



2T26

REPORTE TRIMESTRAL

DECLARACIONES Y PROYECCIONES A FUTURO

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

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

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



Carta del Presidente del Comité Técnico

Estimados Inversionistas:

Es un gusto para mí poder presentar los resultados de FIBRA EDUCA del Segundo Trimestre de 2026 (2T 2026); cifras que reflejan las operaciones de los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2026.

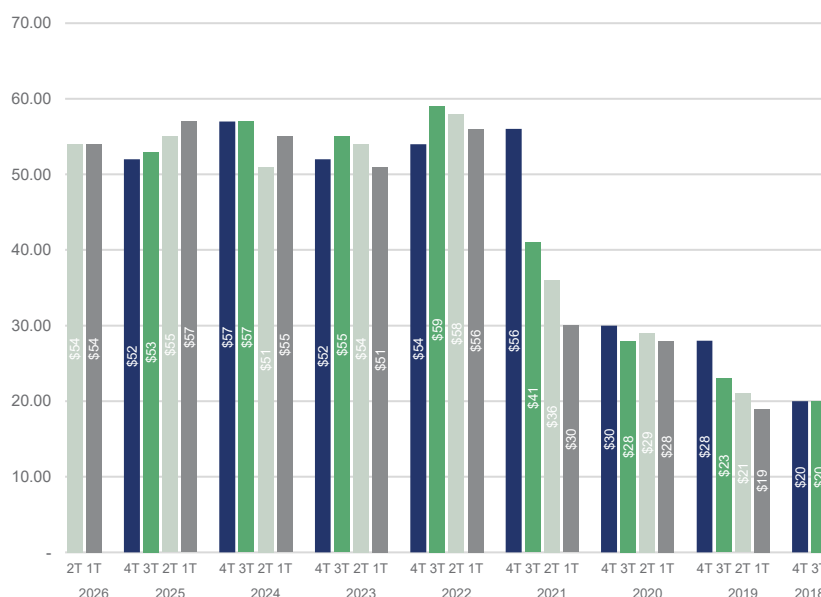
Rendimiento acumulado por CBFI

En junio de 2026, FIBRA EDUCA cumplió ocho años de haber hecho su oferta pública inicial (“IPO” por sus siglas en inglés) en la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V. (“BMV”), periodo durante el cual ha mantenido una estrategia enfocada en la generación sostenida de valor para sus Tenedores.

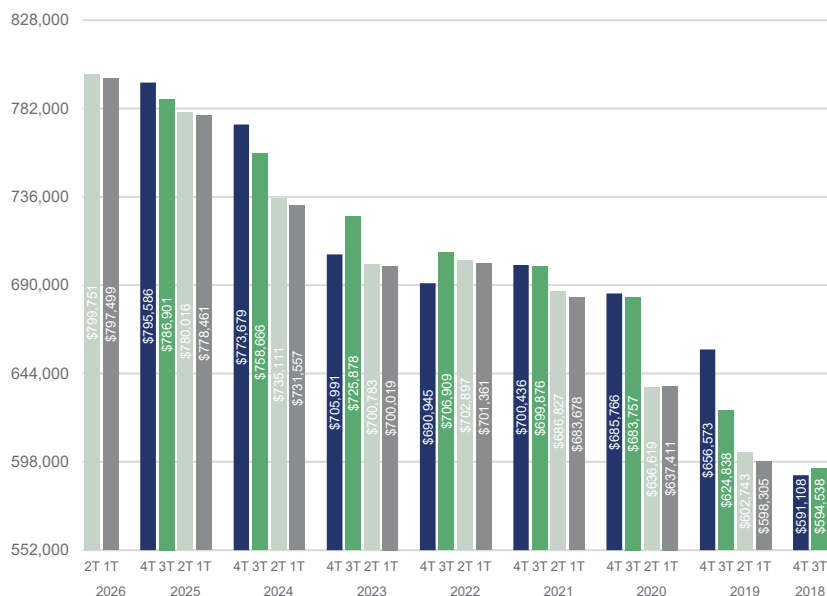
En estos ocho años, el CBFI ha registrado una apreciación de 169.50% en su precio de mercado, al pasar de \$20.00 pesos en su oferta pública inicial a \$53.90 pesos al 30 de junio de 2026. Adicionalmente, durante ese mismo periodo, FIBRA EDUCA ha realizado distribuciones acumuladas por \$21,654,734, equivalentes a \$17.64 pesos por CBFI, monto que representa el 88.21% del retorno del dividendo (“dividend yield”).

Precio de cotización CBFI en pesos mexicanos		Plusvalía		Distribución por CBFI		Rendimiento total	
27 junio de 2018	30 de junio de 2026	\$	%	\$	%	\$	%
\$20.00	\$53.90	33.90	169.50	17.64	88.21	51.54	257.71

Precio de cotización



Distribuciones



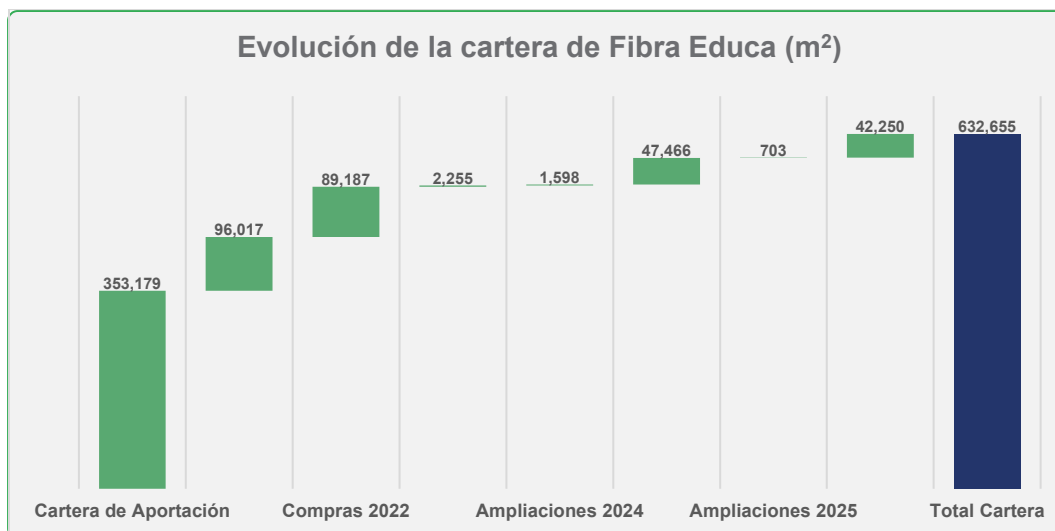
Estos resultados reflejan la capacidad de FIBRA EDUCA para generar valor de manera consistente a través de la apreciación del precio del CBFI y de distribuciones crecientes para sus inversionistas.

Portafolio Inmobiliario

Al 30 de junio 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 de 34,907 m²**. Estos inmuebles se encuentran **ubicados en 21 estados de México**, predominantemente en el centro del territorio nacional. El valor razonable de estas propiedades al 30 de junio de 2026 es de **\$41,489,019**.

Los **78 Inmuebles** que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran **totalmente arrendados**, mediante la celebración de **43 Contratos de Arrendamiento** (los cuales incluyen el contrato de arrendamiento sujeto a una **condición suspensiva**) con 5 Arrendatarios (**Partes Relacionadas del Fideicomiso**), sobre los cuales también tiene influencia significativa **Nacer Global**.

En estos ocho años el ABR ha tenido un crecimiento del 79%.



Emisión de los CEBURES EDUCA 26-L (“FLOTANTE”) EDUCA 26-2L (“FIJO”) Y EDUCA 26-UL (“UDIBONO”)

El 19 de junio de 2026, FIBRA EDUCA llevó a cabo la cuarta, quinta y sexta emisión y liquidación de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (“BVS”) con clave de pizarra de cotización EDUCA 26-L (“FLOTANTE”) EDUCA 26-2L (“FIJO”) Y EDUCA 26-UL (“UDIBONO”) (en su conjunto BVS Serie 26), con las características que se indican a continuación:

Fiduciario Emisor	Banco INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/3277		
Fideicomitente	Grupo Nagoin, S.A. de C.V.		
Formato	Certificados Bursátiles Fiduciarios		
Calificación crediticia	HR "HRAAA" / "AA+.MX" MOODY'S		
Fecha de constitución y libro	17 de junio de 2026		
Fecha de emisión y liquidación	19 de junio de 2026		
Clave de pizarra	EDUCA 26L	EDUCA 26-2L	EDUCA 26-UL
Vencimiento	15 de junio de 2029	10 de junio de 2033	6 de junio de 2036
Monto Emisión \$	1,300,000	1,200,000	1,499,999
Monto equivalente en UDI	N/A	N/A	170,009,600
Número de Títulos/UDIS	13,000,000	12,000,000	1,700,096
Valor de UDI (1)	NA	NA	8.823026
Vigencia Cebures (días)	1,092	2,548	3,640
Formato de Tasa	Variable	Fija	Fija Real
Tasa de interés	TIIE 28	M Bono 2033 (8.64%)	UDI Bono interpolado 2035 y 2040 (4.44%)
Margen aplicable	+ 1.40%	+2.10%	+2.10%
Amortización Voluntaria Anticipada	N/A	M Bono + 0.35%	UDI Bono + 0.35%
Precio colocación \$ (1)	100	100	NA
Precio colocación UDIS	N/A	N/A	100 UDIS
Pago de cupón	Cada 28 días	Cada 182 días	Cada 182 días

(1) Cifras expresadas en pesos

El éxito de la colocación de los CEBURES ratificó la confianza del mercado en FIBRA EDUCA, permitiéndole ejercer íntegramente la opción de sobreasignación, alcanzando una colocación total de \$3,999,999, frente a una demanda superior a \$7,157,485, equivalente a 1.79 veces el monto finalmente colocado.

Del monto obtenido en las emisiones, aproximadamente \$1,870,681 (incluye una prima por amortización anticipada por \$1,253) fueron destinados a financiar la amortización voluntaria

anticipada de los CEBURES identificados con la clave de pizarra EDUCA 23L, realizada el 18 de junio de 2026, cuyo vencimiento original estaba previsto para agosto de 2026. Esta operación permitió optimizar el perfil de vencimientos y fortalecer la estructura financiera del Fideicomiso.

El remanente de los recursos obtenidos será destinado al financiamiento de proyectos de infraestructura inmobiliaria educativa, en línea con la estrategia de crecimiento y desarrollo del portafolio de FIBRA EDUCA.

Además de fortalecer la liquidez del Fideicomiso, esta operación permitió optimizar el perfil de vencimientos de la deuda y ampliar la flexibilidad financiera para continuar ejecutando la estrategia de crecimiento.

Reconversión de activo

FIBRA EDUCA, con el fin de incrementar el valor de uso a los inmuebles de su portafolio a largo plazo, el 1 de diciembre de 2025, 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. La reconversión contempla la construcción y el equipamiento de un hospital escuela, inversión que será realizada directamente por el Fideicomiso.

Como consecuencia de lo anterior, y durante el periodo de ejecución de la reconversión, el Fideicomiso acordó una reducción de \$11,000 en la renta mensual que venía pagando el actual arrendatario. Una vez que se cumpla la condición suspensiva y el nuevo contrato de arrendamiento surta efectos, dicha porción de la renta será incrementada y cubierta por el nuevo arrendatario a partir de la fecha que se dé por cumplida la condición suspensiva, en los términos previstos en el contrato.

Adquisición inmobiliaria

Continuando con su estrategia de expansión, FIBRA EDUCA el 12 de junio de 2026, celebró un contrato de compraventa, para la adquisición de un terreno estratégicamente ubicado en Silao, Guanajuato, destinado al desarrollo de infraestructura inmobiliaria educativa, donde las partes acordaron un precio total de la compraventa del inmueble por \$468,000. A fin de garantizar el cumplimiento de sus obligaciones el Fideicomiso realizó un Depósito en Garantía por \$168,000.

El Depósito de Garantía, junto con los rendimientos generados sobre el mismo, desde la fecha de su constitución y hasta la fecha de perfeccionamiento de la compraventa del Inmueble, será aplicado como parte de la contraprestación correspondiente a dicha operación.

Resultados de operación

Los ingresos por arrendamiento de FIBRA EDUCA durante el segundo trimestre de 2026 superaron los registrados en el mismo periodo de 2025, impulsados principalmente por el reconocimiento de los ingresos derivados de las adquisiciones inmobiliarias realizadas en julio de 2025, así como por el efecto de la actualización inflacionaria de las rentas conforme a los contratos de arrendamiento. Lo anterior permitió compensar la reducción temporal en

los ingresos derivada de la reconversión del inmueble ubicado en Mérida, proyecto que incrementará el valor y la funcionalidad del activo en el mediano plazo.

Asimismo, la menor variación observada en el valor de la UDI durante el segundo trimestre de 2026 respecto del mismo periodo del año anterior, redujo la pérdida por fluctuación cambiaria en un 64.68%, equivalente a \$33,205.

Como resultado de estos factores, el NOI del 2T 2026 aumentó \$40,012 respecto al 2T 2025, lo que representa un crecimiento de 4.38%, reflejando la capacidad de FIBRA EDUCA para continuar fortaleciendo la rentabilidad de su portafolio.

Por otra parte, el AFFO del segundo trimestre de 2026 se incrementó en \$19,735 respecto al mismo periodo de 2025, equivalente a un crecimiento del 2.53%, impulsado por el desempeño operativo del portafolio y la estabilidad en la generación de flujo de efectivo recurrente.

Revisión fiscal ejercicio 2018.

El Fideicomiso fue sujeto a una revisión fiscal del ejercicio 2018, relacionada principalmente con un saldo del Impuesto al Valor Agregado que había sido previamente recuperado. Derivado de dicha revisión, la autoridad determinó un crédito fiscal que fue impugnado mediante la presentación del recurso de revocación correspondiente.

A la fecha de este informe, la autoridad no ha emitido comunicación adicional ni resolución respecto del recurso de revocación presentado. El Fideicomiso junto con sus asesores legales, reitera su opinión respecto a que cuenta con los argumentos que la asisten para desestimar el crédito fiscal, dentro del marco legal.

Revisión fiscal ejercicio 2019.

FIBRA EDUCA se encuentra sujeta a un proceso de auditoría fiscal por el ejercicio 2019, a la fecha de este informe, la autoridad no ha determinado crédito fiscal alguno derivado de dicha revisión. Dicho proceso de revisión es un procedimiento al que estamos sujetos por el curso ordinario de nuestro negocio. Fibra Educa reitera su compromiso a colaborar con las autoridades competentes y se reserva cualquier derecho a oponer los medios de defensa que, en su caso, le correspondan.

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

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

Con todo mi afecto y agradecimiento por su confianza.

Sinceramente,
Ing. Jorge Nacer Gobera
Presidente del Comité Técnico



FIBRA EDUCA REPORTA SUS RESULTADOS NO AUDITADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2026

CDMX, 30 de julio 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 Segundo Trimestre de 2026 ("2T 2026") correspondiente a las operaciones de los periodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2026.

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2026, el precio de cotización del CBFI de FIBRA EDUCA ha presentado una plusvalía de 4.66% y ha tenido un rendimiento por CBFI ("Dividend Yield") efectivamente pagado de 2.52%, según se detalla a continuación.

Precio de cotización CBFI		Plusvalía		Distribución por CBFI ⁽¹⁾		Rendimiento total	
1 de enero de 2026 \$(⁽²⁾)	30 de junio de 2026 \$(⁽²⁾)	\$(⁽²⁾)	%	\$(⁽²⁾)	%	\$(⁽²⁾)	%
51.50	53.90	2.40	4.66	1.297586	2.52	3.697586	7.18

⁽¹⁾ Distribución efectivamente pagada al 30 de junio de 2026.

