Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 166
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 168
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 170
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....172
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....175
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....178
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....181
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....184
[700002] Datos informativos del estado de resultados 185
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....186
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....187
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras 192
[800500] Notas - Lista de notas 194
[800600] Notas - Lista de políticas contables 262
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....289
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos 300
[815101] Anexo AA 302

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]



INFORME DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/3277 BANCO INVEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO ("FIBRA EDUCA")

CLAVE DE COTIZACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS ("CBFIS"): EDUCA 18
CLAVE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ("CEBURES"): EDUCA 23-2L ("FIJO"), EDUCA 23UL ("UDIBONO"), EDUCA 26-L ("FLOTANTE"), EDUCA 26-2L ("FIJO") Y EDUCA 26-UL ("UDIBONO")
CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS MEXICANOS, EXCEPTO QUE SE INDIQUE DE OTRA FORMA

Estimados Inversionistas:

Es un gusto para mí poder presentar los resultados de FIBRA EDUCA del Tercer Trimestre de 2026 (3T 2026); cifras que reflejan las operaciones de los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026.

Rendimiento acumulado por CBFI

El rendimiento por CBFI al 30 de septiembre de 2026, es de $2.45 pesos mexicanos, que equivale a 4.76% respecto al precio de cotización del CBFI que tenía a principios del año.

Precio de cotización CBFI		Plusvalía		Distribución por CBFI (1)		Rendimiento total	
1 de enero de 2026 $	30 de septiembre de 2026 $	$	%	$	%	$	%
51.50	52.00	0.50	0.97	1.95	3.78	2.45	4.76

(1) *Distribuciones efectivamente pagadas al 3T 2026.*

FIBRA EDUCA pagará, a más tardar el 24 de noviembre de 2026, un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y Reembolso de Patrimonio, por un total de $802,940 que equivaldrá aproximadamente a $0.653986 pesos por CBFI.

Portafolio Inmobiliario

El 28 de agosto de 2026, FIBRA EDUCA FIBRA EDUCA formalizó ante fedatario público la adquisición de un inmueble ubicado en el municipio de Silao de la Victoria, Estado de Guanajuato, con una superficie de 50.66 hectáreas**.** El precio de adquisición de este inmueble fue de $468,000 más los gastos accesorios por traslado de dominio por $17,876.

La incorporación de este inmueble representa un hito en la estrategia de crecimiento de FIBRA EDUCA, al ampliar su presencia en una región con relevantes perspectivas de desarrollo y fortalecer su reserva territorial para atender futuras oportunidades. Además, contribuye a la **diversificación geográfica de sus activos** y amplía las alternativas para continuar desarrollando su estrategia de crecimiento de manera ordenada y selectiva.

Al 30 de septiembre de 2026, el portafolio de FIBRA EDUCA se encuentra integrado por: i) **37 Inmuebles** pertenecientes al **sector educativo** con un **ABR de 533,130 m²**, ii) **35 Centros de Aprendizaje** con un **ABR de 22,707 m²**, iii) **5 Inmuebles** del **sector de oficinas** con un **ABR de 34,907 m² y iv) 1 inmueble en reacondicionamiento con un ABR de 41,911 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 septiembre de 2026 es de **$42,036,445.**

Los **77 Inmuebles** que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran **totalmente arrendados**, mediante la celebración de **41 Contratos de Arrendamiento** con 5 Arrendatarios **(Partes Relacionadas del Fideicomiso)**, sobre los cuales también tiene influencia significativa **Nacer Global**.

Finalmente, FIBRA EDUCA celebró un primer convenio modificatorio y de reexpresión al contrato de arrendamiento de fecha 23 de junio de 2022, celebrado con una de sus Partes Relacionadas en su calidad de Arrendador, mediante el cual se modificaron las condiciones, principalmente lo referente a la reducción mensual del arrendamiento temporal por $16,000 del proyecto inmobiliario ubicado en el Estado de Aguascalientes, Aguascalientes, con el propósito de permitir la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de los espacios del inmueble, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios de salud.

