



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

Estados Financieros Consolidados
Condensados Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y
por los periodos de seis y tres meses terminados el 30
de junio de 2025 y 2024



Índice General

Contenido	Página
Informe del Auditor independiente sobre la revisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios	1
Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados Intermedios	3
Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios	4
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes Consolidados Condensados Intermedios	5
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios	7

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LA REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes del
Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero
("Fibra Educa") y Subsidiaria

Hemos revisado los estados de situación financiera consolidados condensados intermedios adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero y Subsidiaria ("el Fideicomiso" o "FIBRA EDUCA"), al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, y los correspondientes estados consolidados condensados intermedios de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2025 y 2024, así como la información de las notas explicativas condensadas.

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados condensados intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, *Información financiera intermedia*. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros consolidados condensados intermedios con base en nuestra revisión.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, que se presentan para fines comparativos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, fueron dictaminados con fecha 4 de abril de 2025 y por los cuales emitimos una opinión sin salvedades.

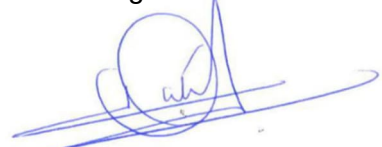
Alcance de la revisión

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión 2410, *Revisión de la Información Financiera Intermedia Realizada por el Auditor Independiente de la Entidad*, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés). Una revisión de información financiera intermedia consiste en llevar a cabo indagaciones, principalmente con el personal del Fideicomiso responsable de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión intermedia es sustancialmente menor en alcance que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales Auditoría y, en consecuencia, no permite tener la seguridad de conocer todos los asuntos importantes que pudieran identificarse en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Con base en nuestra revisión, no tuvimos conocimiento de situación alguna que llamara nuestra atención para considerar que los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos no presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero y Subsidiaria ("el Fideicomiso" o "FIBRA EDUCA"), al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, y los resultados consolidados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2025 y 2024, de conformidad con la NIC 34, *Información Financiera Intermedia*.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. José Andrés Marín Valverde
Socio de Auditoría

Ciudad de México
15 de octubre de 2025

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

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 2025 y 31 de diciembre de 2024 Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos			
Concepto	Nota	30 de Junio 2025 \$	31 de Diciembre 2024 \$
Activo			
ACTIVO CIRCULANTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	2,143,816	2,142,408
Clientes - partes relacionadas	6	-	2,241
Otros activos circulantes no financieros		15,306	17,502
Total del activo circulante		2,159,122	2,162,151
ACTIVO NO CIRCULANTE:			
Propiedades de Inversión	7	39,004,243	38,433,649
Depósito de seriedad	8	350,000	350,000
Derechos de arrendamiento	16	24,322	25,767
Otros activos no circulantes no financieros		4,639	4,847
Total del activo no circulante		39,383,204	38,814,263
Total del Activo		41,542,326	40,976,414
Pasivo y Patrimonio Contable			
PASIVO CIRCULANTE:			
Proveedores y otras cuentas por pagar		14,838	14,751
Intereses por pagar	10	176,780	185,481
Partes relacionadas	6	28,500	-
Obligaciones de arrendamiento	16	6,120	6,120
Impuesto al valor agregado por pagar	9	67,799	32,263
Total del pasivo circulante		294,037	238,615
PASIVO NO CIRCULANTE:			
Deuda financiera - Neta	10	8,070,128	7,961,560
Obligaciones por arrendamiento	16	28,269	29,633
Beneficios a los empleados	11	491	433
Total del pasivo no circulante		8,098,888	7,991,626
Total del pasivo		8,392,925	8,230,241
PATRIMONIO CONTABLE:	12		
Patrimonio contribuido - Neto		20,213,782	21,006,793
Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)
Utilidades retenidas		13,300,756	12,104,517
Total Patrimonio participación controladora		33,149,401	32,746,173
Total del Patrimonio Contable		33,149,401	32,746,173
Total del Pasivo y Patrimonio Contable		41,542,326	40,976,414

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios (Notas 1 a 4)
Por los periodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs

Concepto	Nota	Por los periodos de tres meses terminados el 30 de junio de		Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de	
		2025 \$	2024 \$	2025 \$	2024 \$
Ingresos por arrendamiento	13	1,059,162	984,630	2,116,916	1,966,811
Costos y gastos por:					
Operación y mantenimiento	15	121,088	109,766	241,852	219,010
Administración	16	26,812	21,539	48,460	47,581
Total, costos y gastos		147,900	131,305	290,312	266,591
Otros ingresos	14	911,262	853,325	1,826,604	1,700,220
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión – Neto	2.7 y 7	4,482	-	4,482	-
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	497,976 (14,250)	363,888 (13,750)	497,976 (28,500)	363,888 (27,500)
Utilidad de operación		1,399,470	1,203,463	2,300,562	2,036,608
Resultado de financiamiento:					
Intereses ganados	5	40,045	90,785	89,068	184,705
Intereses a cargo	10 y 16	(162,598)	(167,950)	(326,883)	(338,639)
Amortización del costo de financiamiento	10	(2,269)	(2,427)	(4,514)	(5,273)
Otros gastos financieros - Neto, principalmente revaluación de la deuda financiera	10	(51,345)	(7,559)	(104,062)	(95,438)
Total Resultado de financiamiento		(176,167)	(87,151)	(346,391)	(254,645)
Utilidad del periodo		1,223,303	1,116,312	1,954,171	1,781,963
Otras partidas integrales		-	-	-	-
Utilidad integral - Neta del periodo		1,223,303	1,116,312	1,954,171	1,781,963
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,635,512	1,227,555,175	1,227,635,512	1,227,555,175
Utilidad básica por CBFi	12	0.996471	0.909378	1.591817	1.451636

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

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

Concepto	Patrimonio contribuido	Gastos de emisión	Utilidades retenidas	Total patrimonio contable
	\$	\$	\$	\$
Saldos al 1 de enero de 2025	21,006,793	(365,137)	12,104,517	32,746,173
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(794,207)	-	(757,932)	(1,552,139)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités	1,196	-	-	1,196
Utilidad integral neta del período de seis meses	-	-	1,954,171	1,954,171
Saldos al 30 de junio de 2025	20,213,782	(365,137)	13,300,756	33,149,401

Concepto	Patrimonio contribuido - Neto	Gastos de emisión	Utilidades retenidas	Total patrimonio contable
	\$	\$	\$	\$
Saldos al 1 de enero de 2024	22,426,338	(365,137)	10,003,948	32,065,149
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(706,455)	-	(731,093)	(1,437,548)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	3,462	-	-	3,462
Utilidad integral neta del período de seis meses	-	-	1,781,963	1,781,963
Saldos al 30 de junio de 2024	21,723,345	(365,137)	11,054,818	32,413,026

