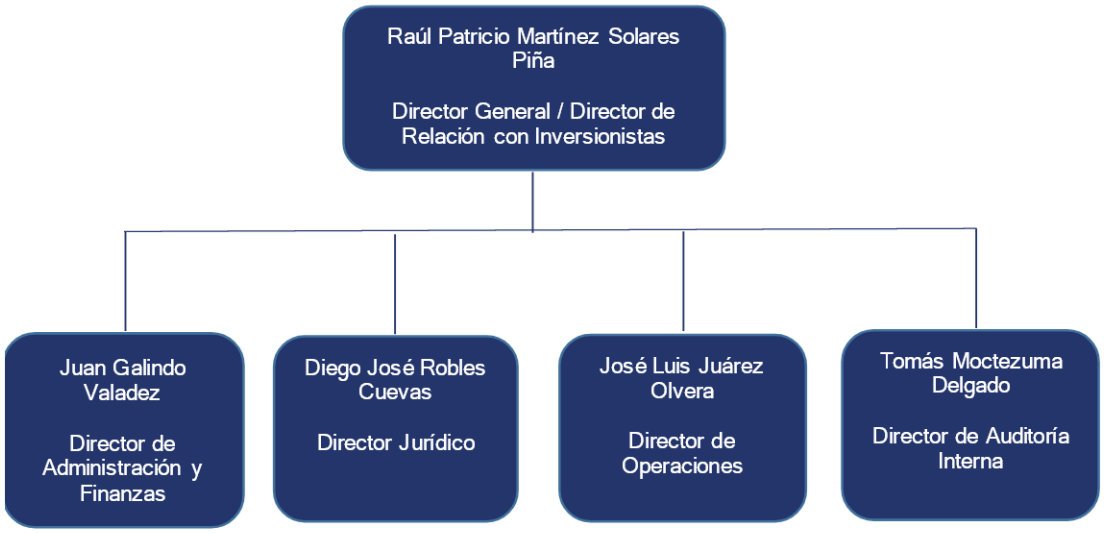
El Administrador de FIBRA EDUCA, cuenta con el Capital Humano suficiente y competente, para poder brindar los servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento de los Activos que conforman el Portafolio del Fideicomiso, algunos de estos a través de una de sus Partes Relacionadas. Para 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 marzo de 2026, el Capital Humano del Administrador se distribuye según se muestra a continuación:

Capital Humano	Número			%	
	Femenino	Masculino	Total	Femenino	Masculino
Ejecutivos	2	4	6	33.33	66,67
Administrativos	18	14	32	56.25	43.75
Total	20	18	38	52.63	47.37

Con fecha 4 de marzo de 2026, se hizo del conocimiento del Público Inversionista la renuncia al cargo de Directora Jurídica de parte de Laura Montes Bracchini y el 13 de abril de 2026 se anunció la designación de Diego José Robles Cuevas como nuevo Director Jurídico.

El Comité Técnico, en su sesión celebrada el 28 de abril de 2026, designó al nuevo Director Jurídico como Secretario del Comité Técnico y de los Comités Auxiliares.

A la fecha de emisión de este Reporte, no han existido otros cambios respecto a la estructura Organizacional conforme lo mencionado en los párrafos anteriores y como se menciona en el Reporte anual 2025 en la sección “Administradores y tenedores de los certificados”, quedando la estructura de la siguiente forma:



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 2025 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 2025, prevalece sin cambios a la fecha de la emisión de este Reporte.

vii) Estructura corporativa

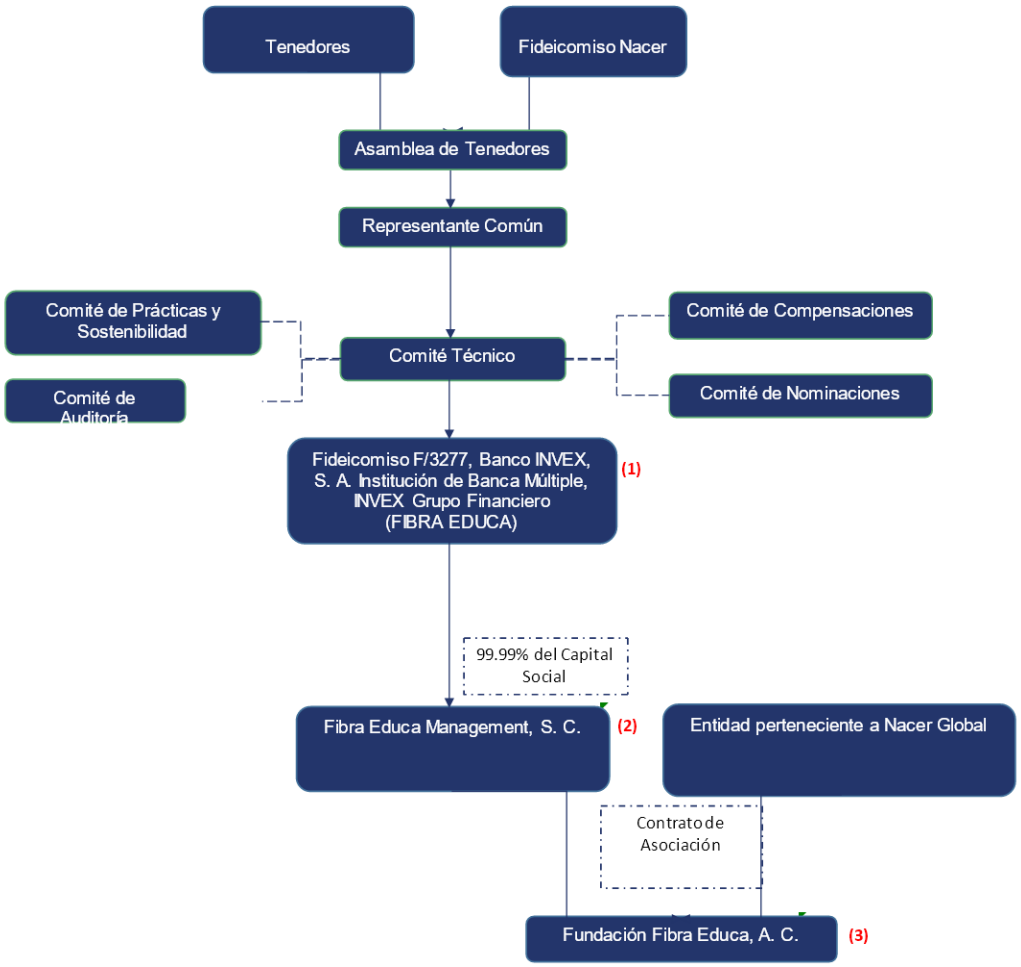
FIBRA EDUCA es administrado por su subsidiaria Fibra Educa Management, S. C., en la participa con una parte social que representa el 99.99% de su capital social, quien tiene como principal actividad la Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento de los Activos que conforman la Cartera del Patrimonio 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 2025.

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.



(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.

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.

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

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 2025.

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.

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 2025, y un Reembolso de Patrimonio, que se llevó a cabo el 13 de marzo de 2026 por $795,586.

Adicionalmente, los Miembros del Comité de Técnico en su sesión celebrada el 28 de abril de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el 23 de abril de 2026, aprobaron llevar a cabo el pago en efectivo a más tardar el 26 de mayo de 2026, de un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y Reembolso de Patrimonio por $797,499.

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

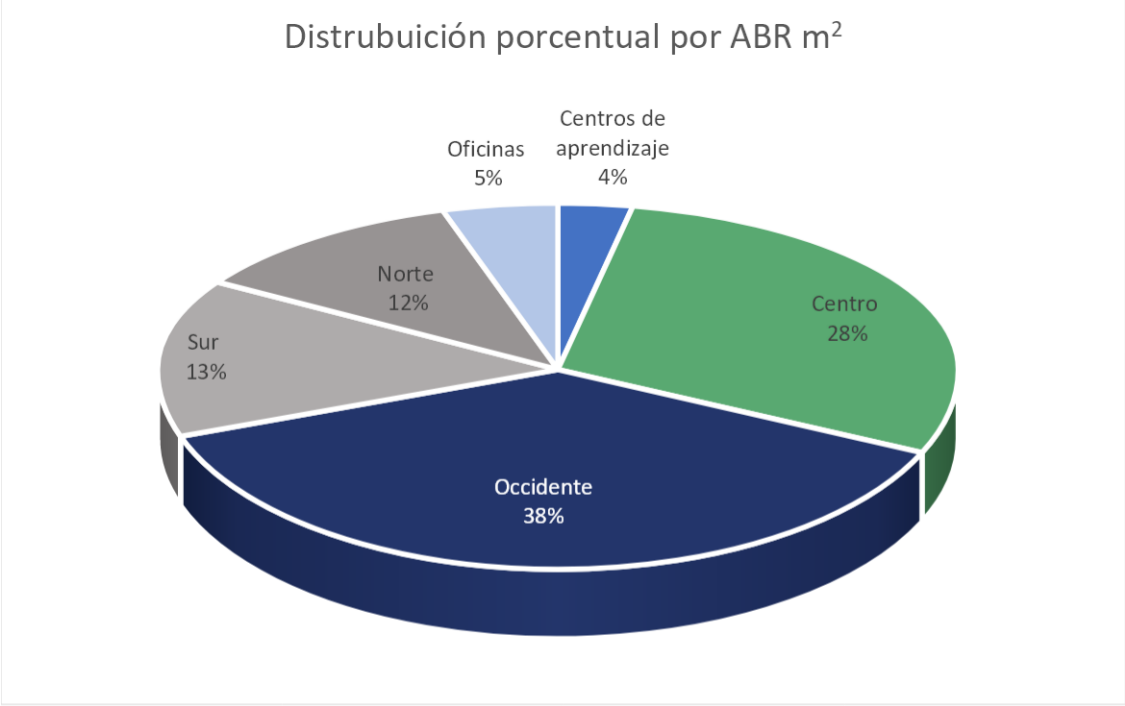
c) Descripción de los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio de FIBRA EDUCA

i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Al 31 de marzo de 2026, el Portafolio de FIBRA EDUCA se integra como se muestran a continuación:

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m ²	% de Ocupación	Diciembre 2025 $	Adiciones $	Traspasos $	Revaluación $	Marzo 2026 $
Planteles Universitarios								
Aportación Inicial	12	296,588	100.00	21,243,120	-	77,639	-	21,320,759
2019	7	96,592	100.00	7,701,472	-	19,753	-	7,721,225
2022	6	89,889	100.00	6,014,335	-	14,320	-	6,028,655
2023	1	2,255	100.00	14,709	-	144	-	14,853
2024	6	47,467	100.00	845,415	-	4,467	-	849,882
2025	6	42,250	100.00	803,269	-	1,577	-	804,846
	38	575,041	100.00	36,622,320	-	117,900	-	36,740,220
Oficinas								
Aportación Inicial	5	34,907	100.00	3,245,752	-	-	-	3,245,752
Centros de Aprendizaje								
Aportación Inicial	35	22,707	100.00	1,340,128	-	-	-	1,340,128
				41,208,200	-	117,900	-	41,326,100
Adaptaciones y mejoras				245,594	20,816	(117,900)	-	148,510
Total Propiedades de Inversión	78	632,655	100.00	41,453,794	-	-	-	41,474,610

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

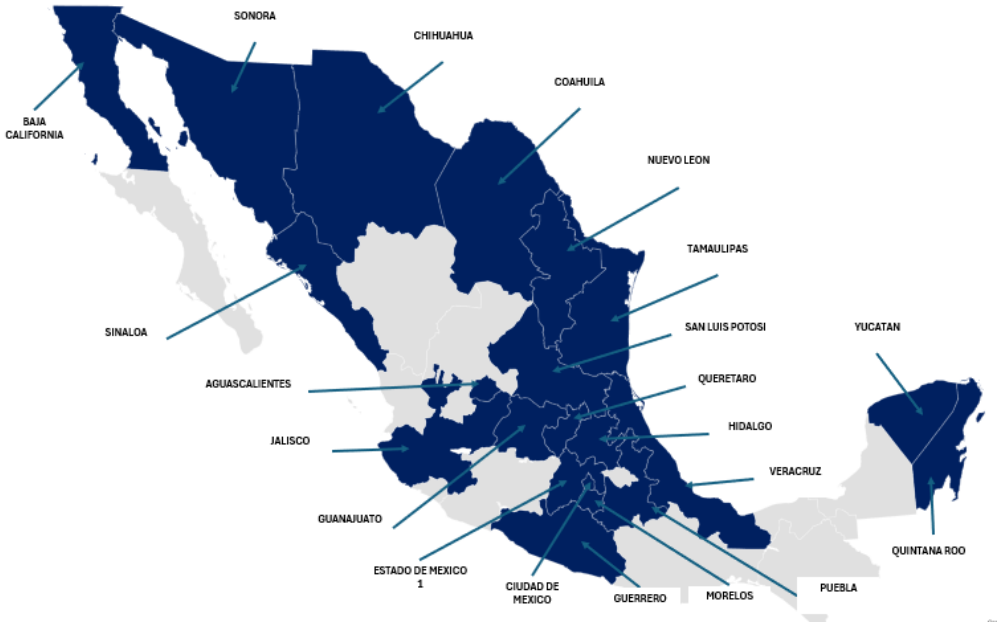


Los Estados que incluye cada una de las regiones son los que se mencionan a continuación:

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

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m²	No. Inm.	ABR m²	No. Inm.	ABR m²	No. Inm.	ABR m²
Querétaro	3	109,339	-	-	-	-	3	109,339
Aguascalientes	1	67,167	1	633	-	-	2	67,800
Hidalgo	3	65,845	-	-	-	-	3	65,845
Estado de México	6	59,466	7	5,659	-	-	13	65,125
Ciudad de México	5	48,325	8	4,204	5	34,907	18	87,436
Jalisco	3	48,919	6	3,207	-	-	9	52,126
Guerrero	1*	41,911	-	-	-	-	1	41,911
Yucatán	1	38,000	-	-	-	-	1	38,000
Coahuila	5	38,258	-	-	-	-	5	38,258
San Luis Potosí	2	17,991	1	727	-	-	3	18,718
Guanajuato	1	13,440	1	637	-	-	2	14,077
Sonora	1	6,516	1	474	-	-	2	6,990
Tamaulipas	2	5,938	1	622	-	-	3	6,560
Morelos	1	4,960	-	-	-	-	1	4,960
Baja California	1	3,451	1	601	-	-	2	4,052
Sinaloa	1	3,260	-	-	-	-	1	3,260
Veracruz	1	2,255	1	710	-	-	2	2,965
Nuevo León	-	-	4	2,853	-	-	4	2,853
Chihuahua	-	-	1	991	-	-	1	991
Puebla	-	-	1	843	-	-	1	843
Quintana Roo	-	-	1	546	-	-	1	546
Total	**38**	**575,041**	**35**	**22,707**	**5**	**34,907**	**78**	**632,655**

**Este proyecto inmobiliario está conformado por dos Activos*



Al 31 de marzo de 2026, dos lotes inmobiliarios se encuentran sujetos a embargos derivados de diversos litigios no necesariamente relacionados con dichos inmuebles, el resto de los activos inmobiliarios se encuentran libres de gravámenes. Todos los Activos inmobiliarios cuentan con una póliza de seguro inmobiliario que cubre, riesgos contra incendio, eventos hidrometeorológicos (avalanchas de lodos, granizo, helada, huracán, inundación, inundación por lluvia, marejada, golpe de mar, nevada y vientos tempestuosos), terremoto y erupción volcánica, entre otros. Así mismo, está póliza cubre pérdidas consecuenciales que pueden ir entre 12 y 24 meses dependiente del Activo que se trate.

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 m^2) 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.

Estado	No. de Propiedades	ABR Total (m²)	Tasa de Ocupación (%)	% ingresos anualizados por renta (1)	Plazo del Arrendamiento (años)	NOI anualizado (miles de pesos) (1)
Querétaro	3	109,339	100%	18.10%	15	698,895
Guerrero (2)	1	41,911	100%	12.81%	15	551,899
Aguascalientes	1	67,167	100%	14.03%	15	546,125
Estado de México	6	59,466	100%	12.44%	15	483,566
Hidalgo	3	65,845	100%	11.62%	15	450,314
Jalisco	3	48,919	100%	6.78%	15	261,087
Yucatán	1	38,000	100%	6.45%	15	249,373
000Ciudad de México	4	48,325	100%	6.37%	15	243,165
San Luis Potosí	2	17,991	100%	6.08%	15	238,436
Guanajuato	1	13,440	100%	1.92%	15	73,724
Coahuila	6	38,258	100%	1.75%	15	62,884
Tamaulipas	2	5,938	100%	0.71%	15	26,928
Morelos	1	4,960	100%	0.23%	15	8,611
Sonora	1	6,516	100%	0.24%	15	8,322
Sinaloa	1	3,260	100%	0.23%	15	7,950
Baja California	1	3,451	100%	0.18%	15	6,348
Veracruz	1	2,255	100%	0.06%	15	1,929
Total	**38**	**575,041**	**100%**	**100%**	**15**	**3,919,557**

(1) % de ingresos anualizados por renta y NOI anualizado corresponden a los últimos 12 meses al cierre del 1T 2026 para el Sector Educativo / Planteles Universitarios.
(2) Los ingresos anualizados del inmueble ubicado en el Estado de Guerrero incluye la recuperación de pérdidas consecuenciales que se mencionan en la sección anterior "*Impactos Financieros y Operativos derivados de otros acontecimientos.*"

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 2025.

Los ingresos por arrendamiento correspondientes al Sector Educativo por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025 representan el 88.60% y 88.70%, 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 m^2. Estos Inmuebles cuentan con ubicaciones comercialmente estratégicas, localizadas en 14 estados de México, y representan el 3.59% (22,707 m^2) 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).

Estado	No. de Propiedades	ABR Total (m²)	Tasa de Ocupación (%)	% ingresos anualizados por renta [1]	Plazo del Arrendamiento (años)	NOI anualizado (miles de pesos) [1]
Estado de México	07	5,659	100%	27.25%	15	34,593
Ciudad de México	8	4,204	100%	20.24%	15	25,533
Jalisco	6	3,207	100%	15.44%	15	19,614
Nuevo León	4	2,853	100%	13.74%	15	17,458
Puebla	1	843	100%	3.29%	15	4,149
Chihuahua	1	991	100%	2.95%	15	3,558
San Luis Potosí	1	727	100%	2.83%	15	3,571
Guanajuato	1	637	100%	2.48%	15	3,133
Aguascalientes	1	633	100%	2.47%	15	3,109
Quintana Roo	1	546	100%	2.13%	15	2,682
Veracruz	1	710	100%	2.12%	15	2,640
Tamaulipas	1	622	100%	1.85%	15	2,178
Baja California	1	601	100%	1.79%	15	2,192
Sonora	1	474	100%	1.42%	15	1,720
Total	**35**	**22,707**	**100%**	**100.00%**	**15**	**126,131**

[1] % de ingresos anualizados por renta y NOI anualizado corresponden a los últimos 12 meses al cierre del 1T 2026 para el sector de centros de aprendizaje.

Los ingresos por arrendamiento correspondientes al Sector de Centros de Aprendizaje por el periodo de tres meses año terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025 representan el 3.38% y 3.35%, 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.

Estado	No. de Propiedades	ABR Total (m²)	Tasa de Ocupación (%)	% ingresos anualizados por renta [1]	Plazo del Arrendamiento (años)	NOI anualizado (miles de pesos) [1]
Ciudad de México	5	34,907	100%	100.00%	15	301,447

(1) % de ingresos anualizados por renta y NOI anualizado corresponden a los últimos 12 meses al cierre del 1T 2026 para el sector de oficinas.

Los ingresos por arrendamiento correspondientes al Sector de Oficinas por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025 representan el 8.02% y 7.95%, respectivamente, del total de los ingresos por arrendamiento del Fideicomiso.

ii) Adquisiciones inmobiliarias o Desarrollos Inmobiliarios

Por el periodo que se reporta, FIBRA EDUCA no ha llevado ninguna adquisición inmobiliaria.

Adaptaciones y mejoras

En 2026, FIBRA EDUCA realizó distintos pagos por el avance realizado en los trabajos referentes a remodelaciones y mantenimiento mayor de varios inmuebles universitarios, por $20,816 más su IVA correspondiente.

Al 31 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA concluyó y capitalizó diversas obras (impermeabilización, pintura, instalación eléctrica, construcción de canchas deportivas, remodelación de espacios para laboratorios, reposición de pavimiento de concreto hidráulico y terracerías para estacionamientos, entre otros) por un importe de $117,900, quedando trabajos en proceso por $148,510.

iii) Evolución de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso

Los 78 Inmuebles que conforman el Portafolio del Fideicomiso se encuentran totalmente arrendados al 31 de marzo de 2026, a través de la celebración de 42 contratos de arrendamiento y 1 contrato de arrendamiento con cláusula suspensiva con 5 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 marzo de 2026 $	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 $
	Inicio	Terminación					
6	junio de 2018	junio de 2033	15	7 años, 3 meses	339,234	678,513	682,048
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	7 años, 11 meses	4,460	8,967	8,639
1	abril de 2019	abril de 2034	15	8 años	2,932	5,651	5,437
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	8 años, 1 mes	6,375	13,919	13,330
1	junio de 2019	junio de 2034	15	8 años, 2 meses	41,911	-	-
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	8 años, 7 meses	11,761	38,211	36,949
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	8 años, 8 meses	29,153	121,201	116,888
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	10 años, 10 meses	16,563	9,738	9,370
1	junio de 2022	junio de 2037	15	11 años, 2 meses	67,167	158,123	151,575
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	11 años, 4 meses	6,159	5,691	5,095
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	12 años, 7 meses	2,255	681	656
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	13 años, 1 meses	2,346	2,302	2,205
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	13 años, 4 meses	45,121	26,475	25,562
12	julio de 2025	julio de 2040	15	14 años, 3 meses	42,250	25,267	-
1 *	diciembre de 2025	noviembre de 2040	15	-	14,968	-	-
43		Total			632,655	1,094,739	1,057,754

A continuación, se presentan los ingresos segmentados atendiendo a su zona geográfica y conforme a su evolución entre el primer trimestre de 2025 y del 2026.

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025	Incremento por ajuste en rentas (1)	Disminución ingresos por arrendamiento por reconversión de propiedades (2)	Incremento por nuevos arrendamientos (3)	Total ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento (4)	Total de ingresos por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026
Occidente	440,808	19,374	-	-	460,182	-	460,182
Centro	318,467	13,156	-	21,143	352,766	-	352,766
Norte	97,936	3,528	-	4,124	105,588	-	105,588
Sur	80,965	3,494	(33,000)	-	51,459	294,868	346,327
Planteles universitarios	938,176	39,552	(33,000)	25,267	969,995	294,868	1,264,863
Oficinas	84,129	3,634	-	-	87,763	-	87,763
Centros de aprendizaje	35,449	1,532	-	-	36,981	-	36,981
	1,057,754	44,718	(33,000)	25,267	1,094,739	294,868	1,389,607
ABR							
Occidente	238,865	-	-	-	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	532,791	-	-	42,250	575,041	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707	-	22,707
	590,405	-	-	42,250	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) Los ingresos del 1T del 2026, incluyen los ajustes realizados posteriormente al 31 de marzo de 2025 por la actualización de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un aniversario más, incrementando así los ingresos del periodo en un 4.23%.

(2) El 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA celebró un 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 $33,000 durante el Primer Trimestre 2026, monto que será cubierto por el nuevo arrendatario, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

(3) En el 1T de 2026, FIBRA EDUCA reconoció y cobro las rentas de los 6 Activos que fueron adquiridos en julio de 2025 impulsando así los ingresos en un 2.39%.

(4) 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 y 5 meses desde que le ha sido imposible llevar a cabo su operación usual dentro de los Activos. Las pólizas de seguro cubren tanto los daños físicos como las rentas no percibidas (pérdidas consecuenciales) por la afectación operativa del Inmueble.

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales. Dicho finiquito fue por $294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026.

Estos recursos serán utilizados para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso.

El saldo pendiente de cobro que el Fideicomiso tiene al 31 de diciembre de 2025 por $961 que se deriva por el ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en diciembre de 2025 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, fue cobrado a principios de 2026. Al 31 de marzo de 2026 FIBRA EDUCA no tiene cuentas por cobrar.

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 meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Región	ABR	Por los periodos de tres meses terminado el 31 de marzo de				Variaciones	
		2026		2025		2025 / 2024	
	m²	$	%	$	%	$	%
Centro	174,671	304,909	86.43	277,257	87.06	27,652	9.97
Norte	79,339	90,567	85.77	84,340	86.12	6,227	7.38
Occidente	238,865	398,938	86.69	382,867	86.86	16,071	4.20
Sur	82,166	331,968	95.85	68,484	84.58	263,484	384.74
Planteles Universitarios	575,041	1,126,382	89.05	812,948	86.65	313,434	38.56
Oficinas	34,907	76,400	87.05	73,185	86.99	3,215	4.39
Centros de Aprendizaje	22,707	32,022	86.59	30,670	86.52	1,352	4.41
Total	632,655	1,234,804	88.86	916,803	86.67	318,001	34.69

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	

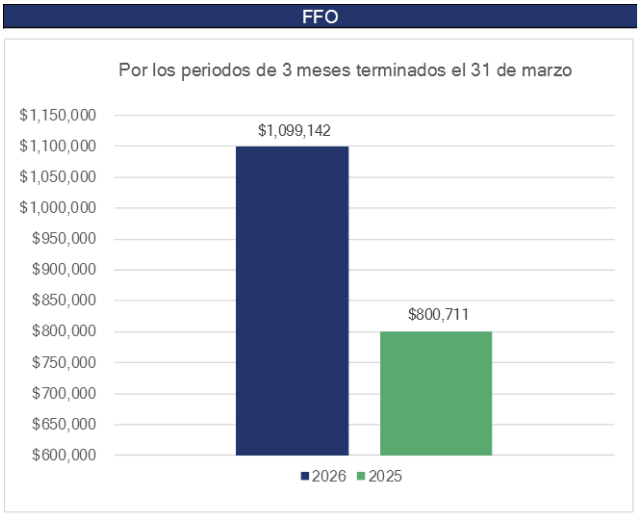
Los Fondos Generados por la Operación (“FFO”, por sus siglas en inglés) son determinados de conformidad con la metodología “AMEFIBRA FFO”, que establece que se adicionen o disminuyan, según sea el caso, entre otras, a la Utilidad Integral Neta del año, la amortización del costo de financiamiento, el 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 terminado el 31 de marzo de 2026 y 2025, se muestra a continuación:

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 $		Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 $
730,868	Utilidad integral - Neta del periodo	1,003,535
2,245	Amortización del costo de financiamiento	2,245
52,714	Revaluación de la deuda financiera	78,021
634	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	566
14,250	Gastos de estrategia de sostenibilidad	14,775
800,711	**FFO**	1,099,142
22,000	Reparto de excedente de efectivo	48,000
(2,500)	Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)
(27,500)	Reserva de capex	(28,750)
-	Reserva por reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco Guerrero	(8,750)
-	Reserva para reinversión en propiedades	(294,868)
(14,250)	Gastos de estrategia de sostenibilidad	(14,775)
778,461	**AFFO**	797,499
1,227,636,170	Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,736,388
0.634114	AFFO por CBFIs	0.649569

NOI / EBITDA



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

Al 31 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA ha cumplido con su 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 marzo de 2026, 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 marzo de 2026, 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, que se deriva por el ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en noviembre y diciembre de 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.

d) Contratos y acuerdos relevantes

El resumen de contratos revelados en el Reporte Anual del ejercicio 2025, 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, excepto por el Contrato de apertura de crédito en cuenta corriente celebrado el 27 de marzo de 2026 que se describe a continuación:

Contrato de apertura de crédito en cuenta corriente

El 27 de marzo de 2026, el Fideicomiso (“Acreditado”) celebró y firmó un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente por un monto de hasta $2,500,000 (el “Crédito”), en el que participan tres instituciones financieras como acreditantes (los “Acreditantes”), liderados por Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, quien actúa única y exclusivamente en su carácter de agente estructurador y agente administrativo para beneficio de los Acreditantes, así como en su carácter de agente sostenible.