⁽²⁾ Cifras expresadas en pesos

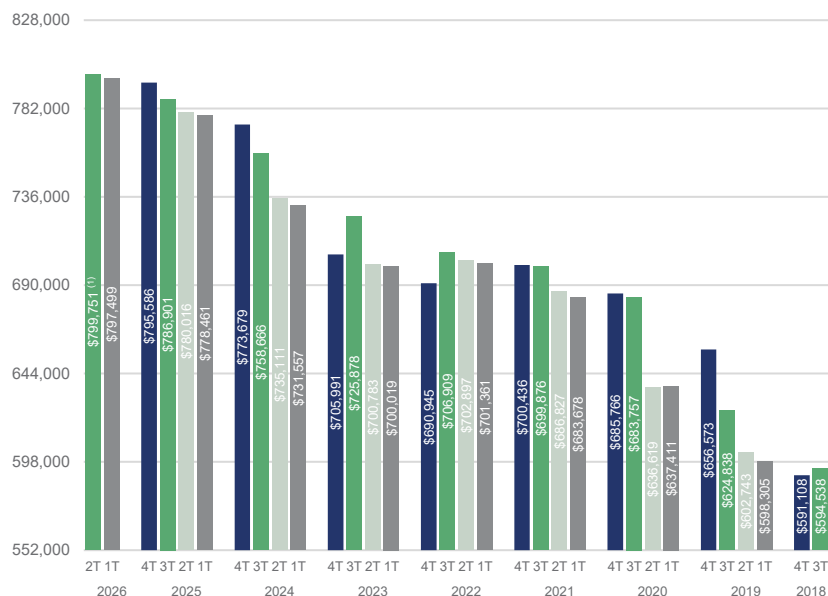
En junio de 2026 FIBRA EDUCA cumplió ocho años de haber lanzado su oferta pública inicial en la BMV, teniendo una apreciación en el CBFI de 169.50% y un Dividend Yield de 88.21%.

Precio de cotización CBFI en pesos mexicanos		Plusvalía		Distribución por CBFI		Rendimiento total	
27 junio de 2018 \$	30 de junio de 2026 \$	\$	%	\$	%	\$	%
20.00	53.90	33.90	169.50	17.64	88.21	51.54	257.71

En estos primeros 8 años, FIBRA EDUCA ha llevado a cabo distribuciones trimestrales del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio por \$21,654,734 (\$17.641572 pesos mexicanos por CBFI) ⁽¹⁾.

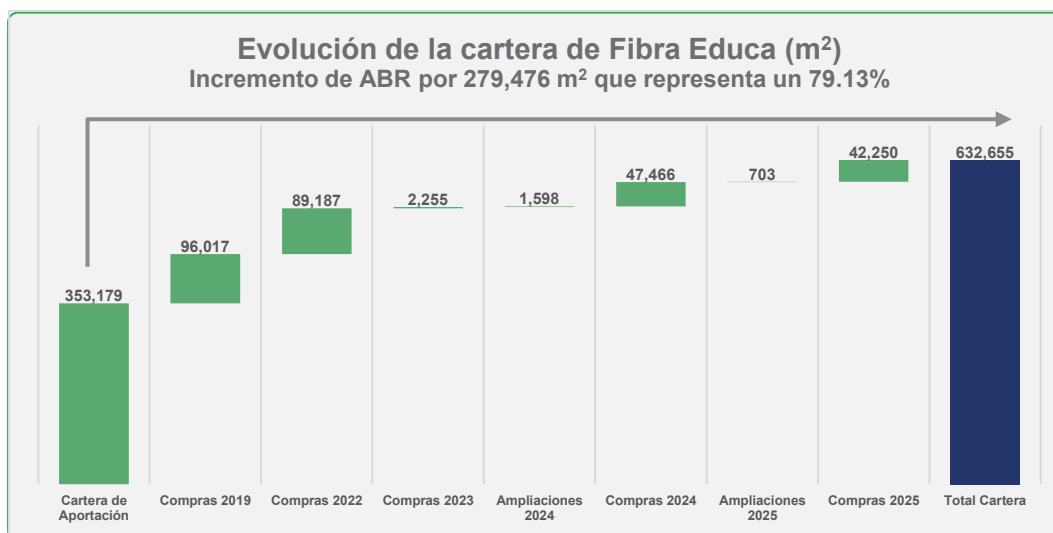
⁽¹⁾ Distribuciones efectivamente pagadas al 30 de junio de 2026.

Distribuciones

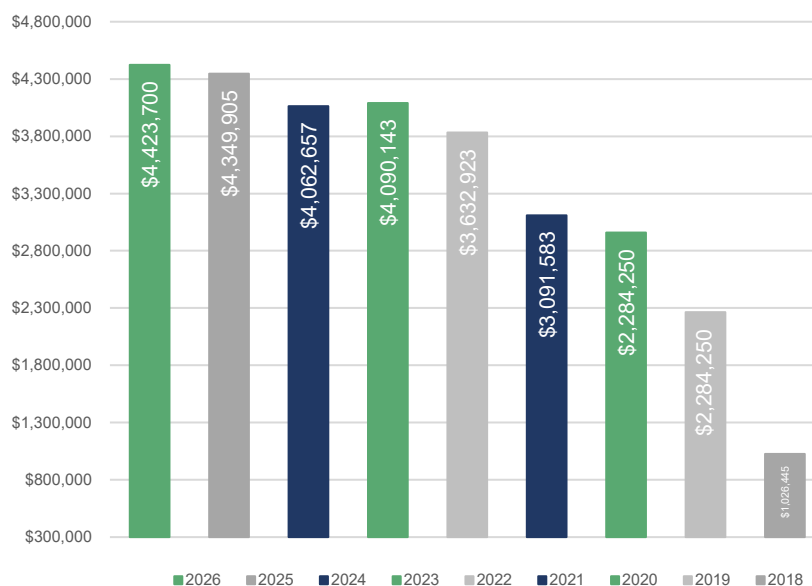


- (1) Esta distribución se pagará a más tardar el 26 de agosto de 2026, de conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico en su sesión celebrada el 23 de julio de 2026, que equivale a \$0.651394 por CBFi.

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

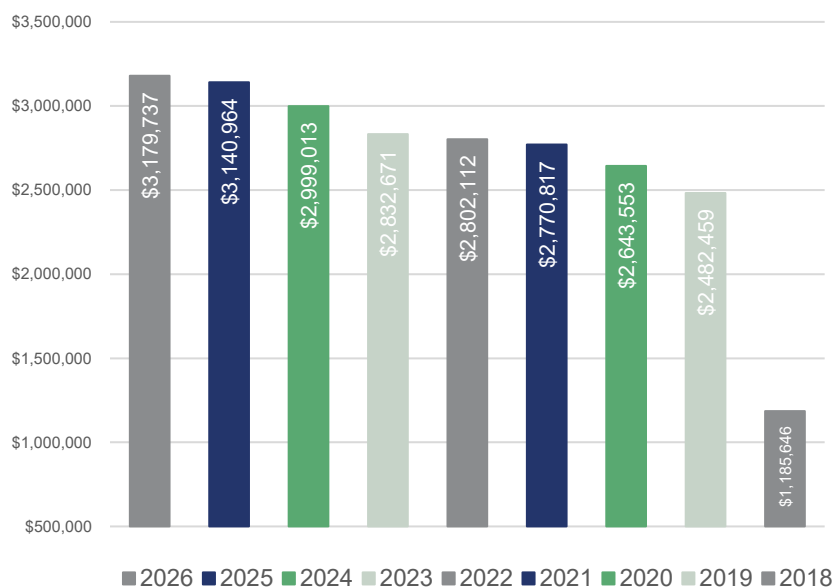


Ingresos anuales por arrendamiento



(1) Ingreso anualizado 2026 con base en cifras 2T 26, no incluye recuperación de pérdidas consecuenciales

AFFO anual



(1) AFFO anualizado 2026 con base en cifras 2T 26

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de junio 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 inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo permitido en la IAS 34.

Para tener un mejor entendimiento y análisis de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de junio de 2026 y por los periodos de seis y de tres meses terminados en la misma fecha, es recomendable que sean leídos junto con los Estados Financieros Consolidados auditados de FIBRA EDUCU 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 30 de junio de 2026, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277, como las de Fibra Educa Management, S. C.

La Administración de FIBRA EDUCU, 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 30 de junio 2026, la Administración del Fideicomiso, ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta, entre otros, su estructura financiera actual, los cambios en el desempeño operacional, en la inflación y en las 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 EDUCU, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las obligaciones de dar, hacer o no hacer, establecidas en el propio contrato del Fideicomiso y de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (“BVS”).

En consecuencia, el Fideicomiso considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.

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

Principales indicadores

Principales indicadores	2T		Variación	
Operativos	2026	2025	%	
Número de propiedades	78	72	8.33	
ABR	632,655	590,405	7.16	
Tasa de ocupación	100%	100%	-	
De resultados	2026	2025	\$	%
Ingresos por arrendamiento	1,095,972	1,059,162	36,810	3.48
Utilidad de operación	936,120	1,399,470	(463,350)	(33.11)
Utilidad Integral - Neta	775,980	1,223,303	(447,323)	(36.57)
NOI	952,662	912,650	40,012	4.38
Margen NOI	86.92	86.17	0.76	0.88
FFO	814,526	789,266	25,260	3.20
AFFO	799,751	780,016	19,735	2.53
CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,753,119	1,227,753,119	-	-
AFFO por certificado	0.651394	0.635339	0.016055	2.53
De balance	Jun-2026	Dic-2025	\$	%
Propiedades de inversión	41,489,019	41,453,794	35,225	0.08
Deuda	10,387,526	8,181,765	2,205,761	26.96
Total Patrimonio Contable	34,896,608	34,708,676	187,932	0.54

Eventos relevantes ocurridos por el periodo terminado el 30 de junio de 2026 y hasta la fecha de emisión de este Reporte.

- 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 así como el pago de un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal

correspondiente al año que terminará el 31 de diciembre de 2026 y un Reembolso de Patrimonio por \$797,499 pagado el 26 de mayo de 2026.

- **Circulación de CBFIs.**

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 28,287 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2026, a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero y abril 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 1,227,753,119.

- **Retransmisión del Reporte Anual 2025**

A petición de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”), el 16 de junio de 2026 se realizaron ciertas precisiones en el reporte anual por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025, que fue previamente presentado el 30 de abril de 2026.

Adicionalmente, en relación con la retransmisión del reporte anual del 2025 que se realizó el 16 de junio de 2026, el 17 de junio de 2026 se adicionó la carta del auditor externo relativa al artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, correspondiente al ejercicio 2024.

Las modificaciones efectuadas no afectan los resultados de operación, la situación financiera ni los flujos de efectivo previamente reportados y no implican cambios sustanciales a la información financiera, operativa, legal o corporativa previamente presentada al mercado.

La actualización del reporte anual del ejercicio 2025 se encuentra disponible en la página electrónica de la BMV, CNBV y de la Emisora.

- **Emisión de Bonos Sustentables**

El 19 de junio de 2026, se llevaron a cabo la emisión y liquidación de la cuarta, quinta y sexta emisión de BVS, identificadas con las claves de pizarra “EDUCA 26L”, “EDUCA 26-2L” y “EDUCA 26-UL”, respectivamente, por un monto de \$3,999,999, con las siguientes características:

Fiduciario Emisor			
Banco INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/3277			
Grupo Nagoin, S.A. de C.V.			
Certificados Bursátiles Fiduciarios			
HR "HRAAA" / "AA+.MX" MOODY'S			
17 de junio de 2026			
19 de junio de 2026			
	EDUCA 26L	EDUCA 26-2L	EDUCA 26-UL
Vencimiento	15 de junio de 2029	10 de junio de 2033	6 de junio de 2036
Monto Emisión \$	1,300,000	1,200,000	1,499,999
Monto equivalente en UDI	N/A	N/A	170,009,600
Número de Títulos/UDIS	13,000,000	12,000,000	1,700,096
Valor de UDI (1)	NA	NA	8.823026
Vigencia Cebures (días)	1,092	2,548	3,640
Formato de Tasa	Variable	Fija	Fija Real
Tasa de interés	TIIE 28	M Bono 2033 (8.64%)	UDI Bono interpolado 2035 y 2040 (4.44%)
Margen aplicable	+ 1.40%	+2.10%	+2.10%
Amortización Voluntaria Anticipada	N/A	M Bono + 0.35%	UDI Bono + 0.35%
Precio colocación \$ (1)	100	100	NA
Precio colocación UDIS	N/A	N/A	100 UDIS
Pago de cupón	Cada 28 días	Cada 182 días	Cada 182 días

(1) Cifras expresadas en pesos

■ Amortización anticipada voluntaria de los Certificados Bursátiles Fiduciarios "EDUCA 23L"

En términos de lo establecido en la sección "Amortización anticipada de los certificados bursátiles fiduciarios" del título que ampara la totalidad de los BVS EDUCU 23L en circulación, se llevó a cabo la amortización anticipada voluntaria de la totalidad del principal insoluto de los BVS EDUCU 23L en circulación el 18 de junio de 2026, cuyo monto principal a la fecha es de \$1,869,428, a un precio de amortización anticipada por cada certificado bursátil EDUCU 23L que fue determinado el día previo a la Fecha de Amortización Voluntaria Anticipada conforme al cálculo que el propio Título establece. Asimismo, se pagó una prima por amortización anticipada por \$1,253.

■ Disposición línea de crédito revolvable

El 17 de junio de 2026, el Fideicomiso dispuso de \$1,870,000 de la línea de crédito revolvable contratada, cuyos recursos fueron destinados a financiar la amortización voluntaria anticipada descrita en el punto v. anterior.

El 29 de junio de 2026, FIBRA EDUCU realizó la liquidación total de la disposición de la línea de crédito revolvable equivalente a \$1,870,000,000, con los recursos obtenidos del punto v anterior.

■ Designación de Director de Relación con inversionistas

El señor Juan Ignacio González Shedid ha sido designado por el Comité Técnico del Fideicomiso como Director de Relación con Inversionistas.

El señor Juan Ignacio González Shedid cuenta con 29 años de experiencia profesional. Antes de ingresar a FIBRA EDUCU, el señor González Shedid se desempeñó como subdirector de Relación con Inversionistas de Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V., desde febrero de 2006. El señor Juan Ignacio González Shedid es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Tecnológica de México.

- Información con respecto a proceso de auditoría del ejercicio fiscal 2019

Como se señala en su información anual, el Fideicomiso actualmente se encuentra sujeto a un proceso de auditoría fiscal por el ejercicio 2019.

Al respecto, se aclaró el 22 de mayo de 2026, que no existe un crédito fiscal determinado al Fideicomiso por dicho ejercicio, manteniéndose dicha situación a la fecha de emisión de este reporte trimestral. Dicho proceso de revisión es un procedimiento al que estamos sujetos por el curso ordinario de nuestro negocio. FIBRA EDUCA reitera su compromiso a colaborar con las autoridades competentes y se reserva cualquier derecho a oponer los medios de defensa que, en su caso, le correspondan.

- Cambio en la composición del Comité Técnico del Fideicomiso

Mediante Asamblea General Ordinaria de Tenedores de fecha 29 de abril de 2026, se aprobó la designación de los señores Mauricio Uriel Esquenazi Beraha e Ileana Gómez Gasteasoro como miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso. Asimismo, los señores Alejandro Creel Cobián y Marta Vaca Viana han dejado de formar parte del Comité Técnico, a quienes se les agradece su desempeño en el cargo, así como la dedicación, profesionalismo, responsabilidad y compromiso institucional demostrados en el ejercicio de sus funciones.

- Designación del Secretario de Comités

En sesión celebrada el 28 de abril de 2026, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó designar a Diego José Robles Cuevas como secretario del Comité Técnico del Fideicomiso, así como secretario de los subcomités de Nominaciones, Compensaciones, Auditoría y del Comité de Prácticas y Sostenibilidad del propio Fideicomiso. Dicha designación surtió efectos a partir del 28 de abril de 2026.

- Designación del Director Jurídico del Administrador

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 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, trabajo 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.

- Renuncia de la Directora Jurídica.

El 4 de marzo de 2026, Laura Montes Bracchini comunico su renunció al cargo de directora

jurídica con fecha 4 de marzo de 2026 y con ello su compromiso asumido con Fibra Educa. Hacemos constar que agradecemos su enorme labor y seguiremos trabajando en beneficio de los tenedores.

- **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 definitivo, 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 siniestro señalado en el párrafo anterior. 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.

- **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 CBFÍ el 5 de diciembre de 2025, que incluía 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 permitió 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 estableció 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 determinará 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 puntos base ("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 quedó reestablecido.

- **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 Área Bruta Rentable ("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 consecuencia de lo anterior, y durante el periodo de ejecución de la reconversión, el Fideicomiso acordó una reducción de \$11,000,000 en la renta mensual pagada por el arrendatario vigente. Una vez que se cumpla la condición suspensiva y el nuevo contrato de arrendamiento surta efectos, dicha porción de la renta será incrementada y cubierta por el nuevo arrendatario a partir de la fecha que se dé por cumplida la condición suspensiva, en los términos previstos en el contrato.