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 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 (Notas 1 a 4) Por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024 Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos			
Concepto	Nota	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de	
		2025 \$	2024 \$
Utilidad integral – Neta del periodo		1,954,171	1,781,963
Ajustes para conciliar la utilidad neta del periodo con los flujos de efectivo netos:			
Intereses ganados	5	(89,068)	(184,705)
Intereses a cargo	10 y 16	326,883	338,639
Amortización de costo financiamiento	10	4,514	5,273
Revaluación de la deuda financiera	10	104,054	95,358
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	12	1,196	3,462
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 16)		1,653	1,558
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión Neto	2.7 y 7	(497,976)	(363,888)
		1,805,427	1,677,660
Actividades de operación:			
Disminución en clientes - partes relacionadas	6	2,241	1,113
(Disminución) aumento en otros activos circulantes		2,196	(1,321)
Aumento en el Impuesto al valor agregado por pagar	9	35,536	7,010
Aumento (disminución) en proveedores, y otras cuentas por pagar		87	(3,977)
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	6	28,500	62,309
Aumento (disminución) en beneficios a los empleados	11	58	(39)
Flujos netos de efectivo generados por la operación		1,874,045	1,742,755
Actividades de inversión:			
Intereses ganados	5	89,068	184,705
Adquisición de propiedades de inversión		-	(81,271)
Depósito de seriedad		-	(550,000)
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	7	(72,618)	(36,347)
Otros activos no financieros		-	(136)
Flujos netos de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión		16,450	(483,049)
Actividades de financiamiento:			
Pago de las obligaciones por arrendamiento	16	(3,063)	(2,929)
Intereses pagados de la deuda financiera	10	(333,885)	(343,772)
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	12	(1,552,139)	(1,437,548)
Flujos netos de efectivo utilizado por actividades de financiamiento		(1,889,087)	(1,784,249)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		1,408	(524,543)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		2,142,408	3,462,889
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		2,143,816	2,938,346

**Notas a los Estados Financieros Consolidados
Condensados Intermedios
(Cifras expresadas en miles de Pesos Mexicanos,
excepto que se indique lo contrario)**

Nota 1 – Historia y Actividad del Fideicomiso

1.1 Historia y Actividad

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

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

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

Fideicomitente	Grupo Nagoin, S. A. de C. V.
Fideicomisarios	Los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”)
Fiduciario	Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero
Representante común Administrador ⁽¹⁾	CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple (2) Fibra Educa Management, S. C. (“FEM” o “Administrador”) (Subsidiaria)

⁽¹⁾ Véase sección “1.5 Subsidiaria” de esta misma Nota.

⁽²⁾ Véase nota 19.3.

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

Clave de pizarra	Importe ⁽¹⁾
EDUCA 18 ⁽²⁾	55.00
EDUCA 23L (Flotante) ⁽³⁾	100.63
EDUCA 23-2L (Fijo) ⁽³⁾	112.61
EDUCA 23UL (Real) ⁽³⁾	907.85

⁽¹⁾ Cifras expresadas en pesos mexicanos.

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

⁽³⁾ Consultado con un proveedor externo autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Datos consultados el 30 de junio de 2025.

Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCA cumple con todos los requisitos necesarios para ser considerada como una FIBRA, de conformidad con lo señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta (“LISR”), asimismo, sigue cumpliendo con su política de pago de distribuciones en efectivo que consiste, en pagar trimestralmente anticipos a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal Anual, siempre y cuando el Fideicomiso cuente con los recursos económicos suficientes, sin que ello le implique alguna obligación adicional al Fideicomiso. Esta práctica se alinea con la obligación establecida en la LISR que señala que, para mantener el estado de FIBRA, entre otros, deberá determinar y distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos, el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFIs. (Véase Nota 12).

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

1.2 Eventos relevantes ocurridos al 30 de junio de 2025.

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

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de la liquidación del Resultado Fiscal por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, un anticipo a cuenta de la distribución de Resultado Fiscal del ejercicio 2025 y Reembolso de Patrimonio, por un total de \$1,552,139. (Véase Nota 12).

1.2.2 Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 21,456 CBFIs equivalentes a \$1,196, que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2025, a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero, marzo y abril de 2025, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020.

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

Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,646,502. (Véase Nota 12).

1.2.3 Crédito Fiscal

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

1.2.4 Solicitud de actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores (RNV) derivado de una oferta pública primaria subsecuente de CBFIs en México y oferta primaria privada internacional.

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario de FIBRA EDUCA, bajo el cual fueron emitidos los CBFIs identificados con clave de pizarra EDUCA 18 y los CEBURES identificados con clave de pizarra EDUCA 23-L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23-UL, a petición del Administrador de Fibra Educa, hizo del conocimiento del público inversionista el 3 de junio de 2025, que:

FIBRA EDUCA (BMV: EDUCA 18), una FIBRA inmobiliaria propietaria, arrendadora, desarrolladora y operadora de bienes inmuebles destinados principalmente a espacios educativos privados a partir de nivel medio superior en México, ha levantado la confidencialidad del trámite realizado ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") conforme al cual solicitó llevar a cabo una actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de sus CBFIs con clave de pizarra "EDUCA 18" derivado de una oferta pública primaria subsecuente de

CBFIs en México (la “Oferta en México”), y concurrentemente, una oferta privada primaria subsecuente de CBFIs en los mercados extranjeros (la “Oferta en el Extranjero” y, conjuntamente, la Oferta en México y la Oferta en el Extranjero, la “Oferta Global”); en el entendido que la Oferta Global se encuentra sujeta a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de los CBFIs. Esta emisión adicional de CBFIs es parte de la estrategia de financiamiento y crecimiento de FIBRA EDUCA con la finalidad de captar capital para continuar con su desarrollo y expansión, e incluyendo la diversificación de su base de inversionistas.

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

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

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

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

Declaraciones a futuro

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

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

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 Área Bruta Rentable (ABR) reportada 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. En caso de optar por algún otro esquema, se buscará hacer las inversiones necesarias para llegar a niveles ambiciosos equivalentes.

El 26 de junio de 2025 FIBRA EDUCA obtuvo la certificación EDGE ADVANCED en uno de sus inmuebles ubicado en San Luis Potosí con un ABR certificado de 11,761 m².