El crédito tiene una vigencia de 3 años a partir de la firma del mismo con una extensión del plazo del crédito de 2 años, sujeta a la aprobación previa y por escrito de una Mayoría Calificada de Acreditantes.

El 11 de diciembre de 2025 se estipuló el costo financiero por la apertura de crédito en la carta de comisiones conforme lo siguiente:

(a) Comisión por Estructuración. Una comisión no reembolsable por estructuración, por un monto equivalente a 45 (cuarenta y cinco) puntos base, más el Impuesto al Valor Agregado (el “**IVA**”) correspondiente, calculada sobre el Monto del Crédito, la cual se devengará o causará en la fecha de celebración del contrato mediante el cual se haya instrumentado el Crédito. El Acreditado se obliga a pagar dicha comisión, directamente a Scotiabank, en una sola exhibición y en fondos inmediatamente disponibles, a más tardar, en la fecha que ocurra primero entre **(i)** el quinto día hábil siguiente a la celebración del contrato mediante el cual se haya instrumentado el Crédito, y **(ii)** la

primera disposición del Crédito; en el entendido que, los recursos de dicha primera disposición del Crédito podrán ser empleados por el Acreditado para el pago de esta comisión.

(b) Comisión por Apertura. Una comisión no reembolsable por apertura, por un monto equivalente a 20 (veinte) puntos base, más el IVA correspondiente, calculada sobre el Monto del Crédito, la cual se devengará o causará en la fecha de celebración del contrato mediante el cual se haya instrumentado el Crédito. El Acreditado se obliga a pagar dicha comisión, directamente a Scotiabank, en una sola exhibición y en fondos inmediatamente disponibles, a más tardar, en la fecha que ocurra primero entre **(i)** el quinto día hábil siguiente a la celebración del contrato mediante el cual se haya instrumentado el Crédito, y **(ii)** la primera disposición del Crédito; en el entendido que, los recursos de dicha primera disposición del Crédito podrán ser empleados por el Acreditado para el pago de esta comisión. Scotiabank, en su carácter de agente estructurador, se reserva el derecho de compartir la totalidad o una parte de la Comisión por Apertura con otros Acreditantes a su entera discreción.

(c) Comisión por Coordinación. Una comisión no reembolsable por coordinación, por un monto equivalente a 10 (diez) puntos base, más el IVA correspondiente, calculada sobre el Monto del Crédito, pagadera para beneficio única y exclusivamente de Scotiabank, en su carácter de Banco Coordinador conforme a la Carta Compromiso. Dicha comisión se devengará o causará en la fecha de celebración del contrato mediante el cual se haya instrumentado el Crédito. El Acreditado se obliga a pagar dicha comisión, en una sola exhibición y en fondos inmediatamente disponibles, directamente a Scotiabank, a más tardar en la fecha que ocurra primero entre **(i)** el quinto día hábil siguiente a la firma del contrato mediante el cual se haya instrumentado el Crédito, y **(ii)** la primera disposición del Crédito; en el entendido que, los recursos de dicha primera disposición del Crédito podrán ser empleados por el Acreditado para el pago de esta comisión, la cual será para beneficio exclusivo de Scotiabank.

(d) Comisión por Agencia Administrativa. Una comisión anual no reembolsable, por un monto de MXN$400,000.00 (cuatrocientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional) anuales, más el IVA correspondiente, para beneficio única y exclusivamente de Scotiabank en su carácter de Agente Administrativo. Dicha comisión se devengará o causará en la fecha de firma del contrato mediante el cual se haya instrumentado el Crédito. El Acreditado se obliga a pagar dicha comisión, en una sola exhibición y en fondos inmediatamente disponibles, directamente a Scotiabank conforme a los siguiente: **(i)** la primera Comisión por Agencia Administrativa se deberá cubrir, a más tardar, en la fecha de la disposición del Crédito; y **(ii)** subsecuentemente, dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a cada aniversario de la fecha de celebración del contrato mediante el cual se haya instrumentado el Crédito. Lo anterior; en el entendido que los recursos de la primera disposición del Crédito podrán ser empleados por el Acreditado para el pago de esta comisión.

El Acreditado se obliga a pagar los gastos y erogaciones documentados (incluyendo los honorarios documentados de asesores legales de Scotiabank), en relación con la negociación, preparación, celebración y entrega de la presente carta, los cuales podrán ser pagados con recursos provenientes de la disposición del Crédito.

Con base a lo anteriormente expuesto, el 7 de abril de 2026 el Fideicomiso pagó con recursos propios las comisiones y gastos legales anteriormente descritos por la firma del contrato de apertura de crédito en cuenta corriente.

Concepto	Monto Base	%	Comisión	IVA	Total Comisión

Comisión por Estructuración (no reembolsable)	2,500,000,000	0.45%	11,250,000	1,800,000	13,050,000
Comisión por Apertura (no reembolsable)	2,500,000,000	0.20%	5,000,000	800,000	5,800,000
Comisión por Coordinación (no reembolsable)	2,500,000,000	0.10%	2,500,000	400,000	2,900,000
Comisión por Agencia Administrativa (no reembolsable)	2,500,000,000	N/A comisión anual	400,000	64,000	464,000
Honorarios asesores legales (no reembolsables)	N/A	N/A	784,755	125,561	910,316
	Total de comisiones y gastos por la línea de crédito		19,934,755	3,189,561	23,124,316

Monto, Términos y Condiciones del Crédito

Los Acreditantes convienen, en forma independiente y no conjunta, hasta por una cantidad que no exceda del monto de su Compromiso, en poner a disposición del Acreditado, a través del Agente Administrativo, un crédito en cuenta corriente hasta por un monto principal de $2,500,000,000.00 (Dos mil quinientos millones de Pesos 00/100) (el "Crédito"), cantidad en la que no se encuentran comprendidos los intereses, comisiones, gastos, ni otras sumas (excepto principal).

El Crédito será utilizado por el Acreditado exclusivamente para el Destino del Crédito y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, el Acreditado podrá disponer del Crédito en una o varias disposiciones en cualquier Día Hábil durante el Periodo de Disponibilidad (cada una de ellas, una "Disposición"); en el entendido, además, que, después de efectuarse cada Disposición (i) en ningún momento habrá más de 5 (cinco) Disposiciones vigentes de manera simultánea, (ii) el saldo insoluto de todas las Disposiciones no excederá, bajo ninguna circunstancia, la suma de los Compromisos de todos los Acreditantes, y (iii) el saldo insoluto de cada Disposición no excederá, bajo ninguna circunstancia, el Compromiso del Acreditante correspondiente.

Cada Disposición del Crédito deberá realizarse por un monto mínimo de $50,000,000.00 (Cincuenta millones de Pesos 00/100) y en múltiplos de $10,000,000.00 (Diez millones de Pesos 00/100); en el entendido que, si el monto pendiente por disponer es menor a $50,000,000.00 (cincuenta millones de Pesos 00/100), la Disposición podrá ser por el total del monto pendiente de disponer.

El Crédito tendrá carácter revolvente, por lo que el Acreditado tendrá el derecho, durante la vigencia del presente Contrato, de realizar amortizaciones totales o parciales, de conformidad con la Cláusula Quinta del presente Contrato, quedando facultado para disponer nuevamente del saldo del Crédito que resulte en su favor, en términos del artículo 296 de la LGTOC, durante el Periodo de Disponibilidad y de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

Crédito Sostenible

El Acreditado acepta que la Tasa de Interés Ordinaria se reducirá o aumentará, según corresponda, en función del cumplimiento de cada KPI Sostenible, aplicándose una prima o un descuento de puntos base sobre el Margen Aplicable (el "Beneficio"), conforme a lo siguiente:

- **KPI Sostenible de consumo energético proveniente de fuentes renovables.**

Si, conforme al Certificado de Sostenibilidad y al Reporte de Sostenibilidad, que el Acreditado deberá entregar durante la vigencia del presente Contrato, a más tardar el 30 de junio de cada año calendario, con

información correspondiente al ejercicio inmediato anterior (entendiéndose que el primero deberá entregarse a más tardar el 30 de junio de 2027 con información correspondiente al ejercicio de 2026), el resultado certificado del KPI Sostenible de consumo energético proveniente de fuentes renovables es igual o mayor a la meta establecida (que se precisa más adelante), se aplicará una reducción al Margen Aplicable de 3.0 (tres) puntos base anuales. En caso contrario, si el resultado es menor a la meta establecida, se aplicará un aumento al Margen Aplicable de 3.0 (tres) puntos base
anuales.

- **KPI Sostenible de otorgamiento de becas a población en vulnerabilidad económica.**

Si, conforme al Certificado de Sostenibilidad y Reporte de Sostenibilidad, que el Acreditado deberá entregar durante la vigencia del presente Contrato, a más tardar, el 30 de junio de cada año calendario, con información correspondiente al ejercicio inmediato anterior (entendiéndose que el primer deberá entregare a más tardar el 30 de junio de 2027 con información correspondiente al ejercicio de 2026), el resultado certificado del KPI Sostenible de otorgamiento de becas a población en vulnerabilidad económica es igual o mayor a la meta establecida (que se precisa más adelante), se aplicará una reducción al Margen Aplicable de 2.0 (dos) puntos base anuales. En caso contrario, si el resultado es menor a la meta establecida, se aplicará un aumento al Margen Aplicable de 2.0 (dos) puntos base anuales.

La reducción en la tasa antes señalada podrá aplicar durante la vigencia del presente Crédito, siempre y cuando el Acreditado cumpla con los KPIs Sostenibles (Key Performance Indicators, por sus siglas en inglés) establecidos en la presente cláusula (los “KPIs Sostenibles”), en el entendido que, para ello, el Acreditado se obliga a cumplir con las siguientes metas establecidas:

KPI Sostenible	Meta 2026	Meta 2027	Meta 2028	Meta 2029	Meta 2030
(i) Consumo energético proveniente de fuentes renovables. Año base 2023.	30%	32%	34%	36%	38%
(ii) Otorgamiento de becas a población en vulnerabilidad económica. Año base 2023.	889	907	925	944	963

Para efectos del KPI (i) anterior, los porcentajes indicados corresponden al consumo energético anualizado del ejercicio 2023.

El Acreditado deberá entregar, a más tardar cada 30 de junio de cada año durante la vigencia del presente Contrato, comenzando el 30 de junio de 2027 con información correspondiente al ejercicio de 2026 al Agente Sostenible, un reporte independiente por escrito, el cual podrá ser el Reporte de Sostenibilidad, con el aseguramiento limitado realizado por un Experto Verificador respecto de los KPIs Sostenibles. En caso de que el Acreditado no cumplía con los KPIs en la forma y tiempos pactados, se perderá el beneficio de la reducción del margen aplicable y la tasa aplicable será la originalmente pactada.

En caso de que el Acreditado, derivado de cualquier Reporte de Sostenibilidad resultare estar en incumplimiento de los KPIs Sostenibles, contará con un período de 30 (treinta) días naturales, contados a partir de la fecha de entrega del Reporte de Sostenibilidad respectivo al Agente Sostenible, para regularizar dicho incumplimiento y, una vez regularizado dicho incumplimiento, estará en posibilidad de continuar con el Beneficio que le otorgan los Acreditantes.

Documentación y Pago del Crédito; Aplicación de Pagos. (a) (i) El Acreditado se obliga a pagar a los Acreditantes, a través del Agente Administrativo, la suma principal de cada Disposición del Crédito, en la Fecha de Pago aplicable conforme a este Contrato; en el entendido que, cada Fecha de Pago podrá ser extendida de manera automática en la medida en que ***(y)*** el Acreditado no haya entregado al Agente Administrativo un aviso en el que indique su intención de no extender la Fecha de Pago (cada uno un "**Aviso de No Renovación**") de conformidad con lo establecido en el numeral (ii) siguiente; y ***(z)*** el Acreditado no haya notificado al Agente Administrativo la existencia de un Incumplimiento o Evento de Incumplimiento (salvo que el mismo haya sido dispensado o renunciado por la parte con el derecho a hacerlo, a su discreción, conforme a los términos del presente Contrato). Lo anterior, en el entendido que, **(A)** ninguna Fecha de Pago podrá ser extendida más allá de la Fecha de Vencimiento, y **(B)** en la medida en que existan cualesquiera montos insolutos en relación con cualquier Disposición en la Fecha de Vencimiento, el Acreditado deberá pagar la suma principal de los montos adeudados en dicha fecha.

(ii) En caso de que el Acreditado, con al menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la siguiente Fecha de Pago, entregue al Agente Administrativo (quien a su vez deberá notificar a los Acreditantes, tan pronto como sea posible, pero en todo caso a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México) del Día Hábil inmediato siguiente) un Aviso de No Renovación en relación con cualquier Disposición, entonces la suma principal insoluta de dicha Disposición será exigible y pagadera en dicha Fecha de Pago.

Condiciones Suspensivas.

I. Condiciones Suspensivas para la Disposición Inicial. La obligación de los Acreditantes de efectuar la Disposición inicial en favor del Acreditado está sujeta al cumplimiento por parte del Acreditado, a satisfacción del Agente Administrativo mediante aviso por escrito del Agente Administrativo a los Acreditantes (salvo por aquellas que hayan sido dispensadas o renunciadas por la parte con el derecho de hacerlo a su discreción), de todas y cada una de las siguientes condiciones suspensivas, así como de aquellas que se indican en la fracción II de la presente Cláusula, según sea aplicable:

(a) El Agente Administrativo deberá haber recibido un original de la Carta de Comisiones, debidamente firmada por un apoderado del Acreditado;

(b) En la medida en que sea aplicable, el Agente Administrativo deberá haber recibido **(A)** copia de las resoluciones del Comité Técnico del Acreditado mediante las que se hayan aprobado las operaciones contempladas en los Documentos del Crédito y en cada Documento del Crédito en el que sea o vaya a ser parte, así como de todos los documentos que acrediten otras actuaciones y facultades necesarias y aprobaciones y consentimientos gubernamentales y de terceros, si los hubiere, con respecto a las operaciones realizadas en virtud de los Documentos del Crédito y de cada uno de los Documentos del Crédito en los que sea o vaya a ser parte, y **(B)** copias de los documentos en los que consten las facultades de los delegados fiduciarios y/o Funcionarios Autorizados apoderados del Acreditado con facultades bastantes y suficientes para firmar y celebrar este Contrato y los demás Documentos del Crédito de los que

sea parte, así como cualquier otro documento, instrumento, notificación y/o certificado relacionado con los mismos, junto con las muestras de firma de cada una de dichas personas;

(c) La obtención de todas las autorizaciones y/o consentimientos de terceros, incluyendo autorizaciones de cualquier Autoridad Gubernamental, que sean necesarias en relación con las operaciones contempladas en los Documentos de Crédito, y no deberá existir ninguna ley o regulación que, a juicio de los Acreditantes, restrinja, impida o imponga condiciones adversas a dichas operaciones;

(d) El Agente Administrativo deberá haber recibido un original del Pagaré suscrito por el Acreditado, como emisor, en favor de cada Acreditante, por el monto total correspondiente al Compromiso de cada Acreditante; en el entendido que, el Agente Administrativo, con respecto a cualquier Disposición, tendrá el derecho a requerir al Acreditado la entrega previa, o posterior (dentro de los cinco días naturales siguientes a partir de la solicitud correspondiente), de un pagaré individual que ampare la Disposición respectiva; obligándose las partes a realizar los canjes de pagarés que, en su caso, resulten aplicables.

(e) Los Acreditantes y el Agente Administrativo deberán haber recibido cualquier documento e información que hayan solicitado conforme a las leyes, normas y regulaciones aplicables de prevención de lavado de dinero y el conocimiento del cliente (*know your customer*);

(f) El Agente Administrativo deberá haber recibido copia de los estados financieros dictaminados del Acreditado por el ejercicio fiscal de 2024 y los estados financieros trimestrales no auditados del Acreditado que estén disponibles en la fecha respectiva;

(g) El Agente Administrativo deberá haber recibido una opinión legal de **(i)** Ritch, Mueller y Nicolau, S.C., como asesores legales externos del Acreditado, y **(ii)** de Nader, Hayaux y Goebel, S.C., como asesores legales externos de los Acreditantes, ambas en términos satisfactorios para el Agente Administrativo;

(h) Que cada una de las declaraciones del Acreditado establecidas en cada uno de los Documentos de Crédito sea verdadera y correcta en y a la Fecha de Disposición, como si se hubiera realizado en dicha fecha;

(i) Que no haya ocurrido un Cambio Material Adverso; y

(j) El Agente Administrativo deberá haber recibido un certificado firmado por un Funcionario Autorizado del Acreditado, en términos del formato que se estipula en el Contrato, al cual se deberán adjuntar el Contrato de Fideicomiso del Acreditado y cualesquiera modificaciones al mismo y mediante el cual se deberá certificar lo siguiente: **(A)** la debida constitución y validez del Acreditado como fideicomiso constituido conforme a las leyes de México, así como la inexistencia de **(i)** modificaciones adicionales al Contrato de Fideicomiso del Acreditado (salvo por aquellas que, en su caso, se hayan notificado o respecto a las cuales se haya solicitado aprobación conforme a este Contrato a la fecha correspondiente); y **(ii)** procedimientos en curso para la terminación o extinción del Acreditado; **(B)** la veracidad de las declaraciones contenidas en los Documentos de Crédito, como si se hubieran realizado en y a la Fecha de Disposición respectiva, conforme a lo especificado en el inciso (h) anterior de la presente Cláusula; **(C)** la inexistencia de cualquier Incumplimiento o Evento de Incumplimiento, o de cualquier evento que, derivado de dar a efecto a la Fecha de Disposición o de la aplicación de los recursos de las Disposiciones, pudiera constituir un Incumplimiento o un Evento de Incumplimiento; y **(D)** el cumplimiento de las Obligaciones Financieras, tanto antes como en

una base proforma después de efectuar una Disposición (junto con la información que sea razonablemente satisfactoria para el Agente Administrativo, que muestre el cálculo utilizado para determinar el cumplimiento de dichas obligaciones).

II. Condiciones Suspensivas para las Disposiciones subsecuentes del Crédito.

La obligación de cada Acreditante de llevar a cabo el desembolso de las Disposiciones del Crédito estará sujeta a que se cumplan, en o antes de la Fecha de Disposición correspondiente, mediante aviso por escrito del Agente Administrativo a los Acreditantes (salvo por aquellas que hayan sido dispensadas o renunciadas por la parte con el derecho de hacerlo a su discreción), las siguientes condiciones suspensivas:

(a) El Agente Administrativo deberá haber recibido un original de la Solicitud de Disposición debidamente firmada por el Acreditado;

(b) El Agente Administrativo deberá haber recibido un original del Pagaré suscrito por el Acreditado, como emisor, en favor de cada Acreditante, por el monto total correspondiente al Compromiso de cada Acreditante; en el entendido que, el Agente Administrativo, con respecto a cualquier Disposición, tendrá el derecho a requerir al Acreditado la entrega previa, o posterior (dentro de los cinco días naturales siguientes a partir de la solicitud correspondiente), de un pagaré individual que ampare la Disposición respectiva; obligándose las partes a realizar los canjes de pagarés que, en su caso, resulten aplicables.

(c) Que cada una de las declaraciones del Acreditado establecidas en cada uno de los Documentos de Crédito sea verdadera y correcta en y a la Fecha de Disposición, como si se hubiera realizado en dicha fecha;

(d) Que no haya ocurrido un Cambio Material Adverso;

(e) Un certificado del Acreditado, suscrito por un Funcionario Autorizado, en el que **(i)** manifieste que, a la fecha de la Disposición correspondiente, se encuentra en cumplimiento del Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda a la Fecha de Cálculo correspondiente y, en su caso, con los demás índices financieros establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en la legislación aplicable; y **(ii)** entregue evidencia suficiente y satisfactoria para el Agente Administrativo, que acredite dicho cumplimiento, incluyendo, sin limitar, estados financieros, reportes y/o certificados que resulten aplicables conforme al Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable.

(f) Inmediatamente antes y después de dar efecto a cualquier Disposición, no deberá haber ocurrido, ni deberá seguir ocurriendo, Incumplimiento o Evento de Incumplimiento alguno; y

El Agente Administrativo deberá haber recibido comprobante de pago (o evidencia que compruebe que dicho pago será efectuado con los recursos de la Disposición) de todas las comisiones, según lo establecido en la Cláusula Sexta (incluyendo **(i)** cualesquier Comisiones en relación con la Carta de Comisiones y el presente Contrato, **(ii)** honorarios razonables y documentados de los abogados designados para participar en la operación, y **(iii)** comisiones pagaderas por el Acreditado al Agente Administrativo y a los Acreditantes, según corresponda), así como de cualesquier costos, gastos e impuestos exigibles y pagaderos de conformidad con el inciso (c) de la Cláusula Décima Cuarta y las operaciones previstas en los Documentos del Crédito.

Obligaciones de Hacer. El Acreditado conviene y se obliga a, desde la Fecha de Firma de este Contrato y, mientras exista cualquier saldo insoluto respecto del Crédito o cualquier otra Obligación pendiente o cualquier Acreditante tenga vigente un Compromiso, cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Cumplimiento de Leyes.

2. Pago de impuestos.

3. Cumplimiento de la Legislación Ambiental.

4. Seguros que cubran las propiedades del Fideicomiso.

5. Situación Corporativa. Salvo en la medida en que lo permita el presente Contrato, el Acreditado preservará y mantendrá su existencia, estructura jurídica, patrimonio, fines, derechos y todos los permisos, licencias, autorizaciones, aprobaciones, privilegios y franquicias necesarias para continuar con la operación en el curso ordinario del negocio del Acreditado, tal y como el mismo se conduce en la fecha de celebración del presente Contrato.

6. Derechos de inspección por parte de los Acreditantes, previo aviso entregado al Acreditado con, por lo menos, 10 (diez) Días Hábiles de anticipación, tendrá derecho a realizar visitas de inspección al Acreditado, en horas hábiles y sin interrumpir el normal funcionamiento de las operaciones del Acreditado.

7. Contabilidad. El Acreditado deberá llevar y mantener libros apropiados de registro y contabilidad, en los que se realice de forma completa y correcta, en todos los aspectos materiales, todas las operaciones financieras y los activos y negocios del Acreditado, de conformidad con las NIIF.

8. Mantenimiento de los Inmuebles FEDUCA. El Acreditado mantendrá y conservará todos los Inmuebles FEDUCA de conformidad con los términos del Fideicomiso, en buen estado y condiciones de funcionamiento, salvo por el desgaste ordinario, y realizará o causará que se realicen periódicamente todas las reparaciones, renovaciones y sustituciones necesarias para operar tal y como lo hace en la fecha de celebración del presente Contrato.

9. Operaciones con Afiliadas. El Acreditado deberá realizar todas las operaciones permitidas en virtud de los Documentos del Crédito con cualquiera de sus Afiliadas, en términos justos y razonables igualmente favorables para el Acreditado o dicha Afiliada, a aquellos que obtendría en una operación similar, en términos de mercado y libre competencia, con una Persona que no sea una Afiliada del Acreditado.

10. Cumplimiento de Contratos de Arrendamiento. El Acreditado deberá cumplir y observar los términos y disposiciones de cada Contrato de Arrendamiento y mantener cada uno en pleno vigor y efecto (excepto por su vencimiento de conformidad con sus respectivos términos), y no permitir que dichos Contratos de Arrendamiento se rescindan ni que se pierda o cancele ningún derecho a renovar dichos arrendamientos, así como notificar al Agente Administrativo cualquier incumplimiento por cualquiera de las partes en virtud de cualquier Contrato de Arrendamiento.

11. Administración del Acreditado. El Acreditado deberá estar dirigido y administrado en todo momento por un Administrador Aprobado de la FIBRA.

12. Destino del Crédito. El Acreditado deberá utilizar el Crédito únicamente para el Destino del Crédito, en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso y la ley aplicable.

13. Calificación de la FIBRA. El Acreditado deberá mantener y adoptar todas las medidas necesarias para continuar manteniendo su calidad de FIBRA listada en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., o en cualquier bolsa de valores autorizada para actuar de conformidad con la legislación aplicable, y cumplir con todos los requisitos y condiciones impuestos por la Ley del Impuesto Sobre la Renta y demás disposiciones fiscales aplicables necesarias para mantener su calidad de FIBRA; incluyendo sin limitar, realizar las Distribuciones y Reembolsos de Capital conforme al Contrato de Fideicomiso, pero única y exclusivamente hasta por la cantidad y en la medida en que sea necesario para efectos de lo anterior y conforme a dicha legislación aplicable.