Adicionalmente a lo mencionado anteriormente, en diciembre de 2025 se inició una reconversión con característica similares a las mencionadas anteriormente, en el inmueble ubicado en la ciudad de Mérida, que implico una reducción mensual de arrendamiento por $11,000.

Por consiguiente, existe una reducción de $115,000 y $49,000, por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026, respectivamente.

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:

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 Fondeo	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.

Con esta emisión de los BVS serie 26, FIBRA EDUCA utilizó el monto previamente restringido de $12,000,000 o su equivalente en UDIS conforme lo aprobado por la Asamblea de Tenedores del 14 de marzo de 2023 para el establecimiento de un Programa de Colocación en la Bolsa Mexicana de Valores de CEBURES a largo plazo. Aunado a ello, el 22 de septiembre de 2026 dicha Asamblea aprobó liberar el límite de emisiones previamente restringido, permitiendo realizar emisiones o reaperturas de deuda hasta por el monto total autorizado de $20,000,000, sujeto al cumplimiento de los límites de endeudamiento del Fideicomiso.

Adicional a lo anterior, en dicha Asamblea de Tenedores se aprobó el establecimiento de un fondo de recompra y contratación de formadores de mercado, para contribuir a mejorar la bursatilidad, liquidez y volumen de operación de los CBFIs, así como la emisión de CBFIs en tesorería emitir hasta 9,107,469 CBFIs, o su equivalente a $500,000, para mantenerlos en tesorería y utilizarlos en adquisiciones, operaciones del fondo de recompra y pago de emolumentos, así como la autorización de una emisión de hasta $4,000,000 en CBFIs mediante oferta pública primaria y/o secundaria durante el año 2027, sujeta a las condiciones de mercado y a las autorizaciones aplicables. El Comité Técnico determinará sus características y términos definitivos.

FIBRA EDUCA realiza un uso prudente y responsable de los límites de financiamiento, manteniendo una estricta disciplina en el seguimiento de sus indicadores financieros, con el propósito de preservar su solidez financiera, cumplir con sus obligaciones aplicables y mantener la flexibilidad necesaria para impulsar su crecimiento sostenible.

Resultados de operación

Durante el tercer trimestre de 2026 en comparación con el mismo periodo de 2025, FIBRA EDUCA presentó una reducción de ingresos temporal conforme se explicó anteriormente, la cual permitirá maximizar la capacidad de generar ingresos en un futuro a través del mejor uso y aprovechamiento de los espacios de los inmuebles, así como un incremento del costo financiero por la emisión de los BVS serie 26 que fue compensado con los intereses a favor generados por los recursos disponibles como consecuencia de esta emisión, así como por la menor variación observada en el valor de la UDI publicada por Banco de México lo cual redujo la pérdida por fluctuación cambiaria en la deuda denominada en UDIS.

Adicionalmente, durante el tercer trimestre de 2026, FIBRA EDUCA logró una sólida eficiencia operativa, reflejada en una mayor utilidad integral en comparación con el mismo periodo de 2025. Estos resultados evidencian la capacidad del Fideicomiso para mantener un desempeño financiero favorable y generar valor, aun en un entorno de ajustes temporales en sus ingresos. Como reflejo de esta fortaleza y de su capacidad para traducir sus resultados en beneficios para sus inversionistas, FIBRA EDUCA realizará la distribución más alta desde el inicio de sus operaciones (junio de 2018), consolidando un hito relevante en su trayectoria y reafirmando su compromiso con la generación de valor para sus inversionistas.

Como resultado en conjunto de estos factores, el NOI del 3T 2026 disminuyó $194 respecto al 3T 2025, lo que representa un decremento de 0.02%, reflejando la capacidad de FIBRA EDUCA para continuar fortaleciendo la rentabilidad de su portafolio.