Al 30 de junio de 2025 el Fideicomiso tiene un total de 8 inmuebles y un ABR certificado de 93,676 m² que representa el 17.40% del ABR Comprometido y se encuentra en proceso de obtener la certificación de otros dos inmuebles que representan un ABR de 20,482 m².

Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCA ha cumplido con el esquema de certificación que tiene comprometido al cierre del 2025 que equivale al 13% 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.

En el primer semestre de 2025, FIBRA EDUCA concluyó la instalación e interconexión de PF en dos de sus Activos. Al 30 de junio de 2025, el Fideicomiso tiene 6 Activos ubicados en diversos estados de la República Mexicana que han generado 387,666 kWh. Al 30 de junio de 2025 el Fideicomiso ha generado 387,666 kWh de energía renovable, que representan el 52.68% de la meta sostenible anual del ejercicio 2025 (735,762 kWh). FIBRA EDUCA se encuentra en proceso de concluir la instalación e interconexión de PF en otros Activos. (Véase Nota 7.1.2).

1.3.3. Social

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

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

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

Al 30 de junio de 2025, existen 817 becarios activos en el Programa de Becas FIBRA EDUCU que gestiona la Fundación Fibra Educa, A.C. (la “Fundación”), donde la meta sostenible definida para el ejercicio 2025 es contar con 872 becarios activos, con lo cual el Fideicomiso tiene un avance en su cumplimiento del 93.69%.

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

1.4 Portafolio Inmobiliario

Al 30 de junio de 2025 el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCU está constituido por 72 Propiedades de Inversión con un ABR total de 590,405 m² ubicados en 20 estados de la República Mexicana, preponderantemente en el centro del territorio nacional. Todas ellas se encuentran arrendadas al 100%. (Véanse Notas 7 y 13).

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

Al 30 de junio de 2025 FIBRA EDUCA, en conjunto con un valuador externo, 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, quedando así valuado el portafolio en \$38,939,466, más la inversión relacionada con las remodelaciones en proceso por \$64,777 quedando un valor total del portafolio de \$39,004,243. Este ajuste en el valor razonable fue registrado en el Estado de Resultados Integrales Consolidado e incluye el reconocimiento adverso en los Activos que constituyen el proyecto inmobiliario que resultaron dañados por el paso del Huracán Otis en octubre de 2023 en Acapulco de Juárez, Guerrero por \$312,813. La baja en el valor de estos activos obedece a la postergación en la reactivación operativa de este proyecto, debido a las condiciones actuales que prevalecen en esa zona. Al cierre del segundo trimestre, la Administración del Fideicomiso ha revaluado las condiciones de los inmuebles, mismos en los que se estima poder reactivar operaciones al cierre del ejercicio 2026.

1.5 Subsidiaria

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

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

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

Nota 2 – Bases de preparación

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

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

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

2.1. Costo Histórico

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

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

2.2. Valor Razonable

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

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

- Nivel 1 El valor razonable se determina con base en los precios de cotización de los mercados activos a la fecha del periodo de reporte. El precio de mercado utilizado en los activos financieros mantenidos por FIBRA EDUCA, es el precio de compra actual (bid price), así como la valuación del valor razonable de los pasivos financieros. Véase la revelación del valor razonable de la deuda en la Nota 10;
- Nivel 2 El valor razonable se determina con datos de entrada que no se negocian en un mercado activo, utilizando técnicas de valuación que maximizan el uso de información observable y deposita la menor confianza posible en estimaciones específicas del Fideicomiso.
- Nivel 3 Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3. Todas las Propiedades de Inversión son de categoría Nivel 3. Véase Nota 7.

2.3. Moneda Funcional y de Informe

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

2.4. Negocio en Marcha

Al 30 de junio 2025, la Administración del Fideicomiso, ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta, entre otros, los cambios en el desempeño operacional, particularmente lo referente a la afectación de los inmuebles que constituyen el proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, que resultaron afectados por el paso del Huracán Otis el pasado Octubre de 2023, así como las variaciones en las tasas de inflación y de intereses estimadas en México para los siguientes 12 meses, concluyendo que el Fideicomiso es y será capaz de operar como negocio en marcha en un futuro previsible. FIBRA EDUCA, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las obligaciones de hacer o no hacer, establecidas en el propio contrato del Fideicomiso y de los BVS. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.

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

2.5. Consolidación

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios incluyen las operaciones tanto del Fideicomiso F/3277 como las de su Subsidiaria Fibra Educa Management, S.C. eliminando para dichos efectos todos los saldos y operaciones celebradas entre ellos.

Una subsidiaria se consolida a partir de la fecha en que el Fideicomiso obtiene control sobre esta, que para el caso del Administrador fue la fecha de su constitución (31 de enero de 2018) y dejará de consolidar cuando se pierda el control, se liquide o extinga su subsidiaria. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias se incluyen en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios.

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

2.6 Estacionalidad

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

2.7 Reconocimiento retrospectivo en el valor razonable de las Propiedades de inversión (30 de junio de 2024)

FIBRA EDUCA reconoció retrospectivamente un efecto favorable por \$363,888 en el Valor Razonable de las Propiedades de Inversión al 30 de junio de 2024, modificando así los resultados previamente publicados el 26 de julio de 2024. Al tratarse de una estimación contable, no afecta los resultados operativos previamente reportados, distribuciones ni alguna otra partida de cualquier naturaleza.

Nota 3 – Administración de Riesgos

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, contienen estimaciones futuras. Por su propia naturaleza, las estimaciones futuras conllevan a riesgos e incertidumbres, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que dichas predicciones, pronósticos, proyecciones y demás estimaciones futuras no se cumplan. De concretarse alguno o varios de dichos factores o incertidumbres, o de resultar incorrectas las suposiciones subyacentes utilizadas para las estimaciones futuras, los resultados reales podrían diferir sustancialmente a los resultados anticipados, deseados, estimados, esperados, predichos o pretendidos.

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

Existe el riesgo de que se pueda materializar las posibles contingencias que se revelan en las Notas 18.4 y 18.5.

Nota 4 – Resumen de políticas contables significativas***Nuevos pronunciamientos contables que aún no entran en vigor***

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas, pero que aún no entran en vigor a la fecha de publicación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.

IFRS 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros

En abril de 2024, el IASB emitió la IFRS 18, que sustituye a la IAS 1 Presentación de estados financieros. La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

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

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

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

Actualmente, FIBRA EDUCAL está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros.

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 Ley del Impuesto Sobre la Renta (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.