14. Prelación de Pago. El Acreditado realizará todos los actos necesarios a efecto de asegurar que las obligaciones de pago del Acreditado en virtud del presente Contrato y de los demás Documentos del Crédito constituyan, en todo momento obligaciones generales sin garantía específica y no subordinadas del Acreditado con una prelación de pago por lo menos equivalente (*pari passu*) respecto del resto de su Deuda no subordinada presente y futura.

15. Notificaciones. Notificar al Agente Administrativo, **(i)** tan pronto como sea posible y en cualquier caso dentro de 3 (tres) Días Hábiles siguientes a haber tenido conocimiento de la existencia de un Evento de Incumplimiento, Incumplimiento o de cualquier evento o circunstancia que razonablemente pueda causar un Cambio Material Adverso, una declaración de un Funcionario Autorizado del Acreditado detallando dicho Evento de Incumplimiento, Incumplimiento, evento o circunstancia y la acción que el Acreditado ha tomado y propone tomar al respecto; y **(ii)** dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes, la información adicional relativa a los asuntos comerciales, financieros, jurídicos o societarios del Acreditado o de cualquiera de sus Subsidiarias, o bajo el cumplimiento de los Documentos del Crédito, o la información y documentación que el Agente Administrativo o cualquier Acreditante pueda solicitar ocasionalmente de manera razonable de conformidad con las leyes, normas y reglamentos de conocimiento del cliente "*Know Your Customer*" y contra el lavado de dinero.

16. Entrega de Estados Financieros. Entregar al Agente Administrativo:

(i) tan pronto como sea posible pero, en cualquier caso, dentro de los 120 (ciento veinte) días naturales siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal del Acreditado, una copia del informe anual de auditoría correspondiente a dicho ejercicio fiscal, incluyendo los balances Consolidados del Acreditado al cierre de dicho ejercicio fiscal, los estados financieros Consolidados de resultados y un estado financiero Consolidado de flujos de efectivo del Acreditado correspondientes a dicho ejercicio fiscal, en cada caso, acompañados de un dictamen razonablemente aceptable para los Acreditantes Requeridos de Mancera, S.C., u otros auditores o contadores públicos independientes de reconocido prestigio aceptables para los Acreditantes Requeridos, junto con un certificado de un Funcionario Autorizado del Acreditado sustancialmente en los términos del formato del **"Certificado de Cumplimiento Anual"**), que declare que **(a)** no existe ningún Incumplimiento, Evento de Incumplimiento y, en caso de su existencia, la naturaleza y alcance del mismo y las medidas correctivas que se propone adoptar al respecto; **(b)** si ha habido algún cambio en los principios contables aplicados en dichos estados financieros; y **(c)** que el Acreditado se encuentra en cumplimiento de cada una de las Obligaciones Financieras, adjuntando los cálculos detallados que demuestren dicho

cumplimiento para cada trimestre fiscal finalizado durante el periodo que abarcan dichos estados financieros; y

(ii) tan pronto como sea posible, pero, en cualquier caso, dentro de 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes al cierre de cada trimestre de cada ejercicio fiscal del Acreditado, los balances Consolidados no auditados del Acreditado al final del trimestre respectivo, las cuentas de ingresos Consolidadas y un estado de flujos Consolidado no auditados del Acreditado, para el periodo comprendido entre el final del trimestre del ejercicio anterior y el final del trimestre reportado, y las cuentas de ingresos Consolidadas no auditadas y un estado de flujos Consolidado no auditado del Acreditado para el periodo comprendido entre el final del trimestre del ejercicio fiscal anterior y el final del trimestre reportado, presentando en cada caso, de forma comparativa las cifras correspondientes a la fecha o periodo correspondiente del ejercicio fiscal anterior, todo ello con un detalle razonable y debidamente certificado (sujeto a los ajustes normales de auditoría de final de ejercicio correspondiente) por un Funcionario Autorizado del Acreditado preparado de conformidad con las NIIF, junto con un certificado de un Funcionario Autorizado del Acreditado en sustancialmente en los términos del formato **"Certificado de Cumplimiento Trimestral"**, que declare que **(a)** no existe ningún Incumplimiento, Evento de Incumplimiento y, en caso de su existencia, la naturaleza y alcance del mismo y las medidas correctivas que se propone adoptar al respecto; **(b)** si ha habido algún cambio en los principios contables aplicados en dichos estados financieros; y **(c)** que el Acreditado se encuentra en cumplimiento de cada una de las Obligaciones Financieras, adjuntando los cálculos detallados que demuestren dicho cumplimiento para cada trimestre fiscal finalizado durante el periodo que abarcan dichos estados financieros.

17. Obligaciones Financieras. Mientras exista cualquier saldo insoluto respecto del Crédito o cualquier otra Obligación pendiente en virtud de cualquier Documento del Crédito, el Acreditado, en forma individual, se obliga a cumplir con cada una de las siguientes obligaciones financieras (en conjunto, las **"Obligaciones Financieras"**) al último día de cada trimestre calendario (cada una de dichas fechas, una **"Fecha de Cálculo"**):

(i) Índice de Apalancamiento. El Índice de Apalancamiento deberá ser menor al 40% (cuarenta por ciento).

(ii) Índice de Deuda Garantizada. El Índice de Deuda Garantizada deberá ser menor al 25% (veinticinco por ciento).

(iii) Índice de Deuda No Garantizada. El Índice de Deuda No Garantizada deberá ser de cuando menos 1.5 (uno punto cinco) veces.

(iv) Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda. El Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda deberá ser de cuando menos 1.5 (uno punto cinco) veces.

Lo anterior; en el entendido que, si los cálculos de las Obligaciones Financieras deben realizarse en cualquier Fecha de Cálculo que no sea el último día de un trimestre, entonces dichos cálculos se realizarán sobre una base *pro forma* para contabilizar cualquier adquisición o enajenación de los Inmuebles FEDUCA que se haya producido desde el último día del trimestre inmediato anterior a dicha Fecha de Cálculo. Todos estos cálculos deberán ser razonablemente aceptables para el Agente Administrativo, que actuará conforme a las instrucciones de los Acreditantes Requeridos.

18. KPIs Sostenibles. Dentro del primer semestre de cada año calendario, el Acreditado deberá entregar al Agente Sostenible el Reporte de Sostenibilidad, el seguimiento de los objetivos de desempeño respecto a los KPIs Sostenibles y de los compromisos sociales, ambientales o de gobernanza inherentes al Crédito.

19. Administrador Sustituto. El Acreditado se obliga a notificar inmediatamente a los Acreditantes cualquier evento que pudiera constituir una causa de destitución del Administrador Aprobado de la FIBRA conforme al Contrato de Administración o al Contrato de Fideicomiso.

20. Ratificación del Contrato de Crédito. Dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Firma del presente Contrato, el Acreditado se obliga a ratificar el presente Contrato ante fedatario público seleccionado por el Acreditado, dentro de aquéllos aceptables para el Agente Administrativo.

21. Refinanciamiento. El Acreditado, en este acto, reconoce y acepta que **(i)** a la Fecha de Firma, el índice de cobertura de servicio de la deuda del Fideicomiso es menor a 1.5 (uno punto cinco) en contravención a lo previsto en la Circular Única de Emisoras y en los Cebures Fibra Educa, **(ii)** no obstante lo anterior, dicho incumplimiento fue dispensado por los tenedores conforme a lo previsto en el Antecedente Segundo del presente Contrato; y **(iii)** entre los destinos del Crédito se encuentra el refinanciamiento de cualesquier pasivos a su cargo, así como usos corporativos en general. En virtud de lo anterior, única y exclusivamente en caso de que, en la fecha de la primera Disposición, el Acreditado no haya refinanciado sus pasivos existentes con otros recursos distintos al Crédito, en el monto necesario para que el índice de cobertura de servicio de la deuda del Fideicomiso sea inferior a 1.5x (uno punto cinco), el Acreditado se obliga a destinar la totalidad de los recursos de la primera Disposición única y exclusivamente al refinanciamiento de dichos pasivos y en el monto que sea necesario a efecto de estar en cumplimiento con el índice de cobertura del servicio de la deuda previsto en la Circular Única de Emisoras y en los Cebures Fibra Educa; en el entendido que el monto de la primera Disposición no deberá exceder el monto máximo del Crédito.

22. Estados Financieros Dictaminados Ejercicio 2025. Dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Firma del presente Contrato, el Acreditado se obliga a entregar los dictámenes de Mancera, S.C., auditores independientes respecto de los estados financieros del Acreditado para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Obligaciones de No Hacer. El Acreditado conviene y se obliga a que, desde esta fecha y, mientras exista cualquier saldo insoluto respecto del Crédito o cualquier otra Obligación pendiente o cualquier Acreditante tenga vigente un Compromiso, deberá abstenerse de:

(a) Gravámenes. Constituir, incurrir, asumir o permitir que exista cualquier Gravamen sobre o con respecto a cualquier Inmueble FEDUCA, o ceder cualquier cuenta u otro derecho a recibir ingresos con respecto a los Inmuebles FEDUCA, excepto por los Gravámenes Permitidos.

(b) No Contraer Deuda. El Acreditado y sus Subsidiarias, respecto de sí mismos, se obligan a abstenerse de contratar, incurrir, asumir o permitir la existencia de Deuda, salvo que, tanto antes como de manera inmediata posterior a la contratación, asunción o existencia de dicha Deuda **(i)** se encuentren en cumplimiento de los Indicadores Financieros aplicables, y **(ii)** no exista ni continúe, ni ocurra ni razonablemente pudiera esperarse que ocurra, como consecuencia de ello, Incumplimiento ni Evento de

Incumplimiento alguno.

(c) Cambio en la Naturaleza del Negocio. Dedicarse a cualquier negocio distinto a aquél que permita al Acreditado mantener su calidad de FIBRA listada en la Bolsa Mexicana de Valores y cumplir con todos los requisitos y condiciones impuestos por la Ley del Impuesto Sobre la Renta y demás disposiciones fiscales aplicables que le permitan mantener su calidad de FIBRA y demás actividades empresariales inherentes a la misma.

(d) Fusiones. Fusionarse, combinarse o consolidarse con cualquier Persona, o transmitir, transferir, arrendar, ceder o enajenar de cualquier otra forma (ya sea en una operación o en una serie de operaciones), directa o indirectamente, todos o sustancialmente todos sus activos o aquellos que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, a favor de cualquier Persona, incluyendo cualquier operación realizada en relación con una oferta pública de adquisición o reorganización corporativa de la FIBRA.

(e) Venta de Activos. Vender, ceder o enajenar de cualquier otro modo, o conceder cualquier opción u otro derecho a comprar, o adquirir de cualquier otro modo, cualquiera de los Inmuebles FEDUCA (cada una de las acciones descritas en el presente documento, una **"Transmisión"**), excepto cualquier Transmisión de Inmuebles FEDUCA con un valor contable agregado que no exceda en ningún Ejercicio del Acreditado el 5% (cinco por ciento) de los Activos Totales en el último día del Ejercicio cerrado más reciente; siempre y cuando al momento de cualquier Transmisión, **(A)** no exista y continúe ningún Incumplimiento o Evento de Incumplimiento, y **(B)** el Acreditado cumpla con los requisitos establecidos en la fracción III del Artículo 187 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (o cualquier disposición que la sustituya.

(f) Modificaciones de los Documentos Constitutivos. Modificar en cualquier aspecto significativo o sustancial, su Contrato de Fideicomiso u otros documentos constitutivos, salvo cuando dichas modificaciones **(i)** deban realizarse con la finalidad de cumplir con la legislación aplicable y conforme a los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso, y **(ii)** no representen, no resulten o sean susceptibles de resultar, en un daño a los intereses o a los derechos de los Acreditantes y del Agente Administrativo conforme al presente Contrato; obligándose el Acreditado a dar aviso oportuno al Agente Administrativo con, por lo menos, 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la modificación respectiva.

(g) Cambios Contables. **(i)** Realizar o permitir cualquier cambio material en las políticas contables o en las prácticas de información, excepto cuando lo exijan o permitan las NIIF, o **(ii)** cambiar su ejercicio.

(h) Restricciones de Pago que afecten a las Subsidiarias. Directa o indirectamente, celebrar o permitir que se celebre cualquier contrato o convenio que limite la capacidad de cualquiera de sus Subsidiarias para declarar o pagar dividendos o efectuar otras distribuciones con respecto a sus Participaciones en el Capital, salvo las restricciones que surjan **(i)** en virtud de una ley, tratado, convenio, ley, reglamento, decreto, norma, sentencia, código, , decreto, aprobación, concesión, otorgamiento, franquicia, licencia, acuerdo, directiva, directriz, política, requisito u otra restricción gubernamental aplicable o cualquier forma similar de decisión o determinación de (o cualquier interpretación o administración de cualquiera de los anteriores por) cualquier Autoridad Gubernamental, en cada caso, vinculante para dicha Subsidiaria; **(ii)** de cualquier acuerdo o instrumento existente en esta fecha y de cualquier prórroga, renovación o sustitución (o prórrogas, renovaciones o sustituciones sucesivas), total o parcial, de cualquiera de dichos gravámenes o restricciones, siempre que los términos sean sustancialmente idénticos a los de dichos gravámenes o restricciones (salvo en lo que respecta a su duración); **(iii)** de cualquier acuerdo o

instrumento que regule la Deuda que se permita contraer con posterioridad a la fecha del presente de conformidad con este Contrato; siempre que, las disposiciones relativas a dicho gravamen o restricción contenidas en dicho acuerdo o instrumento no sean sustancialmente más restrictivas, consideradas en su conjunto, que las contenidas en el presente Contrato según lo determine de buena fe el Acreditado; y **(iv)** en virtud de los Documentos del Crédito.

(i) Leyes Anticorrupción; Sanciones. Directa o indirectamente, utilizar, prestar, contribuir, o de cualquier otra manera poner a disposición de cualquier Persona los recursos de las Disposiciones: **(i)** para financiar o facilitar cualquier actividad de cualquier destinatario de Sanciones, o que pudiera constituir o dar lugar a una violación de cualquier Sanción por cualquiera de las partes del presente, incluido cualquier Acreditante; o **(ii)** de cualquier manera que pudiera constituir o dar lugar a una violación de cualquier Ley Anticorrupción aplicable.

(j) Pagos Restringidos. Declarar o efectuar, directa o indirectamente, cualquier Pago Restringido, ni asumir obligación alguna o celebrar arreglo contractual alguno (contingente o de cualquier naturaleza) para declarar o efectuar cualquier Pago Restringido en la medida en que haya ocurrido y continúe un Incumplimiento o Evento de Incumplimiento, y/o en que dicho Pago Restringido tenga como consecuencia que ocurra o que razonablemente pudiera esperarse que ocurra un Incumplimiento o Evento de Incumplimiento; y en el entendido que, para efectos de claridad, las Distribuciones y los Reembolsos de Capital no serán considerados “Pagos Restringidos” conforme al presente Contrato y no estarán sujetos a la limitación prevista en el presente inciso (j), cuando sean realizados por el Acreditado y/o el Fideicomiso, en favor de los tenedores, para que el Fideicomiso mantenga su existencia como FIBRA.

(k) Inversiones. Realizar o mantener Inversiones, salvo por las siguientes, siempre y cuando **(i)** el Acreditado se encuentre en cumplimiento de las Obligaciones Financieras, conforme al Certificado de Cumplimiento Trimestral más reciente entregado al Agente Administrativo, y **(ii)** no haya ocurrido ni continúe, ni pudiera esperarse que ocurra, como consecuencia de la Inversión correspondiente, un Incumplimiento ni Evento de Incumplimiento:

(i) Inversiones de Capital en el Acreditado o sus Subsidiarias;

(ii) Inversiones en activos cuyos únicos propietarios, titulares y beneficiarios sean el Acreditado o sus Subsidiarias; y

(iii) Inversiones de Capital en coinversiones en otras Personas, siempre que los montos de dichas coinversiones, individual o conjuntamente, no excedan durante la vigencia del presente Contrato la cantidad de EUA$10,000,000.00 (Diez millones de Dólares).

(l) Otorgamiento de Créditos. No otorgar préstamos o créditos de cualquier naturaleza, con o sin garantía, salvo por créditos o préstamos quirografarios y expresamente subordinados al Crédito otorgados entre el Acreditado y cualquiera de sus Subsidiarias o Afiliadas conforme a la legislación aplicable y el curso ordinario de sus negocios, siempre y cuando **(i)** no haya ocurrido ni continúe, o pudiera esperarse que ocurra como consecuencia de ello un Incumplimiento o Evento de Incumplimiento, y **(ii)** el monto de dichos préstamos, en lo individual o en su conjunto, no exceda durante la vigencia del presente Contrato la cantidad de EUA$10,000,000.00 (Diez millones de Dólares) o su equivalente en cualquier otra moneda.

(m) Obligaciones con Partes Relacionadas. Celebrar operaciones de cualquier naturaleza con Afiliadas y/o Subsidiarias, salvo aquellas que se celebren en el curso ordinario de los negocios y que se realicen en términos de mercado, como aquellos que se llevarían a cabo en operaciones comparables celebradas con un tercero no relacionado.

Contratos Restrictivos. Celebrar o permitir que exista cualquier obligación contractual (distinta al presente Contrato o cualquier otro Documento del Crédito) que **(i)** limite la capacidad de **(A)** cualquier Subsidiaria de realizar cualquier Pago Restringido al Acreditado o de transmitir bienes o de invertir en el Acreditado, **(B)** cualquier Subsidiaria de garantizar la Deuda de las Partes del Crédito incurrida al amparo de los Documentos del Crédito, o **(C)** de cualquier Subsidiaria de constituir, asumir o permitir cualquier Gravamen sobre sus activos, con el fin de garantizar la Deuda, o **(ii)** requiera la constitución de Gravámenes para garantizar las obligaciones de dicha Persona en la medida que se otorgue un Gravamen para garantizar la Deuda de las Partes del Crédito al amparo de los Documentos del Crédito.

Tasa de interés: "Margen Aplicable" significa, para cada Periodo de Intereses, los puntos base que correspondan conforme a la siguiente tabla en función de la variación del Índice de Apalancamiento que esté vigente al inicio del Periodo de Intereses correspondiente conforme al último Certificado de Cumplimiento Trimestral durante la vigencia del presente Contrato, de conformidad con lo siguiente; en el entendido que, en caso de que exista un incumplimiento de la entrega del Certificado de Cumplimiento Trimestral a que hace referencia la Cláusula Novena, inciso (p)(ii), el Margen Aplicable al Crédito será el más alto de entre los previstos en la siguiente tabla, para el saldo insoluto del Crédito:

Índice de Apalancamiento	Margen Aplicable (Puntos Base)
Índice de Apalancamiento ≥ 30.0%	230.0
Índice de Apalancamiento < 30.0%	215.0

Pago de Intereses. Los intereses de cada Disposición vencerán y serán pagaderos mensualmente de forma vencida, en cada Fecha de Pago de Intereses aplicable a la misma, así como en cualquier otro momento que se especifique en el presente. Todos los cálculos de intereses serán realizados por el Agente Administrativo sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y se pagarán por el número de días transcurridos del Periodo de Intereses (incluyendo el primer, pero excluyendo el último), en el entendido que, el primer Periodo de Intereses que ocurra a partir de la primera Disposición del Crédito podrá ser un periodo irregular.

Fecha de Pago de Intereses: significa el día 27 (veintisiete) de cada mes calendario, comenzando en el mes calendario inmediato siguiente a la Fecha de Firma, así como la Fecha de Vencimiento; en el entendido que, (i) si cualquier Fecha de Pago de Intereses ocurriera en un día que no sea Día Hábil, dicha Fecha de Pago de Intereses se considerará que ocurre el Día Hábil inmediato posterior; o (ii) si dicha Fecha de Pago de Intereses ocurriera en un día para el cual no exista un día numéricamente correspondiente en el mes calendario respectivo, se considerará que la Fecha de Pago de Intereses ocurre el último Día Hábil de dicho mes. No obstante, si la aplicación de lo anterior hiciera que la Fecha de Pago de Intereses ocurriera en el mes calendario siguiente, se considerará que la Fecha de Pago de Intereses ocurre el Día Hábil inmediato anterior; en el entendido, además, que, mientras el Acreditado no realice Disposición alguna no se generará pago de interés alguno.

También, se estipula una comisión por saldos no dispuestos del 30% sobre el margen aplicable que son 230 pbs más IVA, la cual será aplicada sobre el saldo promedio diario no dispuesto, misma que será exigible y pagadera trimestralmente el último día hábil de cada mes de enero, abril, julio y octubre.

***Sesiones del Comité Técnico*.**

El 25 de febrero, 8 de abril y 28 de abril de 2026, se celebraron las sesiones del Comité Técnico a la que fueron debidamente convocados y asistieron todos sus miembros.

Los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores celebrada el 29 de enero de 2026, son revelados en la siguiente sección “e” Administrador.

e) Administrador

Antecedentes

Fibra Educa Management, S.C, fue constituida el 31 de enero de 2018, bajo las leyes de la República Mexicana, con una duración indefinida, salvo por lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, teniendo como domicilio de sus oficinas Av. San Jerónimo #458, Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, C. P. 01900. 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 2025, así mismo se incluye los costos de la Administración en el 1T 2026 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 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 (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 contaran con las facultades más amplias para que, según sea necesario o conveniente: a) Por si o por medio de la persona o personas que designen, se tramiten en el Registro Pablico 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 (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 contaran con las facultades más amplias para que, según sea necesario o conveniente: a) Por si o por medio de la persona o personas que designen, se tramiten en el Registro Pablico 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 (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 Certificado00s 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 contaran con las facultades más amplias para que, según sea necesario o conveniente: a) Por si o por medio de la persona o personas que designen, se tramiten en el Registro Pablico 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 celebrada el 29 de abril de 2026

Orden del día

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 de 2025, que incluye la opinión del comité técnico, y presentación del dictamen del auditor externo de los estados financieros consolidados. Acuerdos al respecto.

ACUERDO

PRIMERO. "Se toma nota de la opinión favorable del Comité Técnico del Fideicomiso con respecto al Informe del Administrador correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025."

II. Presentación y conocimiento de los informes presentados por el comité técnico del fideicomiso por el ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2025, 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.

ACUERDOS
SEGUNDO. "Se toma nota y conocimiento del informe anual de las actividades llevadas a cabo por el Comité de Prácticas y Sostenibilidad del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2025, toda vez que cumple con los aspectos previstos por la Ley de Mercado de Valores ("LMV") en términos del artículo 43, fracción I."

TERCERO. "Se toma nota y se toma conocimiento del informe anual de las actividades llevadas a

cabo por el Comité de Auditoría del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2025, toda vez que cumple con los aspectos previstos por la LMV en términos del artículo 43, fracción II."

CUARTO. "Se toma conocimiento y se aprueba el informe sobre las operaciones y actividades en las que intervino el Comité Técnico del Fideicomiso durante el ejercicio social que concluyó el 31 de diciembre de 2025, 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 2025, 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.

ACUERDOS

QUINTO. "Se toma nota y se aprueba la información de las Políticas y Criterios Contables Materiales y Criterios y Bases de Presentación de la Información Financiera a que se refieren las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y el artículo 172, inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles que se incluyen en los Estados Financieros Dictaminados del Fideicomiso por Mancera, S.C. (el "Auditor Externo") por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025."

SEXTO. "Se aprueban los Estados Financieros del Fideicomiso por el ejercicio social que concluyó el 31 de diciembre de 2025, dictaminados por el Auditor Externo, en todos sus términos."

SÉPTIMO. "Se instruye al Fiduciario al cumplimiento de lo dispuesto por las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado de Valores (las "Disposiciones") emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") para la elaboración y publicación del Reporte Anual incluyendo las cifras de los Estados Financieros Dictaminados por el Auditor Externo correspondientes al ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2025."

IV. Propuesta del comité de nominaciones para la ratificación individual de los miembros independientes del comité técnico o la designación, en su caso, de miembros independientes 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.

ACUERDOS

OCTAVO. "Se resuelve ratificar el nombramiento de Blanca Patricia Rodríguez Ortiz, Alba Aguilar Priego, Diego Laresgoiti Matute, y Jorge Miguel Fabre Mendoza, como miembros independientes del Comité Técnico."

NOVENO. "Se resuelve no ratificar el nombramiento de los señores Alejandro Creel Cobián y Marta Vaca Viana como miembros independientes del Comité Técnico, por lo que se les agradece su leal desempeño a sus respectivos cargos."

DÉCIMO. "Se resuelve designar como miembros independientes del Comité Técnico, a los señores Mauricio Esquenazi e Ileana Gómez Gasteasoro."

DÉCIMO PRIMERO. "Con motivo de los acuerdos adoptados con anterioridad, se resuelve dejar constancia de que, a partir de esta fecha, el Comité Técnico del Fideicomiso se encuentra integrado de la siguiente manera":

Miembro	Cargo
Jorge Nacer Gobera	Presidente (Patrimonial)
Blanca Patricia Rodríguez Ortiz	Miembro Propietario Independiente
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Miembro Propietario Independiente
Alba Aguilar Priego	Miembro Propietario Independiente
Mauricio Esquenazi	Miembro Propietario Independiente
Diego Laresgoiti Matute	Miembro Propietario Independiente
Ileana Gómez Gasteasoro	Miembro Propietario Independiente

DÉCIMO SEGUNDO. "Se instruye al Administrador, al presidente del Comité Técnico y al Representante Común, para que se elabore una propuesta en la que se establezca un comité técnico en el que los miembros independientes se encuentren en rotación periódica y llevar a cabo los actos, trámites y convocatorias que resulten necesarias para su implementación, incluyendo, en su caso, la convocatoria a una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso."

V. Designación o, en su caso, ratificación del presidente del comité técnico del fideicomiso en términos de la cláusula novena, sección 9.1.2, fracción X del contrato del fideicomiso. Acuerdos al respecto.

ACUERDO

DÉCIMO TERCERO. "El Fideicomiso Nacer en ejercicio de su derecho, ratificó la designación del señor Jorge Nacer Gobera con el cargo de Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso."

VI. Designación de delegados para la ejecución y formalización de los acuerdos de la asamblea ordinaria de tenedores.

ACUERDOS

DÉCIMO CUARTO. "Se resolvió designar como delegados de esta Asamblea a los licenciados María de Lourdes Miriam Mendoza Martínez y Diego José Robles Cuevas; así como a 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, Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., e S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes, en su caso."