Por otra parte, el AFFO del tercer trimestre de 2026 se incrementó en $16,039 respecto al mismo periodo de 2025, equivalente a un crecimiento del 2.04%, 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, reiteran su opinión respecto 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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

FIBRA EDUCA Y SUBSIDIARIA
CLAVE DE COTIZACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS ("CBFIS"): EDUCA 18
CLAVE DE EMISIÓN DE CEBURES: EDUCA 23-2L ("FIJO"), EDUCA 23-UL ("UDIBONO") EDUCA 26-L ("FLOTANTE") EDUCA 26-2L ("FIJO") Y EDUCA 26UL ("UDIBONO") REPORTA SUS RESULTADOS NO AUDITADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2026 CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS MEXICANOS, EXCEPTO POR EL NÚMERO, VALOR Y UTILIDAD POR CBFI O QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO

CDMX, 30 de octubre 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 Tercer Trimestre de 2026 ("3T 2026") correspondiente a las operaciones de los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026.

Por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2026, el precio de cotización del CBFI de FIBRA EDUCA ha presentado una plusvalía de 0.97% y ha tenido un rendimiento por CBFI ("Dividen Yield") efectivamente pagado de 3.78%, según se detalla a continuación.

Precio de cotización CBFI		Plusvalía		Distribución por CBFI (1)		Rendimiento total	
1 de enero de 2026 $(2)	30 de septiembre de 2026 $(2)	$(2)	%	$(2)	%	$(2)	%
51.50	52.00	0.50	0.97	1.948968	3.78	2.448968	4.76

(1) *Distribución efectivamente pagada al 30 de septiembre de 2026.*
(2) *Cifras expresadas en pesos*

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2026 y por los periodos de nueve y tres meses terminados en esa misma fecha, han sido preparados de conformidad con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés) 34 "Información Financiera Intermedia". Las políticas, criterios, juicios y estimaciones contables utilizados en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales auditados, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS Accounting Standards" por sus siglas en ingles), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internaciones de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo permitido en la IAS 34.

Para tener un mejor entendimiento y análisis de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2026 y por los periodos de nueve y de tres meses terminados en la misma fecha, es recomendable que sean leídos junto con los Estados Financieros Consolidados auditados de FIBRA EDUCA por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2026, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277, como las de su administrador "Fibra Educa Management, S. C".

La Administración de FIBRA EDUCA, considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) fueron incluidos.

Impactos Financieros y Operativos derivados por los eventos macroeconómicos.

Al 30 de septiembre 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 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 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 EDUCA ha cumplido y estima poder continuar cumpliendo con todas las obligaciones para seguir calificando como una FIBRA.

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

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

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y un Reembolso de Patrimonio, así como el pago de dos anticipos 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 un total de $2,392,836, según se detalla a continuación.

Fechas 2026		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio $	Anticipo del Resultado Fiscal $	Monto Total de la Distribución $	Reparto por CBFI expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
25 de febrero	13 de marzo	4T 2025	116,356	679,230	795,586	0.648016
28 de abril	26 de mayo	1T 2026	114,314	683,185	797,499	0.649560
23 de julio	26 de agosto	2T 2026	488,466	311,285	(1) 799,751	0.651392

		Total:	719,136	1,673,700	2,392,836	1.948968

(1) Derivado de que, al 25 de agosto de 2026, no fue posible realizar el cruce con las respectivas casas de bolsa por razones ajenas a FIBRA EDUCA o a los miembros de su Comité Técnico, el monto total de certificados que se pudieron poner en circulación a tiempo para esta fecha fue de 3,238, los cuales fueron destinados al pago de los emolumentos de los miembros independientes del Comité Técnico de Fibra Educa por lo que corresponde a las sesiones celebradas en el segundo trimestre de 2026.

En consecuencia, el número total de CBFIs en circulación a esta fecha ascendió a 1,227,756,357 CBFIs, por lo que el monto por CBFI correspondiente al pago en efectivo del anticipo a cuenta de la distribución del resultado fiscal por el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026, así como al reembolso del patrimonio, se modificó de $0.651388 pesos por CBFI a $0.651392 pesos por CBFI.