- **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)
30 de abril	Ejercicio 2025
30 de abril	1T 2026
5 de mayo	4T 2025 dictaminado
16 de junio	Ejercicio 2025 retransmisión
17 de junio	Ejercicio 2025 retransmisión (1)

(1) Retransmisión del reporte anual correspondiente al ejercicio 2025 como se detalla en el punto anterior.

■ Invitación a sus Conferencias Telefónicas.

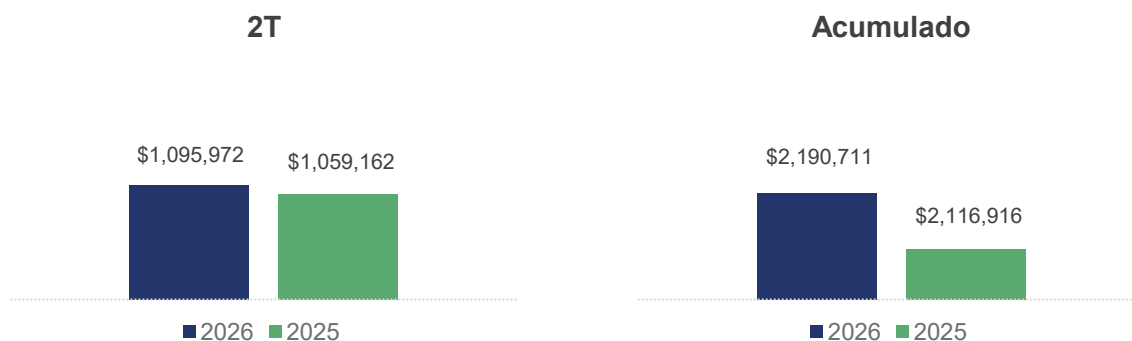
FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la invitación a las conferencias telefónicas que se llevaron a cabo en las fechas que se mencionan a continuación, sobre los resultados de sus operaciones.

Fecha de la conferencia 2026:	Resultados del:
10 de marzo	4T 2025 (preliminar)
12 de mayo	1T 2026

RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 2T 2026

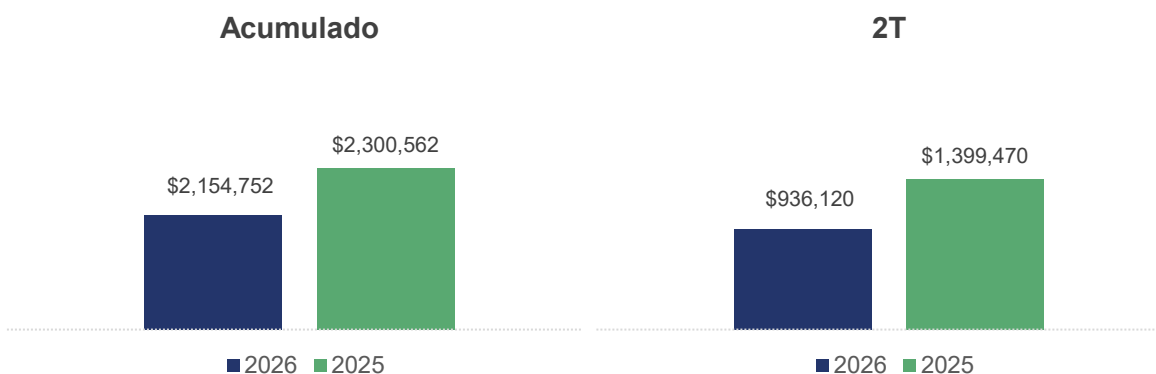
Las cifras e indicadores financieros que se presentan a continuación corresponden a los periodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025. Las variaciones porcentuales y monetarias reflejan la comparación entre dichos periodos.

- **Ingresos por Arrendamiento** del 2T 2026 fueron de **\$1,095,972 ▲3.48% (\$36,810)**. Los ingresos acumulados al 2T 2026 fueron de **\$2,190,711 ▲3.49% (\$73,795)**.
Gráfica 1



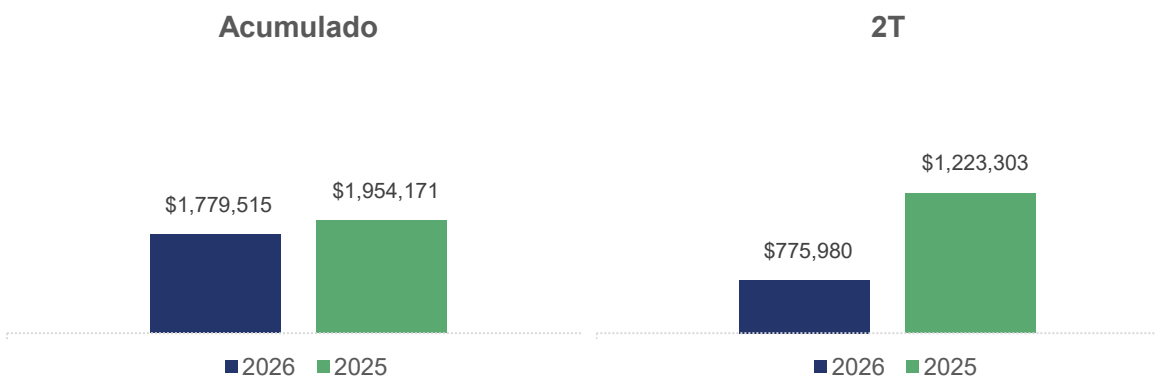
Gráfica 1

- **Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento** al 2T 2026 se reconocieron **\$294,868**. Este ingreso corresponde a un evento no recurrente, por lo que no se esperan recuperaciones adicionales por este concepto en periodos futuros.
- En el 2T 2025 FIBRA EDUCA reconoció la **Ganancia por ajuste al valor razonable de Propiedades de inversión**, de conformidad con las IFRS por **\$497,976**. Dicho efecto corresponde a un ajuste contable no monetario, que no representa flujos de efectivo ni recursos distribuibles a los tenedores de CBFIs. En consecuencia, la disminución observada en la Utilidad de Operación del 2T 2026 respecto al mismo periodo del año anterior obedece principalmente a este efecto de comparabilidad y no refleja un deterioro en el desempeño operativo del Fideicomiso.
- **Utilidad de Operación** del 2T 2026 fue de **\$936,120 ▼33.11% (\$463,350)**. De forma acumulada al 2T 2026 fue de **\$2,154,752 ▼6.34% (\$145,810)**. Gráfica 2



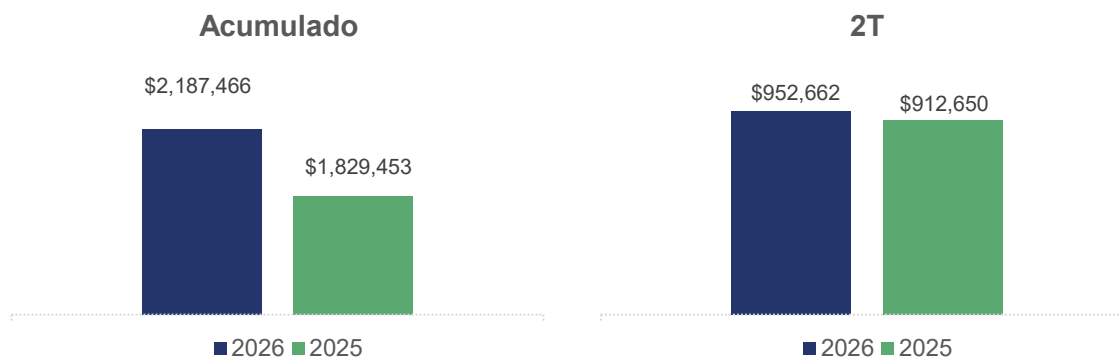
Gráfica 2

- **Utilidad Integral - Neta del Periodo** del 2T 2026 fue de **\$775,980 ▼36.57% (\$447,323)**. De forma acumulada al 2T 2026 fue de **\$1,779,515 ▼8.94% (\$174,656)**. Gráfica 3



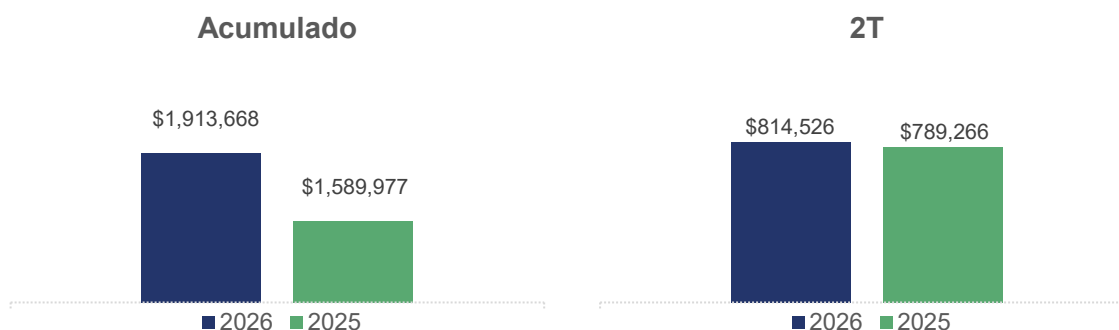
Gráfica 3

- El **NOI / EBITDA** del 2T 2026 fue de **\$952,662, ▲4.38% (\$40,012)**. De forma acumulada al 2T 2026 fue de **\$2,187,466 ▲19.57% (\$358,013)**. Gráfica 4



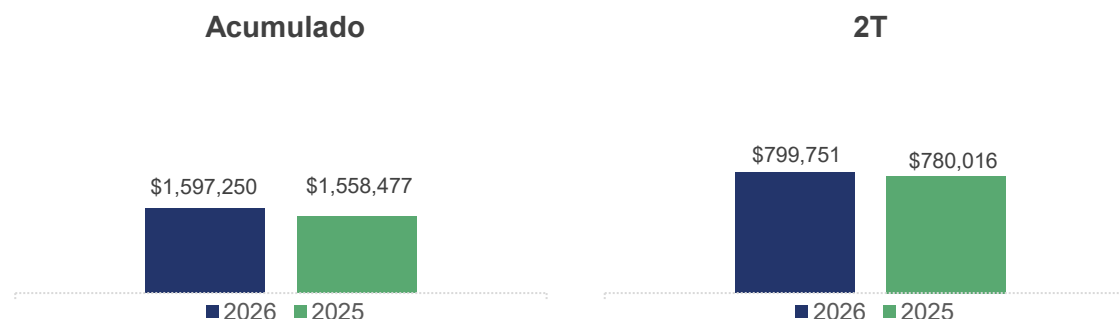
Gráfica 4

- El **margen del NOI** del 2T 2026 fue de **86.92%** ▲**0.76%**. De forma acumulada al 2T 2026 fue de **88.01%** ▲**1.83%**.
- El **FFO** del 2T 2026 fue de **\$814,526** ▲**3.20%** (**\$25,260**). De forma acumulada al 2T 2026 fue de **\$1,913,668** ▲**20.36%** (**\$323,691**). (Gráfica 5).



Gráfica 5

- El **AFFO** del 2T 2026 fue de **\$799,751** ▲**2.53%** (**\$19,735**) que representó un incremento de **\$0.016019** pesos por CBFi. De forma acumulada al 2T 2026 fue de **\$1,597,250** ▲**2.49%** (**\$38,773**). (Gráfica 6).



Gráfica 6

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DEL PERIODO.

A continuación, se presentan los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCA por el periodo de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025.

Concepto	Por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio		Variación	
	2026	2025	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	2,190,711	2,116,916	73,795	3.49
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	294,868	-	294,868	-
Total ingresos	2,485,579	2,116,916	368,663	17.42
Gastos de Operación y Mantenimiento	244,550	241,852	2,698	1.12
Gastos de Administración	56,727	48,460	8,267	17.06
Total de Gastos	301,277	290,312	10,965	3.78
Otros ingresos	2,184,302	1,826,604	357,698	19.58
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	-	4,482	(4,482)	(100.00)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	-	497,976	(497,976)	(100.00)
Utilidad de Operación	(29,550)	(28,500)	(1,050)	3.68
Intereses a Favor	2,154,752	2,300,562	(145,810)	(6.34)
Intereses a Cargo	62,227	89,068	(26,841)	(30.14)
Amortización del Costo de Financiamiento	(321,326)	(326,883)	5,557	(1.70)
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	(6,945)	(4,514)	(2,431)	53.85
Otros gastos financieros - Neto	(96,156)	(104,054)	7,898	(7.59)
Resultado de Financiamiento - Neto	(13,037)	(8)	(13,029)	162,862.50
Utilidad Integral - Neta del Periodo	(375,237)	(346,391)	(28,846)	8.33
NOI	1,779,515	1,954,171	(174,656)	(8.94)
Margen NOI	2,187,466	1,829,453	358,013	19.57
Utilidad Integral - Neta del periodo	88.01	86.42	1.59	1.83
Otros ingresos	1,779,515	1,954,171	(174,656)	(8.94)
Amortización del Costo de Financiamiento	-	(4,482)	4,482	(100.00)
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	6,945	4,514	2,431	53.85
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	96,156	104,054	(7,898)	(7.59)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	-	(497,976)	497,976	(100.00)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	1,502	1,196	306	25.59
FFO	29,550	28,500	1,050	3.68
Reparto de excedente de efectivo	1,913,668	1,589,977	323,691	20.36
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	88,000	57,000	31,000	54.39
Reserva de Capex	(5,000)	(5,000)	-	-
Reserva por reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco Guerrero	(57,500)	(55,000)	(2,500)	4.55
Reserva para reinversión en propiedades	(17,500)	-	(17,500)	-
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(294,868)	-	(294,868)	-
AFFO	(29,550)	(28,500)	(1,050)	3.68
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,597,250	1,558,477	38,773	2.49
AFFO por certificado	1,227,753,119	1,227,753,119	106,617	0.01
ABR (m ²)	1.300954	1.269391	0.031470	2.48
	632,655	590,405	42,250	7.16

Concepto	Por el periodo de tres meses terminados el 30 de junio		Variación	
	2026	2025	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	1,095,972	1,059,162	36,810	3.48
Gastos de Operación y Mantenimiento	119,013	121,088	(2,075)	(1.71)
Gastos de Administración	26,064	26,812	(748)	(2.79)
	950,895	911,262	39,633	4.35
Otros ingresos	-	4,482	(4,482)	(100.00)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	-	497,976	(497,976)	(100.00)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(14,775)	(14,250)	(525)	3.68
Utilidad de Operación	936,120	1,399,470	(463,350)	(33.11)
Intereses a Favor	34,496	40,045	(5,549)	(13.86)
Intereses a Cargo	(166,795)	(162,598)	(4,197)	2.58
Amortización del Costo de Financiamiento	(4,700)	(2,269)	(2,431)	107.14
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	(18,135)	(51,340)	33,205	(64.68)
Otros gastos financieros - Neto	(5,006)	(5)	(5,001)	100,020.00
Resultado de Financiamiento - Neto	(160,140)	(176,167)	16,027	(9.10)
Utilidad Integral - Neta del Periodo	775,980	1,223,303	(447,323)	(36.57)
NOI	952,662	912,650	40,012	4.38
Margen NOI	86.92	86.17	0.76	0.88
Utilidad Integral - Neta del periodo	775,980	1,223,303	(447,323)	(36.57)
Otros ingresos	-	(4,482)	4,482	(100.00)
Amortización del Costo de Financiamiento	4,700	2,269	2,431	107.14
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	18,135	51,340	(33,205)	(64.68)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	-	(497,976)	497,976	(100.00)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	936	562	374	66.55
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	14,775	14,250	525	3.68
FFO	814,526	789,266	25,260	3.20
Reparto de excedente de efectivo	40,000	35,000	5,000	14.29
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)	-
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(14,775)	(14,250)	(525)	3.68
AFFO	799,751	780,016	19,735	2.53
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,753,119	1,227,753,119	106,617	0.01
AFFO por certificado	0.651394	0.649580	0.016019	2.521173
ABR (m ²)	632,655	590,405	42,250	7.16

A continuación, se explican las principales variaciones de los Resultados del 2T 2026 en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior:

1. Ingresos

i. 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.