DÉCIMO QUINTO. "Se faculta ampliamente a los Delegados designados para que, por sí o por medio de terceros, realicen todos los actos necesarios para la debida ejecución de los acuerdos de

la Asamblea, incluyendo trámites ante el Registro Público, publicación de avisos, expedición de certificaciones y cualquier otra gestión relacionada. Asimismo, se instruye al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común para que, dentro del ámbito de sus facultades, lleven a cabo las acciones necesarias para instrumentar dichos acuerdos, sirviendo la presente acta como carta instrucción para todos los efectos legales conducentes"

Órganos de Gobierno Corporativo del Fideicomiso

En Asamblea de Tenedores celebrada el 29 de abril de 2026 se nombraron a cada uno de los Miembros Independientes del Comité Técnico, como se menciona anteriormente en el resumen de dicha asamblea en la orden del día cuarta y acuerdo décimo primero, por el periodo de un año a partir de esa fecha en tanto cualquiera de ellos no sea ratificado por un año más o sea sustituido por la razón que fuere, todos propietarios sin suplentes, habiendo calificado los Tenedores asistentes la independencia de los independientes, de conformidad con lo establecido en el Código de Principios y Mejores Prácticas Corporativas del Consejo Coordinador Empresarial, la LMV y otras leyes, normas y códigos aplicables, en materia de independencia, incluyendo descontar algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado civil, incluyendo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios entre ellos.

Aunado a ello, durante el primer trimestre 2026 y hasta el 28 de abril de 2026 el Comité Técnico estuvo integrado de la siguiente manera:

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. Para mayor detalle véase reporte Anual 2025 sección “Administradores y tenedores de los certificados” apartado “*Facultades del Comité Técnico”*

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 (1)	
Diego Laresgoiti Matute	Presidente (Miembro Propietario Independiente)
Blanca Rodríguez Ortiz	Miembro Propietario Independiente
Alejandro Creel Cobián	Miembro Propietario Independiente
Jorge Nacer Gobera	Miembro Patrimonial

(1) Los miembros de los Comités Auxiliares serán designados por el Comité Técnico en su próxima sesión a celebrar.

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 (1)	
Blanca Rodríguez Ortiz	Presidente (Miembro Propietario Independiente)
Alba Aguilar Priego	Miembro Propietario Independiente
Marta Vaca Viana	Miembro Propietario Independiente

(1) Los miembros de los Comités Auxiliares serán designados por el Comité Técnico en su próxima sesión a celebrar.

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 (1)	
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Presidente (Miembro Propietario Independiente)
Alejandro Creel Cobián	Miembro Propietario Independiente
Diego Laresgoiti Matute	Miembro Propietario Independiente

(1) Los miembros de los Comités Auxiliares serán designados por el Comité Técnico en su próxima sesión a celebrar.

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 (1)	
Alejandro Creel Cobián	Presidente (Miembro Propietario Independiente)
Blanca Rodríguez Ortiz	Miembro Propietario Independiente
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Miembro Propietario Independiente

(1) Los miembros de los Comités Auxiliares serán designados por el Comité Técnico en su próxima sesión a celebrar.

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
- Diego José Robles Cuevas; Director Jurídico
- José Luis Juárez Olvera; Director de Operaciones

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

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

El contrato de prestación de servicios de Administración, Asesoría Operación y Mantenimiento de los Activos que integran la cartera del patrimonio del Fideicomiso, 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 revolvente y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas.

Durante el 1T 2026 y 2025, los reembolsos realizados por el Fideicomiso al Administrador, incluyendo el IVA, ascendieron a $22,989 y $20,743, respectivamente.

g) Operaciones con Partes Relacionadas y conflictos de interés

Saldos por cobrar y pagar

Al 31 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA ha cobrado la totalidad de los ingresos por arrendamiento a los que tiene derecho, por lo que a esa fecha no tiene cuentas por cobrar. El saldo pendiente de cobro que tenía al 31 de diciembre de 2025, por $961 que se deriva del ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en noviembre y diciembre de 2025, en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, 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 marzo de 2026, FIBRA EDUCA registró una provisión por $14,775, correspondiente al donativo que se entregará al cierre del ejercicio al Grupo Educativo, para cumplir con los fines mencionados anteriormente. Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA había liquidado la totalidad de las cuentas por pagar a Partes Relacionadas.

Operaciones con partes relacionadas

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

Ingresos por arrendamiento

Al 31 de marzo de 2026, el Fidecomiso tiene celebrados 42 contratos de arrendamiento y 1 contrato de arrendamiento con condición suspensiva con 5 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 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 1T 2026 y 2025 fueron $1,094,739, y $1,057,754, respectivamente.

Veáse análisis de los ingresos por arrendamiento disgregados por el 1T 26 y 2025 en la sección anterior "*Evolución de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso" de este Reporte.*

Veáse características de los ingresos por arrendamiento en la sección anterior b) Descripción del negocio, apartado "Ingresos por Arrendamientos" de este Reporte.

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 2025 y se mantienen vigentes a la fecha de este Reporte Trimestral. El costo por la prestación de estos servicios correspondientes al 1T 2026 y 2025 ascendieron a $118,161 y $111,980, 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 2025. Por tal motivo, en el 1T de 2026 y 2025, el Administrador pagó $1,589 y $1,531, 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 $734 y $722 en el primer trimestre de 2026 y 2025, respectivamente. Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el saldo de los derechos de arrendamiento pendientes de amortizarse asciende a $22,495 y $23,229; respectivamente.

Durante el 1T 2026 y 2025, FIBRA EDUCA registró intereses a cargo por $815 y $850, respectivamente, y se presentan en los Estados de Resultados Integrales Consolidados.

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el saldo de las obligaciones por arrendamiento a corto y largo plazo ascendieron a $6,356, $27,168 y $6,356, $27,942; respectivamente.

Emolumentos y Compensaciones al Personal Clave

Durante el 1T 2026 y 2025, 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.

2025	Segmento	2026
Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo $		Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo $
5,532	Sueldos y otros beneficios a corto plazo a directivos	11,851
1,952	Emolumentos a los miembros de los Comités (1)	1,743
7,484		13,594

(1) FIBRA EDUCA pagó los Emolumentos a los Miembros Independientes en una proporción de 50% en efectivo y el resto en CBFIs, por las sesiones a las que fueron convocados y asistieron. Los CBFIs no podrán ser enajenados por los Miembros Independientes, por lo menos durante los siguientes 12 meses a la fecha de su entrega.

Por consiguiente, FIBRA EDUCA durante el 1T 2026 y 2025, puso en circulación 11,556 y 11,124 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

En 2026, FIBRA EDUCA realizó distintos pagos por el avance realizado en los trabajos de ampliaciones y remodelaciones de varios inmuebles universitarios, por $20,816 más su IVA correspondiente.

Al 31 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA concluyó y capitalizó diversas obras por un importe de $117,900, quedando trabajos en proceso por $148,510. Véase sección “Adquisiciones inmobiliarias o Desarrollos Inmobiliarios” de este mismo Reporte Trimestral.

Costo de Administración

De acuerdo al contrato celebrado entre el Administrador y el Fideicomiso revelado en el resumen de contratos revelados en el Reporte Anual del ejercicio 2025, en la sección 2 “FIDEICOMISO-FIBRA EDUCA”, inciso D “Contratos y acuerdos relevantes", durante el 1T 2026 y 2025, los reembolsos realizados por el Fideicomiso al Administrador, incluyendo el IVA, ascendieron a $22,989 y $20,743, respectivamente.

h) 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:

- Auditoría de los Estados Financieros Básicos, por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025 con un honorario de $1,775 más IVA.
- Las revisiones trimestrales que sean requeridas con un honorario de USD $10 más IVA por trimestre.
- La aplicación de un aseguramiento limitado al 31 de diciembre de 2025 a los 3 KPIs con los que FIBRA EDUCA etiquetó en materia sostenible los bonos emitidos en 2023, con un honorario de $425 más IVA.

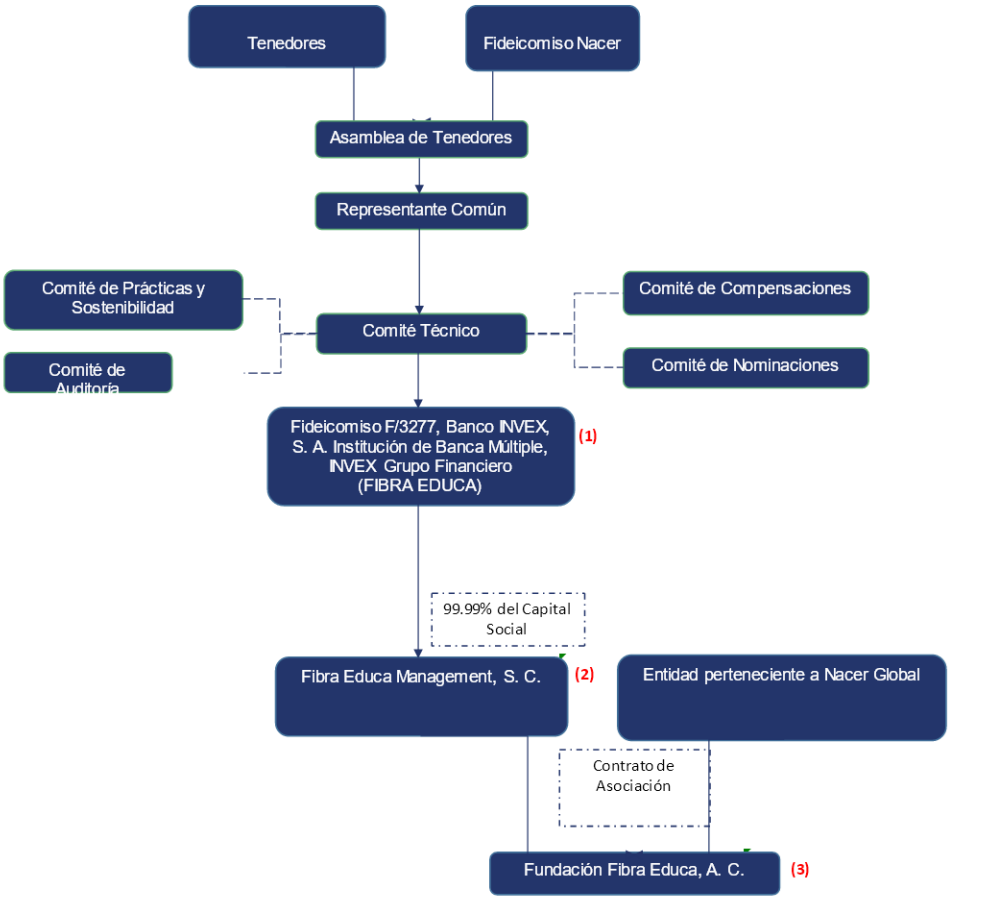
i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

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

j) Mercado de Capitales

i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores

El siguiente diagrama refleja la estructura corporativa del Fideicomiso:



El principal Tenedor del Fideicomiso lo constituye el Grupo Nacer, quien tiene una tenencia del 67.15% al 31 de marzo de 2026.

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 29 de abril de 2026, 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 lidereado 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

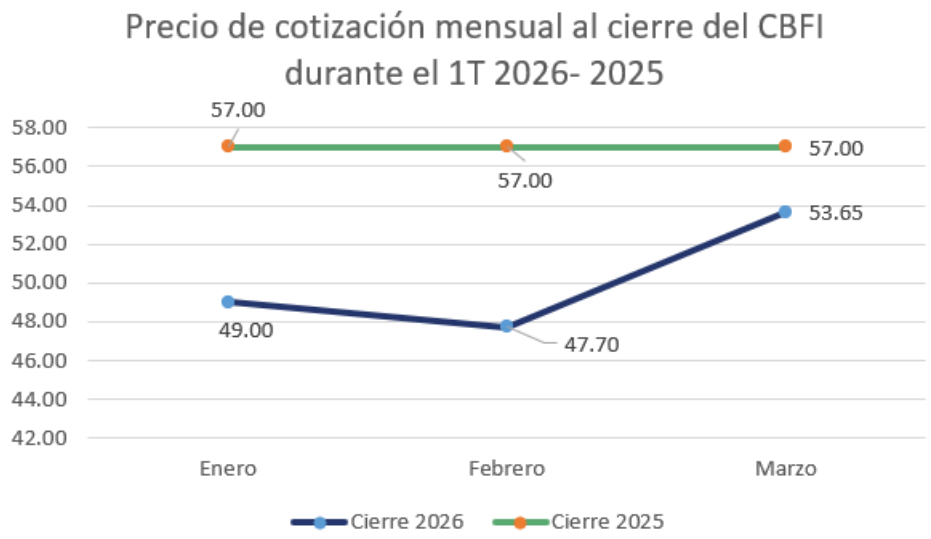
A continuación, se muestra un resumen del comportamiento del precio de los CBFIs, así como de los CEBURES, que cotizan en la BMV, bajo la clave de cotización EDUCA 18, EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23-UL. Consultados de la base de datos de Bloomberg (https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM) y para 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.

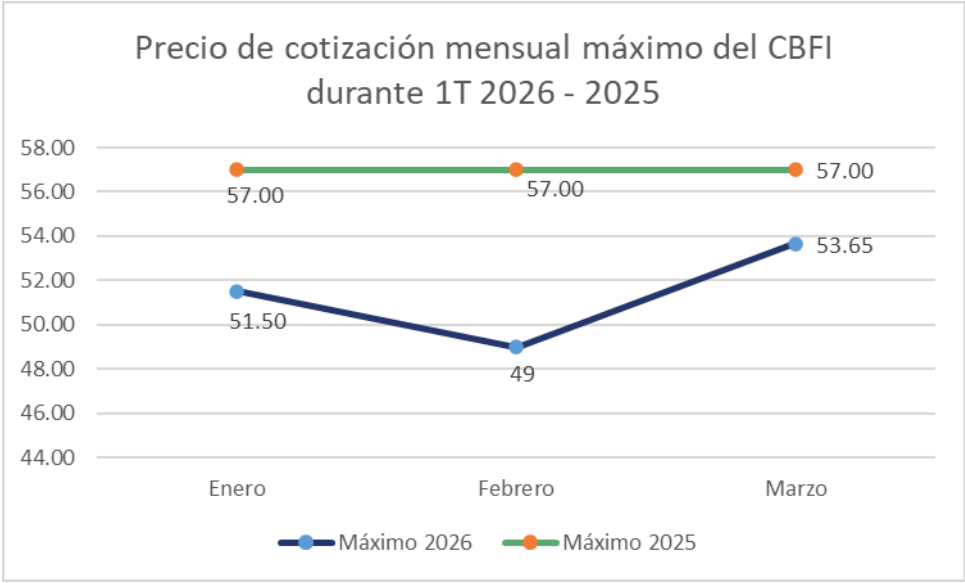
Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	1T 2026		
	Enero	Febrero	Marzo
Cierre	49.00	47.70	53.65
Máximo	51.50	49.00	53.65
Mínimo	48.89	47.50	47.70
Volumen operado (1)	10,060	13,737	14,837

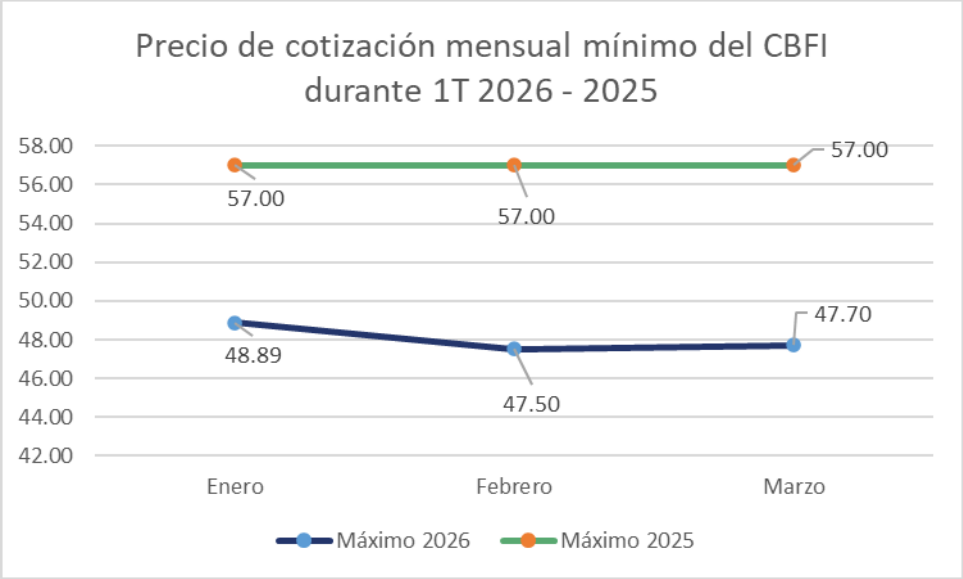
(1) Volumen de operación mensual

Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	1T 2025		
	Enero	Febrero	Marzo
Cierre	57.00	57.00	57.00
Máximo	57.00	57.00	57.00
Mínimo	57.00	57.00	57.00
Volumen operado (1)	1,686	4,725	1,767

(1) Volumen de operación mensual



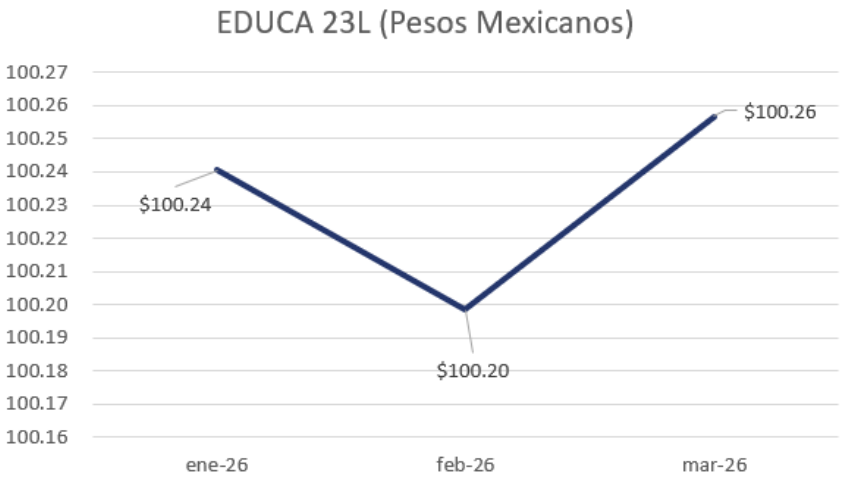


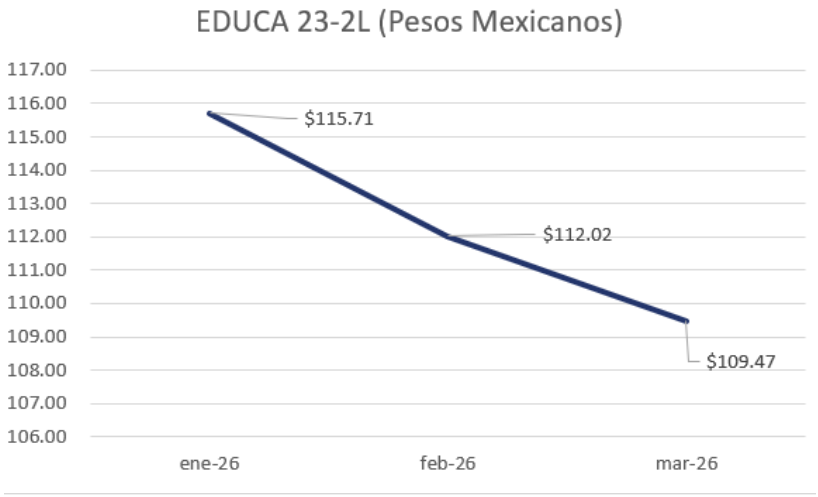


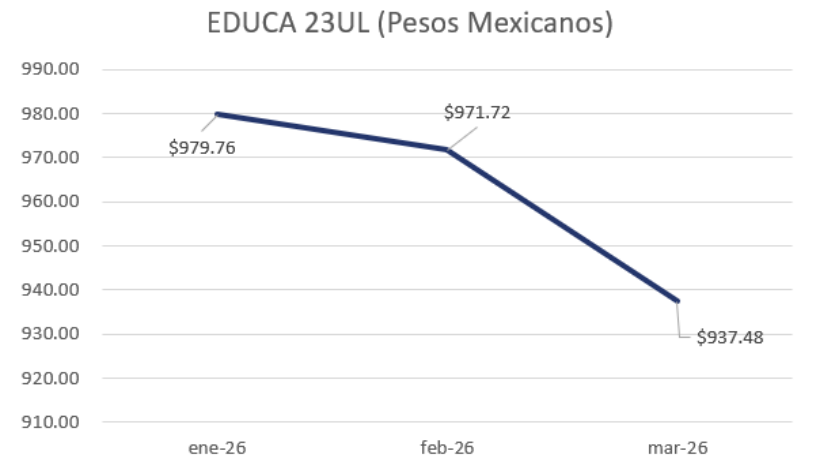
Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	ene-26	feb-26	mar-26
EDUCA 23L (Pesos Mexicanos)	100.24	100.20	100.26

Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	ene-26	feb-26	mar-26
EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)	115.71	112.02	109.47

Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	ene-26	feb-26	mar-26
EDUCA 23UL (Pesos Mexicanos)	979.76	971.72	937.48







iii) Formador de Mercado

Al 31 de marzo de 2026, 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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Marzo 2026 $	Diciembre 2025 $	Variación $	Variación %
Activo					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,854,644	1,692,919	161,725	9.55
Clientes - partes relacionadas	6	-	961	(961)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros		36,843	12,753	24,090	188.90
Total del activo circulante		1,891,487	1,706,633	184,854	10.83
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Propiedades de Inversión	7	41,474,610	41,453,794	20,816	0.05
Derechos de arrendamiento	13	22,495	23,229	(734)	(3.16)
Otros activos no circulantes no financieros		4,735	4,815	(80)	(1.66)
Total del activo no circulante		41,501,840	41,481,838	20,002	0.05
Total del Activo		43,393,327	43,188,471	204,856	0.47
Pasivo y Patrimonio Contable					
PASIVO CIRCULANTE:					
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	8	1,867,624	1,866,411	1,213	0.06
Intereses por pagar	8	63,161	188,518	(125,357)	(66.50)
Proveedores y otras cuentas por pagar		31,199	27,680	3,519	12.71
Impuesto al valor agregado por pagar		70,891	46,938	23,953	51.03
Partes Relacionadas	6	14,775	-	14,775	-
Obligaciones de arrendamiento	13	6,356	6,356	-	-
Total del pasivo circulante		2,054,006	2,135,903	(81,897)	(3.83)
PASIVO NO CIRCULANTE:					
Deuda financiera - Neta	8	6,394,407	6,315,354	79,053	1.25
Obligaciones por arrendamiento	13	27,168	27,942	(774)	(2.77)
Beneficios a los empleados	9	555	596	(41)	(6.88)
Total del pasivo no circulante		6,422,130	6,343,892	78,238	1.23
Total del pasivo		8,476,136	8,479,795	(3,659)	(0.04)
PATRIMONIO CONTABLE:	10				
Patrimonio contribuido - Neto		18,981,308	19,097,098	(115,790)	(0.61)
Utilidades retenidas		15,935,883	15,611,578	324,305	2.08
Total Patrimonio participación controladora		34,917,191	34,708,676	208,515	0.60
Total Patrimonio		34,917,191	34,708,676	208,515	0.60
Total del Pasivo y Patrimonio Contable		43,393,327	43,188,471	204,856	0.47

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 marzo (1T) de 2026 y 2025
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs

Concepto	Nota	1T 2026 $	1T 2025 $	Variación 1T 2026 / 1T 2025 $	Variación 1T 2026 / 1T 2025 %
Ingresos por arrendamiento	11	1,094,739	1,057,754	36,985	3.50
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	11	294,868	-	294,868	-
Total ingresos	11	1,389,607	1,057,754	331,853	31.37
Costos de Operación y mantenimiento	12	125,537	120,764	4,773	3.95
Gastos de administración	13	30,663	21,648	9,015	41.64
Total de gastos		156,200	142,412	13,788	9.68
		1,233,407	915,342	318,065	34.75
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto		-	-	-	-
Gastos para la Estrategía de Sostenibilidad	6	(14,775)	(14,250)	(525)	3.68
Utilidad de operación		1,218,632	901,092	317,540	35.24
Resultado de financiamiento:		- 7,655			
Intereses a favor	5	27,731	49,023	(21,292)	(43.43)
Intereses a cargo	8 y 13	(154,531)	(164,285)	9,754	(5.94)
Amortización del costo de financiamiento	8	(2,245)	(2,245)	0	0.00
Otros gastos financieros - Neto, principalmente revaluación de la deuda financiera	8	(86,052)	(52,717)	(33,335)	63.23
Total resultado de financiamiento		(215,097)	(170,224)	(44,873)	26.36
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,003,535	730,868	272,667	37.31
Impuestos a la utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		1,003,535	730,868	272,667	37.31
Otras partidas integrales	9	-	-	-	-
Utilidad integral - Neta del periodo		1,003,535	730,868	272,667	37.31
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,726,244	1,227,628,878	97,366	0.01
Utilidad básica por CBFI	10	0.817393	0.595349	0.222044	37.30

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 10)
Al 31 de marzo de 2026 y 2025
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Patrimonio Contribuido - Neto $	Utilidades Retenidas $	Total patrimonio contable $
Saldos al 1 de enero de 2026	19,097,098	15,611,578	34,708,676
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(116,356)	(679,230)	(795,586)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	566	-	566
Utilidad integral neta del año	-	1,003,535	1,003,535
Saldos al 31 de marzo de 2026	18,981,308	15,935,883	34,917,191
Saldos al 1 de enero de 2025	20,641,656	12,104,517	32,746,173
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(386,463)	(387,216)	(773,679)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	634	-	634
Utilidad integral neta del año	-	730,868	730,868
Saldos al 31 de marzo de 2025	20,255,827	12,448,169	32,703,996

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 tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 y 2025
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 $	Concepto	Nota	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 $
730,868	**Utilidad del año antes de impuestos a la utilidad**		1,003,535
	Ajustes por:		
(49,023)	Intereses a favor	5	(27,731)
164,285	Intereses a cargo	8 y 13	154,531
2,245	Amortización de costo de financiamiento	8	2,245
52,714	Revaluación de la deuda financiera	8	78,021
634	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	10	566
827	Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 16)		832
902,550	**Efectivo generado por resultados**		1,211,999
	Actividades de operación:		
2,241	Disminución (aumento) en clientes - partes relacionadas	6	961
(6,640)	Disminución (aumento) en otros activos circulantes no financieros		(24,090)
54,055	Aumento en el impuesto al valor agregado por pagar		23,953
(3,901)	Disminución en proveedores y otras cuentas por pagar		3,519
14,250	Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas		14,775
23	(Disminución) aumento en beneficios a los empleados	9	(41)
60,028	**Aumento (disminución) de efectivo neto por capital de trabajo**		19,077
962,578	**Aumento de efectivo neto por la operación**		1,231,076
	Actividades de inversión:		
49,023	Intereses a favor	5	27,731
(52,136)	Trabajos en proceso de las Propiedades de Inversión	7	(20,816)
-	Otros activos no financieros		(18)
(3,113)	**Efectivo utilizado en actividades de inversión**		6,897
	Actividades de financiamiento:		
(1,531)	Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	13	(1,589)
(288,419)	Intereses pagados de la deuda financiera	8	(279,073)
(773,679)	Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	10	(795,586)
(1,063,629)	**Efectivo utilizado en actividades de financiamiento**		(1,076,248)
(104,164)	Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo		161,725
2,142,408	Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,692,919
2,038,244	**Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo**		1,854,644

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 marzo de 2026 y 2025 (1T 2026) (1T 2025)
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 marzo $		Variaciones	
	2026	2025	1T 2026 / 1T 2025	
			$	%
Ingresos por arrendamiento	1,094,739	1,057,754	36,985	3.50
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos por arrendamiento	294,868	-	294,868	-
Total ingresos	1,389,607	1,057,754	331,853	31.37
Utilidad de operación	1,218,632	901,092	317,540	35.24
Gastos para la Estrategía de Sostenibilidad	14,775	14,250	525	3.68
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	566	634	(68)	(10.73)
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	831	827	4	0.48
NOI / EBITDA	1,234,804	916,803	318,001	34.69
Margen NOI / EBITDA %	88.86	86.67	2.19	2.52
Utilidad integral - Neta del periodo	1,003,535	730,868	272,667	37.31
Amortización del costo de financiamiento	2,245	2,245	0	0.00
Revaluación de la deuda financiera	78,021	52,714	25,307	48.01
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	566	634	(68)	(10.73)
Gastos para la Estrategía de Sostenibilidad	14,775	14,250	525	3.68
FFO	1,099,142	800,711	298,431	37.27
Reparto de excedente de efectivo	48,000	22,000	26,000	118.18
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(2,500)	-	-
Reserva de capex	(28,750)	(27,500)	(1,250)	4.55
Reserva por reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco Guerrero	(8,750)	-	(8,750)	-
Reserva para reinversión en propiedades	(294,868)	-	(294,868)	-
Gastos para la Estrategía de Sostenibilidad	(14,775)	(14,250)	(525)	3.68
AFFO	797,499	778,461	19,038	2.45
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,736,388	1,227,636,170	100,218	0.01
AFFO por CBFIs	0.649569	0.634114	0.015455	2.44

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, en apego a 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.
Administrador (1)	Fibra Educa Management, S. C. ("FEM" o "Administrador") (Subsidiaria)

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

Los CBFIS y Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CEBUREs") de FIBRA EDUCA cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"). Al 31 de marzo de 2026 los precios de cotización de estos instrumentos son los que se mencionan a continuación:

Clave de pizarra	Importe (1)
EDUCA 18 (2)	53.65
EDUCA_23L (Flotante) (3)	100.26
EDUCA_23-2L (Fijo) (3)	109.47
EDUCA_23UL (Real) (3)	937.48

(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 marzo de 2026, Grupo Nacer (principal tenedor) mantiene el 67.15% de los CBFIs de FIBRA EDUCA. 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 marzo de 2026, FIBRA EDUCA cumple con todos los requisitos necesarios para seguir siendo considerada como una FIBRA, de conformidad con lo señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR"), por consiguiente, mantiene vigente 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 10).