El monto total aprobado por el comité técnico en su sesión celebrada el 23 de julio de 2026 permaneció sin cambio, por un importe total de $799,751.

ii. Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 38,001 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, abril y julio 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 1,227,762,833.

iii. Asamblea ordinaria de Tenedores

El 22 de septiembre de 2026, fue celebrada la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de los CBFIs de FIBRA EDUCA, en la que se aprobaron los siguientes acuerdos:

- **Liberación del monto autorizado para emisiones de deuda:** Se aprobó liberar el límite de emisiones previamente restringido a $12,000,000, permitiendo realizar emisiones o reaperturas de deuda hasta por el monto total autorizado de $20,000,000, sujeto al cumplimiento de los límites de endeudamiento del Fideicomiso.
- **Fondo de recompra activo de CBFIs:** Se aprobó establecer un fondo de recompra por hasta $100,000, con vigencia de un año, para contribuir a mejorar la bursatilidad y liquidez de los certificados.
- **Contratación de formadores de mercado:** Se autorizó contratar uno o varios formadores de mercado para promover la liquidez y el volumen de operación de los CBFIs en el mercado secundario.
- **Emisión de CBFIs para tesorería:** Se aprobó emitir hasta 9,107,469 CBFIs, o su equivalente a $500,000, para mantenerlos en tesorería y utilizarlos en adquisiciones, operaciones del fondo de recompra y pago de emolumentos.

- **Oferta pública de CBFIs:** Se autorizó una emisión de hasta $4,000,000 en CBFIs mediante oferta pública primaria y/o secundaria durante 2027, sujeta a las condiciones de mercado y a las autorizaciones aplicables. El Comité Técnico determinará sus características y términos definitivos**.**

iv. Adquisición de un terreno para futuros desarrollos inmobiliarios

El 28 de agosto de 2026, FIBRA EDUCA FIBRA EDUCA formalizó ante fedatario público la adquisición de un inmueble ubicado en el municipio de Silao de la Victoria, Estado de Guanajuato, con una superficie de 50.66 hectáreas.

La incorporación de este inmueble representa un hito en la estrategia de crecimiento de FIBRA EDUCA, al ampliar su presencia en una región con relevantes perspectivas de desarrollo y fortalecer su reserva territorial para atender futuras oportunidades. Además, contribuye a la diversificación geográfica de sus activos y amplía las alternativas para continuar desarrollando su estrategia de crecimiento de manera ordenada y selectiva.

v. 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		
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 Fondeo	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

vi. 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 EDUCA 23L en circulación, se llevó a cabo la amortización anticipada voluntaria de la totalidad del principal insoluto de los BVS EDUCA 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 EDUCA 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.

vii. Disposición línea de crédito revolvente

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

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

viii. 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.

ix. Designación de Director de Relación con inversionistas

El 22 de mayo de 2026, el señor Juan Ignacio González Shedid fue 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 EDUCA, 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.

x. 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, el 22 de mayo de 2026 fue aclarado, que no existe un crédito fiscal determinado al Fideicomiso por dicho ejercicio, manteniéndose esta 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.

xi. Cambio en la composición del Comité Técnico del Fideicomiso

Mediante Asamblea General Ordinaria de Tenedores de fecha 29 de abril de 2026, fue aprobada 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.

xii. 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.

xiii. 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.

xiv. <u>Contratación de línea de crédito en cuenta corriente</u>

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.

xv. Renuncia de la Directora Jurídica.

El 4 de marzo de 2026, Laura Montes Bracchini comunico su renunció al cargo de directora jurídica con fecha efectiva a partir del 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

xvi. 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 mencionado 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 fueron utilizados para inversiones inmobiliarias.

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

En Asamblea de Tenedores de los CEBURES celebrada el 29 de enero de 2026, los Tenedores ratificaron el Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso mediante sesión de fecha 21 de noviembre de 2025 y por los Tenedores de los CBFI 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 de fondeo 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 más el IVA correspondiente, 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.

xviii. Reconversión de activos.

FIBRA EDUCA celebró un primer convenio modificatorio y de reexpresión al contrato de arrendamiento de fecha 23 de junio de 2022, celebrado con una de sus Partes Relacionadas en su calidad de Arrendador, mediante el cual se modificaron las condiciones, principalmente lo referente a la reducción mensual del arrendamiento del proyecto inmobiliario ubicado en el Estado de Aguascalientes, Aguascalientes equivalente a $16,000, con el propósito de permitir la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de los espacios del inmueble, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios de salud.