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

Concepto	Junio 2025	Diciembre 2024
	\$	\$
Inversiones temporales	2,142,353	2,142,280
Efectivo en Bancos	1,463	128
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	2,143,816	2,142,408

Los intereses a favor generados de estas inversiones por los periodos de tres meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024, ascendieron a \$40,045 y \$90,785, respectivamente, y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024 fueron de \$89,068 y \$184,705, respectivamente.

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

Nota 6 – Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas

Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCA ha cobrado la totalidad de los ingresos por arrendamiento a los que tiene derecho, por lo que a esa fecha no tiene cuentas por cobrar con Partes Relacionadas. El saldo pendiente de cobro que tenía el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 por \$2,241, que se deriva por el ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en noviembre y diciembre de 2024 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, fue cobrado a principios de 2025.

Al 30 de junio de 2025, el Fideicomiso tiene registrada una provisión por \$28,500 (\$14,250 correspondiente al segundo trimestre 2025) relativo al donativo que entregará al cierre del año, a fin de fortalecer el Programa de Becas Educativas de acuerdo con su estrategia de sostenibilidad y de conformidad con lo acordado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023. (Ver Nota 1.3.3)

Las operaciones con Partes Relacionadas que se llevaron a cabo son reveladas en las Notas 7 (Propiedades de Inversión), 8 (Depósito de Seriedad) 13 (Ingresos por arrendamiento), 15 (Costos de operación y mantenimiento) y 16 (Gastos de administración).

Nota 7 – Propiedades de Inversión

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

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m ²	% de Ocupación	Diciembre 2024 \$	Adiciones \$	Traspasos \$	Revaluación \$	Junio 2025 \$
Planteles Universitarios								
Aportación Inicial	12	296,588	100.00	19,713,491	-	14,617	448,196	20,176,304
2019	7	96,592	100.00	8,240,547	-	1,484	(180,790)	8,061,241
2022	6	89,889	100.00	5,504,819	-	26,511	117,729	5,649,059
2023	1	2,255	100.00	17,442	-	330	39	17,811
2024	6	47,467	100.00	946,401	-	5,395	5,154	956,950
Oficinas	32	532,791	100.00	34,422,700	-	48,337	390,328	34,861,365
Aportación Inicial	5	34,907	100.00	2,758,132	-	-	78,115	2,836,247
Centros de Aprendizaje								
Aportación Inicial	35	22,707	100.00	1,212,321	-	-	29,533	1,241,854
				38,393,153	-	48,337	497,976	38,939,466
Remodelaciones en proceso				40,496	72,618	(48,337)	-	64,777
Total Propiedades de Inversión	72	590,405	100.00	38,433,649	72,618	-	497,976	39,004,243

7.1 Remodelaciones en proceso

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

Remodelaciones	Diciembre 2024 \$	Adiciones \$	Traspasos \$	Junio 2025 \$
Ampliación y remodelación de planteles (7.1.1)	32,710	31,840	(15,388)	49,162
Instalación interconexión de paneles fotovoltaicos (7.1.2)	7,215	6,965	(2,930)	11,250
Adaptaciones y mejoras (7.1.3)	-	30,019	(30,019)	-
Otras remodelaciones	571	3,794	-	4,365
	40,496	72,618	(48,337)	64,777

7.1.1 Ampliaciones y remodelaciones de planteles

Estas ampliaciones consisten en la construcción de aulas, a fin de que los operadores de las Instituciones Educativas puedan atender el incremento en la demanda que enfrentan. Al respecto se informa lo siguiente:

- a) En agosto y noviembre de 2024, el Fideicomiso inició la ampliación de dos inmuebles educativos ubicados en dos ciudades distintas, de las cuales una fue concluida en febrero de 2025 y se capitalizaron los costos en que se habían incurrido por la remodelación del inmueble. Esta ampliación representó un incremento en el ABR en 703 m², dando lugar a un ajuste en las rentas de este Activo a partir de marzo de 2025. El costo total de estas obras fue por \$15,388 más su IVA correspondiente. Así mismo, al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCAL continúa con los trabajos de ampliación en el otro inmueble y estima que dicha obra sea concluida en la segunda mitad del ejercicio 2025. El costo de esta obra se estima en aproximadamente \$32,891, más su IVA correspondiente y al 30 de junio de 2025 el Fideicomiso ha pagado \$31,716.
- b) En abril y mayo de 2025, el Fideicomiso inició la ampliación en otros dos de sus inmuebles educativos ubicados en dos ciudades distintas. El costo total estimado de estas obras será por \$31,202 más su IVA correspondiente. Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCAL estima que dicha obra sea concluida a finales del segundo semestre del ejercicio 2025. Al 30 de junio de 2025 el Fideicomiso ha pagado \$17,446.

7.1.2 Instalación e interconexión de PF

Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCAL concluyó la instalación e interconexión de PF en dos de los tres Activos que tenía en proceso al cierre del ejercicio 2024, ubicados uno en el Estado de México y otro en Baja California Norte, capitalizando así una inversión de \$2,930. Adicionalmente, en el 2025 el Fideicomiso dio inicio a la instalación e interconexión de PF en otros 2 Activos, uno ubicado en San Luis Potosí y otro en Coahuila. Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCAL tiene una inversión en proceso por la instalación e interconexión de PF por \$11,250.

7.1.3 Adaptaciones y mejoras

Durante el segundo trimestre de 2025, FIBRA EDUCAL llevó a cabo adaptaciones y mejoras en diversos Activos pertenecientes al sector educativo, consistentes en la construcción de estacionamientos, instalaciones para habilitar aulas híbridas, construcción de andadores, laboratorios de usos múltiples y cómputo, entre otros. Al 30 de junio de 2025, el costo de estos trabajos, que estuvieron a cargo de una de sus Partes Relacionadas, ascendió a \$30,019. Estas obras fueron registradas dentro de las Propiedades de Inversión toda vez que estos trabajos generan valor a los inmuebles al mismo tiempo que incrementan su vida útil, garantizando así que haya un mejor uso del espacio y consecuentemente una mayor visibilidad para el inquilino del beneficio obtenido por la renta actual de dichos espacios y, por ende, expectativa de sostenibilidad del negocio durante un plazo mayor.

Estos trabajos: (i) están incluidos en el ABR inicial de estos inmuebles a la fecha de su aportación y/o adquisición y por lo tanto no se incrementa como consecuencia de los trabajos anteriormente mencionados, y (ii) desde la entrada en vigor de los Contratos de Arrendamiento, se han rentado a precio completo, siendo incluso objeto de los incrementos de las rentas anuales establecidas.