El Fideicomiso reconoció una disminución durante el Segundo Trimestre 2026 y por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 la reducción de \$33,000 y \$66,000, respectivamente, por la renta del inmueble que se mencionó anteriormente.

ii. Adquisición de Activos inmobiliarios en julio de 2025 (Portafolio Lottus)

Por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2026, FIBRA EDUCA reconoció y cobró las rentas de los 6 Activos que fueron adquiridos en julio de 2025 impulsando así los ingresos en un 2.39%. Por otra parte, los ingresos del 2T del 2026, incluyen los ajustes realizados posteriormente al 30 de junio de 2025 por la actualización de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un aniversario más, incrementando así los ingresos del periodo en un 4.21% (acumulado de 4.22%).

iii. Recuperación de pérdidas consecuenciales de ingresos por arrendamiento

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio definitivo de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, las pólizas correspondientes, mediante el cual se acordó el pago del remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales causadas en 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.

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2025		Incremento por ajuste en rentas (1)		Disminución ingresos por reconversión de activos (2)		Incremento por nuevos arrendamientos (3)		Total Ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2026
	\$		\$	%	\$	%	\$	%	\$
Occidente	441,744		18,941		-		-		460,685
Centro	318,904		13,104		-		21,143		353,151
Norte	97,971		3,838		-		4,124		105,933
Sur	80,965		3,494		(33,000)		-		51,459
Planteles universitarios	939,584		39,377	4.19%	(33,000)	(3.51%)	25,267	2.69%	971,228
Oficinas	84,129		3,634	4.32%	-	-	-	-	87,763
Centros de aprendizaje	35,449		1,532	4.32%	-	-	-	-	36,981
	1,059,162		44,543	4.21%	(33,000)	(3.12%)	25,267	2.39%	1,095,972
ABR									
Occidente	238,865		-		-		-		238,865
Centro	143,486		-		-		31,185		174,671
Norte	68,274		-		-		11,065		79,339
Sur	82,166		-		-		-		82,166
Planteles universitarios	532,791		-		-		42,250		575,041
Oficinas	34,907		-		-		-		34,907
Centros de aprendizaje	22,707		-		-		-		22,707
	590,405		-		-		42,250		632,655
No. de inmuebles									
Centro	11		-		-		4		15
Norte	10		-		-		2		12
Occidente	8		-		-		-		8
Sur	3		-		-		-		3
Planteles universitarios	32		-		-		6		38
Centros de aprendizaje	35		-		-		-		35
Oficinas	5		-		-		-		5
	72		-		-		6		78

Ingresos	Ingresos por arrendamiento o por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Incremento o por ajuste en rentas (1)	Disminución ingresos por re conversión de activos (2)	Incremento por nuevos arrendamientos (3)	Total ingresos por arrendamiento o por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento (4)	Total de ingresos por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026
Occidente	882,551	38,316	-	-	920,867	-	920,867
Centro	637,372	26,259	-	42,286	705,917	-	705,917
Norte	195,906	7,367	-	8,248	211,521	-	211,521
Sur	161,930	6,988	(66,000)	-	102,918	294,868	397,786
Planteles universitarios	1,877,759	78,930	(66,000)	50,534	2,236,091	-	-
Oficinas	168,258	7,268	-	-	175,526	-	175,526
Centros de aprendizaje	70,899	3,063	-	-	73,962	-	73,962
	2,116,916	89,261	(66,000)	50,534	2,485,579	294,868	2,485,579
ABR							
Occidente	238,865	-	-	-	238,865	-	238,865
Centro	143,486	-	-	31,185	174,671	-	174,671
Norte	68,274	-	-	11,065	79,339	-	79,339
Sur	82,166	-	-	-	82,166	-	82,166
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							
Occidente	8	-	-	-	8	-	8
Centro	11	-	-	4	15	-	15
Norte	10	-	-	2	12	-	12
Sur	3	-	-	-	3	-	3
Planteles universitarios	24	-	-	6	30	-	30
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5	-	5
	64	-	-	6	78	-	78

2. Costos y gastos

De forma acumulada por los periodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2026, los gastos de administración, tuvieron un incremento del 17.06% atribuible 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 la incorporación del Director de Relación con Inversionistas.

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

3.1 Intereses a favor

Los intereses a favor por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2026 fueron menores, debido a que los recursos disponibles con los que contaba FIBRA EDUCA durante el primer semestre de 2025 disminuyeron como consecuencia de las adquisiciones inmobiliarias realizadas en julio de 2025, reduciendo el saldo promedio de efectivo invertido y, por ende, los rendimientos financieros obtenidos durante 2026. Adicionalmente, la tasa promedio de interés obtenida sobre las inversiones temporales durante el segundo trimestre y el acumulado al 30 de junio de 2026 fue inferior a la observada en los periodos comparables de 2025, como resultado del ciclo de disminución de la tasa de referencia implementado por Banco de México.

3.2 Intereses a cargo

FIBRA EDUCA incurrió en intereses a cargo por la disposición temporal de la línea de crédito, lo que originó un costo financiero adicional por \$5,386.

Por otra parte, durante el 2T 2026, hubo una disminución en la tasa de interés del tramo de deuda a tasa variable, integrada por los BVS EDUCA 23L, cuya tasa se encontraba referenciada a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") a 28 días más el margen aplicable. La reducción en dicha tasa de referencia, es consecuencia de los recortes implementados por Banco de México.

3.3 Fluctuación cambiaria de la deuda financiera

Como resultado de la menor variación observada en el valor de la UDI durante el segundo trimestre de 2026 respecto del mismo periodo del año anterior, la pérdida por fluctuación cambiaria disminuyó 64.68%, equivalente a \$33,205.

3.4 Otros gastos financieros – Neto

De forma acumulada por los seis meses terminados el 30 de junio de 2026, FIBRA EDUCA reconoció una compensación económica equivalente a 10 puntos base (bps) sobre el valor nominal de cada uno de los tramos de los CEBURES en circulación, por un importe de \$8,237, a favor de los Tenedores de los CEBURES, como contraprestación por la dispensa y el diferimiento temporal del cumplimiento del Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda ("ICSD").

Adicionalmente, conforme a lo previsto en el contrato de la línea de crédito quirografario, se devengó una comisión por saldos no dispuestos. Durante los periodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2026, dicha comisión ascendió a \$3,853.



SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.

A continuación, se presentan los Estados de Situación Financiera consolidados condensados intermedios al 30 de junio de 2026 y el 31 de diciembre de 2025:

	Junio 2026 \$	Diciembre 2025 \$	Variación	
			\$	%
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,905,678	1,692,919	2,212,759	130.71
Clientes - partes relacionadas	-	961	(961)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros	46,725	12,753	33,972	266.38
Total activo circulante	3,952,403	1,706,633	2,245,770	131.59
Propiedades de Inversión	41,489,019	41,453,794	35,225	0.08
Depósito en garantía	168,000	-	168,000	-
Derechos de arrendamiento	21,762	23,229	(1,467)	(6.32)
Otros activos no circulantes no financieros	4,637	4,815	(178)	(3.70)
Total activo no circulante	41,683,418	41,481,838	201,580	0.49
Total Activo	45,635,821	43,188,471	2,447,350	5.67
Pasivo				
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	-	1,866,411	(1,866,411)	(100.00)
Intereses por pagar	188,148	188,518	(370)	(0.20)
Proveedores y otras cuentas por pagar	33,650	27,680	5,970	21.57
Impuesto al valor agregado por pagar	66,992	46,938	20,054	42.72
Otros pasivos financieros circulantes	35,906	6,356	29,550	464.92
Total pasivo circulante	324,696	2,135,903	(1,811,207)	(84.80)
Deuda financiera no circulante - Neta	10,387,526	6,315,354	4,072,172	64.48
Obligaciones por arrendamiento	26,393	27,942	(1,549)	(5.54)
Otros pasivos no financieros no circulantes	598	596	2	0.34
Total Pasivo	10,739,213	8,479,795	2,259,418	26.64
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	18,867,930	19,097,098	(229,168)	(1.20)
Utilidades retenidas	16,028,678	15,611,578	417,100	2.67
Total Patrimonio Contable	34,896,608	34,708,676	187,932	0.54
Total Pasivo y Patrimonio Contable	45,635,821	43,188,471	2,447,350	5.67

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. Porción circulante y no circulante de la deuda financiera

El 17 de junio de 2026, el Fideicomiso llevó a cabo las siguientes operaciones de manera simultánea:

- La constitución del libro para la emisión de la cuarta, quinta y sexta emisión de los CEBURES identificadas con las claves de pizarra "EDUCA 26L", "EDUCA 26-2L" y "EDUCA 26UL", respectivamente, que fueron liquidadas el 19 de junio de 2026, con las características que se describen a continuación:

Clave de pizarra	EDUCA 26L	EDUCA 26-2L	EDUCA 26-UL
Vencimiento	15 de junio de 2029	10 de junio de 2033	6 de junio de 2036
Monto Emisión \$	1,300,000	1,200,000	1,499,999
Monto equivalente en UDI	N/A	N/A	170,009,600
Número de Títulos/UDIS	13,000,000	12,000,000	1,700,096
Valor de UDI (1)	NA	NA	8.823026
Vigencia Cebures (días)	1,092	2,548	3,640
Formato de Tasa	Variable	Fija	Fija Real
Tasa de interés	TIIE 28	M Bono 2033 (8.64%)	UDI Bono interpolado 2035 y 2040 (4.44%)
Margen aplicable	+ 1.40%	+2.10%	+2.10%
Amortización Voluntaria Anticipada	N/A	M Bono + 0.35%	UDI Bono + 0.35%
Precio colocación \$ (1)	100	100	NA
Precio colocación UDIS	N/A	N/A	100 UDIS
Pago de cupón	Cada 28 días	Cada 182 días	Cada 182 días

(1) Importes expresados en pesos mexicanos

Las comisiones y gastos relacionados con estas emisiones ascendieron a \$26,247,932 más su IVA correspondiente.

- El Fideicomiso dispuso de \$1,870,000 de la línea de crédito revolviente descrito en la sección “Eventos relevantes ocurridos por el periodo terminado el 30 de junio de 2026 y hasta la fecha de emisión de este Reporte”, a fin de financiar la amortización voluntaria anticipada de los CEBURES identificados con la clave de pizarra EDUCA 23L llevada a cabo el 18 de junio de 2026, incluyendo la prima por amortización anticipada por \$1,253. Dichos CEBURES tenían como fecha de vencimiento original agosto de 2026.

El 19 de junio de 2026, FIBRA EDUCA recibió los recursos correspondientes a la emisión de los CEBURES mencionados en el inciso i) anterior, destinando parte de estos recursos a la liquidación total de la disposición de la línea de crédito revolviente equivalente a \$1,870,000, mencionada en el inciso anterior.

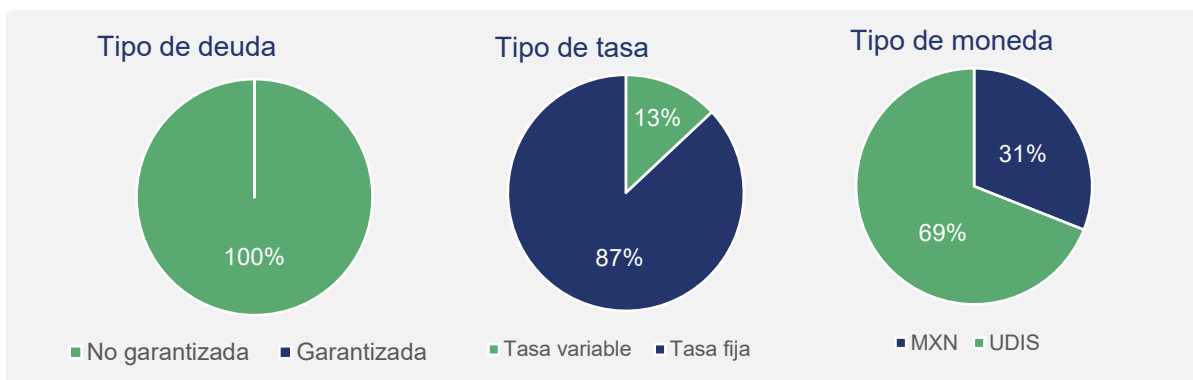
5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El 12 de junio de 2026 FIBRA EDUCA en su carácter de potencial comprador, firmó un contrato privado de compraventa para la adquisición de un terreno, donde fue acordado el precio total de la transacción por \$468,000. A fin de garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, el Fideicomiso realizó un Depósito en Garantía por \$168,000.

El Depósito de Garantía, junto con los rendimientos generados sobre el mismo, desde la fecha de su constitución y hasta la fecha de perfeccionamiento de la compraventa del Inmueble, será aplicado como parte de la contraprestación correspondiente a dicha operación.

El contrato privado de compraventa del terreno establece obligaciones para las partes, las cuales a la fecha de emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios han sido cumplidas. En caso de que las obligaciones pactadas de la compraventa sean incumplidas y la operación no se concretara, el Depósito en Garantía, junto con los rendimientos generados sobre el mismo, serán restituidos a FIBRA EDUCA.

Como consecuencia de la refinanciación descrita anteriormente y el Depósito en garantía realizado, se tiene un incremento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo por \$2,212,759 respecto al 31 de diciembre de 2025.



FLUJOS DE EFECTIVO

A continuación, se presentan las principales componentes de los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de junio 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)
Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y 2025
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de		Variación	
	2026	2025	\$	%
Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad	1,779,515	1,954,171	(174,656)	(8.94)
Ajustes por:				
Intereses a favor	(62,227)	(89,068)	26,841	(30.14)
Intereses a cargo	321,326	326,883	(5,557)	(1.70)
Amortización de costo financiamiento	6,945	4,514	2,431	53.85
Revaluación de la deuda financiera	96,156	104,054	(7,898)	(7.59)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	1,502	1,196	306	25.59
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)	1,662	1,653	9	0.54
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	(497,976)	-	-
Efectivo Generado por resultados	2,144,879	1,805,427	(158,524)	31.62
Actividades de operación:				
Disminución en clientes - partes relacionadas	961	2,241	(1,280)	(57.12)
(Aumento) disminución en otros activos circulantes no financieros	(15,699)	2,196	(17,895)	(814.89)
Aumento en el impuesto al valor agregado por pagar	20,054	35,536	(15,482)	(43.57)
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	5,970	86	5,884	6,841.86
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	29,550	28,500	1,050	3.68
Aumento en beneficios a los empleados	2	58	(56)	(96.55)
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo	40,838	68,617	(27,779)	5,833.42
Aumento de efectivo neto por la operación	2,185,717	1,874,044	(186,303)	5,865.04
Actividades de inversión:				
Intereses a favor	62,227	89,068	(26,841)	(30.14)
Depósito en garantía	(168,000)	-	(168,000)	-
Adquisición de propiedades de inversión	-	-	-	-
Depósito de seriedad	-	-	-	-
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	(35,225)	(72,618)	37,393	(51.49)
Otros activos no financieros	(17)	-	(17)	-
Efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión	(141,015)	16,450	(157,465)	(957.23)
Actividades de financiamiento:				
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	(3,178)	(3,061)	(117)	3.82
Disposición crédito bancario quirografario	1,870,000	-	1,870,000	-
Pago crédito bancario quirografario	(1,870,000)	-	(1,870,000)	-
Pago anticipado de la porción circulante de la deuda financiera	(1,869,428)	-	(1,869,428)	-
Emisión de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad	3,999,999	-	3,999,999	-
Pago de comisiones y honorarios por disposición de recursos de la deuda financiera	(26,249)	-	(26,249)	-
Pago de comisiones por apertura de línea de crédito quirografaria en cuenta corriente	(19,935)	-	(19,935)	-
Intereses pagados de la deuda financiera	(320,067)	(333,886)	13,819	(4.14)
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(1,593,085)	(1,552,139)	(40,946)	2.64
Efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	168,057	(1,889,086)	2,077,078	(109.95)
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	2,212,759	1,408	2,231,286	158.472
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	3,905,678	2,143,816	1,781,797	83.11

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

1. Emisión de tres BVS \$3,999,999.
2. Pago de comisiones y honorarios por disposición de recursos de la deuda financiera por \$26,249.
3. Pago de comisiones por apertura de línea de crédito quirografaria por \$19,935.
4. Amortización voluntaria anticipada del BVS con clave de pizarra EDUC A -23L por \$1,869,428
5. Cobro de indemnización de seguros por pérdidas consecuenciales durante el primer trimestre 2026 por \$294,868.
6. Pago de \$168,000 por concepto de depósito en garantía para la compra de un inmueble ubicado en Silao, Guanajuato.
7. Intereses pagados de la deuda financiera de los BVS durante el primer semestre de 2026 por \$320,067.
8. Reconversión de activos, que a partir del 1 de diciembre de 2025 redujo su ingreso en \$66,000 durante el primer trimestre 2026.
9. 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 EDUC A.