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 (1)
17 de junio	Ejercicio 2025 retransmisión (1)
31 de julio	2T 2026

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

xix. 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
10 de agosto	2T 2026

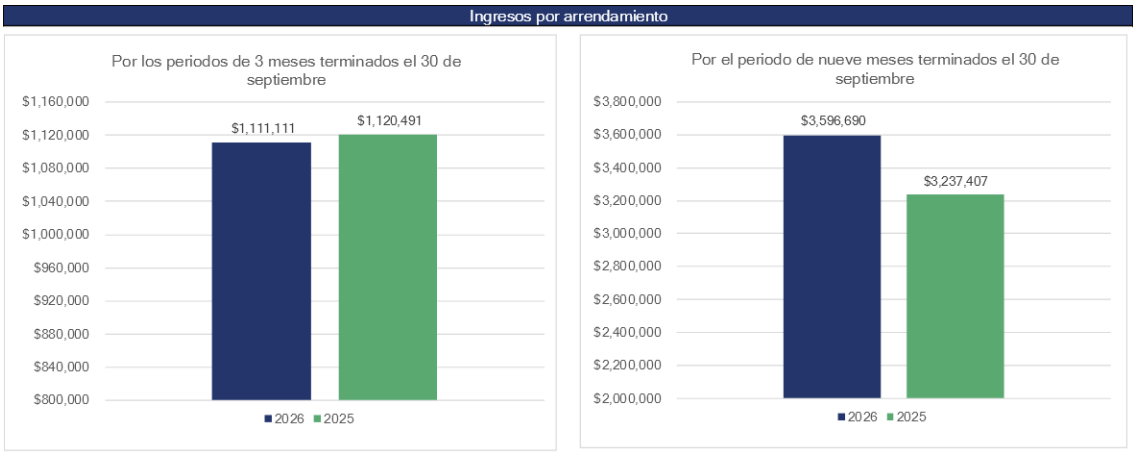
RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 3T 2026

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

- **Ingresos por Arrendamiento** del 3T 2026 fueron de **$1,111,111 0.84% ($9,380)**. Los ingresos por el periodo de nueve meses de 2026, fueron de **$3,301,822** 1.99**% ($64,415)**. Gráfica 1
- **Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento** al 3T 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 subsecuentes.
- En el acumulado al 3T 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 acumulada al 3T 2026 respecto al mismo periodo del año anterior obedece principalmente a este efecto de comparabilidad, junto

con la recuperación de pérdidas consecuenciales por ingreso de arrendamiento mencionada en el punto anterior, y no refleja un deterioro en el desempeño operativo del Fideicomiso.

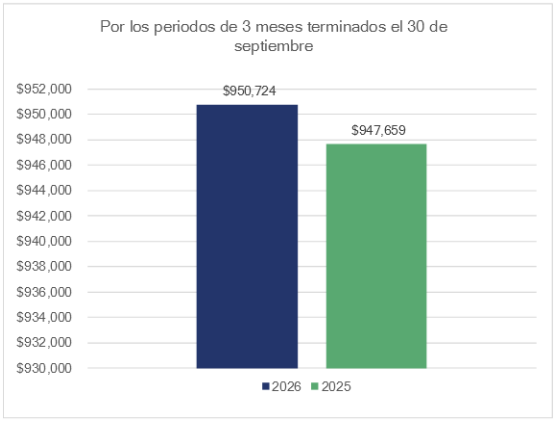
- **Utilidad de Operación** del 3T 2026 fue de **$950,724** 0.32**% ($3,065)**. De forma acumulada al 3T 2026 fue de **$3,105,476** **4.39% ($142,745)**. Gráfica 2
- **Utilidad Integral - Neta del Periodo** del 3T 2026 fue de **$782,540** **0.52% ($4,012).** De forma acumulada al 3T 2026 fue de **$2,562,055** **6.24% ($170,644)**. Gráfica 3
- El **NOI / EBITDA** del 3T 2026 fue de **$967,106** **0.02% ($194)**. De forma acumulada al 3T 2026 fue de **$3,154,572** **12.79% ($357,819)**. Gráfica 4
- El **margen del NOI** del 3T 2026 fue de **87.04%** **0.82%**. De forma acumulada al 3T 2026 fue de **87.71%** **1.53%**.
- El **FFO** del 3T 2026 fue de **$817,965** **1.69% ($14,086).** De forma acumulada al 3T 2026 fue de **$2,731,633** **12.78% ($309,605)**. (Gráfica 5).
- El **AFFO** del 3T 2026 fue de **$802,940** **2.04% ($16,039)** que representó un incremento de **$0.013044** pesos por CBFI. De forma acumulada al 3T 2026 fue de **$2,400,190** **2.34% ($54,812)**. (Gráfica 6).