7.2 Ajustes al Valor razonable de las Propiedades de Inversión

Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCA, en conjunto con un valuador independiente, 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 (\$363,888 al 30 de junio de 2024), quedando así valuado el portafolio en \$38,939,466 (\$37,005,389 al 30 de junio de 2024), más la inversión relacionada con las remodelaciones en proceso por \$64,777 (\$8,177 al 30 de junio de 2024) queda un valor total del portafolio de \$39,004,243 (\$37,013,566 al 30 de junio de 2024). Este ajuste en el valor razonable fue registrado en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios. Al 30 de junio de 2025, el incremento neto en el valor razonable incluye la baja del valor de los Activos que constituyen el proyecto ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero por \$312,813 (\$259,587 al 30 de junio de 2024), derivado de los daños del paso del huracán Otis en octubre de 2023. Al cierre del segundo trimestre, la Administración del Fideicomiso ha revaluado las condiciones de los inmuebles, mismos en los que se estima poder reactivar operaciones al cierre del ejercicio 2026.

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativa	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	12.30% a 14.11%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	9.30% a 11.11%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable.
			Ingreso operativo neto (NOI) a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI, mayor valor razonable.

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativa	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
			Tasas de inflación	3.50% a 3.80%	A mayor tasa de inflación, mayor valor razonable.
			Período de absorción	De 12 a 18 meses en promedio	A menor período de absorción, mayor valor razonable
			Rentas de mercado	Dependiendo el tipo y ubicación de la propiedad	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable

El incremento al 30 de junio de 2025 obedece principalmente, al alza en diversos factores macroeconómicos como son principalmente la inflación ocurrida en México en los últimos seis meses, que fue de 1.78% y a la Tasa de Interés Libre de Riesgo prevaeciente en el país, que para el valuador independiente es la Tasa de CETES a 180 días, que tuvo un decremento de 40 puntos base, respecto a la tasa que se tenía al inicio del año.

Análisis de sensibilidad

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

Al 30 de junio de 2025, por cada cambio de +/- 0.25% en la tasa de descuento y dejando el resto de las variables sin cambios, se generarían los siguientes impactos en los estados de resultados integrales consolidados condensados intermedios:

Más 0.25% Menos 0.25%

Impacto en el valor de las Propiedades de Inversión \$ (399,698) \$ 405,747

La administración de FIBRA EDUCA ha estimado que al 30 de junio de 2025 por cada cambio en la tasa de capitalización de +/- 0.25% y dejando el resto de las variables sin cambios, tendría los siguientes impactos:

Más 0.25% Menos 0.25%

Impacto en el valor de las Propiedades de Inversión \$ (530,271) \$ 557,528

7.3 Principales características de las Propiedades de Inversión.

Los Inmuebles se encuentran ubicados en 20 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional, distribuidos según se muestra en la siguiente página:

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²
Querétaro	3	109,339	-	-	-	-	3	109,339
Aguascalientes	1	67,167	1	633	-	-	2	67,800
Hidalgo	3	65,845	-	-	-	-	3	65,845
Estado de México	6	59,466	7	5,659	-	-	13	65,125
Ciudad de México	2	22,100	8	4,204	5	34,907	15	61,211
Jalisco	3	48,919	6	3,207	-	-	9	52,126
Guerrero	1	41,911	-	-	-	-	1	41,911
Yucatán	1	38,000	-	-	-	-	1	38,000
Coahuila	3	27,193	-	-	-	-	3	27,193
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
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	32	532,791	35	22,707	5	34,907	72	590,405



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

Nota 8 – Depósito de Seriedad

El 16 de agosto de 2024, el Comité Técnico, mediante resoluciones tomadas fuera de sesión; entre otros acuerdos, aprobó la estructura para llevar a cabo la adquisición inmobiliaria del segundo y último tramo del portafolio que fue autorizado el 24 de octubre de 2023. Al 30 de junio de 2025 fueron cumplidas ciertas condiciones suspensivas que consistieron principalmente en la reversión por parte de ciertos fideicomisos de esos Activos, así como la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”).

FIBRA EDUCA firmó un contrato de depósito oneroso por \$350,000, con un tercero (“Depositario”) como muestra de seriedad hacia los Promitentes Vendedores, quienes son Partes Relacionadas del Fideicomiso.

Este depósito será liberado en beneficio de los Promitentes Vendedores, una vez cumplidas las condiciones, autorización de la COFECE y formalizada la compraventa y en ese momento los Promitentes Vendedores aplicarán el monto de este depósito al precio de venta del segundo tramo inmobiliario de este portafolio, mismo que el Depositario deberá de realizar el pago. (Ver Nota 19.1)

Adicionalmente, los Promitentes Vendedores y FIBRA EDUCA acordaron que el precio de compraventa de este portafolio inmobiliario incluirá un descuento a partir del 21 de agosto de 2024 equivalente a una tasa anualizada equivalente del 10.75% por cada mes o fracción en el que no sean cumplidas las condiciones suspensivas. En caso de no cumplirse las condiciones en el plazo de 90 días posteriores a la fecha de la celebración del contrato del Depósito a Título Oneroso, a excepción del otorgamiento de la autorización por la COFECE, el monto del depósito será devuelto a FIBRA EDUCA y los Promitentes Vendedores deberán pagar una penalización por incumplimiento correspondiente a una tasa anual del 10.75% sobre el monto total del Depósito.

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

El 8 de mayo de 2025 la COFECE llevó a cabo su 17° sesión ordinaria donde autorizó a FIBRA EDUCA la realización de la concentración notificada (compraventa del portafolio inmobiliario del segundo y último tramo) con los Promitentes Vendedores, donde dicha autorización tendrá una vigencia de 6 meses contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la misma, plazo que podrá ser prorrogado, por una sola ocasión, hasta por otro periodo similar en casos debidamente justificados, de conformidad con los artículos 90, párrafo segundo, de la Ley Federal de Competencia Económica (LFCE), así como 22 y 37 de las Disposiciones Regulatorias de la Ley Federal de Competencia Económica (DRLFCE). Véase Nota 19.1.

Nota 9 – Impuesto al Valor Agregado

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso tiene un IVA por pagar de \$67,799 \$32,263, respectivamente, determinado de conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto al Valor Agregado (“LIVA”) vigente.