Cobertura de analistas

Renta Variable	
Institución	
Apalache Análisis	
Miranda Global Research	

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

Anexo

Portafolio inmobiliario

Al 30 de junio de 2026, el portafolio de FIBRA EDUC A se encuentra integrado por: i) **38 Inmuebles** pertenecientes al **sector educativo** con un **ABR de 575,041 m²**, ii) **35 Centros de Aprendizaje** con un **ABR de 22,707 m²** y iii) **5 Inmuebles** del **sector de oficinas** con un **ABR 34,907 m²**. Estos inmuebles se encuentran **ubicados en 21 estados de la República Mexicana**, predominantemente en el centro del territorio nacional. El valor razonable de estas propiedades al 30 de junio de 2026 es por **\$41,455,522**.

Los **78 Inmuebles** que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCU 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 30 de junio de 2026, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCU se encuentran libres de gravámenes, excepto por lo mencionado en el siguiente párrafo, 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 EDUCU 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 EDUCU como un referente local, al apegarse a las **mejores prácticas de orden global** en materia de Gobierno Corporativo en beneficio del Público Inversionista.

En Asamblea de Tenedores celebrada el 29 de abril de 2026, se aprobó 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. Asimismo, se resolvió no ratificar el nombramiento de Alejandro Creel Cobián y Marta Vaca Viana, agradeciéndoles su leal desempeño durante el ejercicio de sus cargos.

En la misma Asamblea celebrada el 29 de abril de 2026, FIBRA EDUCU fortaleció la composición de su Comité Técnico mediante la designación de Mauricio Esquenazi e Ileana Gómez Gasteasoro como nuevos miembros independientes, ambos con perfiles de amplia trayectoria profesional, manteniendo una integración mayoritariamente independiente y una participación equilibrada de género, en línea con las mejores prácticas de Gobierno Corporativo y fortaleciendo la capacidad de supervisión estratégica y la toma de decisiones en beneficio de los Tenedores y del público inversionista.

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

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

Al 30 de junio de 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 revolvante y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de sus funciones. Dicho formato de administración interna se traduce en **mayor eficiencia y mejores márgenes de utilidad** para FIBRA EDUCAL y consecuentemente en mayores beneficios a los Tenedores.

Los **Ejecutivos y Empleados** contratados por el Administrador, tienen **amplia experiencia** en los sectores inmobiliario, educativo y financiero. Al 30 de junio de 2026, el Capital Humano del Administrador se encuentra integrado según se muestra a continuación:

Capital Humano	Número Femenino	Masculino	Total	% Femenino	Masculino
Ejecutivos	2	6	8	25.00	75.00
Administrativos	16	15	31	51.61	48.39
Total	18	21	39	46.15	53.85

■ VALOR DEL CBFÍ

A continuación, se muestra un resumen del comportamiento del precio de los CBFIs que cotizan en la BMV bajo la clave de cotización EDUCAL 18, según lo publicado por [Bloomberg](#), así como de los CEBURES, con las claves de cotización, EDUCAL 23L, EDUCAL 23-2L y EDUCAL 23-UL, EDUCAL 26L, EDUCAL 26-2L y EDUCAL 26-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.

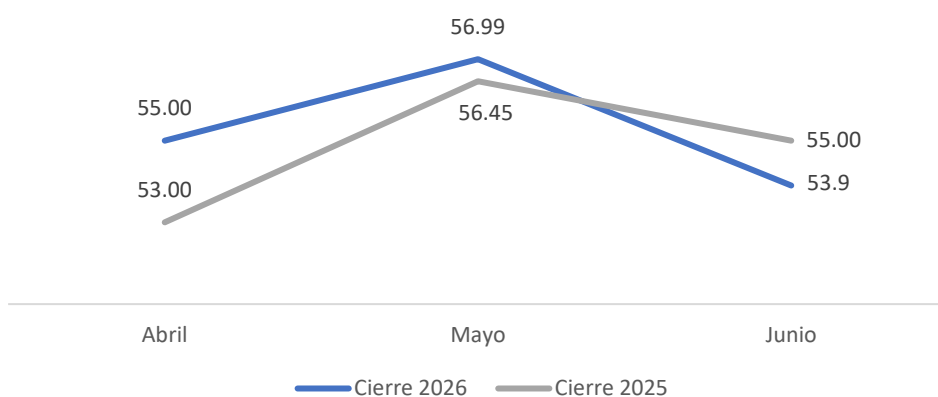
Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	2T 2026		
	Abril	Mayo	Junio
Cierre	55.00	56.99	53.90
Máximo	58.00	59.01	56.00
Mínimo	55.00	55.00	53.90
Volumen operado (1)	40,166	20,491	6,482

(1) Volumen de operación mensual

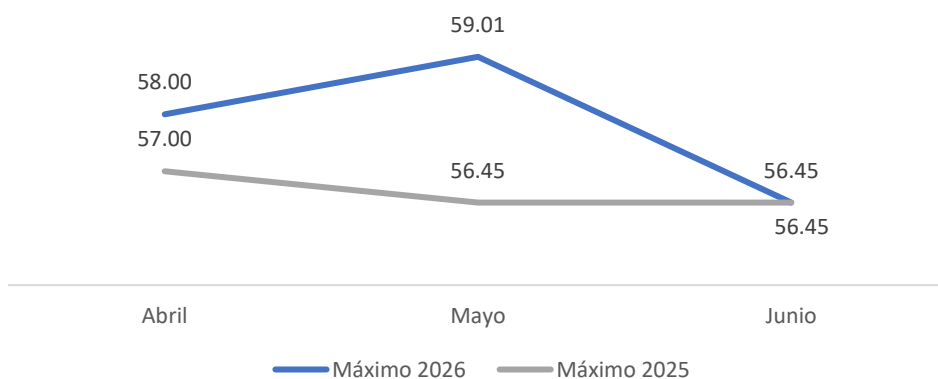
Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	2T 2025		
	Abril	Mayo	Junio
Cierre	53.00	56.45	55.00
Máximo	57.00	56.45	56.45
Mínimo	53.00	53.00	55.00
Volumen operado (1)	8,743	5,203	2,712

(1) Volumen de operación mensual

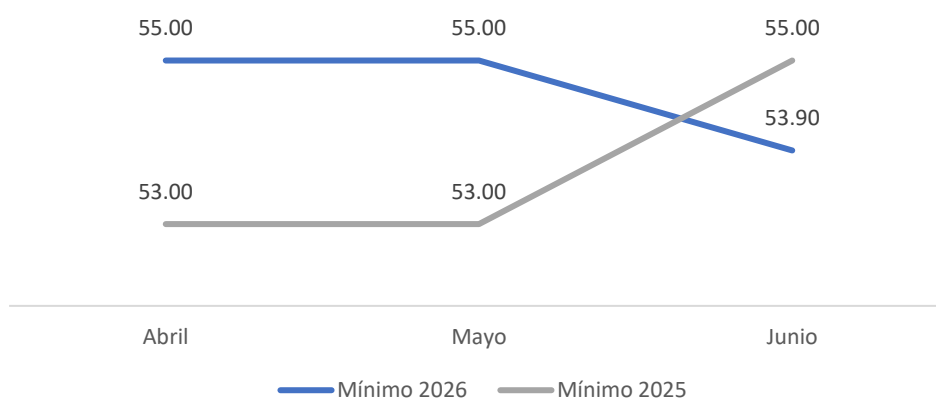
Precio de cotización mensual al cierre del CBFi durante el 2T 2026 - 2025



Precio de cotización mensual al máximo del CBFi durante el 2T 2026 - 2025



Precio de cotización mensual al mínimo del CBFI durante el 2T 2026 - 2025



Tramo del Bono	Abr 26	May 26	Jun 26
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23L (pesos mexicanos)	100.25	100.29	-

EDUCA 23L (Pesos Mexicanos)



Tramo del Bono	Abr 26	May 26	Jun 26
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)	111.13	109.05	110.27

EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)



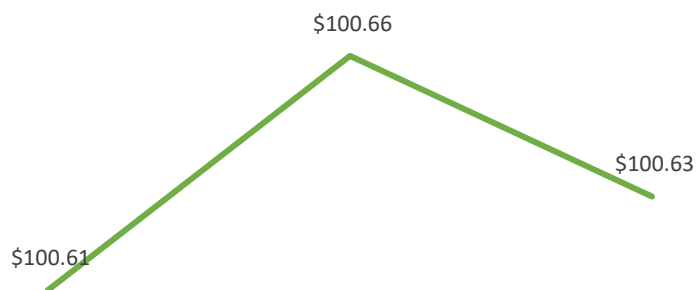
Tramo del Bono	Abr 26	May 26	Jun 26
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23UL (Pesos Mexicanos)	966.60	975.08	972.58

EDUCA 23UL (Pesos Mexicanos)



Tramo del Bono	Abr 25	May 25	Jun 25
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23L (pesos mexicanos)	100.61	100.66	100.63

EDUCA 23L (Pesos Mexicanos)



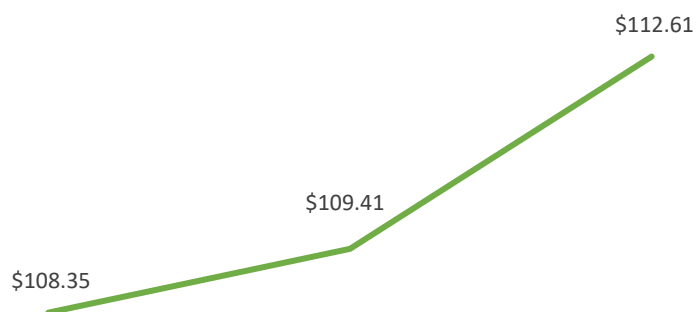
Abril

Mayo

Junio

Tramo del Bono	Abr 25	May 25	Jun 25
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23L (pesos mexicanos)	108.35	109.41	112.61

EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)



Abril

Mayo

Junio

Tramo del Bono	Abr 25	May 25	Jun 25
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23L (pesos mexicanos)	873.61	883.62	907.86

EDUCA 23-UL (Pesos Mexicanos)



Al 30 de junio de 2026, los precios de los CEBURES, con las claves de cotización EDUCAL 26L, EDUCAL 26-2L y EDUCAL 26-UL, los cuales tuvieron como fecha de emisi3n y liquidaci3n el 19 de junio de 2026, son los siguientes:

Tramo del Bono	Jun 26
(Precio en pesos mexicanos)	\$
EDUCA 26L (Pesos Mexicanos)	100.30
EDUCA 26-2L (Pesos Mexicanos)	99.69
EDUCA 26UL (Pesos Mexicanos)	877.61

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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Junio 2026	Diciembre 2025	Variación	
		\$	\$	\$	%
Activo					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	3,905,678	1,692,919	2,212,759	130.71
Clientes - partes relacionadas	6	-	961	(961)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros		46,725	12,753	33,972	266.38
Total del activo circulante		3,952,403	1,706,633	2,245,770	131.59
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Depósito en garantía	7	168,000	-	-	-
Propiedades de inversión	8	41,489,019	41,453,794	35,225	0.08
Derechos de arrendamiento	14	21,762	23,229	(1,467)	(6.32)
Otros activos no circulantes no financieros		4,637	4,815	(178)	(3.70)
Total del activo no circulante		41,683,418	41,481,838	201,580	0.49
Total del Activo		45,635,821	43,188,471	2,447,350	5.67
Pasivo y Patrimonio Contable					
PASIVO CIRCULANTE:					
Porción circulante de la deuda financiera - Neto	9	-	1,866,411	(1,866,411)	(100.00)
Intereses por pagar		188,148	188,518	(370)	(0.20)
Proveedores y otras cuentas por pagar		33,650	27,680	5,970	21.57
Impuesto al valor agregado por pagar		66,992	46,938	20,054	42.72
Partes relacionadas	6	29,550	-	-	-
Obligaciones de arrendamiento	14	6,356	6,356	-	-
Total del pasivo circulante		324,696	2,135,903	(1,811,207)	(84.80)
PASIVO NO CIRCULANTE:					
Deuda financiera - quirografario	9	10,387,526	6,315,354	4,072,172	64.48
Obligaciones por arrendamiento	14	26,393	27,942	(1,549)	(5.54)
Beneficios a los empleados	10	598	596	2	0.34
Total del pasivo no circulante		10,414,517	6,343,892	4,070,625	64.17
Total del pasivo		10,739,213	8,479,795	2,259,418	26.64
PATRIMONIO CONTABLE:					
Patrimonio contribuido - Neto	11	18,867,930	19,097,098	(229,168)	(1.20)
Utilidades retenidas		16,028,678	15,611,578	417,100	2.67
Total Patrimonio participación controladora		34,896,608	34,708,676	187,932	0.54
Total del Pasivo y Patrimonio Contable		45,635,821	43,188,471	2,447,350	5.67

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 seis meses terminados el 30 de junio 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	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de		Variación	
		2026 \$	2025 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	12	2,190,711	2,116,916	73,795	3.49
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	12	294,868	-	-	-
Total de Ingresos	11	2,485,579	2,116,916	368,663	17.42
Costos de Operación y mantenimiento	14	244,550	241,852	2,698	1.12
Gastos de administración	15	56,727	48,460	8,267	17.06
Total de gastos		301,277	290,312	10,965	3.78
		2,184,302	1,826,604	357,698	19.58
Otros ingresos	13	-	4,482	(4,482)	(100.00)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto		-	497,976	(497,976)	(100.00)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	(29,550)	(28,500)	(1,050)	3.68
Utilidad de operación	7	2,154,752	2,300,562	(145,810)	(6.34)
Resultado de Financiamiento:		-	-	-	-
Intereses a favor	5	62,227	89,068	(26,841)	-30.14
Intereses a cargo	9 y 15	(321,326)	(326,883)	5,557	-1.70
Amortización del costo de financiamiento (incluye \$1,662 de la línea de crédito)	9	(6,945)	(4,514)	(2,431)	53.85
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	9	(96,156)	(104,054)	7,898	(7.59)
Otros gastos financieros - Neto		(13,037)	(13,029)	(8)	0.06
Total Resultado de Financiamiento		(375,237)	(346,391)	(28,846)	8.33
Utilidad Integral - Neta del año		1,779,515	1,954,171	(174,656)	(8.94)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,736.36	1,227,635.512	100,824	0.01
Utilidad Básica por CBFI	11	1.449428	1.591817	(0.142389)	(8.95)

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

Por los periodos de tres meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs

Concepto	Nota	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de		Variación	
		2026 \$	2025 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	12	1,095,972	1,059,162	36,810	3.48
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	12	-	-	-	-
Total de Ingresos	11	1,095,972	1,059,162	36,810	3.48
Costos de Operación y mantenimiento	14	119,013	121,088	(2,075)	(1.71)
Gastos de administración	15	26,064	26,812	(748)	(2.79)
Total de gastos		145,077	147,900	(2,823)	(1.91)
		950,895	911,262	39,633	4.35
Otros ingresos	13	-	4,482	(4,482)	(100.00)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto		-	497,976	(497,976)	(100.00)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	(14,775)	(14,250)	(525)	3.68
Utilidad de operación	7	936,120	1,399,470	(463,350)	(33.11)
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	34,496	40,045	(5,549)	(13.86)
Intereses a cargo	9 y 15	(166,795)	(162,598)	(4,197)	2.58
Amortización del costo de financiamiento	9	(4,700)	(2,269)	(2,431)	107.14
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera		(18,135)	(51,340)	33,205	(64.68)
Otros gastos financieros - Neto		(5,006)	(5)	(5,001)	100020.00
Total Resultado de Financiamiento		(160,140)	(176,167)	16,027	(9.10)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		775,980	1,223,303	(447,323)	(36.57)
Utilidad Integral - Neta del periodo		775,980	1,223,303	(447,323)	(36.57)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,736,336	1,227,635,512	100,824	0.01
Utilidad Integral Básica por CBFI (Nota 11)	11	0.632041	0.996471	(0.364430)	(36.57)

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

Estados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes Consolidados Condensados Intermedios

(no auditados) (Notas 1 a 4 y 12)

Al 30 de junio de 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 capital	(230,670)	(1,362,415)	(1,593,085)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités	1,502		1,502
Utilidad integral neta del año		1,779,515	1,779,515
Saldos al 30 de junio de 2026	18,867,930	16,028,678	34,896,608
Saldos al 1 de enero de 2025	20,641,656	12,104,517	32,746,173
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de capital	(794,207)	(757,932)	(1,552,139)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos	1,196		1,196
Utilidad integral neta del año		1,954,171	1,954,171
Saldos al 30 de junio de 2025	19,848,645	13,300,756	33,149,401