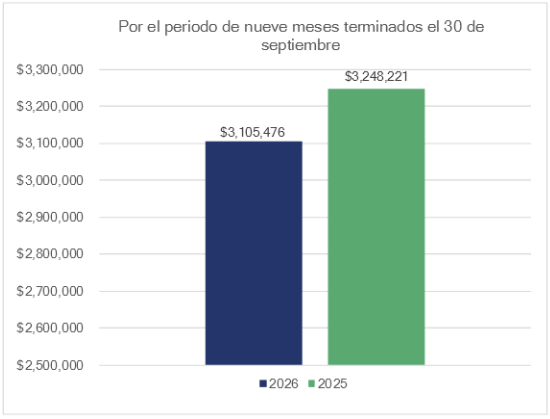


Gráfica 1

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Utilidad de operación

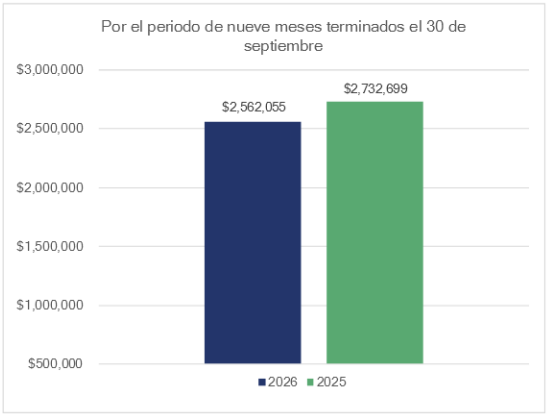




Gráfica 2

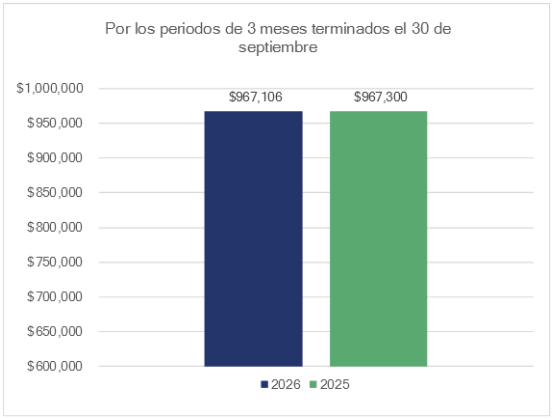
Utilidad Integral - Neta del periodo

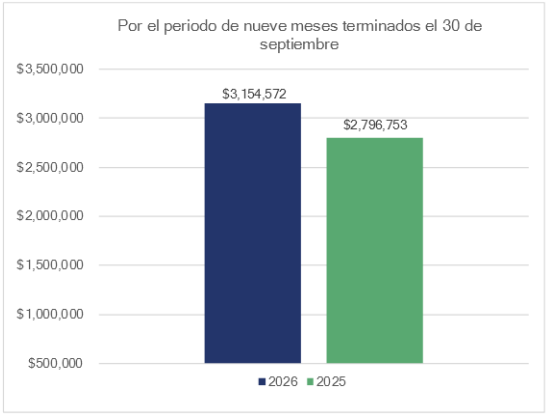




Gráfica 3

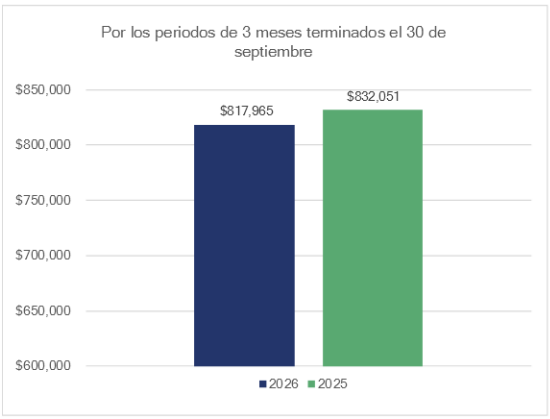
NOI / EBITDA