Nota 10 – Deuda Financiera

Al 30 de junio de 2025, la deuda financiera contraída por el Fideicomiso se analiza como se muestra a continuación:

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

Concepto	Bono Vinculado a la sostenibilidad			Total \$
	23L \$	23-2L \$	23-UL \$	
Saldo al 1 de enero de 2025	1,861,493	702,426	5,397,641	7,961,560
Amortización de comisiones ⁽¹⁾	2,439	412	1,663	4,514
Efecto por revaluación de la deuda expresada en Unidades de Inversión (UDIS) ⁽²⁾	-	-	104,054	104,054
Saldo al 30 de junio de 2025	1,863,932	702,838	5,503,358	8,070,128
Valor razonable al 30 de junio de 2025	1,881,206	796,239	5,906,006	8,583,451

- (1) Corresponde a la amortización del periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2025 de \$2,269.
- (2) Corresponde a la revaluación del periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2025 de \$51,340.

Concepto	EDUCA 23L	EDUCA 23 - 2L	EDUCA 23 - UL	Total
Número de títulos / UDIS	18,694,284	7,070,769	6,505,487	32,270,540
Emisión del bono de sostenibilidad 17 agosto 2023	1,734,428	707,077	1,298,380	3,739,885
Emisión del bono de sostenibilidad 1 diciembre 2023	135,000	-	3,848,147	3,983,147
	1,869,428	707,077	5,146,527	7,723,032
Comisiones por emisión de Bonos	(15,963)	(6,469)	(34,122)	(56,554)
Amortización de comisiones	10,467	2,230	6,959	19,656
Comisiones por amortizar	(5,496)	(4,239)	(27,163)	(36,898)
Efecto por revaluación de UDis	-	-	383,994	383,994
Saldo al 30 de junio de 2025	1,863,932	702,838	5,503,358	8,070,128

Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCA ha cumplido con todas las obligaciones de cumplimiento (*covenants*) establecidos en los Títulos de los BVS. El incumplimiento en algún *covenants*, es causal del vencimiento anticipado.

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

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

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

Endeudamiento	Junio 2025 \$
Nivel de endeudamiento al cierre del año	0.1985
Total de deuda bursátil	8,070,128
Total de intereses devengados no pagados	176,780
Total endeudamiento	8,246,908
Activos totales	41,542,326
Nivel de apalancamiento	Junio 2025 \$
Nivel de apalancamiento	1.69
Activos totales	41,542,326
Títulos de capital ⁽¹⁾	24,552,930

⁽¹⁾ Corresponde al número de CBFIs al 30 de junio de 2025 (1,227,646,502) valuados al precio de la Oferta Pública Inicial (\$20 pesos mexicanos)

Índice de cobertura de servicio de la deuda	Junio 2025 \$
Índice de cobertura de servicio de la deuda	4.36
Activos líquidos	2,143,816
Utilidad operativa estimada	749,528
Amortización estimada de intereses	663,138

Los intereses incurridos por FIBRA EDUCA derivados de la deuda financiera de los BVS por los periodos de tres meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024 fueron de \$161,749 y \$167,082, respectivamente y de forma acumulada por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024 de \$325,184 y \$336,902, respectivamente.

Al 30 de junio de 2025, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados ni exigibles del BVS en sus tramos flotante, fijo y real por \$6,175, \$30,683 y \$139,922; respectivamente. La fecha de vencimiento de los cupones de esos tramos del BVS será en julio 2025 para el caso del tramo flotante y en agosto de 2025 para los tramos fijo y real.

Nota 11 – Beneficios a los Empleados

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

Concepto	Junio 2025	Diciembre 2024
Saldo al 1 de enero	433	356
Costo Neto del periodo	71	124
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	-	(21)
Liquidaciones	(13)	(26)
Saldo final	491	433

Los supuestos empleados en la determinación de las OBS para 2025 son los mismos que fueron utilizados al 31 de diciembre de 2024.

Nota 12 – Patrimonio Contable

Como se menciona en la Nota 1.2.2, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 21,456 CBFIs que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2025 a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero, marzo y abril de 2025, esto en cumplimiento de 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 y la Asamblea de Tenedores, en el sentido de pagar una parte de sus remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre Tenedores y miembros independientes de Comités.

Concepto	CBFIs
CBFIs en circulación al 1 de enero de 2025	1,227,625,046
Puesta en circulación de CBFIs (2025):	
Febrero	11,124
Abril	10,332
Total:	21,456
CBFIs en circulación al 30 de junio de 2025	1,227,646,502

Para mantener la calidad de FIBRA, los artículos 187 y 188, de la LISR establecen, entre otros, que el Fideicomiso deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos, el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFIs, quienes dependiendo de sus obligaciones fiscales pagarán el Impuesto Sobre la Renta que se derive de dicho resultado fiscal. Por consiguiente, el Fideicomiso, siempre y cuando cumpla con su obligación descrita anteriormente, entre otras, no está obligado al pago ni registro de dicho impuesto.

Todas aquellas cantidades que han sido repartidas como parte de dicha obligación, se muestran disminuyendo el saldo de utilidades acumuladas, mientras que cualquier excedente, se considera reembolso de aportaciones a los Tenedores, y se muestra disminuyendo el saldo de Patrimonio Contribuido.

A continuación, se muestra un resumen de las distribuciones pagadas al 30 de junio de 2025:

Fechas 2025		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFi expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
2025 25 de febrero 28 de abril	2025 14 de marzo 26 de mayo	4 Trimestre 2024 1 Trimestre 2025	386,463 407,744 794,207	387,215 370,717 757,932	773,678 778,461 1,552,139	0.630217 0.634109 1.264326

Por los periodos de tres meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024, la Utilidad básica por cada CBFIs fue de \$0.996471 y \$0.909378 pesos mexicanos; respectivamente, y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue de \$1.591817 y \$1.451636. La Utilidad Básica por cada CBFIs, es el cociente de la Utilidad Integral Neta del Periodo entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación al cierre de cada periodo.

Nota 13 – Ingresos por arrendamiento

Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCA tiene celebrados 30 Contratos de Arrendamiento con 6 de sus Partes Relacionadas, quedando así arrendados los 72 inmuebles que conforman su Portafolio Inmobiliario.

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

En tanto se regularizan las operaciones del Arrendatario, el Fideicomiso está haciendo todos sus esfuerzos para que las compañías de seguros que tiene contratadas cubran las pérdidas consecuenciales. Los ingresos no percibidos por el Fideicomiso en el segundo Trimestre de 2025 representan aproximadamente el 8.39% de los ingresos de ese periodo y por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 de 8.40%.