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 Intermedios
(no auditados) (Notas 1 a 4)
Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y 2025
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de	
	2026 \$	2025 \$
Utilidad del año antes de impuestos a la utilidad	1,779,515	1,954,171
Ajustes por:		
Intereses a favor	(62,227)	(89,068)
Intereses a cargo	321,326	326,883
Amortización de costo de financiamiento	6,945	4,514
Revaluación de la deuda financiera	96,156	104,054
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	1,502	1,196
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 16)	1,662	1,653
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	(497,976)
Efectivo generado por resultados	2,144,879	1,805,427
Actividades de operación:		
Disminución en clientes - partes relacionadas	961	(2,241)
(Aumento) disminución en otros activos circulantes	(15,699)	2,196
Aumento en el impuesto al valor agregado por pagar	20,054	(35,536)
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	5,970	86
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	29,550	(28,500)
Aumento en beneficios a los empleados	2	58
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo	40,838	(68,617)
Aumento de efectivo neto por la operación	2,185,717	1,874,044
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	62,227	89,068
Depósito en garantía	(168,000)	-
Trabajos en proceso de las Propiedades de Inversión	(35,225)	-
Otros activos no financieros	(17)	-
Efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión	(141,015)	16,450
Actividades de financiamiento:		
Pago de las obligaciones por arrendamiento	(3,178)	(3,061)
Disposición crédito bancario quirografario	1,870,000	-
Pago crédito bancario quirografario	(1,870,000)	-
Pago anticipado de la porción circulante de la deuda financiera	(1,869,428)	-
Emisión de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad	3,999,999	-
Pago de comisiones y honorarios por disposición de recursos - deuda financiera	(26,249)	-
Pago de comisiones por apertura de línea de crédito en cuenta corriente	(19,935)	-
Intereses pagados de la deuda financiera	(320,067)	(333,886)
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(1,593,085)	(1,552,139)
Efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	168,057	(1,889,086)
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	2,212,759	1,408
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	1,692,919	2,142,408
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3,905,678	2,143,816

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

Conciliación NOI / FFO / AFFO

Por los periodos comprendidos del 1 de abril al 30 de junio (2T) de 2026 y 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 30 de junio de		Variación	
	2026 \$	2025 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	1,095,972	1,059,162	36,810	3.48
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos por arrendamiento	-	-	-	-
Total ingresos	1,095,972	1,059,162	36,810	3.48
Utilidad de operación	936,120	1,399,470	(463,350)	(33.11)
Otros ingresos	-	(4,482)	4,482	(100.00)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	(497,976)	497,976	(100.00)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	14,775	14,250	545	3.68
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	936	562	374	66.55
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	831	826	5	0.61
NOI / EBITDA	952,662	912,650	40,012	4.38
Margen NOI / EBITDA %	86.92	86.17	0.76	0.88
Utilidad integral - Neta del periodo	775,980	1,223,303	(447,323)	(36.57)
Otros ingresos	-	(4,482)	4,482	(100.00)
Amortización del costo de financiamiento	4,700	2,269	2,431	107.14
Revaluación de la deuda financiera	18,135	51,340	(33,205)	(64.68)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	(497,976)	497,976	(100.00)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	936	562	374	66.55
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	14,775	14,250	525	3.68
FFO	814,526	789,266	25,260	3.20
Reparto de excedente de efectivo	40,000	35,000	5,000	14.29
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	-	-	-	-
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	(14,775)	(14,250)	(525)	3.68
AFFO	799,751	780,016	19,735	2.53
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,753,119	1,227,715,298	37,821	0.00
AFFO por CBFIs	0.651394	0.635339	0.016055	2.53

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

Conciliación NOI / FFO / AFFO

Por los periodos comprendidos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025
Cifras expresadas en miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs

Concepto	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de		Variación	
	2026	2025	\$	%
	\$	\$		
Ingresos por arrendamiento	2,190,711	2,116,916	73,795	3.49
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos por arrendamiento	294,868	-	294,868	-
Total ingresos	2,485,579	2,116,916	368,663	17.42
Utilidad de operación	2,154,752	2,300,562	(145,810)	(6.34)
Otros ingresos	-	(4,482)	4,482	(100.00)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	(497,976)	497,976	(100.00)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	29,550	28,500	1,050	3.68
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	1,502	1,196	306	25.59
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	1,662	1,653	9	0.54
NOI / EBITDA	2,187,466	1,829,453	358,013	19.57
Margen NOI / EBITDA %	88.01	86.42	1.59	1.83
Utilidad integral - Neta del periodo	1,779,515	1,954,171	(174,656)	(8.94)
Otros ingresos	-	(4,482)	4,482	(100.00)
Amortización del costo de financiamiento	6,945	4,514	2,431	53.85
Revaluación de la deuda financiera	96,156	104,054	(7,898)	(7.59)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	(497,976)	497,976	(100.00)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	1,502	1,196	306	25.59
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	29,550	28,500	1,050	3.68
FFO	1,913,668	1,589,977	323,691	20.36
Reparto de excedente de efectivo	88,000	57,000	31,000	54.39
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(5,000)	(5,000)	-	-
Reserva de capex	(57,500)	(55,000)	(2,500)	4.55
Reserva por reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco, Guerrero	(17,500)	-	(17,500)	-
Reserva para reinversión en propiedades	(294,868)	-	(294,808)	-
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	(29,550)	(28,500)	(1,050)	3.68
AFFO	1,597,250	1,558,477	38,773	2.49
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,753,119	1,227,715,298	37,821	0.00
AFFO por CBFIs	1.300954	1.269412	0.031541	2.48

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 ⁽¹⁾	Altor Casa de Bolsa, S. A. de C. V.
Administrador ⁽²⁾	Fibra Educa Management, S. C. (“FEM” o “Administrador”) (Subsidiaria)

(1) A partir del 21 de agosto de 2025, Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., relevó de sus funciones como Representante Común a CI Banco, Institución de Banca Múltiple.

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

Los CBFIS y Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CEBURES”) de FIBRA EDUCA cotizan en la BMV. Al 30 de junio de 2026 los precios de cotización de estos instrumentos son los que se mencionan en la siguiente página:

Clave de pizarra	Importe ⁽¹⁾
EDUCA 18 ⁽²⁾	53.90
EDUCA 23L (Flotante) ⁽³⁾	-
EDUCA_23-2L (Fijo) ⁽⁴⁾	110.27
EDUCA_23UL (Real) ⁽⁴⁾	972.58
EDUCA_26L (Flotante) ⁽⁴⁾	100.30
EDUCA_26-2L (Fijo) ⁽⁴⁾	99.69
EDUCA_26UL (Real) ⁽⁴⁾	877.61

(1) Cifras expresadas en pesos mexicanos.

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

(3) El 18 de junio de 2026, FIBRA EDUCA llevó a cabo la amortización voluntaria anticipada.

(4) Precio del CEBURE determinado por un Proveedor Integral de Precios.

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2026, FIBRA EDUCA cumple con todos los requisitos previstos en la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR") necesarios para seguir siendo considerada como una FIBRA, incluyendo sin limitar, la determinación y distribución anual que se deberá hacer a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, de al menos, el 95% de su Resultado Fiscal neto a los titulares de CBFIs. (Véase Nota 11), por consiguiente, el Fideicomiso continúa cumpliendo 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.

1.2 Eventos relevantes al 30 de junio 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, así como un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal del ejercicio 2026 y un Reembolso de Patrimonio, por un total de \$1,593,085. (Véase Nota 11).

1.2.2 Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 28,287 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2026, a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero y abril de 2026, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020.

Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascienden a 1,227,753,119. (Véase Nota 11).

1.2.3 Emisión de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad.

El 19 de junio de 2026, FIBRA EDUCA emitió tres Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (“BVS”) por \$3,999,999 identificados con las claves de pizarra EDUCA 26-L (“Flotante”), EDUCA 26-2L (“Fija”) y EDUCA 26UL (“UDIBONO”). Véase Nota 9.1.

1.2.4 Amortización anticipada voluntaria de los Certificados Bursátiles Fiduciarios “EDUCA 23-L”.

El 18 de junio de 2026, FIBRA EDUCA llevó a cabo la amortización anticipada voluntaria de la totalidad del principal insoluto de los BVS identificados con la clave de pizarra EDUCA 23-L en circulación, cuyo monto fue de \$1,869,428, más una prima por amortización anticipada \$1,253. (Véase Nota 9).

1.2.5 Contratación de línea de crédito en cuenta corriente.

El 27 de marzo de 2026, FIBRA EDUCA llevó a cabo la celebración de un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente por un monto de hasta \$2,500,000, en el que participan 3 instituciones financieras como 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 9.2).

1.2.6 Revisión fiscal ejercicio 2019

El 22 de mayo FIBRA EDUCA, hizo del conocimiento del Público Inversionista que tal y como se señala en su información anual, el Fideicomiso actualmente se encuentra sujeto a un proceso de auditoría fiscal por el ejercicio 2019.

Al respecto, se aclara que, a la fecha de la emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de junio de 2026, no existe un crédito fiscal determinado al Fideicomiso por dicho ejercicio. Dicho proceso de revisión es un procedimiento al que está sujeto FIBRA EDUCA en el curso ordinario de su negocio. FIBRA EDUCA reitera su compromiso a colaborar con las autoridades competentes y se reserva cualquier derecho a oponer los medios de defensa que, en su caso, le correspondan.

1.2.7 Cobro de indemnización de seguros por pérdidas consecuenciales

El 20 de febrero de 2026, FIBRA EDUCA celebró con las compañías aseguradoras con las que tenía contratadas, un convenio definitivo del ajuste y finiquito respecto del remanente de la indemnización por pérdidas consecuenciales derivadas de los daños ocasionados por el huracán Otis al proyecto inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, el cual resultó afectado por el paso de dicho fenómeno meteorológico en octubre de 2023.

Como resultado de dicho convenio, el Fideicomiso recibió una indemnización por \$294,868, que fue pagada los días 26 y 27 de febrero de 2026 y 6 de marzo de 2026.

Los recursos provenientes de dicha indemnización serán destinados a adquisiciones inmobiliarias futuras. (Véase Nota 12).

1.2.8 Reconversión de activos

El 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA celebró un nuevo contrato de arrendamiento sujeto al cumplimiento de una condición suspensiva, que se tendrá por satisfecha una vez que el Fideicomiso concluya la reconversión de 14,968 m² del Área Bruta Rentable ("ABR") del inmueble universitario ubicado en la ciudad de Mérida. Dicha superficie representa aproximadamente el 39.39% del ABR total del inmueble. La reconversión deberá concluirse en un plazo máximo de 18 meses y contempla la construcción y el equipamiento de un hospital escuela, inversión que será realizada directamente por el Fideicomiso.

Como consecuencia de lo anterior, y durante el periodo de ejecución de la reconversión, el Fideicomiso acordó una reducción de \$11,000 en la renta mensual pagada por el arrendatario vigente. Una vez que se cumpla la condición suspensiva y el nuevo contrato de arrendamiento surta efectos, dicha porción de la renta será incrementada y cubierta por el nuevo arrendatario a partir de la fecha que se dé por cumplida la condición suspensiva, en los términos previstos en el contrato.

Por los periodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2026 implicó una reducción de ingresos por \$33,000 y \$66,000, respectivamente. Véase Nota 12.

1.3 Estrategias de Sostenibilidad

1.3.1. Materia Ambiental.

El Fideicomiso tiene establecido como meta sostenible, certificar ambientalmente para el ejercicio 2030 el 30% de su ABR reportado al cierre del ejercicio 2022 (538,382 m²) que equivale a 161,515 m² ("ABR Comprometido") bajo cualquier esquema de certificación siempre y cuando el 50% del ABR comprometido esté certificado con el nivel EDGE ADVANCED.

Al 30 de junio de 2026, FIBRA EDUCA tiene 10 Inmuebles certificados que representan un ABR de 114,158 m², equivalente al 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 CO₂ al cierre del ejercicio 2022. Este indicador se calculará tomando como año base el consumo energético a ese período de 3,198,967 kWh.

Al 30 de junio de 2026 el consumo energético de energías renovables fue de 820,973 KWh.

1.3.3. Social

Para FIBRA EDUCU 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 EDUCU en aquellas carreras otorgadas por las marcas educativas que operan sus inquilinos.

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

Por cada \$1 (peso) que FIBRA EDUCU destine al Programa de Becas, Nacer Global contribuirá con otro \$1 (peso) en especie. Este donativo se lleva a cabo de conformidad con los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 14 de marzo de 2023, que permiten destinar para tal fin hasta el 1.35% de los ingresos por rentas devengadas anualmente del Fideicomiso, a partir del ejercicio 2023 y así sucesivamente cada año en tanto esto no sea modificado o revocado por dicho Órgano. (Véase Nota 6).

Al 30 de junio de 2026, existen 835 becarios activos en el Programa de Becas FIBRA EDUCU 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 EDUCU reafirma su compromiso con los Grupos de Interés fortaleciendo así su modelo sustentable y acercándose a las metas de los KPIs comprometidos para el BVS.

1.4 Portafolio Inmobiliario

Al 30 de junio de 2026 el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCU está constituido por 78 Propiedades de Inversión con un ABR total de 632,655 m² ubicados en 21 estados de la República Mexicana, preponderantemente en el centro del territorio nacional. Todas ellas se encuentran arrendadas al 100%. (Véanse Notas 7 y 12).

El valor razonable de las Propiedades de Inversión al 30 de junio de 2026 asciende a \$41,455,522, más las remodelaciones en proceso por \$33,497, dando así un total de \$41,489,019.

1.5 Subsidiaria

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

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

El Contrato de Asociación por el que se constituyó la Fundación, establece que los Asociados no tendrán derecho a reclamar el reintegro de sus aportaciones, cuotas o donaciones, asimismo, la Fundación no podrá otorgar beneficios sobre el remanente distribuible a sus Asociados, y por lo tanto FIBRA EDUCU 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 30 de junio de 2026 y por los periodos de seis y tres meses terminados 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 Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Es recomendable que los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de junio de 2026 y por los periodos de seis y tres meses terminados en esa misma fecha, sean leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUCU 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 en uso de la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS”, por sus siglas en inglés) 36 “Deterioro de Activos”.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en 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 depositan la menor confianza posible en estimaciones específicas del Fideicomiso.
Nivel 3	Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3. Todas las Propiedades de Inversión son de categoría Nivel 3. Véase Nota 7.

2.3. Moneda Funcional y de Informe

La moneda en que se presentan los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (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 30 de junio 2026, la Administración del Fideicomiso, ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta, entre otros, su estructura financiera actual, los cambios en el desempeño operacional, de inflación y de tasas de interés estimadas en México para los siguientes 12 meses, concluyendo que el Fideicomiso es y será capaz de operar como negocio en marcha en un futuro previsible. FIBRA EDUCA, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las obligaciones de dar, hacer o no hacer, establecidas en el propio contrato del Fideicomiso y de los BVS.

En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.

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

2.5. Consolidación

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

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

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

2.6 Estacionalidad

Por el giro de negocio de FIBRA EDUCA, los resultados del Fideicomiso no están sujetos a fluctuaciones estacionales significativas. Sin embargo, los resultados de operación por un trimestre no son necesariamente indicativos de los resultados de operación de un año completo, y los resultados de operación históricos, 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 17.

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 30 de junio 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:

1. 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.
2. 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
3. Aclaraciones sobre lo que incluye el término “características sin recurso” y cuáles son las características de los instrumentos vinculados contractualmente.
4. 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 nueva 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:

1. 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.
2. Las diferencias cambiarias se clasificarán en la categoría de los ingresos y gastos relacionados de la partida que dé lugar a dichas diferencias.
3. 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.
4. 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	Junio 2026	Diciembre 2025	Variación	
	\$	\$	\$	%
Inversiones temporales	3,905,410	1,692,653	2,212,757	130.73
Efectivo en Bancos	268	266	2	0.75
Total efectivo y equivalentes de efectivo	3,905,678	1,692,919	2,212,759	130.71

Los intereses a favor generados de estas inversiones por los periodos comprendidos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, ascendieron a \$62,227 y \$89,068 y \$34,496 y \$40,045, 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 tenía al 31 de diciembre de 2025 por \$961 que se originó 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 30 de junio de 2026 FIBRA EDUCA no tiene cuentas por cobrar.