1.2 Eventos relevantes al 31 de marzo de 2026.

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

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de la liquidación del Resultado Fiscal por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, y un Reembolso de Patrimonio, que se llevó a cabo el 13 de marzo de 2026 por $795,586. (Véase Nota 10)

1.2.2 Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 11,556 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 de 2026, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020.

Lo anterior, de conformidad con lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, en el sentido de pagar una parte de sus remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre los Tenedores y los miembros independientes de Comités.
Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascienden a 1,227,736,388. (Véase Nota 10).

1.2.3 Revisión fiscal ejercicio 2019

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

1.2.4 *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 notificaron 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 EDUCA una dispensa temporal, 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 (véase nota 8), que se aplicará en el primer período de pago de intereses del ejercicio 2026, en favor de los tenedores de los CEBURES, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD aprobado.

Con fecha 27 de marzo de 2026, el Fideicomiso celebró y firmó un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente por un monto de hasta $2,500,000 (el “Crédito”), en el que participan tres instituciones financieras como acreditantes (los “Acreditantes”), liderados por Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, quien actúa única y exclusivamente en su carácter de agente estructurador y agente administrativo para beneficio de los Acreditantes, así como en su carácter de agente sostenible (véase nota 8.1).

La celebración del Crédito permitirá al Fideicomiso fortalecer su estructura financiera en cumplimiento con, y como parte de la ejecución del plan correctivo, según el mismo fue previamente aprobado por los órganos corporativos competentes de Fibra Educa.

1.2.5 *Cobro de indemnización de seguros por pérdidas consecuenciales*

El 20 de febrero de 2026, FIBRA EDUCA celebró un convenio de ajuste y finiquito con las compañías aseguradoras con las que tenía contratadas pólizas, con el propósito de indemnizar las pérdidas consecuenciales (interrupción de negocio) sufridas por el proyecto inmobiliario ubicado en Acapulco de Juárez, Guerrero, derivadas del caso fortuito ocasionado por el paso del huracán Otis en octubre de 2023.

En consecuencia, el Fideicomiso recibió el pago de la indemnización durante los meses de febrero y marzo de 2026, por un monto total de $294,868, neto de deducibles y coaseguros.

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 m^2) que equivale a 161,515 m^2 ("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.

El ABR certificado al 31 de marzo de 2026, es de 114,158 m^2 que representa el 21.20% del ABR Comprometido.

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 CO_2 al cierre del ejercicio 2022. Este indicador se calculará tomando como año base el consumo energético a ese período de 3,198,967 kWh.

Al 31 de marzo de 2026 el consumo energético de energías renovables fue de 354,543 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 marzo de 2026, existen 894 becarios activos en el Programa de Becas FIBRA EDUCA que gestiona la Fundación, con lo cual se está en proceso de la meta sostenible definida para el ejercicio 2027 que establece tener al cierre de ese año 907 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 marzo de 2026 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 11).

El valor razonable de las Propiedades de Inversión al 31 de marzo de 2026, asciende a $41,326,100, más las remodelaciones en proceso por $148,510, dando así un total de $41,474,610.

1.5 Subsidiaria

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

El 21 de mayo de 2021, FEM y una Parte Relacionada que pertenece a Nacer Global, constituyeron la Fundación, como Asociados Fundadores, con una duración indefinida. El fin de la Fundación es; entre otros, gestionar el Programa de Becas. (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 (no auditados) al 31 de marzo de 2026 y por el periodo de tres meses terminado en esa misma fecha, 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 (no auditados) convergen con los empleados en los Estados Financieros Consolidados anuales, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

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 Internaciones 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 marzo de 2026 y por el periodo de tres meses terminado en esa misma fecha, sean leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

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

2.1. Costo Histórico

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por el Efectivo y Equivalentes de Efectivo que se expresa a su valor nominal, las Propiedades de Inversión que se valúan a su valor razonable, la deuda que se mide a costo amortizado y el pasivo por beneficios a empleados que se mide bajo el método de crédito unitario proyectado.

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

2.2. 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 del mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomaran esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 "Arrendamientos", y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales

como el valor uso de la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS”, por sus siglas en inglés) 36 “Deterioro de Activos”.

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

- Nivel 1 El valor razonable se determina con base en los precios de cotización de los mercados activos a la fecha del periodo de reporte. El precio de mercado utilizado en los activos financieros mantenidos por FIBRA EDUCA, es el precio de compra actual (bid price), así como la valuación del valor razonable de los pasivos financieros. Véase Nota 8.
- 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 especificas 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 (no auditados) es el peso mexicano, toda vez que es la moneda funcional y de registro de FIBRA EDUCA, considerando que es la moneda utilizada en el entorno económico primario donde realiza sus operaciones.

2.4. Negocio en Marcha

Al 31 de marzo 2026, 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 que consistió básicamente en contratar una línea de crédito quirografaria sindicada por $2,500,000 según se explica en la nota 8.1, 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).

2.5. Consolidación

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

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

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

2.6 Estacionalidad

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

Nota 3 – Administración de Riesgos

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados), 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 2025. 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 15.

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 marzo de 2026, son consistentes con las reveladas en los Estados Financieros Consolidados auditados al 31 de diciembre de 2025.

4.1 Pronunciamientos contables que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2026

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas y que entraron en vigor el 1 de enero de 2026.

*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*

* Estas normas no son aplicables a FIBRA EDUCA considerando la naturaleza de su negocio, y 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 no tuvieron un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

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 no tuvieron un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

4.1 Nuevos pronunciamientos contables que aún no entran en vigor

A continuación, se describe la norma nuevas que ya fue emitida, pero que aún no entra en vigor a la fecha de publicación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados).

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

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

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

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

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

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	Marzo 2026 $	Diciembre 2025 $	Variación $	Variación %
Inversiones temporales	1,854,362	1,692,653	161,709	9.55
Efectivo en Bancos	282	266	16	6.02
Total efectivo y equivalentes de efectivo	1,854,644	1,692,919	161,725	9.55

Los intereses a favor generados de estas inversiones por los periodos comprendidos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, ascendieron a $27,731 y $49,023, 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 que se deriva por el ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en noviembre y diciembre de 2025 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, fue cobrado a principios de 2026. Al 31 de marzo de 2026 FIBRA EDUCA no tiene cuentas por cobrar.

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso tiene registrada una provisión por $14,775 relativo al donativo que entregará al cierre del año, a fin de fortalecer el Programa de Becas Educativas de acuerdo con su estrategia de sostenibilidad y de conformidad con lo acordado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023.

Las operaciones con Partes Relacionadas que se llevaron a cabo fueron celebradas en condiciones similares a las que se hubieran hecho con terceros independientes, y son reveladas en las Notas 11 (Ingresos por arrendamiento), 12 (Costos de operación y mantenimiento) y 13 (Gastos de administración).

Nota 7 – Propiedades de Inversión

Al 31 de marzo de 2026, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra a continuación:

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m²	% de Ocupación	Diciembre 2025 $	Adiciones $	Traspasos $	Marzo 2026 $
Planteles Universitarios							
Aportación Inicial	12	296,588	100.00	21,243,120	-	77,639	21,320,759
2019	7	96,592	100.00	7,701,472	-	19,753	7,721,225
2022	6	89,889	100.00	6,014,335	-	14,320	6,028,655
2023	1	2,255	100.00	14,709	-	144	14,853
2024	6	47,467	100.00	845,415	-	4,467	849,882
2025	6	42,250	100.00	803,269	-	1,577	804,846
	38	575,041	100.00	36,622,320	-	117,900	36,740,220
Oficinas							
Aportación Inicial	5	34,907	100.00	3,245,752	-	-	3,245,752
Centros de Aprendizaje							
Aportación Inicial	35	22,707	100.00	1,340,128	-	-	1,340,128
				41,208,200	-	117,900	41,326,100
Adaptaciones y mejoras (7.1)				245,594	20,816	(117,900)	148,510
Total Propiedades de Inversión	78	632,655	100.00	41,453,794	20,816	-	41,474,610

7.1 Adaptaciones y mejoras

En 2026, FIBRA EDUCA realizó distintos pagos por el avance realizado en las obras referentes a remodelaciones y mantenimiento mayor de varios inmuebles universitarios, por $20,816 más su IVA correspondiente.

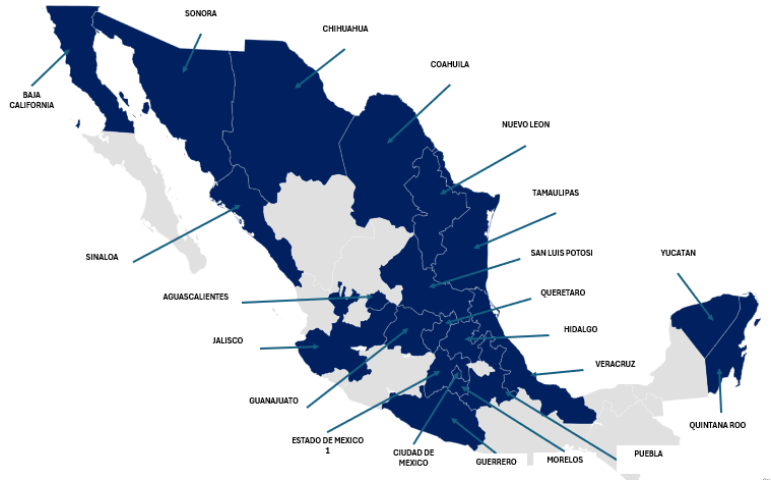
Al 31 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA concluyó y capitalizó diversas obras (impermeabilización, pintura, instalación eléctrica, remodelación de espacios para laboratorios, reposición de pavimiento de concreto hidráulico y terracerías para estacionamientos, entre otros) por un importe de $117,900, quedando trabajos en proceso por $148,510.

7.2 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 página:

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 marzo de 2026, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA, excepto por lo que se menciona en la Nota 15.5, se encuentran libres de gravámenes y se encuentran totalmente aseguradas, cubriendo los riesgos a los que están expuestos los inmuebles.

Nota 8 – Deuda Financiera

Al 31 de marzo de 2026, 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 2026	1,866,411	703,256	5,612,098	8,181,765
Amortización de comisiones	1,213	205	827	2,245
Efecto por revaluación de la deuda expresada en UDIS	-	-	78,021	78,021
Saldo al 31 de marzo de 2026	1,867,624	703,461	5,690,946	8,262,031
Porción circulante de la deuda financiera – Neta [1]	1,867,624	-	-	1,867,624
Porción no circulante de la Deuda financiera – Neta	-	703,461	5,690,946	6,394,407
	1,867,624	703,461	5,690,946	8,262,031
Valor razonable al 31 de marzo de 2026	1,874,226	774,046	6,098,738	8,747,010

[1] La fecha de vencimiento del BVS identificado con la clave de pizarra Educa 23-L (flotante) es 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	14,159	2,853	9,477	26,489
Comisiones pendientes de amortizar	(1,804)	(3,616)	(24,646)	(30,066)
Efecto por revaluación	-	-	569,065	569,065
Saldo al 31 de marzo de 2026	1,867,624	703,461	5,690,946	8,262,031

Al 31 de marzo de 2026, 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 marzo de 2026:

Endeudamiento	Marzo 2026 $	Diciembre 2025 $
Nivel de endeudamiento al cierre del periodo (1)	0.19	0.19
Total de deuda bursátil	8,262,031	8,181,765
Total de intereses devengados no pagados	63,161	188,518
Activos totales	43,393,327	43,188,471

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

Nivel de apalancamiento	Marzo 2026 $	Diciembre 2025 $
Nivel de apalancamiento	1.77	1.76
Activos totales	43,393,327	43,188,471
Títulos de capital (1)	24,554,728	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	Marzo 2026 $	Diciembre 2025 $
Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.03	0.96
Activos líquidos	1,854,644	1,693,880
Línea de crédito revolvente disponible	2,500,000	-
Utilidad operativa estimada	638,172	710,298
Amortización estimada de intereses	588,134	635,813
Porción circulante de la Deuda financiera - Neta	1,867,624	1,866,411

Los intereses incurridos por FIBRA EDUCA derivados de la deuda financiera de los BVS por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025 fueron de $153,716 y $163,435, respectivamente. Durante el primer trimestre 2026, el Fideicomiso liquidó $279,073 por concepto de intereses de los BVS.

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados del BVS en sus tramos flotante, fijo y real por $2,192, $10,672 y $50,297; respectivamente. La fecha de vencimiento de los cupones de esos tramos del BVS será en abril 2026 para el caso del tramo flotante y en agosto de 2026 para los tramos fijo y real.

8.1 Contrato de apertura de crédito en cuenta corriente

El 27 de marzo de 2026, el Fideicomiso celebró y firmó un contrato de apertura de crédito (no subordinado) en cuenta corriente por un monto de hasta $2,500,000 (el “Crédito”), en el que participan tres instituciones financieras como acreditantes (los “Acreditantes”), liderados por Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, quien actúa única y exclusivamente en su carácter de agente estructurador y agente administrativo para beneficio de los Acreditantes, así como en su carácter de agente sostenible.

La celebración del Crédito permitirá al Fideicomiso fortalecer su estructura financiera en cumplimiento con, y como parte de la ejecución del plan correctivo, según el mismo fue previamente aprobado por los órganos corporativos competentes de Fibra Educa. (Véase Nota 1.2.4)

Como parte de las principales características del Crédito, se establece que la vigencia del contrato es de tres años, contados a partir de la fecha de firma, con la posibilidad de dos prórrogas adicionales de un año cada una, sujetas a la aprobación previa de los Acreditantes. Esta línea de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer a partir a partir de cada una de las disposiciones que se realicen del Crédito.

Asimismo, la tasa de interés aplicable al Crédito se encuentra referenciada a la TIIE más un margen que oscila entre 215 y 230 puntos base, el cual se determina en función del índice de apalancamiento del Fideicomiso.

También, se estipula una comisión por saldos no dispuestos del 30% sobre el margen aplicable que son 230 pbs más IVA, la cual será aplicada sobre el saldo promedio diario no dispuesto, misma que será exigible y pagadera trimestralmente el último día hábil de cada mes de enero, abril, julio y octubre.

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

Al 31 de marzo de 2026 y hasta la fecha de este informe, FIBRA EDUCA no ha realizado disposición alguna del Crédito.

Nota 9 - Beneficios a los Empleados

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

Concepto	Marzo 2026	Diciembre 2025	Variación $	Variación %
Saldo al 1 de enero	596	433	163	37.64
Costo Neto del periodo	43	144	(101)	(70.14)
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	-	32	(32)	(100.00)
Liquidaciones	(84)	(13)	(71)	546.15
Saldo final	555	596	(41)	(6.88)

Los supuestos empleados en la determinación de las OBD son los mismos que fueron utilizados al 31 de diciembre de 2025.

Nota 10 - Patrimonio Contable

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 11,556 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 de 2026, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020 y de conformidad con lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de gobierno corporativo, 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 2026	1,227,724,832	19,097,098
Distribuciones de reembolso de patrimonio		(116,356)
Puesta en circulación de CBFIs (2026):		
Marzo	11,556	566
CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2026	1,227,736,388	18,981,308

A continuación, se muestra un resumen de las distribuciones pagadas al 31 de marzo de 2026 y 2025:

Fechas 2026		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					
25 de febrero	13 de marzo	4T 2025	116,356	679,230	795,586	0.648016

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					
25 de febrero	14 de marzo	4T 2024	386,463	387,216	773,679	0.630217

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, la Utilidad Básica y diluida fue la misma por cada CBFIs la cual fue de $0.817393 y $0.595349 pesos mexicanos; respectivamente.

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

Los Fondos Generados por la Operación (“FFO”, por sus siglas en inglés) son determinados de conformidad con la metodología “AMEFIBRA FFO”, que establece que se adicionen o disminuyan, entre otras, a la Utilidad Integral Neta del periodo, otros ingresos que no sean atribuibles a la operación primaria de FIBRA EDUCA, la amortización del costo de financiamiento, la revaluación de

la deuda financiera, la ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión – Neto, pago en CBFIs a los miembros independientes de los Comités e incentivos a los ejecutivos y los gastos de estrategia de sostenibilidad por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025.

Los Fondos Ajustados por la Operación del periodo ("AFFO", por sus siglas en inglés), se determinaron disminuyendo una reserva de instalación de PF, Capex, reparación de los inmuebles ubicados en el Puerto de Acapulco Guerrero 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 el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 y 2025.

El FFO y AFFO por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, se integran como se muestra a continuación:

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 $		Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 $
730,868	Utilidad integral - Neta del periodo	1,003,535
2,245	Amortización del costo de financiamiento	2,245
52,714	Revaluación de la deuda financiera	78,021
634	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	566
14,250	Gastos de estrategia de sostenibilidad	14,775
800,711	**FFO**	1,099,142
22,000	Reparto de excedente de efectivo	48,000
(2,500)	Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)
(27,500)	Reserva de capex	(28,750)
-	Reserva por reparación de los Inmuebles	(8,750)
-	Reserva para reinversión en propiedades	(294,868)
(14,250)	Gastos de estrategia de sostenibilidad	(14,775)
778,461	**AFFO**	797,499
1,227,636,170	Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,736,388
0.634114	AFFO por CBFIs	0.649569

Nota 11 - Ingresos por arrendamiento

El Fideicomiso, en su calidad de arrendatario, mantiene vigentes 42 contratos de arrendamiento y 1 contrato de arrendamiento con condición suspensiva asociado al inmueble universitario ubicado en la Ciudad de Mérida, con 5 de sus Partes Relacionadas, como arrendadoras, a través de los cuales son generados la totalidad de los ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2026, por $1,094,739.

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 marzo de 2025 $	Región	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 $	Variación 1T 2026 / 1T 2025 $	Variación 1T 2026 / 1T 2025 %
318,467	Centro	352,766	34,299	10.77
97,936	Norte	105,588	7,652	7.81
440,808	Occidente	460,182	19,374	4.40
80,965	Sur	51,459	(29,506)	(36.44)
938,176	Planteles universitarios	969,995	31,819	3.39
84,129	Oficinas	87,763	3,634	4.32
35,449	Centros de Aprendizaje	36,981	1,532	4.32
1,057,754	Total de ingresos por arrendamiento	1,094,739	36,985	3.50
-	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	294,868	294,868	-
1,057,754	Total de ingresos	1,389,607	331,853	31.37

A continuación, se presentan los ingresos segmentados atendiendo a su zona geográfica y conforme a su evolución entre el primer trimestre de 2025 y del 2026.

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025	Incremento por ajuste en rentas (1)	Disminución ingresos por arrendamiento por reconversión de propiedades (2)	Incremento por nuevos arrendamientos (3)	Total ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento (4)	Total de ingresos por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026
Occidente	440,808	19,374	-	-	460,182	-	460,182
Centro	318,467	13,156	-	21,143	352,766	-	352,766
Norte	97,936	3,528	-	4,124	105,588	-	105,588
Sur	80,965	3,494	(33,000)	-	51,459	294,868	346,327
Planteles universitarios	938,176	39,552	(33,000)	25,267	969,995	294,868	1,264,863
Oficinas	84,129	3,634	-	-	87,763	-	87,763
Centros de aprendizaje	35,449	1,532	-	-	36,981	-	36,981
	1,057,754	44,718	(33,000)	25,267	1,094,739	294,868	1,389,607
ABR							
Occidente	238,865	-	-	-	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	532,791	-	-	42,250	575,041	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707	-	22,707
	590,405	-	-	42,250	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) Los ingresos del 1T del 2026, incluyen los ajustes realizados posteriormente al 31 de marzo de 2025 por la actualización de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un aniversario más, incrementando así los ingresos del periodo en un 4.23%.

(2) El 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA celebró un 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 m^2 lo que implicó una reducción por un monto de $33,000 durante el Primer Trimestre 2026, monto que será cubierto por el nuevo arrendatario, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

(3) En el 1T de 2026, FIBRA EDUCA reconoció y cobro las rentas de los 6 Activos que fueron adquiridos en julio de 2025 impulsando así los ingresos en un 2.39%.

(4) 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 y 5 meses desde que le ha sido imposible llevar a cabo su operación usual dentro de los Activos. Las pólizas de seguro cubren tanto los daños físicos como las rentas no percibidas (pérdidas consecuenciales) por la afectación operativa del Inmueble.

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales. Dicho finiquito fue por $294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026.

Estos recursos serán utilizados para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso.

La clasificación de las regiones corresponde a la misma distribución detallada en Nota 14.

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 marzo de 2026 $	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 $
	Inicio	Terminación					
6	junio de 2018	junio de 2033	15	7 años, 3 meses	339,234	678,513	682,048
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	7 años, 11 meses	4,460	8,967	8,639
1	abril de 2019	abril de 2034	15	8 años	2,932	5,651	5,437
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	8 años, 1 mes	6,375	13,919	13,330
1	junio de 2019	junio de 2034	15	8 años, 2 meses	41,911	-	-
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	8 años, 7 meses	11,761	38,211	36,949
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	8 años, 8 meses	29,153	121,201	116,888
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	10 años, 10 meses	16,563	9,738	9,370
1	junio de 2022	junio de 2037	15	11 años, 2 meses	67,167	158,123	151,575
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	11 años, 4 meses	6,159	5,691	5,095
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	12 años, 7 meses	2,255	681	656
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	13 años, 1 meses	2,346	2,302	2,205
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	13 años, 4 meses	45,121	26,475	25,562
12	julio de 2025	julio de 2040	15	14 años, 3 meses	42,250	25,267	-
1 *	diciembre de 2025	noviembre de 2040	15	-	14,968	-	-
43		Total			632,655	1,094,739	1,057,754

** 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 12 – 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 marzo de 2026 $	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 $	Variaciones Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 / 2025 $	%
Mantenimiento y conservación [1]	118,161	111,980	6,181	5.52
Seguros y fianzas [2]	3,225	5,711	(2,486)	(43.53)
Impuesto predial	4,151	3,073	1,078	35.08
Total gastos de operación y mantenimiento	125,537	120,764	4,773	3.95

(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 el programa, 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.

Nota 13 - Gastos de Administración

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

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 $	Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 $	Variaciones $	%
12,400	Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social [1]	18,695	6,295	50.77
1,952	Emolumentos a los miembros independientes de los comités [2]	1,743	(209)	(10.71)
722	Amortización de los derechos de arrendamiento [3]	734	12	1.66
1,834	Gastos generales de oficina	1,181	(653)	(35.61)
1,980	Honorarios profesionales [4]	5,862	3,882	196.06
2,760	Otros	2,448	(312)	(11.30)
21,648	Total gastos de administración	30,663	9,015	41.64

1) En el 1T 2026, se presentó un incremento en los gastos administrativos que corresponde al incremento generalizado en los sueldos y salarios de los Ejecutivos y personal administrativo de FEM que se hizo a medidos del ejercicio 2025.