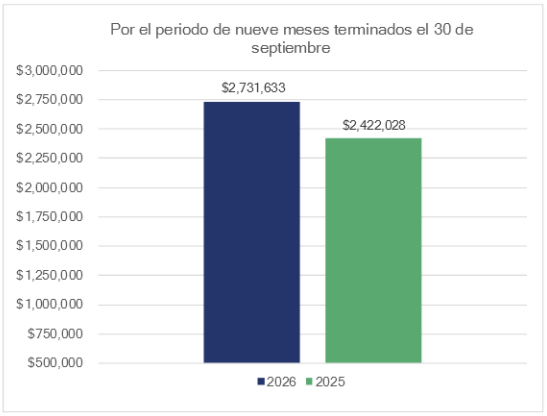




Gráfica 4

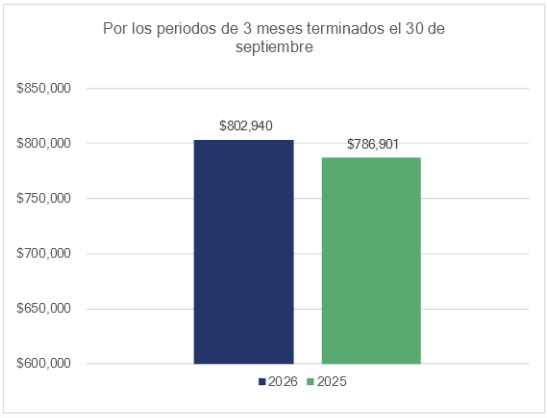
FFO

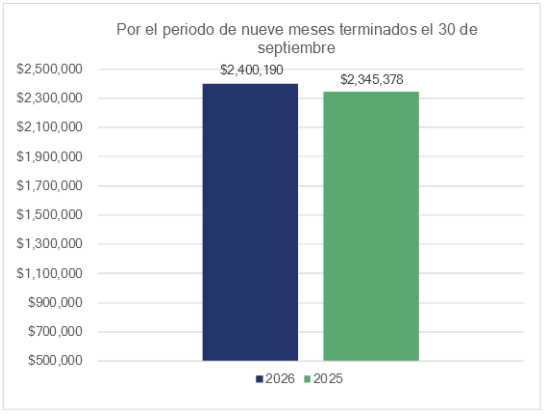




Gráfica 5

AFFO





Gráfica 6

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DEL PERIODO.

A continuación, se presentan los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCA por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025.