Al 30 de junio de 2026, el Fideicomiso tiene registrada una provisión por \$29,550 (\$14,775 correspondiente al segundo trimestre 2026) relativo al donativo que entregará al cierre del

año, a fin de fortalecer el Programa de Becas Educativas de acuerdo con su Estrategia de Sostenibilidad y de conformidad con lo acordado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023. (Véase Nota 1.3.3.)

Las operaciones con Partes Relacionadas, que se llevaron a cabo fueron celebradas en condiciones similares a las que se hubieran hecho con terceros independientes, son reveladas en las Notas 12 (Ingresos por arrendamiento), 14 (Costos de operación y mantenimiento) y 15 (Gastos de administración).



Nota 7 – Propiedades de Inversión

Al 30 de junio 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 \$	Junio 2026 \$
Planteles Universitarios							
Aportación Inicial	12	296,588	100.00	21,243,120	-	144,114	21,387,234
2019	7	96,592	100.00	7,701,472	-	63,744	7,765,216
2022	6	89,889	100.00	6,014,335	-	29,200	6,043,535
2023	1	2,255	100.00	14,709	-	144	14,853
2024	6	47,467	100.00	845,415	-	5,661	851,076
2025	6	42,250	100.00	803,269	-	4,459	807,728
	38	575,041	100.00	36,622,320	-	247,322	36,869,642
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	-	247,322	41,455,522
Adaptaciones y mejoras (7.1)				245,594	35,225	(247,322)	33,497
Total Propiedades de Inversión	78	632,655	100.00	41,453,794	-	-	41,489,019

7.1 Adaptaciones y mejoras.

En 2026, FIBRA EDUCA realizó distintos pagos por el avance realizado en las obras referentes a remodelaciones y mejora de varios inmuebles universitarios, por \$35,225 más su IVA correspondiente.

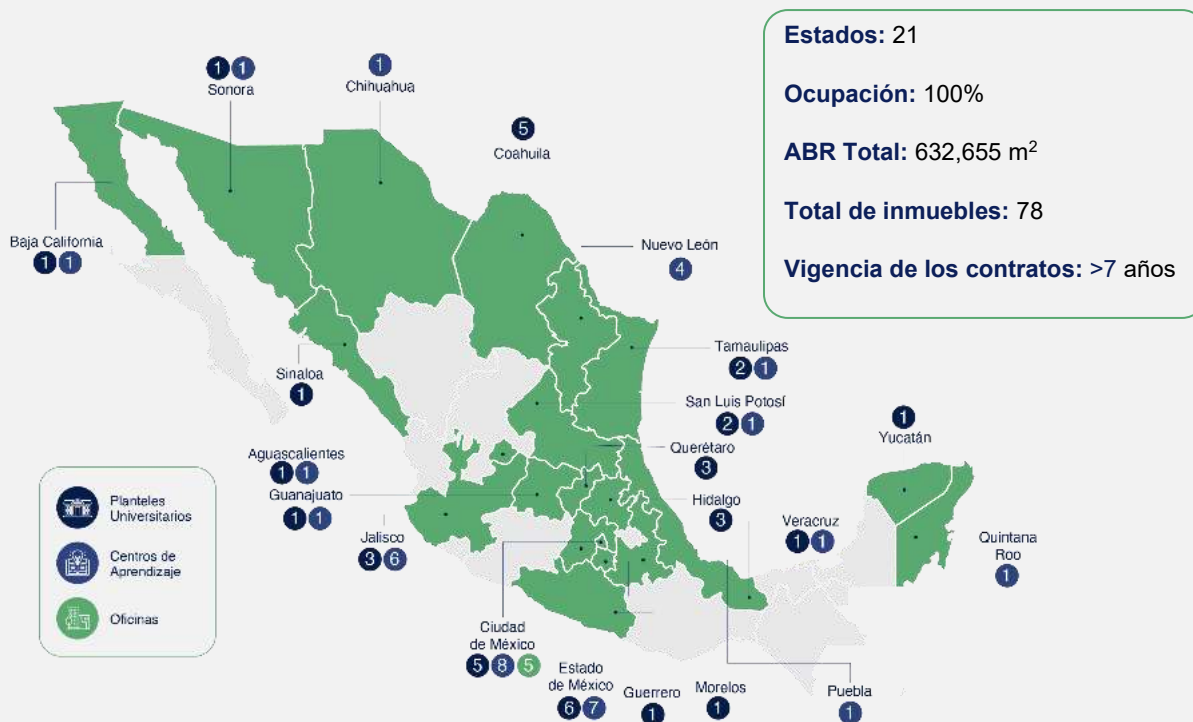
Al 30 de junio de 2026, FIBRA EDUCA concluyó y capitalizó diversas obras (impermeabilización, pintura, instalación eléctrica, remodelación de espacios para laboratorios, reposición de pavimento de concreto hidráulico y terracerías para estacionamientos, entre otros) por un importe de \$247,322, quedando trabajos en proceso por \$33,497.

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 a continuación:

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 30 de junio de 2026, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA, excepto por lo que se menciona en la Nota 17.5, se encuentran libres de gravámenes y se encuentran totalmente aseguradas, cubriendo los riesgos a los que están expuestos los inmuebles.

7.3 Ajustes al valor razonable de las Propiedades de Inversión.

Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCA llevó a cabo la valuación de sus Propiedades de Inversión, lo que dio como resultado un incremento neto en el valor razonable de las propiedades por \$497,976.

Nota 8 - Depósito en garantía

El 12 de junio de 2026 FIBRA EDUCA en su carácter de potencial comprador, firmó un contrato privado de compraventa para la adquisición de un terreno, donde fue acordado el precio total de la transacción por \$468,000. A fin de garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, el Fideicomiso realizó un Depósito en Garantía por \$168,000.

El Depósito de Garantía, junto con los rendimientos generados sobre el mismo, desde la fecha de su constitución y hasta la fecha de perfeccionamiento de la compraventa del Inmueble, será aplicado como parte de la contraprestación correspondiente a dicha operación.

El contrato privado de compraventa del terreno establece obligaciones para las partes, las cuales a la fecha de emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios han sido cumplidas. En caso de que las obligaciones pactadas de la

compraventa sean incumplidas y la operación no se concretara, el Depósito en Garantía, junto con los rendimientos generados sobre el mismo, serán restituidos a FIBRA EDUCA.

Nota 9 – Deuda Financiera

Al 30 de junio de 2026, la deuda financiera contraída por el Fideicomiso se analiza como se muestra a continuación:

Concepto	Porción circulante	Porción no circulante			Total
	BVS 23 \$	BVS 23 \$	BVS 2026 \$	Línea de crédito quirografaria \$	\$
Saldo de la deuda al 1 de enero de 2026	1,866,411	6,315,354	-	-	8,181,765
Disposición de la línea de crédito quirografaria (Ver Nota 9.2)	-	-	-	1,870,000	1,870,000
Amortización anticipada voluntaria de BVS 23 (1)	(1,869,428)	-	-	-	(1,869,428)
Emisión de los BVS 26 (Ver Nota 9.1)	-	-	3,999,999	-	3,999,999
Liquidación de la disposición de la línea de crédito quirografaria (Ver Nota 9.2)	-	-	-	(1,870,000)	(1,870,000)
	(3,017)	6,315,354	3,999,999	-	10,312,336
Comisiones y gastos de emisión de los BVS 26	-	-	(26,249)	-	(26,249)
Amortización de comisiones y otros gastos relacionados con la emisión de los BVS (2)	3,017	2,076	190	-	5,283
Efecto por revaluación de los BVS expresados en UDIS (3)	-	97,482	(1,326)	-	96,156
	3,017	99,558	(27,385)	-	75,190
Total deuda financiera – Neta	-	6,414,912	3,972,614	-	10,387,526
Porción circulante de la deuda financiera – Neta	-	-	-	-	-
Porción no circulante de la Deuda financiera - Neta	-	6,414,912	3,972,614	-	10,387,526
Valor razonable al 30 de junio de 2026	-	7,107,165	3,992,154	-	11,099,319

- (1) El 18 de junio de 2026, FIBRA EDUCA llevó a cabo la amortización voluntaria anticipada del BVS identificado con la clave de pizarra EDUCA 23-L ("Flotante") que tenía fecha de vencimiento el 13 de agosto de 2026, por un importe de \$1,869,428, más una prima por amortización anticipada \$1,253.
- (2) Corresponde \$3,038 por amortización del costo de financiamiento por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2026.
- (3) Corresponde \$18,135 por fluctuación cambiaria de la deuda financiera por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2026.

9.1 Bonos Vinculados a la Sostenibilidad

Al 30 de junio de 2026, los BVS 2023 y 2026 se integran de la siguiente manera:

Concepto	Flotante	Fijo	Udizado	Total
Número de títulos / UDIS BVS 23	18,694,284	7,070,769	6,505,487	32,270,540
Número de títulos / UDIS BVS 26	13,000,000	12,000,000	1,700,096	26,700,096
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
Emisión del bono de sostenibilidad 19 junio 2026 ⁽¹⁾	1,300,000	1,200,000	1,499,999	3,999,999
	3,169,428	1,907,077	6,646,526	11,723,031
Comisiones pagadas BVS 23	(15,963)	(6,469)	(34,123)	(56,555)
Comisiones pagadas BVS 26 (Ver Nota 9)	-	-	(26,249)	(26,249)
Amortización de comisiones (Ver Nota 9)	16,060	3,108	10,359	29,527
Comisiones pendientes de amortizar	97	(3,361)	(50,013)	(53,277)
Amortización anticipada voluntaria de BVS 23 (Ver Nota 9)	(1,869,428)	-	-	(1,869,428)
Efecto por revaluación	-	-	587,200	587,200
Saldo al 30 de junio de 2026	1,300,097	1,903,716	7,183,713	10,387,526

(1) Como se describe en la Nota 1.2.3, el 19 de junio de 2026, FIBRA EDUCA realizó la colocación de tres BVS identificados con las claves de emisión EDUCA 26-L ("Flotante"), EDUCA 26-2L ("Fija") y EDUCA 26-UL ("UDIBONO"), con las características que se presentan a continuación:

Banco INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/3277 Grupo Nagoin, S.A. de C.V. Certificados Bursátiles Fiduciarios HR "HRAAA" / "AA+.MX" MOODY'S			
Fiduciario Emisor	17 de junio de 2026		
Fideicomitente	19 de junio de 2026		
Formato			
Calificación crediticia			
Fecha de constitución y libro			
Fecha de emisión y liquidación			
Clave de pizarra			
Vencimiento			
Monto Emisión \$	EDUCA 26L	EDUCA 26-2L	EDUCA 26-UL
Monto equivalente en UDI	15 de junio de 2029	10 de junio de 2033	6 de junio de 2036
Número de Títulos/UDIS	1,300,000	1,200,000	1,499,999
Valor de UDI (*)	N/A	N/A	170,009,600
Vigencia Cebures (días)	13,000,000	12,000,000	1,700,096
Formato de Tasa	NA	NA	8.823026
Tasa de interés	1,092	2,548	3,640
Margen aplicable	Variable	Fija	Fija Real
Amortización Voluntaria Anticipada	TIIE 28	M Bono 2033 (8.64%)	UDI Bono interpolado 2035 y 2040 (4.44%)
Precio colocación \$ (*)	+ 1.40%	+2.10%	+2.10%
Precio colocación UDIS	N/A	M Bono + 0.35%	UDI Bono + 0.35%
Pago de cupón	100	100	NA
	N/A	N/A	100 UDIS
	Cada 28 días	Cada 182 días	Cada 182 días

(*) Importes expresados en pesos mexicanos

Las emisiones de estos bonos forman parte de un Programa de CEBURES, que fue previamente autorizado por la Asamblea de Tenedores de CEFI's celebrada el de fecha 14 de marzo de 2023.

Los recursos recibidos por la colocación de los tres BVS fueron utilizados para realizar el pago de la disposición de recursos de la línea de crédito quirografaria (véase Nota 9.2) y para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso en un futuro.

Al 30 de junio de 2026, FIBRA EDUCA ha cumplido con todos los *covenants* establecidos en los Títulos de los BVS. El incumplimiento en algún *covenant*, es causal del vencimiento anticipado.

Al 30 de junio de 2026, las calificaciones de los BVS son las siguientes:

Bonos Vinculados a la Sostenibilidad	Moody's ⁽¹⁾	HR Ratings ⁽²⁾
EDUCA 23-L ⁽³⁾	AA+.mx	HR AAA con Perspectiva Estable
EDUCA 23-2L		
EDUCA 23-UL		
EDUCA 26-L		
EDUCA 26-2L		
EDUCA 26-UL		

(1) Calificación ratificada el 19 mayo de 2025.

(2) La calificación de HR Ratings se encontraba vigente al 30 de junio de 2026 y fue ratificada el 2 de julio de 2026.

(3) El 18 de junio de 2026, FIBRA EDUCA llevó a cabo la amortización voluntaria anticipada.

9.2 Línea de crédito quirografaria en cuenta corriente

El 27 de marzo de 2026, el Fideicomiso celebró 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.

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 su celebración 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 dar, hacer y no hacer, las cuales han sido cumplidas al 30 de junio de 2026.

Las comisiones por la apertura de dicha línea de crédito ascendieron a \$19,935. Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2026 la amortización del costo de financiamiento por las comisiones de la apertura de crédito ascendió a \$1,662.

El 17 de junio de 2026, FIBRA EDUCA dispuso \$1,870,000 de la línea de crédito quirografaria sindicada a través de un pagaré firmado, con fecha de vencimiento del 27 de noviembre de 2026. Los recursos recibidos de la línea de crédito quirografaria fueron utilizados para realizar la amortización voluntaria anticipada de los CEBURES EDUCA 23-L (Véase Nota 1.2.4).

El 29 de junio de 2026, FIBRA EDUCA liquidó anticipadamente el pagaré firmado por la disposición de la línea de crédito quirografaria por \$1,870,000, junto con los intereses a cargo generados por \$5,386, quedando con ello restablecido a partir de esta fecha y hasta la emisión de este reporte el monto total disponible por \$2,500,000.

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

Adicionalmente, se estipula una comisión por saldos no dispuestos equivalente al 30% sobre el margen aplicable que oscila entre 215 y 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 y en caso de que corresponda a un día inhábil se considerará como fecha de pago el día hábil inmediato posterior. Las comisiones devengadas por saldos no dispuestos al 30 de junio de 2026, ascienden a \$3,853, quedando un saldo por pagar de este concepto por \$2,330.

9.3 Intereses a cargo

Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2026 y 2025, los intereses a cargo correspondientes a los BVS ascienden a \$165,981 (incluye intereses de \$5,386 correspondientes a la línea de crédito quirografaria, ver Nota 9.2) y \$161,749 y por el periodo de seis meses terminado en esas mismas fechas ascienden a \$319,697 y \$325,184.

Al 30 de junio de 2026, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados de los BVS 23 ⁽¹⁾ fijo y real por \$30,905 y \$146,148; respectivamente, y por los BVS 26 ⁽²⁾ en sus tramos flotante, fijo y udizado por \$3,532, \$4,296 y \$3,267, respectivamente.

- (1) La fecha de vencimiento de los cupones de estos tramos de los BVS 23 será en agosto de 2026 para los tramos fijo y real.
 (2) La fecha de vencimiento de los cupones de estos tramos de los BVS 26 será en julio 2026 para el tramo flotante y en diciembre de 2026 para los tramos fijo y real.

9.4 Principales indicadores financieros relacionados con los BVS

A continuación, se presentan los principales indicadores relacionados con el nivel de financiamiento de FIBRA EDUCA al 30 de junio de 2026 relacionados con los BVS:

Endeudamiento	Junio 2026 \$	Diciembre 2025 \$
Nivel de endeudamiento al cierre del año ⁽¹⁾	0.23	0.19
Total de deuda bursátil	10,387,526	8,181,765
Total de intereses devengados no pagados	188,148	188,518
Activos totales	45,635,821	43,188,471

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

Nivel de apalancamiento	Junio 2026 \$	Diciembre 2025 \$
Nivel de apalancamiento	1.86	1.76
Activos totales	45,635,821	43,188,471
Títulos de capital ⁽¹⁾	24,555,062	24,554,497

- (1) Corresponde al número de CBFIs al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 valuados al precio de la Oferta Pública Inicial (\$20 pesos mexicanos).