Los ingresos por arrendamiento están distribuidos en las zonas geográficas según se indica en la siguiente página:

Región	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio		Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio	
	2025 \$	2024 \$	2025 \$	2024 \$
Centro	318,904	294,551	637,372	587,438
Norte	97,971	78,638	195,906	156,938
Occidente	441,744	420,400	882,551	840,355
Sur	80,965	77,130	161,930	154,260
Planteles universitarios	939,584	870,719	1,877,759	1,738,991
Oficinas	84,129	80,141	168,258	160,282
Centros de Aprendizaje	35,449	33,770	70,899	67,538
Total de ingresos	1,059,162	984,630	2,116,916	1,966,811

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

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

A continuación, se presenta un análisis de la evolución de los ingresos entre el segundo Trimestre de 2025 y el segundo Trimestre de 2024:

Ingresos	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2024
Centros de aprendizaje	33,770	1,679	-	-	35,449
Oficinas	80,141	3,988	-	-	84,129
Planteles Universitarios	870,719	42,903	25,562	400	939,584
	984,630	48,570	25,562	400	1,059,162
ABR					
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907
Planteles Universitarios	486,967	-	45,121	703	532,791
	544,581	-	45,121	703	590,405
No. de inmuebles					
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
Planteles Universitarios	27	-	5	-	32
	67	-	5	-	72

Ingresos	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
Centros de aprendizaje	67,538	1,681	-	-	69,219
Oficinas	160,282	7,976	-	-	168,258
Planteles Universitarios	1,738,991	84,457	55,591	400	1,879,439
	1,966,811	94,113	55,591	400	2,116,916
ABR					
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907
Planteles Universitarios	484,621	-	47,467	703	532,791
	542,235	-	47,467	-	590,405
No. de inmuebles					
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
Planteles Universitarios	27	-	5	-	32
	67	-	5	-	72

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

No. Contratos	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato	ABR m²	Por los periodos de tres meses terminado el 30 de junio de		Por los periodos de seis meses terminado el 30 de junio de	
	Inicio	Terminación				2025 \$	2024 \$	2025 \$	2024 \$
6	junio de 2018	junio de 2033	15	8 años	354,202	682,049	651,718	1,364,096	1,299,437
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	8 años, 8 meses	4,460	9,041	8,717	17,679	16,990
1	abril de 2019	abril de 2034	15	8 años, 9 meses	2,932	5,601	5,381	11,038	10,576
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	8 años, 10 meses	6,375	13,710	13,118	27,039	25,850
1	junio de 2019	junio de 2034	15	9 años	41,911	-	-	-	-
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	9 años, 4 meses	11,761	36,682	35,216	73,631	70,433
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	9 años, 5 meses	29,153	116,888	112,166	233,776	224,332
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	11 años, 7 meses	16,563	9,508	9,163	18,879	18,172
1	junio de 2022	junio de 2037	15	12 años	67,167	151,575	144,390	303,150	288,780
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	12 años, 1 mes	6,159	5,628	2,853	10,723	9,705
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	13 años, 5 meses	2,255	656	628	1,313	1,256
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	13 años, 10 meses	2,346	2,262	1,280	4,467	1,280
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	14 años, 1 mes	45,121	25,562	-	51,125	-
30		Total			590,405	1,059,162	984,630	2,116,916	1,966,811

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

Nota 14 – Otros ingresos

El 27 de junio de 2025 FIBRA EDUCA, recibió de las compañías de seguro 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 da por concluido el reclamo respecto a los daños físicos y continuara el proceso del reclamo de las pérdidas consecuenciales.

Nota 15 – Costos de Operación y Mantenimiento

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

Concepto	Por los periodos de tres meses terminado el 30 de junio		Por los periodos de seis meses terminado el 30 de junio	
	2025	2024	2025	2024
	\$	\$	\$	\$
Mantenimiento y conservación ⁽¹⁾	112,248	102,608	224,228	204,711
Seguros y fianzas	5,711	4,734	11,422	9,452
Impuesto predial	3,129	2,424	6,202	4,847
Total gastos de operación y mantenimiento	121,088	109,766	241,852	219,010

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

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

Nota 16 – Gastos de Administración

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

Concepto	Por los periodos de tres meses terminado el 30 de junio		Por los periodos de seis meses terminado el 30 de junio	
	2025 \$	2024 \$	2025	2024
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social ⁽¹⁾	12,354	12,832	24,754	31,228
Emolumentos a los miembros independientes de los comités	1,731	1,587	3,683	3,386
Amortización de los derechos de uso de arrendamiento ⁽²⁾	723	707	1,445	1,414
Gastos generales de oficina	1,787	2,865	3,621	5,236
Honorarios profesionales ⁰	6,001	1,547	7,981	2,124
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	3,058	1,473	4,863	3,150
Otros	1,158	528	2,113	1,043
Total gastos de administración	26,812	21,539	48,460	47,581

- 1) Los incentivos a Ejecutivos por los resultados en el desempeño de sus funciones por el ejercicio de 2024, fueron postergados y están sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones.
- 2) Corresponde a la amortización de los derechos de uso de arrendamiento, de las oficinas de FIBRA EDUCAL de conformidad con el contrato celebrado entre FEM, como arrendatario y una Parte Relacionada como arrendadora. Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de los derechos de uso de arrendamiento pendiente de amortizarse asciende a \$24,322 y \$25,767; respectivamente.

Por los periodos de tres meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024, FIBRA EDUCAL realizó pagos de este arrendamiento por \$1,531 y \$1,464, respectivamente; y durante el primer semestre 2025 y 2024 realizó pagos por \$3,063 y \$2,929, respectivamente; así mismo, registró intereses a cargo por los periodos de tres meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024 de \$849 y \$868, y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024 de \$1,699 y \$1,737 respectivamente y se presentan en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios. Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los saldos de las obligaciones por arrendamiento circulantes y no circulantes ascienden a \$6,120, \$28,269 y \$6,120, \$29,633; respectivamente.

- 3) En el 2 Trimestre de 2025 FIBRA EDUCAL contrató a diversos especialistas contables, financieros, y fiscalistas para el cumplimiento de sus fines.