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 marzo de 2026 y 31 de diciembre

de 2025 y por el periodo de tres terminado el 31 de marzo de 2026 y 2025 conforme se muestra a continuación:

Concepto	31 de marzo de 2026 $	31 de diciembre de 2025 $	Variaciones $	Variaciones %
Derechos de arrendamiento	22,495	23,229	(734)	(3.16)
Obligaciones por arrendamiento circulantes	6,356	6,356	-	-
Obligaciones por arrendamiento no circulantes	27,168	27,942	(774)	(2.77)

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 (1T 2026) $	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 (1T 2025) $	Variaciones $	Variaciones %
Pagos de arrendamiento	1,589	1,531	58	3.79
Intereses a cargo	815	850	(35)	(4.12)

3) En el Primer Trimestre de 2026 el Fideicomiso realizó el registro contable relativo a los honorarios profesionales de diversos asesores.

Nota 14 - 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 el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 y 2025 y 31 de diciembre de 2025, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Región	ABR	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de				Variaciones	
		2026		2025		2025 / 2024	
	m²	$	%	$	%	$	%
Centro	174,671	304,909	86.43	277,257	87.06	27,652	9.97
Norte	79,339	90,567	85.77	84,340	86.12	6,227	7.38
Occidente	238,865	398,938	86.69	382,867	86.86	16,071	4.20
Sur	82,166	(1) 331,968	95.85	68,484	84.58	263,484	384.74
Planteles Universitarios	575,041	1,126,382	89.05	812,948	86.65	313,434	38.56
Oficinas	34,907	76,400	87.05	73,185	86.99	3,215	4.39
Centros de Aprendizaje	22,707	32,022	86.59	30,670	86.52	1,352	4.41
Total	632,655	1,234,804	88.86	916,803	86.67	318,001	34.69

(1) *Refleja la recuperación de pérdidas consecuenciales que se menciona en la Nota 11.*

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	
ULA		Universidad Santa Fe	

Nota 15 - Compromisos y contingencia

15.1 - 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.

15.2 – 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 12).

15.3 - Rentas futuras (Compromiso)

Al 31 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA tiene celebrados 42 contratos de arrendamiento y 1 contrato de arrendamiento con condición suspensiva conforme lo mencionado en la Nota 11 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 3 meses y 7 años 3 meses, se analiza como se muestra a continuación:

Vencimiento	Importe $
1 año	4,380,828
1 a 3 años	8,761,656
3 a 5 años	8,761,656
5 a 7 años	8,761,656
más de 7 años	6,318,447
Total	36,984,243

15.4 - 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.

15.5 – Activos inmobiliarios (Contingencia)

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

Nota 16 - Hechos posteriores

En sesión celebrada el 28 de abril de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el 23 de abril de 2026, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo, a más tardar el 26 de mayo de 2026, de la distribución a cuenta del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y Reembolso de Patrimonio por $797,499.

Nota 17 - Autorización de la emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2026, fueron autorizados para su emisión el 28 de abril 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 marzo de 2026 y 2025, se presentan a continuación:

Concepto	Marzo 2026 $	Diciembre 2025 $	Variación $	Variación %
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,854,644	1,692,919	161,725	9.55
Clientes - partes relacionadas	-	961	(961)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros	36,843	12,753	24,090	188.90
Total activo circulante	1,891,487	1,706,633	184,854	10.83
Propiedades de Inversión	41,474,610	41,453,794	20,816	0.05
Otros activos no financieros	4,735	4,815	(80)	(1.66)
Derechos de arrendamiento	22,495	23,229	(734)	(3.16)
Total activo no circulante	41,501,840	41,481,838	20,002	0.05
Total Activo	**43,393,327**	**43,188,471**	**204,856**	**0.47**
Pasivo				
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	1,867,624	1,866,411	1,213	0.06
Intereses por pagar	63,161	188,518	(125,357)	(66.50)
Proveedores y otras cuentas por pagar	31,199	27,680	3,519	12.71
Impuesto al valor agregado por pagar	70,891	46,938	23,953	51.03
Otros pasivos financieros circulantes	21,131	6,356	14,775	232.46
Total pasivo circulante	2,054,006	2,135,903	(81,897)	(3.83)
Deuda financiera no circulante - Neta	6,394,407	6,315,354	79,053	1.25
Otros pasivos no financieros no circulantes	27,723	28,538	(815)	(2.86)
Total Pasivo	**8,476,136**	**8,479,795**	**(3,659)**	**(0.04)**
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	18,981,308	19,097,098	(115,790)	(0.61)
Utilidades retenidas	15,935,883	15,611,578	324,305	2.08
Total Patrimonio Contable	**34,917,191**	**34,708,676**	**208,515**	**0.60**
Total Pasivo y Patrimonio Contable	**43,393,327**	**43,188,471**	**204,856**	**0.47**

Al 31 de marzo de 2026, 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 1T 2026.

Endeudamiento	Marzo 2026 $	Diciembre 2025 $
Nivel de endeudamiento al cierre del año	0.19	0.19
Total de deuda bursátil	8,262,031	8,181,765
Total de intereses devengados no pagados	63,161	188,518
Activos totals	43,393,327	43,188,471

Nivel de apalancamiento	Marzo 2026 $	Diciembre 2025 $
Nivel de apalancamiento	1.77	1.76
Activos totals	43,393,327	43,188,471
Títulos de capital [1]	24,554,728	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	Marzo 2026 $	Diciembre 2025 $
Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.03	0.96
Activos líquidos	1,854,644	1,693,880
Línea de crédito revolvente disponible	2,500,000	-
Utilidad operativa estimada	638,172	710,298
Amortización estimada de intereses	588,134	635,813
Porción circulante de la Deuda financiera - Neta	1,867,624	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 2025.

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

NOI (Net Operating Income) / EBITDA

Esta base de medición excluye principalmente de la Utilidad Operacional, que es determinada bajo IFRS, otros ingresos que no provienen directamente de la actividad preponderante de FIBRA EDUCA, la ganancia por ajuste en valor razonable de las Propiedades de Inversión, los gastos para la estrategia de Sostenibilidad, pago en CBFIs a los miembros independientes de los Comités e incentivos a Ejecutivos y la depreciación y amortización operativos. El NOI y la EBITDA determinadas por el Fideicomiso son equiparables, toda vez que las partidas conciliadas de la utilidad operacional son las mismas para la determinación de estos dos indicadores.

FFO (Funds From Operations)

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

AFFO (Adjusted Funds From Operations)

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

A continuación, se muestran los indicadores financieros del 1T 2026 y 2025:

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 marzo de 2026 y 2025 (1T 2026) (1T 2025)
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y reparto por CBFIs

2025	Concepto	2026	Variaciones	
Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo $		Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo $	1T 2026 / 1T 2025 $	1T 2026 / 1T 2025 %
1,057,754	Ingresos por arrendamiento	1,094,739	36,985	3.50
-	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos por arrendamiento	294,868	294,868	-
1,057,754	Total ingresos	1,389,607	331,853	31.37
901,092	Utilidad de operación	1,218,632	317,540	35.24
14,250	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	14,775	525	3.68
634	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	566	(68)	(10.73)
827	Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	831	4	0.48
916,803	**NOI / EBITDA**	1,234,804	318,001	34.69
86.67	**Margen NOI / EBITDA %**	88.86	2.19	2.52
730,868	Utilidad integral - Neta del periodo	1,003,535	272,667	37.31
2,245	Amortización del costo de financiamiento	2,245	-	-
52,714	Revaluación de la deuda financiera	78,021	25,307	48.01
634	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	566	(68)	(10.73)
14,250	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	14,775	525	3.68
800,711	**FFO**	1,099,142	298,431	37.27
22,000	Reparto de excedente de efectivo	48,000	26,000	118.18
(2,500)	Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	-	-
(27,500)	Reserva de capex	(28,750)	(1,250)	4.55
-	Reserva por reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco Guerrero	(8,750)	(8,750)	-
-	Reserva para reinversión en propiedades	(294,868)	(294,868)	-
(14,250)	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	(14,775)	(525)	3.68
778,461	**AFFO**	797,499	19,038	2.45
1,227,636,170	Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,736,388	100,218	0.01
0.634114	AFFO por CBFIs	0.649569	0.015455	2.44

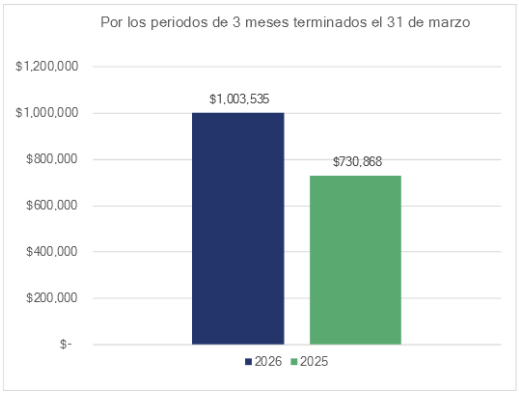
Ingresos por arrendamiento

Gráfica 1

Utilidad de operación

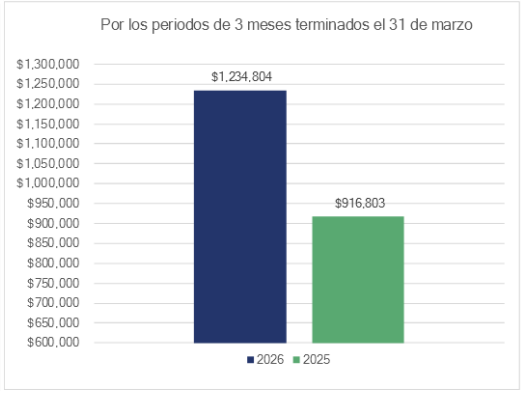
Gráfica 2

Utilidad Integral - Neta del periodo



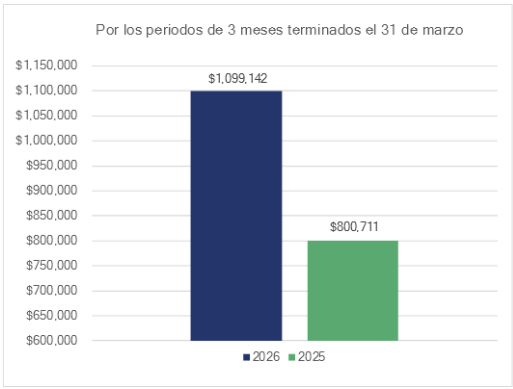
Gráfica 3

NOI / EBITDA



Gráfica 4

FFO



Gráfica 5

AFFO

Gráfica 6

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	EDUCA
Periodo cubierto por los estados financieros:	Al 31 de marzo de 2026 y por el periodo de tres meses terminado en esa misma fecha
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2026-03-31
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:	1
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 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:

- 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. Las pólizas de seguro cubren tanto los daños físicos como las rentas no percibidas (pérdidas consecuenciales) por la afectación operativa del Inmueble.

- El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales causadas por el Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero que resulto afectado por el paso del huracán Otis en octubre de 2023. Dicho finiquito fue por $294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026.

  Estos recursos serán utilizados para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso.

En contraste, el 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA celebró un 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 m^2 lo que implicó una reducción por un monto de $33,000 durante el Primer Trimestre 2026, monto que será cubierto por el nuevo arrendatario, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,854,644,000	1,692,919,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	0	961,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	36,843,000	12,753,000
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,891,487,000	1,706,633,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,891,487,000	1,706,633,000
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	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	859,000	920,000
Propiedades de inversión	41,474,610,000	41,453,794,000
Activos por derechos de uso	22,495,000	23,229,000
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	2,935,000	2,954,000
Total de activos no circulantes	41,501,840,000	41,481,838,000
Total de activos	43,393,327,000	43,188,471,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	45,974,000	27,680,000
Impuestos por pagar a corto plazo	70,891,000	46,938,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,930,785,000	2,054,929,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	6,356,000	6,356,000
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	2,054,006,000	2,135,903,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,054,006,000	2,135,903,000
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 2026-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	6,394,407,000	6,315,354,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	27,168,000	27,942,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	555,000	596,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	555,000	596,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	6,422,130,000	6,343,892,000
Total pasivos	8,476,136,000	8,479,795,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	18,981,308,000	19,097,098,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	15,935,883,000	15,611,578,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	34,917,191,000	34,708,676,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	34,917,191,000	34,708,676,000
Total de capital contable y pasivos	43,393,327,000	43,188,471,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-03-31	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	1,389,607,000	1,057,754,000
Costo de ventas	125,537,000	120,764,000
Utilidad bruta	1,264,070,000	936,990,000
Gastos de venta	0	0
Gastos de administración	30,663,000	21,648,000
Otros ingresos	0	0
Otros gastos	14,775,000	14,250,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,218,632,000	901,092,000
Ingresos financieros	28,107,000	49,024,000
Gastos financieros	243,204,000	219,248,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,003,535,000	730,868,000
Impuestos a la utilidad	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	1,003,535,000	730,868,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	1,003,535,000	730,868,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,003,535,000	730,868,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	La utilidad basica por CBFI por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 es de $0.817393	La utilidad basica por CBFI por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 es de $0.595349
Utilidad por acción [sinopsis]		
Utilidad por acción [partidas]		
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.817393	0.595349
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.817393	0.595349
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.817393	0.595349
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.817393	0.595349

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-03-31	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	1,003,535,000	730,868,000
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
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	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
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	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
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	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
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	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
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	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
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	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
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-03-31	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-03-31
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	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
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	1,003,535,000	730,868,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	1,003,535,000	730,868,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-03-31	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	1,003,535,000	730,868,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	207,066,000	170,221,000
+ Gastos de depreciación y amortización	832,000	827,000
+ 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	566,000	634,000
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- 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	961,000	2,241,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(24,090,000)	(6,640,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	18,294,000	10,349,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(41,000)	23,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	23,953,000	54,055,000
+ 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)	227,541,000	231,710,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	1,231,076,000	962,578,000
- 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	1,231,076,000	962,578,000
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	0	0
+ 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	20,816,000	52,136,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-03-31	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-03-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ 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	27,731,000	49,023,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(18,000)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	6,897,000	(3,113,000)
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	1,589,000	1,531,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	795,586,000	773,679,000
- Intereses pagados	279,073,000	288,419,000
+ (-) 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	(1,076,248,000)	(1,063,629,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	161,725,000	(104,164,000)
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	161,725,000	(104,164,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,692,919,000	2,142,408,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,854,644,000	2,038,244,000

[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	19,097,098,000	0	0	15,611,578,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,003,535,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,003,535,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	679,230,000	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	116,356,000	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	566,000	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	(115,790,000)	0	0	324,305,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	18,981,308,000	0	0	15,935,883,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	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	34,708,676,000	0	34,708,676,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	1,003,535,000	0	1,003,535,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	1,003,535,000	0	1,003,535,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	679,230,000	0	679,230,000
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	116,356,000	0	116,356,000
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	566,000	0	566,000
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	208,515,000	0	208,515,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	34,917,191,000	0	34,917,191,000

[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	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	730,868,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	730,868,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	387,216,000	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	386,463,000	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	634,000	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	(385,829,000)	0	0	343,652,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	20,255,827,000	0	0	12,448,169,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	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	730,868,000	0	730,868,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	730,868,000	0	730,868,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	387,216,000	0	387,216,000
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	386,463,000	0	386,463,000
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	634,000	0	634,000
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	(42,177,000)	0	(42,177,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	32,703,996,000	0	32,703,996,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	15,507,846,000	16,782,365,000
Capital social por actualización	3,838,599,000	3,838,599,000
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	6	7
Numero de empleados	32	35
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	1,227,736,388	1,227,636,170
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-03-31	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	832,000	827,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-04-01 - 2026-03-31	Año Anterior 2024-04-01 - 2025-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	4,386,890,000	4,138,230,000
Utilidad (pérdida) de operación	5,891,746,000	4,296,196,000
Utilidad (pérdida) neta	5,119,745,000	3,672,986,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	5,119,745,000	3,672,986,000
Depreciación y amortización operativa	3,919,000	3,252,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	282,000	266,000
Total efectivo	282,000	266,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	1,854,362,000	1,692,653,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	1,854,362,000	1,692,653,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,854,644,000	1,692,919,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	961,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	0	961,000
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
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes 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 2026-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
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	859,000	920,000
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	859,000	920,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	41,474,610,000	41,453,794,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	41,474,610,000	41,453,794,000
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	27,003,000	24,402,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	14,775,000	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	4,196,000	3,278,000
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	45,974,000	27,680,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	0
Créditos Bursátiles a corto plazo	1,867,624,000	1,866,411,000
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	63,161,000	188,518,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	1,930,785,000	2,054,929,000
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	6,394,407,000	6,315,354,000
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	6,394,407,000	6,315,354,000
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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	43,393,327,000	43,188,471,000
Pasivos	8,476,136,000	8,479,795,000
Activos (pasivos) netos	34,917,191,000	34,708,676,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,891,487,000	1,706,633,000
Pasivos circulantes	2,054,006,000	2,135,903,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(162,519,000)	(429,270,000)

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-03-31	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Ingresos por renta fija	1,094,739,000	1,057,754,000
Ingresos por renta variable	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0
Intereses	0	0
Ingresos por mantenimiento	0	0
Ingresos por publicidad	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0
Otros ingresos	294,868,000	0
Total de ingresos	1,389,607,000	1,057,754,000
Costo de Venta [sinopsis]		
Costo por habitación	0	0
Alimentos y bebidas	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0
Otros costos	125,537,000	120,764,000
Total de costos de venta	125,537,000	120,764,000
Gastos de venta [sinopsis]		
Gastos de mantenimiento	0	0
Gastos por administración	0	0
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0
Energéticos	0	0
Venta y Publicidad	0	0
Seguros	0	0
Predial	0	0
Otros Gastos de operación	0	0
Total de gastos de venta	0	0
Gastos Administrativos [sinopsis]		
Comisión por asesoría	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0
Honorarios legales	0	0
Honorarios administrativos	1,743,000	1,952,000
Honorarios profesionales	5,862,000	1,980,000
Sueldos	18,695,000	12,400,000
Depreciación y amortización	832,000	827,000
Otros gastos administrativos	3,531,000	4,489,000
Total de gastos administrativos	30,663,000	21,648,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	27,731,000	49,023,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	376,000	1,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-03-31	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-03-31
Otros ingresos financieros	0	0
Total de ingresos financieros	28,107,000	49,024,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	154,531,000	164,285,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	78,021,000	52,714,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0
Otros gastos financieros	10,652,000	2,249,000
Total de gastos financieros	243,204,000	219,248,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	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 (no auditados) al 31 de marzo de 2026, 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 (no auditados) convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales auditados, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

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 marzo de 2026 y por el periodo de tres meses terminado 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 2025. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de marzo 2026, 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 (no auditados) al 31 de marzo de 2026, convergen con los utilizados en los Estados Financieros Consolidados anuales auditados correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2025. Dichos criterios fueron revelados en la sección “Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas” del Reporte Anual del ejercicio 2025, 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 marzo de 2026 son: a corto plazo, i) Porción circulante de la Deuda financiera - Neta $1,867,624 ii) Intereses por pagar $63,161, iii) Proveedores y otras cuentas por pagar $31,199, iv) Impuesto al valor agregado por pagar por $70,891, v) Partes Relacionadas por $14,775 y vi) Obligaciones por arrendamiento por $6,356; y a largo plazo, i) Deuda financiera - Neta (Bono Vinculado a la Sostenibilidad "BVS") por $6,394,407; ii) Obligaciones por arrendamiento por $27,168 y iii) Beneficios a los empleados por $555.

Los intereses por pagar corresponden al BVS en sus tramos Flotante, Fijo y Real, por $2,192, $10,672 y $50,297, respectivamente. La fecha de vencimiento de los cupones de esos tramos del BVS será en abril 2026 para el caso del tramo flotante y en agosto de 2026 para los tramos fijo y real.

Al 31 de marzo de 2026, 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 marzo de 2026, 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 sesión del Comité Técnico celebrada el 28 de abril de 2026, los Miembros aprobaron por unanimidad, la emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de marzo de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría de su sesión llevada a cabo el 23 de abril 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 2025; así mismo estos criterios son mencionados en la nota 2.5 “Consolidación” de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de marzo de 2026, 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 (no auditados)”.

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 (no auditados) al 31 de marzo de 2026, 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 (no auditados) para así lograr una adecuada presentación de estos.

Las bases de preparación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) se mencionan a continuación:

Costo Histórico

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

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

Valor Razonable

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

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

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

Nivel 2 El valor razonable se determina con datos de entrada que no se negocian en un mercado activo, utilizando técnicas de valuación que maximizan el uso de información observable y deposita la menor confianza posible en estimaciones especificas 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 (no auditados) es el peso mexicano, toda vez que es la moneda funcional y de registro de FIBRA EDUCA, considerando el entorno económico primario donde realiza sus operaciones.

Negocio en Marcha

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados), 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 Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) fueron revelados en la sección “Información a revelar sobre criterios de consolidación”.

Estacionalidad

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

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

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

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2026, 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 2026	1,866,411	703,256	5,612,098	8,181,765
Amortización de comisiones	1,213	205	827	2,245
Efecto por revaluación de la deuda expresada en UDIS	-	-	78,021	78,021
Saldo al 31 de marzo de 2026	1,867,624	703,461	5,690,946	8,262,031
Porción circulante de la deuda financiera – Neta [1]	1,867,624	-	-	1,867,624
Porción no circulante de la Deuda financiera – Neta	-	703,461	5,690,946	6,394,407
	1,867,624	703,461	5,690,946	8,262,031
Valor razonable al 31 de marzo de 2026	1,874,226	774,046	6,098,738	8,747,010

(1) Al cierre del 1T 2026 el tramo flotante 23-L del BVS en su tramo flotante, que equivale a $1,867,624, 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	14,159	2,853	9,477	26,489
Comisiones pendientes de amortizar	(1,804)	(3,616)	(24,646)	(30,066)
Efecto por revaluación	-	-	569,065	569,065
Saldo al 31 de marzo de 2026	1,867,624	703,461	5,690,946	8,262,031

Al 31 de marzo de 2026, 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 marzo de 2026:

Endeudamiento	Marzo 2026 $	Diciembre 2025 $
Nivel de endeudamiento al cierre del año	0.19	0.19
Total de deuda bursátil	8,262,031	8,181,765
Total de intereses devengados no pagados	63,161	188,518
Activos totales	43,393,327	43,188,471

Nivel de apalancamiento	Marzo 2026 $	Diciembre 2025 $
Nivel de apalancamiento	1.77	1.76
Activos totales	43,393,327	43,188,471
Títulos de capital [1]	24,554,728	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	Marzo 2026 $	Diciembre 2025 $
Índice de cobertura de servicio de la deuda	2.02	0.96
Activos líquidos	1,854,644	1,693,880
Línea de crédito revolvente disponible	2,500,000	-
Utilidad operativa estimada	710,298	710,298
Amortización estimada de intereses	635,813	635,813
Porción circulante de la Deuda financiera - Neta	1,867,623	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 marzo de 2026 y 2025 fueron de $153,716 y $163,435, respectivamente. Durante el ejercicio 2026, el Fideicomiso liquidó $279,073 por concepto de intereses de los BVS.

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados del BVS en sus tramos flotante, fijo y real por $2,192, $10,672 y $50,297; respectivamente. La fecha de vencimiento de los cupones de esos tramos del BVS será en abril 2026 para el caso del tramo flotante y en agosto de 2026 para los tramos fijo y real.

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 ratificaron 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 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.

En febrero de 2026 FIBRA EDUCA, llevó a cabo el pago de una compensación económica equivalente a 10 puntos base ("bps") sobre el valor nominal de los CEBURES, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD, según se menciona en la sección anterior “Eventos relevantes ocurridos por el periodo terminado el 31 de marzo de 2026 y hasta la fecha de emisión de este Reporte, inciso v.”. Este pago ascendió a $8,237.

Con fecha 27 de marzo de 2026, el Fideicomiso celebró y firmó un contrato de apertura de crédito (no subordinado) en cuenta corriente por un monto de hasta $2,500,000 (el “Crédito”), en el que participan tres instituciones financieras como acreditantes (los “Acreditantes”), liderados por Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, quien actúa única y exclusivamente en su carácter de agente estructurador y agente administrativo para beneficio de los Acreditantes, así como en su carácter de agente sostenible.

La celebración del Crédito permitirá al Fideicomiso fortalecer su estructura financiera en cumplimiento con, y como parte de la ejecución del plan correctivo, según el mismo fue previamente aprobado por los órganos corporativos competentes de Fibra Educa.

Como parte de las principales características del Crédito, se establece que la vigencia del contrato es de tres años, contados a partir de la fecha de firma, con la posibilidad de dos prórrogas adicionales de un año cada una, sujetas a la aprobación previa de los Acreditantes, así como el establecimiento de covenants a partir de cada una de las disposiciones que se realicen del Crédito.

Asimismo, la tasa de interés aplicable al Crédito se encuentra referenciada a la TIIE más un margen que oscila entre 215 y 230 puntos base, el cual se determina en función del índice de apalancamiento del Fideicomiso.

Una comisión por saldos no dispuestos del 30% sobre el margen aplicable que son 230 pbs más IVA, la cual será aplicada sobre el saldo promedio diario no dispuesto, misma que será exigible y pagadera trimestralmente el último día hábil de cada mes de enero, abril, julio y octubre.

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

Al 31 de marzo de 2026 y hasta la fecha de este informe, FIBRA EDUCA no ha realizado disposición alguna del Crédito.

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	Marzo 2026 $	Diciembre 2025 $	Variación $	Variación %
Inversiones temporales	1,854,362	1,692,653	161,709	9.55
Efectivo en Bancos	282	266	16	6.02
Total efectivo y equivalentes de efectivo	1,854,644	1,692,919	161,725	9.55

Los intereses a favor generados de estas inversiones por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2026 y 2025, ascendieron a $27,731 y $49,023, respectivamente.

El efectivo y equivalentes de efectivo de FIBRA EDUCA están 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 marzo de 2026 y 2025.