Índice de cobertura de servicio de la deuda	Junio 2026 \$	Diciembre 2025 \$
Índice de cobertura de servicio de la deuda	8.96	0.96
Activos líquidos	3,905,678	1,693,880
Línea de crédito revolvente disponible	2,500,000	-
Utilidad operativa estimada	823,955	710,298
Amortización estimada de intereses	806,549	635,813
Porción circulante de la Deuda financiera – Neta (Ver Nota 9 y 1.2.4)	-	1,866,411

Nota 10 - Beneficios a los Empleados

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

Concepto	Junio 2026	Diciembre 2025	Variación	
			\$	%
Saldo al 1 de enero	596	433	163	37.64
Costo Neto del periodo	86	144	(58)	(40.28)
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	-	32	(32)	(100.00)
Liquidaciones	(84)	(13)	(71)	546.15
Saldo final	598	596	2	0.34

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

Nota 11 - Patrimonio Contable

El Fideicomiso puso en circulación de 28,287 CBFIs (Véase Nota 1.2.2), que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2026, a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero y abril 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 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		(230,670)
Puesta en circulación de CBFIs (2026):		
Marzo	11,556	566
Mayo	16,731	936
Total:	28,287	1,502
- CBFIs en circulación al 30 de junio de 2026	1,227,753,119	18,867,930

A continuación, se muestra un resumen de las distribuciones pagadas al 30 de junio 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 CBFIs expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
25 de febrero	13 de marzo	4T 2025	116,356	679,230	795,586	0.648016
28 de abril	26 de mayo	1T 2026	114,314	683,185	797,499	0.649560
		Total:	230,670	1,362,415	1,593,085	1.297576

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	387,215	773,678	0.630217
24 de abril	26 de mayo	1T 2025	407,744	370,717	778,461	0.634109
		Total:	794,207	757,932	1,552,139	1.264326

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, la Utilidad Básica por cada CBFi fue de \$1.449428 y \$1.591817 pesos mexicanos, respectivamente y por los periodos de tres meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025 fue de \$0.632041 y \$0.996471, 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 seis y tres meses terminados el 30 de junio 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 los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, el FFO fue de \$1,913,668 y \$1,589,977, respectivamente y por los periodos de tres meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025 fue de \$814,526 y \$789,266.

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025, el AFFO fue de \$1,597,250 y \$1,558,477, respectivamente y por los periodos de tres meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025 fue de \$799,751 y \$780,016.

Nota 12 - 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 seis y tres meses que terminó el 30 de junio de 2026 y

2025, por \$2,485,579 (incluye recuperación de pérdidas consecuenciales por \$294,868, véase Nota 1.2.7) y \$2,116,916, y \$1,095,972 y \$1,059,162, respectivamente.

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

Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Región	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Variaciones	
			Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y 2025	
\$		Real \$	\$	%
637,371	Centro	705,917	68,546	10.75
195,907	Norte	211,521	15,614	7.97
882,552	Occidente	920,867	38,315	4.34
161,930	Sur	102,918	(59,012)	(36.44)
1,877,760	Planteles universitarios	1,941,223	63,463	3.38
168,258	Oficinas	175,526	7,268	4.32
70,898	Centros de Aprendizaje	73,962	3,064	4.32
2,116,916	Total de ingresos por arrendamiento	2,190,711	73,795	3.49
-	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	294,868	294,868	-
2,116,916	Total de ingresos	2,485,579	368,663	17.42

Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2025	Región	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2026	Variación	
			2T 2026 / 2T 2025	
\$		\$	\$	%
318,904	Centro	353,151	34,247	10.74
97,971	Norte	105,933	7,962	8.13
441,744	Occidente	460,685	18,941	4.29
80,965	Sur	51,459	(29,506)	(36.44)
939,584	Planteles universitarios	971,228	31,644	3.37
84,129	Oficinas	87,763	3,634	4.32
35,449	Centros de Aprendizaje	36,981	1,532	4.32
1,059,162	Total de ingresos por arrendamiento	1,095,972	36,810	3.48
-	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	-	-	-
1,059,162	Total de ingresos	1,095,972	36,810	3.48

A continuación, se presentan los ingresos segmentados atendiendo a su zona geográfica conforme a su evolución entre el 2T2025 y el 2T2026.

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Incremento por ajuste en rentas (1)	Disminución ingresos por reconversión de activos (2)	Incremento por nuevos arrendamientos (3)	Total ingresos por arrendamiento por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026
Occidente	882,551	38,316	-	-	920,867
Centro	637,372	26,259	-	42,286	705,917
Norte	195,906	7,367	-	8,248	211,521
Sur	161,930	6,988	(66,000)	-	102,918
	1,877,759	78,930	(66,000)	50,534	1,941,223
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento (4)	-	-	-	-	294,868
Planteles universitarios	1,877,759	78,930	(66,000)	50,534	2,236,091
Oficinas	168,258	7,268	-	-	175,526
Centros de aprendizaje	70,899	3,063	-	-	73,962
	2,116,916	89,261	(66,000)	50,534	2,485,579
ABR					
Occidente	238,865	-	-	-	238,865
Centro	143,486	-	-	31,185	174,671
Norte	68,274	-	-	11,065	79,339
Sur	82,166	-	-	-	82,166
Planteles universitarios	532,791	-	-	42,250	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707
	590,405	-	-	42,250	632,655
No. de inmuebles					
Occidente	8	-	-	-	8
Centro	11	-	-	4	15
Norte	10	-	-	2	12
Sur	3	-	-	-	3
Planteles universitarios	24	-	-	6	30
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
	64	-	-	6	78

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio 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 30 de junio de 2026
Occidente	441,744	18,941	-	-	460,685
Centro	318,904	13,104	-	21,143	353,151
Norte	97,971	3,838	-	4,124	105,933
Sur	80,965	3,494	(33,000)	-	51,459
Planteles universitarios	939,584	39,377	(33,000)	25,267	971,228
Oficinas	84,129	3,634	-	-	87,763
Centros de aprendizaje	35,449	1,532	-	-	36,981
	1,059,162	44,543	(33,000)	25,267	1,095,972
ABR					
Occidente	238,865	-	-	-	238,865
Centro	143,486	-	-	31,185	174,671
Norte	68,274	-	-	11,065	79,339
Sur	82,166	-	-	-	82,166
Planteles universitarios	532,791	-	-	42,250	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707
	590,405	-	-	42,250	632,655
No. de inmuebles					
Centro	11	-	-	4	15
Norte	10	-	-	2	12
Occidente	8	-	-	-	8
Sur	3	-	-	-	3
Planteles universitarios	32	-	-	6	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
	72	-	-	6	78

- (1) Los ingresos del 2T del 2026, incluyen los ajustes realizados posteriormente al 30 de junio de 2025 por la actualización de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un aniversario más, incrementando así los ingresos del periodo en un 4.21% (acumulado de 4.22%).
- (2) Véase Nota 1.2.8.
- (3) En el 2T de 2026 y por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, FIBRA EDUCA reconoció y cobró las rentas de los 6 Activos que fueron adquiridos en julio de 2025 impulsando así los ingresos en un 2.39%.
- (4) Véase Nota 1.2.7.

La clasificación de las regiones corresponde a la misma distribución detallada en Nota 16.

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

Vigencia del contrato de arrendamiento			Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato	ABR m ²	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2026	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026
No. Contratos	Inicio	Terminación				\$	\$
6	junio de 2018	junio de 2033	15	7 años	339,234	678,512	1,357,026
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	7 años, 8 meses	4,460	9,470	18,437
1	abril de 2019	abril de 2034	15	7 años, 9 meses	2,932	5,843	11,494
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	7 años, 10 meses	6,375	14,252	28,170
1	junio de 2019	junio de 2034	15	7 años, 11 meses	41,911	-	-
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	8 años, 4 meses	11,761	38,211	76,421
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	8 años, 5 meses	29,153	121,201	242,402
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	10 años, 7 meses	16,563	9,891	19,629
1	junio de 2022	junio de 2037	15	10 años, 11 meses	67,167	158,123	316,246
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	11 años, 1 mes	6,159	5,691	11,382
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	12 años, 4 meses	2,255	681	1,363
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	12 años, 10 meses	2,346	2,355	4,657
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	13 años, 1 mes	45,121	26,475	52,950
12	julio de 2025	julio de 2040	15	14 años	42,250	25,267	50,534
1 *	diciembre de 2025	noviembre de 2040	15	-	14,968	-	-
43		Total			632,655	1,095,972	2,190,711

* Contrato con condición suspensiva

El 30 de abril de 2026 se celebraron doce convenios de cesión de derechos y obligaciones derivados de contratos de arrendamiento, mediante los cuales determinados arrendatarios de Activos que integran la cartera del Fideicomiso cedieron la totalidad de sus derechos y obligaciones a sus respectivos arrendatarios cesionarios, todos ellos pertenecientes a Nacer Global.

Los arrendatarios cesionarios continúan subarrendando los Activos a las mismas entidades a las que se encontraban subarrendados con anterioridad a la referida cesión, por lo que esta no implicó modificación alguna a los demás términos y condiciones de los contratos de arrendamiento, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los plazos, las rentas, los mecanismos de actualización y demás estipulaciones aplicables, con excepción de la sustitución de la parte arrendataria.

Asimismo, los garantes comparecieron a la celebración de los respectivos convenios de cesión para manifestar expresamente su consentimiento y ratificar que las garantías previamente otorgadas continúan asegurando el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento, ahora a cargo de los arrendatarios cesionarios.

El Plazo de Vigencia de estos contratos es de 15 años forzosos a partir de la fecha de su inicio; 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 13 – Otros ingresos

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

Con este finiquito el Fideicomiso dio por concluido el reclamo respecto a los daños físicos.

Nota 14 – Costos de Operación y Mantenimiento

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

Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 \$	Concepto	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 Real \$	Variaciones	
			Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 / 2025 \$	%
224,228	Mantenimiento y conservación ⁽¹⁾	229,245	5,017	2.24
11,422	Seguros y fianzas ⁽²⁾	6,450	(4,972)	(43.53)
6,202	Impuesto predial	8,855	2,653	42.78
241,852	Total gastos de operación y mantenimiento	244,550	2,698	1.12

Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2025 (2T 2025) \$	Concepto	2026 Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio (2T 2026) \$	Variaciones 2T 2026 / 2T 2025	
			\$	%
112,248	Mantenimiento y conservación ⁽¹⁾	111,084	(1,164)	(1.04)
5,711	Seguros y fianzas ⁽²⁾	3,225	(2,486)	(43.53)
3,129	Impuesto predial	4,704	1,575	50.34
121,088	Total gastos de operación y mantenimiento	119,013	(2,075)	(1.71)

- (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 en cualquier momento.
- (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 15 - Gastos de Administración

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

Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 \$	Concepto	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 Real \$	Variaciones	
			Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 / 2025 \$	%
24,754	Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social ⁽¹⁾	31,868	7,114	28.74
3,683	Emolumentos a los miembros independientes de los comités	4,623	940	25.52
1,445	Amortización de los derechos de arrendamiento ⁽²⁾	1,467	22	1.52
3,621	Gastos generales de oficina	2,153	(1,468)	(40.54)
7,981	Honorarios profesionales	11,494	3,513	44.02
6,976	Otros	5,122	(1,854)	(26.58)
48,460	Total gastos de administración	56,727	8,267	17.06

Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2025 (2T 2025) \$	Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2026 (2T 2026) \$	Variaciones	
			2T 2026 / 2T 2025 \$	%
12,354	Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social ⁽¹⁾	13,173	819	6.63
1,731	Emolumentos a los miembros independientes de los comités	2,880	1,149	66.38
723	Amortización de los derechos de arrendamiento ⁽²⁾	733	10	1.38
1,787	Gastos generales de oficina	972	(815)	(45.61)
6,001	Honorarios profesionales	5,632	(369)	(6.15)
4,216	Otros	2,674	(1,542)	(36.57)
26,812	Total gastos de administración	26,064	(748)	(2.79)

⁽¹⁾ En el 2T 2026 y por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 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 realizó a mediados 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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 y por el periodo de seis y tres meses terminado el 30 de junio de 2026 y 2025 conforme se muestra a continuación:

(3)

Concepto	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025	Variaciones	
	\$	\$	\$	%
Derechos de arrendamiento	21,762	23,229	(1,467)	(6.32)
Obligaciones por arrendamiento circulantes	6,356	6,356	-	-
Obligaciones por arrendamiento no circulantes	26,393	27,942	(1,549)	(5.54)
Concepto	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Variaciones	
	\$	\$	\$	%
Pagos de arrendamiento	3,178	3,061	117	3.82
Intereses a cargo	1,629	1,699	(70)	(4.12)
Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2026 (2T 2026)	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2026 (2T 2025)	Variaciones	
	\$	\$	\$	%
Pagos de arrendamiento	1,589	1,531	58	3.79
Intereses a cargo	814	849	(35)	(4.12)

Nota 16 - Información por Segmentos

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

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

A continuación, se muestra el NOI por segmentos por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2026 y 2025 y por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025		Región	ABR	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026		Variaciones	
\$	%			\$	%	2026 / 2025	
553,946	86.91	Centro	174,671	612,063	86.70	58,117	10.49
168,387	85.95	Norte	79,339	182,282	86.18	13,895	8.25
764,424	86.61	Occidente	238,865	802,258	87.12	37,834	4.95
136,462	84.27	Sur	82,166	374,549	94.16	238,087	174.47
1,623,219	86.51	Planteles Universitarios	575,041	1,971,152	88.15	347,933	21.43
145,391	86.41	Oficinas	34,907	152,409	86.83	7,018	4.83
60,843	85.82	Centros de Aprendizaje	22,707	63,905	86.40	3,062	5.03
1,829,453	86.42	Total	632,655	2,187,466	88.01	358,013	19.57

Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2025		Región	ABR	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2026 (2T 2026)		Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2026 (1T 2026)		Variaciones			
(2T 2025)								2T 2026 / 1T 2026		2T 2026 / 2T 2025	
\$	%		m ²	\$	%		%	\$	%	\$	%
276,689	86.76	Centro	174,671	307,154	86.98	304,909	86.57	2,245	0.74	30,465	11.01
84,047	85.79	Norte	79,339	91,715	86.58	90,567	85.30	1,148	1.27	7,668	9.12
381,557	86.37	Occidente	238,865	403,320	87.55	398,938	86.98	4,382	1.10	21,763	5.70
67,978	83.95	Sur	82,166	42,581	82.75	331,968 ⁽¹⁾	94.80	(289,387)	(87.17)	(25,397)	(37.36)
810,271	86.24	Plantales Universitarios	575,041	844,770	86.98	1,126,382	88.90	(281,612)	(25.00)	34,499	4.26
72,206	85.83	Oficinas	34,907	76,010	86.61	76,400	86.82	(390)	(0.51)	3,804	5.27
30,173	85.11	Centros de Aprendizaje	22,707	31,882	86.21	32,022	85.87	(140)	(0.44)	1,709	5.66
912,650	86.17	Total	632,655	952,662	86.92	1,234,804	88.86	(282,142)	(22.85)	40,012	4.38

⁽¹⁾ Refleja la recuperación de pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento que se menciona en la Nota 12.

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 17 - Compromisos y contingencia

17.1 - 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, pagar la amortización del principal al término de la vigencia del tramo que se trate y cumplir con los *covenants* respectivos, así como el pago de la comisión por saldos no dispuestos de la línea de crédito quirografaria (Véase Nota 9.2).

17.2 – 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 15).

17.3 - Rentas futuras (Compromiso)

Al 30 de junio 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 y 7 años, se analiza como se muestra a continuación:

Vencimiento	Importe \$
1 año	4,386,864
1 a 3 años	8,773,728
3 a 5 años	8,773,728
5 a 7 años	8,773,728
más de 7 años	5,240,950
Total	35,948,998

17.4 - Crédito Fiscal (Contingencia)

El Fideicomiso considera junto con sus asesores legales que cuenta con los argumentos que le asisten para desestimar el crédito como resultado de una revisión del ejercicio 2018, relacionada principalmente con un saldo del Impuesto al Valor Agregado que previamente había sido recuperado. A la fecha de este informe, el Fideicomiso se encuentra en espera de resolución del recurso de revocación por parte de la autoridad correspondiente, sin embargo, la Autoridad Fiscal pudiera diferir en sus criterios aplicados que deriven en la materialización de un pasivo contingente futuro.

17.5 – Activos inmobiliarios (Contingencia)

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

Nota 18 - Hechos posteriores

En sesión celebrada el 23 de julio de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el 22 de julio de 2026, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo, a más tardar el 26 de agosto 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 \$799,751.

Nota 19 - Autorización de la emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de junio de 2026, fueron autorizados para su emisión el 23 de julio de 2026, por los Miembros del Comité Técnico.