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2025

Nota 17 – Información por Segmentos

En la siguiente página, se muestra la información por segmentos por los periodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

	Por los periodos de tres meses terminado el 30 de junio de 2025				Por los periodos de tres meses terminado el 30 de junio de 2024			
	Educativo	Oficinas	Centros de aprendizaje	Total	Educativo	Oficinas	Centros de aprendizaje	Total
Ingresos por arrendamiento	939,584	84,129	35,449	1,059,162	870,719	80,141	33,770	984,630
Otros ingresos	4,482	-	-	4,482	-	-	-	-
Costos y Gastos por:								
Operación y mantenimiento	(106,370)	(10,419)	(4,299)	(121,088)	(96,506)	(9,288)	(3,972)	(109,766)
Administración	(24,196)	(1,585)	(1,031)	(26,812)	(19,295)	(1,360)	(884)	(21,539)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión – Neto	390,328	78,115	29,533	497,976	375,449	3,445	(15,006)	363,888
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	(12,859)	(843)	(548)	(14,250)	(12,414)	(809)	(527)	(13,750)
Utilidad de operación								
	1,190,969	149,397	59,104	1,399,470	1,117,953	72,129	13,381	1,203,463

	Por los periodos de seis meses terminado el 30 de junio de 2025				Por los periodos de seis meses terminado el 30 de junio de 2024			
	Educativo	Oficinas	Centros de aprendizaje	Total	Educativo	Oficinas	Centros de aprendizaje	Total
Ingresos por arrendamiento	1,877,759	168,258	70,899	2,116,916	1,738,991	160,282	67,538	1,966,811
Otros ingresos	4,482	-	-	4,482	-	-	-	-
Costos y Gastos por:								
Operación y mantenimiento	(213,380)	(20,170)	(8,302)	(241,852)	(192,268)	(18,925)	(7,817)	(219,010)
Administración	(43,731)	(2,865)	(1,864)	(48,460)	(42,590)	(3,023)	(1,968)	(47,581)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión – Neto	390,328	78,115	29,533	497,976	375,449	3,445	(15,006)	363,888
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	(25,719)	(1,685)	(1,096)	(28,500)	(24,828)	(1,619)	(1,053)	(27,500)
Utilidad de operación								
	1,989,739	221,653	89,170	2,300,562	1,854,754	140,160	41,694	2,036,608

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

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

Nota 18 – Compromisos y contingencia

18.1 – Deuda financiera

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

18.2 – Derechos de arrendamiento

FIBRA EDUCA tiene la obligación de realizar pagos mensuales del arrendamiento donde se ubican sus oficinas por \$510, a una Parte Relacionada, de conformidad con el clausulado de ese contrato (Véase inciso 2 de la Nota 16).

18.3 – Rentas futuras

Al 30 de junio de 2025, FIBRA EDUCA tiene celebrados 30 contratos de arrendamiento. El monto anualizado nominal de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes sin considerar las actualizaciones de los montos anuales utilizando el INPC, que tienen un remanente entre 14 y 8 años, se analiza como se muestra a continuación:

Vencimiento	Importe ⁽¹⁾ \$
1 año	4,595,544
1 a 3 años	9,191,088
3 a 5 años	9,191,088
5 a 7 años	9,191,088
más de 7 años	9,316,961
Total	41,485,769

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

18.4 – Huracán Otis (Contingencia)

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

Debido a las condiciones actuales en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, la reparación de los Activos que integran el Proyecto educativo en dicha ciudad pudiera llevar más tiempo del estimado, afectando sobre la misma base la operación del titular de la marca educativa y por consiguiente la normalización del cobro de las rentas.

18.5 – Crédito Fiscal (Contingencia)

En relación con la Nota 1.2.3, con fecha 3 de marzo de 2025 el Fideicomiso fue notificado por el Servicio de Administración Tributaria (SAT) de la determinación de un crédito fiscal a su cargo como resultado de una revisión del ejercicio 2018, relacionada principalmente con un saldo de impuesto al valor agregado que previamente había sido recuperado. Al respecto, FIBRA EDUCAL interpuso los medios de defensa que la asisten ya que se considera junto con los abogados que asesoran en este tema, que el Fideicomiso cuenta con los argumentos legales para desestimar dicho crédito fiscal y por ende, no se tiene una obligación de reconocer un pasivo contingente al 30 de junio de 2025, sin embargo, la Autoridad Fiscal pudiera diferir en sus criterios aplicados que deriven en la materialización de un pasivo contingente futuro.

Nota 19 – Hechos posteriores

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

19.1 Adquisición de Propiedades de Inversión

Con fecha 10 de julio 2025, se adquirió y pagó de una Parte Relacionada 6 inmuebles pertenecientes al sector educativo para la cartera del Fideicomiso: 2 en el estado de Coahuila con un ABR de 11,065 m², uno en Morelos con un ABR de 4,960 m² y 3 más en la Ciudad de México con un ABR de 26,225 m², adquiriendo un ABR total de 42,250 m² compuestos por 17 predios, con un Cap Rate y NOI aproximados de 10.72% y 88.81%, respectivamente. Estas compras representarán un 2.28% en los ingresos anualizados de Fibra Educa, alcanzando un ABR total de 632,655 m².

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

El precio de adquisición, incluyendo el I.V.A. de la construcción y los gastos accesorios por traslado de dominio, se realizó con recursos obtenidos de la colocación de deuda lanzada a finales del ejercicio de 2023 y la liberación del depósito de seriedad que Fibra Educa había realizado en agosto de 2024 con un tercero (Ver Nota 8). Con esta compra, Fibra Educa continúa con el proceso de expansión de sus operaciones, cumpliendo así con los compromisos asumidos ante los inversionistas de la emisora y siempre observando las obligaciones a las que es sujeto en términos de la legislación competente.

19.2 Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio

En sesión celebrada el 24 de julio de 2025, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el 22 de julio de 2025, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo, a más tardar el 25 de agosto de 2025, de un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2025 y reembolso de Patrimonio por \$780,016.

19.3 Sustitución de Representante Común y canje del título representativo de los Certificados Bursátiles identificados con la clave de pizarra “EDUCA 18”

El 13 de agosto de 2025 se celebró una Asamblea General Extraordinaria de tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con la clave de pizarra “EDUCA 18”, emitidos conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/3277.

En dicha Asamblea se aprobó, entre otros asuntos, la sustitución y remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles, así como la designación de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como nuevo representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles. Asimismo, se aprobaron las modificaciones necesarias y/o convenientes al Contrato de Fideicomiso con el propósito de reflejar dicha sustitución.

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

19.4 Proceso de puesta en circulación de CBFIs

El 1 de agosto de 2025, FIBRA EDUCAL anunció al Público Inversionista el proceso de la puesta en circulación de 68,796 CBFIs que se encontraban en tesorería a fin de liquidar el i) 50% de los emolumentos a los Miembros Independientes por su asistencia a los comités a los que fueron convocados durante el mes de julio de 2025, esto en cumplimiento a lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020 y ii) Entre el 71% y el 66%, según corresponda, de los incentivos a los ejecutivos del Administrador del Fideicomiso, por su desempeño en el ejercicio 2024, en cumplimiento a lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 28 de abril de 2023.

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de junio de 2025, fueron autorizados para su emisión el 24 de julio de 2025, por el Mtro. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).