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 tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 y 2025
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de		Variación	
	2026	2025	$	%
Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad	1,003,535	730,868	272,667	37.31
Ajustes por:				
Intereses a favor	(27,731)	(49,023)	21,292	(43.43)
Intereses a cargo	154,531	164,285	(9,754)	(5.94)
Amortización de costo financiamiento	2,245	2,245	0	0.00
Revaluación de la deuda financiera	78,021	52,714	25,307	48.01
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	566	634	(68)	(10.73)
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)	832	827	5	0.60
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	-	-	-
Efectivo Generado por resultados	1,211,999	902,550	309,449	25.82
Actividades de operación:				
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	961	2,241	(1,280)	-57.12
Aumento en otros activos circulantes no financieros	(24,090)	(6,640)	(17,450)	262.80
Disminución en el Impuesto al valor agregado por pagar	23,953	54,055	(30,102)	(55.69)
Disminución en proveedores, y otras cuentas por pagar	3,519	(3,901)	7,420	(190.21)
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	14,775	14,250	525	3.68
(Disminución) aumento en beneficios a los empleados	(41)	23	(64)	(278.26)
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo	19,077	60,028	(40,951)	(314.79)
Aumento de efectivo neto por la operación	1,231,076	962,578	268,498	(288.96)
Actividades de inversión:				
Intereses a favor	27,731	49,023	(21,292)	(43.43)
Adquisición de propiedades de inversión	-	-	-	-
Depósito de seriedad	-	-	-	-
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	(20,816)	(52,136)	31,320	(60.07)
Otros activos no financieros	(18)	-	(18)	-

Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión	6,897	(3,113)	10,010	(321.55)
Actividades de financiamiento:				
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	(1,589)	(1,531)	(58)	3.79
Intereses pagados de la deuda financiera	(279,073)	(288,419)	9,346	-3.24
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(795,586)	(773,679)	(21,907)	2.83
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento	(1,076,248)	(1,063,629)	(12,619)	1.19
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	161,725	(104,164)	265,889	(255.26)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	1,692,919	2,142,408	(449,489)	(20.98)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,854,644	2,038,244	(183,600)	(9.01)

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

i. En 2026, FIBRA EDUCA realizó distintos anticipos para cubrir las obras referentes a ampliaciones y remodelaciones de varios inmuebles universitarios, por $20,816 más su IVA correspondiente.
ii. Cobro de indemnización de seguros por pérdidas consecuenciales durante el primer trimestre 2026 por $294,868.
iii. Intereses pagados de la deuda financiera de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad durante el primer trimestre 2026 por $279,073.
iv. Reconversión de activos, que a partir del 1 de diciembre de 2025 redujo su ingreso en $33,000 durante el primer trimestre 2026.
v. Resultados operativos del primer trimestre 2026, descritos en los comentarios de la Administración sobre los resultados del periodo.

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

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

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 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 2025, por lo que no se hará revelaciones adicionales.

Al 31 de marzo de 2026, 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 2025.

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 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.

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.

Rentas futuras

Al 31 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA tiene celebrados 42 contratos de arrendamiento y 1 contrato de arrendamiento con condición suspensiva conforme lo mencionado en la Nota 12 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 3 meses y 7 años 3 meses, se analiza como se muestra a continuación:

Vencimiento	Importe $
1 año	4,380,828
1 a 3 años	8,761,656
3 a 5 años	8,761,656
5 a 7 años	8,761,656
más de 7 años	6,318,447
Total	36,984,243

Distribución en Efectivo

En sesión celebrada el 28 de abril de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el 23 de abril de 2026, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo, a más tardar el 26 de mayo de 2026, de un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y Reembolso de Patrimonio por $797,499.

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

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

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

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

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

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

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 $	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 $	Variaciones Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 / 2025 $	%
Mantenimiento y conservación (1)	118,161	111,980	6,181	5.52
Seguros y fianzas (2)	3,225	5,711	(2,486)	(43.53)
Impuesto predial	4,151	3,073	1,078	35.08
Total gastos de operación y mantenimiento	125,537	120,764	4,773	3.95

(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.

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 2025.

Los 78 inmuebles que integran la cartera del Patrimonio del Fideicomiso, son arrendados a 5 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.

Al 31 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA ha cobrado la totalidad de las Rentas devengadas a las que tiene derecho. El saldo por cobrar que tenía FIBRA EDUCA al 31 de diciembre de 2025 por $961, que se derivó por el ajuste en las rentas de los contratos que cumplieron su aniversario en noviembre y diciembre 2025, fue cobrado a principios de 2026.

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

Al 31 de marzo de 2026, 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”) y de responsabilidad civil se amortizan durante la vigencia de las pólizas de seguros. El saldo pendiente de amortizar al 31 de marzo de 2026 asciende a $3,765, y se presenta en los Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados Intermedios como un activo no financiero circulante.

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

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

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

Al 31 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA tiene $282 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]

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026, los gastos por depreciación y amortización, principalmente por los derechos de arrendamiento, ascendieron a $832 y por el periodo terminado el 31 de marzo de 2025 fueron de $827.

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 un resumen de las distribuciones pagadas al 31 de marzo de 2026 y 2025:

Fechas 2026		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					
25 de febrero	13 de marzo	4T 2025	116,356	679,230	795,586	0.648016

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					
25 de febrero	14 de marzo	4T 2024	386,463	387,216	773,679	0.630217

En sesión celebrada el 28 de abril de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el 23 de abril de 2026, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo, a más tardar el 26 de mayo de 2026, un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y un Reembolso de Patrimonio por $797,499.

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

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, la Utilidad Básica y diluida fue la misma por cada CBFIs la cual fue de $0.817393 y $0.595349 pesos mexicanos; respectivamente.

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

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

FIBRA EDUCA reconoció la revaluación correspondiente al Bono Vinculado a la Sostenibilidad expresado en Unidades de Inversión (“UDI”), teniendo un efecto en el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 por $78,021.

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]

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

Concepto	Marzo 2026	Diciembre 2025	Variación $	Variación %
Saldo al 1 de enero	596	433	163	37.64
Costo Neto del period	43	144	(101)	(70.14)
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	-	32	(32)	(100.00)
Liquidaciones	(84)	(13)	(71)	546.15
Saldo final	555	596	(41)	(6.88)

Los supuestos empleados en la determinación de las OBD son los mismos que fueron utilizados al 31 de diciembre de 2025.

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

El Comité Técnico es el órgano máximo en la toma de decisiones de las operaciones de FIBRA EDUCA, quien evalúa el desempeño de los Inmuebles atendiendo a los segmentos operativos a los que pertenecen cada una de las Propiedades de Inversión y a su zona geográfica, sobre la base del NOI/EBITDA. Esta base de medición excluye de la utilidad operacional, los otros ingresos que no provienen directamente de la actividad preponderante de FIBRA EDUCA, la ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión – Neto, los gastos para la Estrategia de Sostenibilidad, pago en CBFIs a los miembros independientes de los comités e inventivos a ejecutivos y la depreciación y amortización operativa, entre otros.

A continuación, se muestra la información por segmentos por el periodo de tres meses del 31 de marzo de 2026 y 2025, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Región	Inmuebles	ABR	NOI 2026	
			1T	
		m²	$	%
Planteles Universitarios	38	575,041	1,126,382	89.05
Oficinas	5	34,907	76,400	87.05
Centros de Aprendizaje	35	22,707	32,022	86.59
Total	78	632,655	1,234,804	88.86

Región	Inmuebles	ABR	NOI 2025	
			1T	
		m²	$	%
Planteles Universitarios	32	532,791	812,948	86.65
Oficinas	5	34,907	73,185	86.99
Centros de Aprendizaje	35	22,707	30,670	86.52
Total	72	590,405	916,803	86.67

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 EDUCA:

Distribución a cuenta del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio.

En sesión celebrada el 28 de abril de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el 23 de abril de 2026, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo, a más tardar el 26 de mayo de 2026, un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y un Reembolso de Patrimonio por $797,499.

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 al 31 de marzo de 2026 y 2025, atendiendo a su naturaleza:

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 $	Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 $	Variaciones	
			$	%
12,400	Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social [1]	18,695	6,295	50.77
1,952	Emolumentos a los miembros independientes de los comités [2]	1,743	(209)	(10.71)
722	Amortización de los derechos de arrendamiento [3]	734	12	1.66
1,834	Gastos generales de oficina	1,181	(653)	(35.61)
1,980	Honorarios profesionales [4]	5,862	3,882	196.06
2,760	Otros	2,448	(312)	(11.30)
21,648	Total gastos de administración	30,663	9,015	41.64

1) Incremento generalizado en los sueldos y salarios de los Ejecutivos y personal administrativo de FEM que se hizo a medidos del ejercicio 2025.
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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 y por el periodo de tres terminado el 31 de marzo de 2026 y 2025 conforme se muestra a continuación:

Concepto	31 de marzo de 2026 $	31 de diciembre de 2025 $	Variaciones $	Variaciones %
Derechos de arrendamiento	22,495	23,229	(734)	(3.16)
Obligaciones por arrendamiento circulantes	6,356	6,356	-	-
Obligaciones por arrendamiento no circulantes	27,168	27,942	(774)	(2.77)

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 (1T 2026) $	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 (1T 2025) $	Variaciones $	Variaciones %
Pagos de arrendamiento	1,589	1,531	58	3.79
Intereses a cargo	815	850	(35)	(4.12)

3) En el Primer Trimestre de 2026 el Fideicomiso continuó con la contratación de los servicios profesionales.

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 marzo de 2026, los rubros que están valuados a valor razonable son: i) Efectivo y equivalentes de efectivo por $1,854,644y, ii) Propiedades de Inversión por $41,474,610.

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

Al 31 de marzo de 2026, el instrumento financiero valuado a valor razonable es el equivalente de efectivo, que asciende a $1,854,644.

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

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales causadas por el Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero que resulto afectado por el paso del huracán Otis en octubre de 2023. Dicho finiquito fue por $294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026.

Estos recursos serán utilizados para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Los gastos financieros incurridos por FIBRA EDUCA por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, se integran de la siguiente manera:

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
al 1T 2026 y 1T 2025 fue de 7.3891% y 10.0781%, respectivamente.

FIBRA EDUCA registró intereses a cargo por arrendamientos por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 y 2025 de $815 y $850. Los intereses incurridos por FIBRA EEDUCA derivados de la deuda financiera de los BVS por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo 2026 y 2025 fueron $153,716 y $163,435, respectivamente.

Otros gastos financieros

La variación de los gastos financieros se debe principalmente a:

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

Concepto	1T 2026	1T 2025
Valor de la UDI al 31 de diciembre	8.6654	8.3409
Valor de la UDI al 31 de marzo	8.7853	8.4219
Fluctuación de la UDI diciembre y marzo	0.1199	0.0810

La variación de la fluctuación en el valor de la UDI entre el Primer Trimestre 2026 y el del 2025 fue de 48% equivale a $25,307.

ii. Aunado a ello, en febrero de 2026 FIBRA EDUCA, llevó a cabo el pago de una compensación económica equivalente a 10 puntos base ("bps") sobre el valor nominal de los CEBURES, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD, según se menciona en la sección anterior “Eventos relevantes ocurridos por el periodo terminado el 31 de marzo de 2026 y hasta la fecha de emisión de este Reporte, inciso v.”. Este pago ascendió a $8,237.

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

Durante el 1T 2026 y 2025, los ingresos financieros descendieron a $27,731 y $49,023. 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 marzo de 2026, el instrumento financiero valuado a valor razonable con cambios en resultados es el efectivo y equivalentes de efectivo, que asciende a $1,854,644.

Durante el 1T 2026 y 2025, los ingresos financieros ascendieron a $27,731 y $49,023, 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 2025, 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 marzo 2026, 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 que consistió básicamente en contratar una línea de crédito quirografaria sindicada por $2,500,000 según se explica en el inciso v. de la siguiente sección Eventos relevantes ocurridos por el periodo terminado el 31 de marzo de 2026 y hasta la fecha de emisión de este Reporte, 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).

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]

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. Las pólizas de seguro cubren tanto los daños físicos como las rentas no percibidas (pérdidas consecuenciales) por la afectación operativa del Inmueble.

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales causadas por el Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero que resulto afectado por el paso del huracán Otis en octubre de 2023. Dicho finiquito fue por $294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026.

Estos recursos serán utilizados para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso.

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]

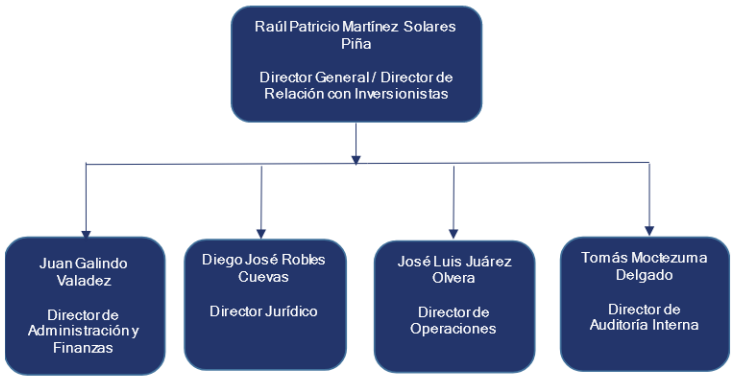
Fibra Educa Management, S. C., (subsidiaria directa de FIBRA EDUCA), cuenta con el Capital Humano suficiente y capacitado, para poder brindar los servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso F/3277, algunos de estos a través 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 marzo de 2026, el Administrador cuenta con 6 ejecutivos y 32 administrativos.

Capital Humano	Número			%	
	Femenino	Masculino	Total	Femenino	Masculino
Ejecutivos	2	4	6	33.33	66.67
Administrativos	18	14	32	56.25	43.75
Total	20	18	38	52.63	47.37

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
- Diego José Robles Cuevas; Director Jurídico [1]
- José Luis Juárez Olvera; Director de Operaciones



[1] Hasta el 4 de marzo de 2026, Laura Montes Bracchini ocupó el cargo de Directora Jurídica y Secretaria del Comité Técnico. Con fecha 13 de abril de 2026, el Licenciado Diego José Robles Cuevas ha sido designado como Director jurídico del Administrador del Fideicomiso.

El Comité Técnico, en su sesión celebrada el 28 de abril de 2026, designó al nuevo Director Jurídico como Secretario del Comité Técnico y de los Comités Auxiliares.

El Lic. Robles cuenta con una sólida experiencia de más de 17 años, y ha especializado su práctica en derecho corporativo, bursátil, inmobiliario, administrativo y financiero. Antes de incorporarse a Fibra Educa, se desempeñó como director jurídico de Lottus Education (parte relacionada de Fibra Educa). Adicionalmente, trabajó como asociado senior en las oficinas de la Ciudad de México y Miami de un despacho estadounidense de alto prestigio con oficinas en la Ciudad de México, así como asociado de un despacho boutique en materia corporativa y financiera en México.

Los estudios y experiencia de los Ejecutivos permanecen sin cambios, excepto por lo mencionado anteriormente, lo cual es revelado en la sección “Administradores y tenedores de los certificados” del Reporte Anual del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025.

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

Al 31 de marzo de 2026, 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, está 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 marzo de 2026, el saldo pendiente de amortizar de todos estos seguros asciende a $3,765.

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

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de pérdida consecuencial con las compañías de seguro sobre el remanente de la indemnización determinada por pérdidas consecuenciales por los ingresos de arrendamiento no percibidos por $294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026. Con este finiquito el Fideicomiso da por concluido el reclamo de las pérdidas consecuenciales.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2026, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra a continuación:

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m ²	% de Ocupación	Diciembre 2025 $	Adiciones $	Traspasos $	Revaluación $	Marzo 2026 $
Planteles Universitarios								
Aportación Inicial	12	296,588	100.00	21,243,120	-	77,639	-	21,320,759
2019	7	96,592	100.00	7,701,472	-	19,753	-	7,721,225
2022	6	89,889	100.00	6,014,335	-	14,320	-	6,028,655
2023	1	2,255	100.00	14,709	-	144	-	14,853
2024	6	47,467	100.00	845,415	-	4,467	-	849,882
2025	6	42,250	100.00	803,269	-	1,577	-	804,846
	38	575,041	100.00	36,622,320	-	117,900	-	36,740,220
Oficinas								
Aportación Inicial	5	34,907	100.00	3,245,752	-	-	-	3,245,752
Centros de Aprendizaje								
Aportación Inicial	35	22,707	100.00	1,340,128	-	-	-	1,340,128
				41,208,200	-	117,900	-	41,326,100
Adaptaciones y mejoras (7.1)				245,594	20,816	(117,900)	-	148,510
Total Propiedades de Inversión	78	632,655	100.00	41,453,794	-	-	-	41,474,610

Adaptaciones y mejoras

En 2026, FIBRA EDUCA realizó distintos pagos por avances en las obras referentes a ampliaciones y remodelaciones de varios inmuebles universitarios, por $20,816 más su IVA correspondiente. Adicionalmente al cierre del ejercicio 2025 tenía obras en proceso por un importe equivalente a $245,594.

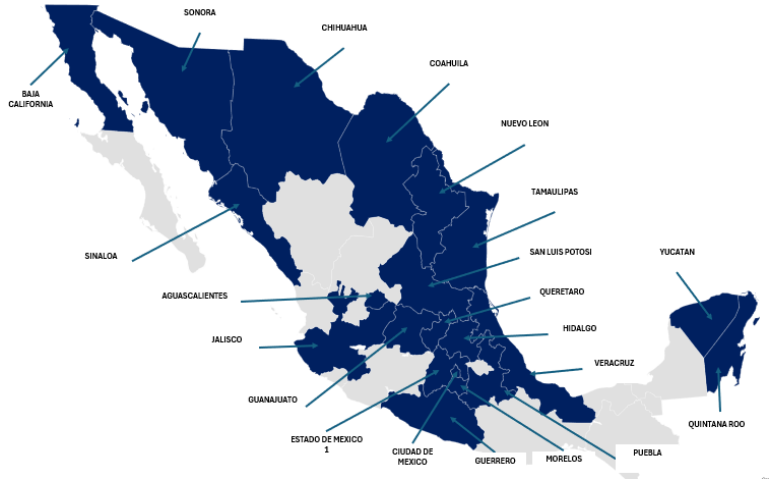
Al 31 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA concluyó y capitalizó diversas obras por un importe de $117,900, quedando trabajos en proceso por $148,510.

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 marzo de 2026, 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 dos lotes 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 11,556 CBFIs, 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 de 2026, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020 y de conformidad con lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de gobierno corporativo, 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 2026	1,227,724,832	19,097,098
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio		(116,356)
Puesta en circulación de CBFIs (2026):		
Marzo	11,556	566
CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2026	1,227,736,388	18,981,308

A continuación, se muestra un resumen de las distribuciones pagadas al 31 de marzo de 2026 y 2025:

Fechas 2026		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					
25 de febrero	13 de marzo	4T 2025	116,356	679,230	795,586	0.648016

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					
25 de febrero	14 de marzo	4T 2024	386,463	387,216	773,679	0.630217

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, la Utilidad Básica y diluida fue la misma por cada CBFIs la cual fue de $0.817393 y $0.595349 pesos mexicanos; respectivamente.

En sesión celebrada el 28 de abril de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el 23 de abril de 2026, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo, a más tardar el 26 de mayo de 2026, un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y un Reembolso de Patrimonio por $797,499.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

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

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

A continuación, se presenta un análisis de la evolución de los ingresos por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 y 2025:

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025	Incremento por ajuste en rentas (1)	Disminución ingresos por arrendamiento por reconversión de propiedades (2)	Incremento por nuevos arrendamientos (3)	Total ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento (4)	Total de ingresos por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026
Occidente	440,808	19,374	-	-	460,182	-	460,182
Centro	318,467	13,156	-	21,143	352,766	-	352,766
Norte	97,936	3,528	-	4,124	105,588	-	105,588
Sur	80,965	3,494	(33,000)	-	51,459	294,868	346,327
Planteles universitarios	938,176	39,552	(33,000)	25,267	969,995	294,868	1,264,863
Oficinas	84,129	3,634	-	-	87,763	-	87,763
Centros de aprendizaje	35,449	1,532	-	-	36,981	-	36,981
	1,057,754	44,718	(33,000)	25,267	1,094,739	294,868	1,389,607
ABR							
Occidente	238,865	-	-	-	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	532,791	-	-	42,250	575,041	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707	-	22,707
	590,405	-	-	42,250	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) Los ingresos del 1T del 2026, incluyen los ajustes realizados posteriormente al 31 de marzo de 2025 por la actualización de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un aniversario más, incrementando así los ingresos del periodo en un 4.23%.

(2) El 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA celebró un 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 m^2 lo que implicó una reducción por un monto de $33,000 durante el Primer Trimestre 2026, monto que será cubierto por el nuevo arrendatario, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

(3) En el 1T de 2026, FIBRA EDUCA reconoció y cobro las rentas de los 6 Activos que fueron adquiridos en julio de 2025 impulsando así los ingresos en un 2.39%.

(4) 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 y 5 meses desde que le ha sido imposible llevar a cabo su operación usual dentro de los Activos. Las pólizas de seguro cubren tanto los daños físicos como las rentas no percibidas (pérdidas consecuenciales) por la afectación operativa del Inmueble.

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales. Dicho finiquito fue por $294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026.

Estos recursos serán utilizados para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso.

El saldo pendiente de cobro que el Fideicomiso tiene al 31 de diciembre de 2025 por $961 que se deriva por el ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en diciembre de 2025 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, fue cobrado a principios de 2026. Al 31 de marzo de 2026 FIBRA EDUCA no tiene cuentas por cobrar.

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	

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 marzo de 2026 $	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 $
	Inicio	Terminación					
6	junio de 2018	junio de 2033	15	7 años, 3 meses	339,234	678,513	682,048
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	7 años, 11 meses	4,460	8,967	8,639
1	abril de 2019	abril de 2034	15	8 años	2,932	5,651	5,437
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	8 años, 1 mes	6,375	13,919	13,330
1	junio de 2019	junio de 2034	15	8 años, 2 meses	41,911	-	-
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	8 años, 7 meses	11,761	38,211	36,949
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	8 años, 8 meses	29,153	121,201	116,888
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	10 años, 10 meses	16,563	9,738	9,370
1	junio de 2022	junio de 2037	15	11 años, 2 meses	67,167	158,123	151,575
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	11 años, 4 meses	6,159	5,691	5,095
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	12 años, 7 meses	2,255	681	656
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	13 años, 1 meses	2,346	2,302	2,205
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	13 años, 4 meses	45,121	26,475	25,562
12	julio de 2025	julio de 2040	15	14 años, 3 meses	42,250	25,267	-
1 *	diciembre de 2025	noviembre de 2040	15	-	14,968	-	-
43		Total			632,655	1,094,739	1,057,754

** 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.

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.

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 2025, 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 marzo de 2026, de acuerdo con su exigibilidad:

mar-26	Menos de 1 año	De 1 a 5 Años	Más de 5 Años	dic-25
Pasivos Financieros				
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	1,867,624	-	-	1,867,624
Intereses por pagar (1)	63,161	-	-	63,161
Proveedores y otras cuentas por pagar	31,199	-	-	31,199
Impuesto al valor Agregado por pagar	70,891	-	-	70,891
Partes Relacionadas	14,775	-	-	14,775
Obligaciones por arrendamiento	6,356	27,168	-	33,524
Deuda Financiera	-	703,461	5,690,946	6,394,407
	2,054,006	730,629	5,690,946	8,475,581

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

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

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

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

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

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

La información sobre el riesgo de mercado a la que está expuesta FIBRA EDUCA, no ha tenido cambios, respecto a lo revelado en los Estados Financieros Consolidados Dictaminados al 31 de diciembre de 2025, 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 marzo de 2026 y 2025, la Utilidad Básica y diluida fue la misma por cada CBFIs la cual fue de $0.817393 y $0. 595349 pesos mexicanos; respectivamente.

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

Los Fondos Generados por la Operación (“FFO”, por sus siglas en inglés) son determinados de conformidad con la metodología “AMEFIBRA FFO”, que establece que se adicionen o disminuyan, entre otras, a la Utilidad Integral Neta del periodo, otros ingresos que no sean atribuibles a la operación primaria de FIBRA EDUCA, la amortización del costo de financiamiento, la revaluación de la deuda financiera, la ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión – Neto, pago en CBFIs a los miembros independientes de los Comités e incentivos a los ejecutivos y los gastos de estrategia de sostenibilidad por los 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, reparación de los inmuebles ubicados en el Puerto de Acapulco Guerrero 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 el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 y 2025.

El FFO y AFFO por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025, se integran como se muestra a continuación:

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 $		Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 $
730,868	Utilidad integral - Neta del periodo	1,003,535
2,245	Amortización del costo de financiamiento	2,245
52,714	Revaluación de la deuda financiera	78,021
634	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	566
14,250	Gastos de estrategia de sostenibilidad	14,775
800,711	**FFO**	1,099,142
22,000	Reparto de excedente de efectivo	48,000
(2,500)	Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)
(27,500)	Reserva de capex	(28,750)
-	Reserva por reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco Guerrero	(8,750)
-	Reserva para reinversión en propiedades	(294,868)
(14,250)	Gastos de estrategia de sostenibilidad	(14,775)
778,461	**AFFO**	797,499
1,227,636,170	Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,736,388
0.634114	AFFO por CBFIs	0.649569

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 2025, por lo que no es necesario hacer alguna actualización.

Concepto	31 de marzo de 2026
Activos Financieros	
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,854,644
Cuentas por cobrar a Partes Relacionadas	-
Pasivos Financieros	
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	1,867,624
Intereses por pagar	63,161
Proveedores y otras cuentas por pagar	31,199
Impuesto al valor Agregado por pagar	70,891
Partes Relacionadas	14,775
Obligaciones por arrendamiento	33,524
Deuda financiera - Neta	6,394,407

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]

No existe información adicional significativa a revelar sobre otros activos no circulantes.

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

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

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

En Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023, los Tenedores resolvieron donar anualmente, a partir del ejercicio 2023, el equivalente en pesos de hasta el 1.35% de los ingresos por rentas devengadas del Fideicomiso a los Grupos Educativos que de tiempo en tiempo formen parte del Programa de Becas gestionado por la Fundación Fibra Educa, A.C. (la “Fundación”), con el propósito de destinarlo a su Programa de Becas en cumplimiento con los indicadores de Sostenibilidad comprometidos para el 2030. Durante el primer trimestre 2026 FIBRA EDUCA provisiono $14,775. Estos recursos serán donados al cierre del año 2026 a una de las instituciones donatarias que forma parte del Programa de Becas.

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

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

Al 31 de marzo de 2026, existen 894 becarios activos en el Programa de Becas FIBRA EDUCA que gestiona la Fundación Fibra Educa, A.C. (la “Fundación”), con lo cual se está en proceso de la meta sostenible definida para el ejercicio 2027 que establece tener al cierre de ese año 907 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 marzo de 2026, 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 primer trimestre 2026 el Fideicomiso pago las cuotas de mantenimiento anual correspondientes al ejercicio 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 1T 2026 y 2025 se muestran a continuación:

Concepto	Por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo		Variación	
	2026	2025	$	%
Ingresos por Arrendamiento	1,094,739	1,057,754	36,985	3.50
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	294,868	-	294,868	-
Total ingresos	1,389,607	1,057,754	331,853	31.37
Gastos de Operación y Mantenimiento	125,537	120,764	4,773	3.95
Gastos de Administración	30,663	21,648	9,015	41.64
Total de Gastos	156,200	142,412	13,788	9.68
	1,233,407	915,342	318,065	34.75
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(14,775)	(14,250)	(525)	3.68
Utilidad de Operación	1,218,632	901,092	317,540	35.24
Intereses a Favor	27,731	49,023	(21,292)	(43.43)
Intereses a Cargo	(154,531)	(164,285)	9,754	(5.94)
Amortización del Costo de Financiamiento	(2,245)	(2,245)	-	-
Otros gastos financieros – Neto	(86,052)	(52,717)	(33,335)	63.23
Resultado de Financiamiento – Neto	(215,097)	(170,224)	(44,873)	26.36
Utilidad del period	1,003,535	730,868	272,667	37.31
Otras partidas integrales	-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del Periodo	1,003,535	730,868	272,667	37.31
NOI	1,234,804	1,232,381	2,423	0.20
Margen NOI	88.86	88.69	0.17	0.20
Utilidad Integral - Neta del periodo	1,003,535	730,868	272,667	37.31
Amortización del Costo de Financiamiento	2,245	2,245	-	-
Revaluación de la deuda financiera	78,021	52,714	25,307	48.01
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	566	634	(68)	(10.73)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	14,775	14,250	525	3.68
FFO	1,099,142	800,711	298,431	37.27
Reparto de excedente de efectivo	48,000	22,000	26,000	118.18
Reserva de Capex	(28,750)	(27,500)	(1,250)	4.55
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(2,500)	-	-
Reserva por reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco Guerrero	(8,750)	-	(8,750)	-
Reserva para reinversión en propiedades	(294,868)	-	(294,868)	-
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(14,775)	(14,250)	(525)	3.68
AFFO	797,499	778,461	19,038	2.45
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,736,388	1,227,636,170	100,218	0.01
AFFO por certificado	0.649569	0.634114	0.015455	2.437232
ABR (m ²)	632,655	590,405	42,250	7.16

A continuación, se explican las principales variaciones de los Resultados del 1T 2026 en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior:

1. Ingresos por arrendamiento

En el 1T de 2026, FIBRA EDUCA reconoció y cobro las rentas de los 6 Activos que fueron adquiridos en julio de 2025 impulsando así los ingresos en un 2.39%. Por otra parte, los ingresos del 1T del 2026, incluyen los ajustes realizados posteriormente al 31 de marzo de 2025 por la actualización de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un aniversario más, incrementando así los ingresos del periodo en un 4.23%.

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. Las pólizas de seguro cubren tanto los daños físicos como las rentas no percibidas (pérdidas consecuenciales) por la afectación operativa del Inmueble.

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales causadas por el Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero que resulto afectado por el paso del huracán Otis en octubre de 2023. Dicho finiquito fue por $294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026.

Estos recursos serán utilizados para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso.

En contrate, 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA celebró un 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 $33,000 durante el Primer Trimestre 2026, monto que será cubierto por el nuevo arrendatario, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025	Incremento por ajuste en rentas	Disminución ingresos por arrendamiento por reconversión de propiedades	Incremento por nuevos arrendamientos	Total ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	Total de ingresos por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026
Occidente	440,808	19,374	-	-	460,182	-	460,182
Centro	318,467	13,156	-	21,143	352,766	-	352,766
Norte	97,936	3,528	-	4,124	105,588	-	105,588
Sur	80,965	3,494	(33,000)	-	51,459	294,868	346,327
Planteles universitarios	938,176	39,552	(33,000)	25,267	969,995	294,868	1,264,863
Oficinas	84,129	3,634	-	-	87,763	-	87,763
Centros de aprendizaje	35,449	1,532	-	-	36,981	-	36,981
	1,057,754	44,718	(33,000)	25,267	1,094,739	294,868	1,389,607
ABR							
Occidente	238,865	-	-	-	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	532,791	-	-	42,250	575,041	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707	-	22,707
	590,405	-	-	42,250	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

2. Costos y gastos

Los costos operativos tuvieron un alza del 3.95% entre el primer trimestre de 2026 y el primer trimestre de 2025, 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 en el 1T 2026 fueron superiores a los del año pasado debido a:

- Incremento generalizado en los sueldos y salarios de los Ejecutivos y personal administrativo de FEM que se hizo a medidos del ejercicio 2025.
- En el primer trimestre 2026 el Fideicomiso continuó con la contratación de los servicios profesionales.

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

Intereses a favor

Los recursos disponibles con los que contaba el Fideicomiso a principios del primer trimestre de 2025 disminuyeron como consecuencia de las adquisiciones inmobiliarias realizadas en julio de 2025 y, por tanto, los rendimientos financieros se han compactado durante el 1T 2026.

Así mismo, la tasa promedio que ha obtenido el Fideicomiso en el 1T 2026 ha sido inferior a la obtenida en el trimestre del ejercicio pasado. La tasa promedio obtenida por los recursos invertidos en el 1T 2026 fue de 7.02% mientras que en el mismo trimestre de 2025 fue de 9.55%.

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 al 1T 2026 y 1T 2025 fue de 7.3891% y 10.0781%, respectivamente.

Otros gastos financieros

La variación de los gastos financieros se debe principalmente a:

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

Concepto	1T 2026	1T 2025
Valor de la UDI al 31 de diciembre	8.6654	8.3409
Valor de la UDI al 31 de marzo	8.7853	8.4219
Fluctuación de la UDI diciembre y marzo	0.1199	0.0810

La variación de la fluctuación en el valor de la UDI entre el Primer Trimestre 2026 y el del 2025 fue de 48% equivale a $25,307.

ii. Aunado a ello, en febrero de 2026 FIBRA EDUCA, llevó a cabo el pago de una compensación económica equivalente a 10 puntos base ("bps") sobre el valor nominal de los CEBURES, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD, según se menciona en la sección anterior "Eventos relevantes ocurridos por el periodo terminado el 31 de marzo de 2026 y hasta la fecha de emisión de este Reporte, inciso v.". Este pago ascendió a $8,237.

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

Al 31 de marzo de 2026, las propiedades, planta y equipo netos de su depreciación que tiene registrado el Administrador del Fideicomiso ascienden a $859 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 marzo de 2026, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados del BVS en sus tramos flotante, fijo y real por $2,192, $10,672 y $50,297; respectivamente. La fecha de vencimiento de los cupones de esos tramos del BVS será en abril 2026 para el caso del tramo flotante y en agosto de 2026 para los tramos fijo y real.

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

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

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

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

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Saldos por cobrar y pagar

El saldo pendiente de cobro que el Fideicomiso tiene al 31 de diciembre de 2025 por $961 que se deriva por el ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en diciembre de 2025 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, fue cobrado a principios de 2026. Al 31 de marzo de 2026 FIBRA EDUCA no tiene cuentas por cobrar.

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso tiene registrada una provisión por $14,775 ($14,250 correspondiente al primer trimestre 2025) relativo al donativo que entregará al cierre del año, a fin de fortalecer el Programa de Becas Educativas de acuerdo con su estrategia de sostenibilidad y de conformidad con lo acordado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023.

Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones con Partes Relacionadas que se llevaron a cabo fueron celebradas en condiciones similares a las que se hubieran hecho 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 periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025	Región	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026	Variación 1T 2026 / 1T 2025	
$		$	$	%
318,467	Centro	352,766	34,299	10.77
97,936	Norte	105,588	7,652	7.81
440,808	Occidente	460,182	19,374	4.40
80,965	Sur	51,459	(29,506)	(36.44)
938,176	Planteles universitarios	969,995	31,819	3.39
84,129	Oficinas	87,763	3,634	4.32
35,449	Centros de Aprendizaje	36,981	1,532	4.32
1,057,754	Total de ingresos por arrendamiento	1,094,739	36,985	3.50
-	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	294,868	294,868	-
1,057,754	Total de ingresos	1,389,607	331,853	31.37

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. Las pólizas de seguro cubren tanto los daños físicos como las rentas no percibidas (pérdidas consecuenciales) por la afectación operativa del Inmueble.

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales causadas por el Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero que resulto afectado por el paso del huracán Otis en octubre de 2023. Dicho finiquito fue por $294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026.

Estos recursos serán utilizados para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso.

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 marzo de 2026 $	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 $
	Inicio	Terminación					
6	junio de 2018	junio de 2033	15	7 años, 3 meses	339,234	678,513	682,048
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	7 años, 11 meses	4,460	8,967	8,639
1	abril de 2019	abril de 2034	15	8 años	2,932	5,651	5,437
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	8 años, 1 mes	6,375	13,919	13,330
1	junio de 2019	junio de 2034	15	8 años, 2 meses	41,911	-	-
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	8 años, 7 meses	11,761	38,211	36,949
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	8 años, 8 meses	29,153	121,201	116,888
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	10 años, 10 meses	16,563	9,738	9,370
1	junio de 2022	junio de 2037	15	11 años, 2 meses	67,167	158,123	151,575
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	11 años, 4 meses	6,159	5,691	5,095
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	12 años, 7 meses	2,255	681	656
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	13 años, 1 meses	2,346	2,302	2,205
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	13 años, 4 meses	45,121	26,475	25,562
12	julio de 2025	julio de 2040	15	14 años, 3 meses	42,250	25,267	-
1 *	diciembre de 2025	noviembre de 2040	15	-	14,968	-	-
43		Total			632,655	1,094,739	1,057,754

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 ajustar en términos de las condiciones prevalecientes en el mercado. Lo anterior en el entendido que el monto de la renta únicamente será ajustado cuando sea mayor al importe de la renta vigente en la fecha que se efectúe el ajuste.

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 de Juárez, 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 2025. El costo por la prestación de estos servicios correspondientes a los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025 ascendieron a $118,161 y $111,980 respectivamente.

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 1T 2026 y 2025, 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.

2025 Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo $	Segmento	2026 Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo $
5,532	Sueldos y otros beneficios a corto plazo a directivos (1)	
1,952	Emolumentos a los miembros de los Comités (2)	1,743
7,484		1,743

Adaptaciones y mejoras

Durante el primer trimestre 2026 no se han celebrado operaciones con partes relacionadas por concepto de adaptaciones y mejoras.

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 marzo de 2026, el Fideicomiso tiene registrada una provisión por $14,775 ($14,250 correspondiente al primer trimestre 2025) relativo al donativo que entregará al cierre del año, a fin de fortalecer el Programa de Becas Educativas de acuerdo con su estrategia de sostenibilidad y de conformidad con lo acordado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023.

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

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

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

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

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene gastos de investigación ni desarrollo, dada la naturaleza de sus operaciones.

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

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

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

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene efectivo ni equivalentes de efectivo restringido.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Los ingresos de actividades ordinarias corresponden a los arrendamientos que lleva a cabo FIBRA EDUCA, fueron revelados en los apartados “Información a revelar sobre arrendamientos” e “Información a revelar sobre partes relacionadas” de este Reporte Trimestral.

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene acuerdos de concesión de servicios.

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA no tiene capital en acciones, reservas ni otras participaciones en el capital contable.

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

De conformidad con lo ratificado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2021 y 2020, un porcentaje de los Emolumentos pagados a los Miembros Independientes de los Comités a los que sean convocados y asistan, así como los Incentivos a Ejecutivos del Administrador (Modificada en la Asamblea de Tenedores del 28 de abril de 2023), respectivamente, se liquidará en CBFIs, según se describe a continuación:

- 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 11,556 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 marzo de 2026, el Fideicomiso no tiene pendiente pagos basados en CBFIs.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2026, 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 revolvente y reembolsable), donde se establece que FEM brindará los servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento a las Propiedades de Inversión que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, 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 revolvente que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas (Véase detalle del Contrato de Administración revelados en la sección d) “Contratos y acuerdos relevantes” del Reporte Anual de 2025).

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 marzo de 2026, 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]

Las políticas contables seguidas en la preparación y presentación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de marzo de 2026 fueron las mismas a las empleadas en la elaboración de los Estados Financieros Consolidados Dictaminados por un despacho de Contadores Públicos Independientes por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025. Dichas políticas contables convergen con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

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

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.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2026, el Fideicomiso tiene un IVA por pagar de $70,891 ($46,938 al 31 de diciembre de 2025) determinado de conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto al Valor Agregado ("LIVA") vigente para el ejercicio 2026. Adicionalmente, a esa misma fecha tiene registrados otros impuestos por pagar que se derivan de ISR por asimilados a salarios, 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 $3,944. Dichos impuestos fueron liquidados el 20 de abril 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 marzo de 2026 no presentan saldos vencidos, y ascienden a $31,199.

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 que se deriva por el ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en diciembre de 2025 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, fue cobrado a principios de 2026. Al 31 de marzo de 2026 FIBRA EDUCA no tiene cuentas por cobrar.

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

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

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]

Las políticas contables seguidas en la preparación y presentación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de marzo de 2026 fueron las mismas a las empleadas en la elaboración de los Estados Financieros Consolidados Dictaminados por un despacho de Contadores Públicos Independientes por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025. Dichas políticas contables convergen con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

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

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.

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 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 beneficios a los empleados [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 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 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 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 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 pasivos financieros [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 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 EDUCA realiza sus operaciones (peso mexicano), es la misma que se utiliza para la elaboración de los Estados Financieros Consolidados, no se requiere llevar a cabo un proceso de conversión de moneda y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

No aplica, dada la naturaleza de las operaciones del Fideicomiso, no tiene registrado cuotas de franquicia y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 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 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 deterioro del valor de activos [bloque de texto]

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

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

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

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

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 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 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 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 activos 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 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 las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene cuentas diferidas de actividades reguladas, dada la naturaleza de sus operaciones y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene reaseguros y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene la política contable revelada en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 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 (no auditados) al 31 de marzo de 2026 y por el periodo de tres meses terminado en esa misma fecha, 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 (no auditados) convergen con los empleados en los Estados Financieros Consolidados anuales, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

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 Internaciones 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 marzo de 2026 y por el periodo de tres meses terminado en esa misma fecha, sean leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

La Administración de FIBRA EDUCA, considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes fueron incluidos en los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) para así lograr una adecuada presentación de estos.

A continuación, se presentan los Estados de Situación Financiera consolidados condensados intermedios (no auditados) al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

Concepto	Marzo 2026 $	Diciembre 2025 $	Variación $	Variación %
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,854,644	1,692,919	161,725	9.55
Clientes - partes relacionadas	-	961	(961)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros	36,843	12,753	24,090	188.90
Total activo circulante	1,891,487	1,706,633	184,854	10.83
Propiedades de Inversión	41,474,610	41,453,794	20,816	0.05
Otros activos no financieros	4,735	4,815	(80)	(1.66)
Derechos de arrendamiento	22,495	23,229	(734)	(3.16)
Total activo no circulante	41,501,840	41,481,838	20,002	0.05
Total Activo	**43,393,327**	**43,188,471**	**204,856**	**0.47**
Pasivo				
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	1,867,624	1,866,411	1,213	0.06
Intereses por pagar	63,161	188,518	(125,357)	(66.50)
Proveedores y otras cuentas por pagar	31,199	27,680	3,519	12.71
Otros pasivos financieros circulantes	92,022	53,294	38,728	72.67
Total pasivo circulante	2,054,006	2,135,903	(81,897)	(3.83)
Deuda financiera no circulante - Neta	6,394,407	6,315,354	79,053	1.25
Otros pasivos no financieros no circulantes	27,723	28,538	(815)	(2.86)
Total Pasivo	**8,476,136**	**8,479,795**	**(3,659)**	**(0.04)**
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	18,981,308	19,097,098	(115,790)	(0.61)
Utilidades retenidas	15,935,883	15,611,578	324,305	2.08
Total Patrimonio Contable	**34,917,191**	**34,708,676**	**208,515**	**0.60**
Total Pasivo y Patrimonio Contable	**43,393,327**	**43,188,471**	**204,856**	**0.47**

Enseguida, se explican las principales variaciones del Estado de Situación Financiera Consolidado entre el 31 de marzo de 2026 y el 31 de diciembre de 2025.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La variación del efectivo y equivalentes de efectivo se debe a:

i. Conforme los eventos relevantes ocurridos al 31 de marzo de 2026 y hasta la fecha de este Reporte que se mencionan en la sección 105000 “Çomentarios y Análisis de la Administración” y en la siguiente sección “Descripción de sucesos y transacciones significativas” de este Reporte, en febrero y marzo de 2026, las aseguradoras pagaron a FIBRA EDUCA $294,868 por concepto de pérdidas consecuenciales (rentas no cobradas) provenientes de los activos inmobiliarios ubicados en Acapulco, Guerrero, que resultaron afectados por el por el paso del huracán Otis en octubre de 2023.

ii. Por otra parte, durante el primer trimestre 2026 se han liquidado los intereses por pagar relativos a los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad, pagos a proveedores, impuestos y gastos operativos en el curso normal de las operaciones de FIBRA EDUCA.

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

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

Por otra parte, la provisión de intereses por pagar al cierre del 1T 2026, contempla 48 días para cada uno de los tramo 23-L y 23-UL y 6 días para el tramo 23-L, que corresponde al periodo transcurrido entre la fecha del último pago realizado (11 de febrero de 2026 para el tramo 23-L y 23-UL y 25 de marzo de 2026 para el tramo 23-L) y el 31 de marzo de 2026, mientras que la provisión al 31 de diciembre de 2025 contempla 140 días para el tramo 23-L y 23-UL y 28 días para el tramo 23-L, que corresponde al periodo transcurrido entre la fecha del último pago realizado (13 de agosto de 2025 para el tramo 23-L y 23-UL y 3 de diciembre de 2025 para el tramo 23-L) y el 31 de diciembre de 2025. Este efecto impacta $125,357 al cierre del 1T 2026.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos relevantes ocurridos por el periodo terminado al 31 de marzo de 2026 y hasta la fecha 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 2025, y un Reembolso de Patrimonio, que se llevó a cabo el 13 de marzo de 2026 por $795,586.

Adicionalmente, los Miembros del Comité de Técnico en su sesión celebrada el 28 de abril de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el 23 de abril de 2026, aprobaron llevar a cabo el pago en efectivo a más tardar el 26 de mayo de 2026, de un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y Reembolso de Patrimonio por $797,499.

ii. Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 11,556 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 de 2026, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020.

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

remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre los Tenedores y los miembros independientes de Comités.

Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascienden a 1,227,736,388.

iii. Cobro de indemnización de seguros por pérdidas consecuenciales.

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales causadas por el Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero que resulto afectado por el paso del huracán Otis en octubre de 2023. Dicho finiquito fue por $294,868, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026.

Estos recursos serán utilizados para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso.

iv. Renuncia de la Directora Jurídica y Designación de Director Jurídico del Administrador.

El 4 de marzo de 2026, Laura Montes Bracchini comunicó al Administrador su renuncia al cargo de Directora Jurídica.

El 13 de abril de 2026, el licenciado Diego José Robles Cuevas fue designado como Director Jurídico del Administrador. El Lic. Robles es egresado de la Escuela Libre de Derecho y cuenta con una maestría en derecho por la Universidad de California en Berkeley, así como una especialidad en derecho corporativo por dicha Universidad.

El Comité Técnico, en su sesión celebrada el 28 de abril de 2026, designó al nuevo Director Jurídico como Secretario del Comité Técnico y de los Comités Auxiliares.

v. 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 ratificaron 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 EDUCA una dispensa temporal para el cumplimiento de la obligación prevista en el numeral 9, fracción (iv), inciso b) de los Títulos que amparan la totalidad de los CEBURES, a efecto de que el ICSD alcance el nivel mínimo de 1.5x a más tardar el 31 de marzo de 2026, así como la aprobación de recibir el pago, por única ocasión, de una compensación económica equivalente a 10 puntos base ("bps") sobre el valor nominal de los Títulos que amparan la emisión, que se aplicará en el primer período de pago de intereses del ejercicio 2026, en favor de los

Tenedores de los CEBURES, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD aprobado.

Con fecha 27 de marzo de 2026, el Fideicomiso celebró y firmó un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente por un monto de hasta $2,500,000 (el "Crédito"), en el que participan tres instituciones financieras como acreditantes (los "Acreditantes"), liderados por Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, quien actúa única y exclusivamente en su carácter de agente estructurador y agente administrativo para beneficio de los Acreditantes, así como en su carácter de agente sostenible.

La celebración del Crédito permitirá al Fideicomiso fortalecer su estructura financiera en cumplimiento con, y como parte de la ejecución del plan correctivo, según el mismo fue previamente aprobado por los órganos corporativos competentes de Fibra Educa.

Como parte de las principales características del Crédito, se establece que la vigencia del contrato es de tres años, contados a partir de la fecha de firma, con la posibilidad de dos prórrogas adicionales de un año cada una, sujetas a la aprobación previa de los Acreditantes.

Asimismo, la tasa de interés aplicable al Crédito se encuentra referenciada a la TIIE más un margen que oscila entre 215 y 230 puntos base, el cual se determina en función del índice de apalancamiento del Fideicomiso.

Una comisión por saldos no dispuestos del 30% sobre el margen aplicable que son 230 pbs más IVA, la cual será aplicada sobre el saldo promedio diario no dispuesto, misma que será exigible y pagadera trimestralmente el último día hábil de cada mes de enero, abril, julio y octubre.

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

Al 31 de marzo de 2026 y hasta la fecha de este informe, FIBRA EDUCA no ha realizado disposición alguna del Crédito.

vi. Reconversión de activos.

El 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA celebró un 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 m^2 lo que implicó una reducción por un monto de $33,000 durante el Primer Trimestre 2026, monto que será cubierto por el nuevo arrendatario, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

vii. 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 2026:	Resultados del
27 de febrero	4T 2025 (preliminar)

viii. Invitación a sus Conferencias Telefónicas.

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la invitación a la conferencia telefónica que se llevó a cabo el 10 de marzo de 2026, sobre los resultados de sus operaciones correspondientes al cuarto trimestre 2025 preliminar no dictaminado.

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 marzo de 2026 y por el periodo de tres meses terminado en esa misma fecha, 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 (no auditados) convergen con los empleados en los Estados Financieros Consolidados anuales, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

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 Internaciones 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 marzo de 2026 y por el periodo de tres meses terminado en esa misma fecha, sean leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

La Administración de FIBRA EDUCA, considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes fueron incluidos en los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) para así lograr una adecuada presentación de estos.

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 que se expresa a su valor nominal, las Propiedades de Inversión que se valúan a su valor razonable, la deuda que se mide a costo amortizado y el pasivo por beneficios a empleados que se mide bajo el método de crédito unitario proyectado.

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

Valor Razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomaran esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 “Arrendamientos”, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor uso de la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS”, por sus siglas en inglés) 36 “Deterioro de Activos”.

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

- Nivel 1 El valor razonable se determina con base en los precios de cotización de los mercados activos a la fecha del periodo de reporte. El precio de mercado utilizado en los activos financieros mantenidos por FIBRA EDUCA, es el precio de compra actual (bid price), así como la valuación del valor razonable de los pasivos financieros. Véase Nota 9.
- 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 especificas 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.

Moneda Funcional y de Informe

La moneda en que se presentan los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) 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 (no auditados), 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”.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Por el giro de negocio de FIBRA EDUCA, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, 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 marzo de 2026, 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 marzo de 2026, 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 2025.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Al 31 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA no tuvo recompras ni reembolsos de títulos representativos de deuda y/o capital.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	795,586,000
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0.648017
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 EDUCA:

Distribución a cuenta del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio

En sesión celebrada el 28 de abril de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el 23 de abril de 2026, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo, a más tardar el 26 de mayo de 2026, de la distribución a cuenta del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y Reembolso de Patrimonio por $797,499.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Al 31 de marzo de 2026, 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 marzo de 2026, los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) 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 marzo de 2026 y por el periodo de tres meses terminado en esa misma fecha de FIBRA EDUCA son los mismos a los utilizados en los Estados Financieros Consolidados dictaminados al 31 de diciembre de 2025.

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total Bancarios [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
EDUCA 23L (T.Flotante)	Mexico	Pago al vencimiento	MXN	No	Si	2023-08-17	2026-08-13	TIIE A 28 días	8.44	Quirografario	1,869,428,000	1,867,624,000	1,867,624,000	0	0	0	0	2,192,000		
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	703,461,000	0	0	0	0	703,461,000	10,672,000		
EDUCA 23UL (UDIBONO)	Mexico	Pago al vencimiento	MXN	No	Si	2023-08-17	2033-04-08	0.0405	6.6	Quirografario	5,146,527,000	5,690,946,000	0	0	0	0	5,690,946,000	50,297,000		
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											7,723,032,000	8,262,031,000	1,867,624,000	0	0	0	6,394,407,000	63,161,000		
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 MARZO DE 2026, EL FIDEICOMISO NO TIENE ACREEDORES QUE IMPLIQUEN UNCOSTO FINANCIERO	No aplica	No aplica	No aplica		No aplica	2026-03-31	2026-03-31	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	0		
Total general [Miembro]											7,723,032,000	8,262,031,000	1,867,624,000	0	0	0	6,394,407,000	63,161,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.19

Total de financiamientos:	0
Total de deuda bursátil:	8,262,031,000

Total de intereses devengados no pagados

63,161,000

Activos:	43,393,327,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:	1.77
Activos:	43,393,327,000
Títulos de capital:	24,554,728,000

Índice de cobertura de servicio de la deuda

2.03

Activos líquidos:	1,854,644,000
IVA por recuperar:	0
Utilidad operativa estimada:	638,172,000
Líneas de crédito revolventes:	2,500,000,000

Amortización estimadas intereses

588,134,000

Amortización programadas capital

1,867,624,000

Gastos de capital recurrentes estimados: 0

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

0