Concepto	Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre		Variación	
	2026	2025	$	%
Ingresos por Arrendamiento	3,301,822	3,237,407	64,415	1.99
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	294,868	-	294,868	-
Total ingresos	3,596,690	3,237,407	359,283	11.10
Gastos de Operación y Mantenimiento	366,378	366,270	108	0.03
Gastos de Administración	80,261	81,724	(1,463)	(1.79)
Total de Gastos	446,639	447,994	(1,355)	(0.30)
	3,150,051	2,789,413	360,638	12.93
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	(44,575)	(43,650)	(925)	2.12
Utilidad de Operación	3,105,476	3,248,221	(142,745)	(4.39)
Intereses a Favor	119,908	114,981	4,927	4.29
Intereses a Cargo	(523,062)	(487,199)	(35,863)	7.36
Amortización del Costo de Financiamiento	(11,334)	(6,809)	(4,525)	66.46
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	(111,640)	(136,467)	24,827	(18.19)
Otros gastos financieros - Neto	(17,293)	(28)	(17,265)	61,660.71
Resultado de Financiamiento - Neto	(543,421)	(515,522)	(27,899)	5.41
Utilidad del periodo	2,562,055	2,732,699	(170,644)	(6.24)
Otras partidas integrales	-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del Periodo	2,562,055	2,732,699	(170,644)	(6.24)
NOI	3,154,572	2,796,753	357,819	12.79
Margen NOI	87.71	86.39	1.32	1.53
Utilidad Integral - Neta del periodo	2,562,055	2,732,699	(170,644)	(6.24)
Otros ingresos	-	(4,482)	4,482	(100.00)
Amortización del Costo de Financiamiento	11,334	6,809	4,525	66.46
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	111,640	136,467	(24,827)	(18.19)
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	2,029	4,861	(2,832)	(58.26)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	44,575	43,650	925	2.12
FFO	2,731,633	2,422,028	309,605	12.78
Reparto de excedente de efectivo	128,000	57,000	71,000	124.56
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(7,500)	(7,500)	-	-
Reserva de Capex	(86,250)	(82,500)	(3,750)	4.55
Reserva por reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco Guerrero	(26,250)	-	(26,250)	-
Reserva para reinversión en propiedades	(294,868)	-	(294,868)	-
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(44,575)	(43,650)	(925)	2.12
AFFO	2,400,190	2,345,378	54,812	2.34
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,762,833	1,227,724,832	38,001	0.00
AFFO por certificado	1.954930	1.910345	0.044585	2.33

Concepto	Por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre		Variación	
	2026	2025	$	%
Ingresos por Arrendamiento	1,111,111	1,120,491	(9,380)	(0.84)
Gastos de Operación y Mantenimiento	121,828	124,418	(2,590)	(2.08)
Gastos de Administración	23,534	33,264	(9,730)	(29.25)
Total de Gastos	145,362	157,682	(12,320)	(7.81)
	965,749	962,809	2,940	0.31
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(15,025)	(15,150)	125	(0.83)
Utilidad de Operación	950,724	947,659	3,065	0.32
Intereses a Favor	57,681	25,913	31,768	122.59
Intereses a Cargo	(201,736)	(160,316)	(41,420)	25.84
Amortización del Costo de Financiamiento	(4,389)	(2,295)	(2,094)	91.24
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	(15,484)	(32,413)	16,929	(52.23)
Otros gastos financieros - Neto	(4,256)	(20)	(4,236)	21,180
Resultado de Financiamiento - Neto	(168,184)	(169,131)	947	(0.56)
Utilidad del periodo	782,540	778,528	4,012	0.52
Otras partidas integrales	-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del Periodo	782,540	778,528	4,012	0.52
NOI	967,106	967,300	(194)	(0.02)
Margen NOI	87.04	86.33	0.71	0.82
Utilidad Integral - Neta del periodo	782,540	778,528	4,012	0.52
Amortización del Costo de Financiamiento	4,389	2,295	2,094	91.24
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	15,484	32,413	(16,929)	(52.23)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	527	3,665	(3,138)	(85.62)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	15,025	15,150	(125)	(0.83)
FFO	817,965	832,051	(14,086)	(1.69)
Reparto de excedente de efectivo	40,000	-	40,000	-
Reserva de Capex	(28,750)	(27,500)	(1,250)	4.55
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(2,500)	-	-
Reserva para reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco Guerrero	(8,750)	-	(8,750)	-
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(15,025)	(15,150)	125	(0.83)
AFFO	802,940	786,901	16,039	2.04
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,762,833	1,227,724,832	38,001	0.00
AFFO por certificado	0.653986	0.640942	0.013044	2.035091
ABR (m ²)	632,655	632,655	-	-

A continuación, se explican las principales variaciones de los Resultados del 3T 2026 en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior:

1. Ingresos por arrendamiento,

A continuación, se presentan los ingresos segmentados atendiendo a su zona geográfica conforme a su evolución entre el 3T 2026 y del 3T 2025.

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Incremento por ajuste en rentas (1)	Disminución ingresos por reconversión de activos (2)	Incremento por nuevos arrendamientos (3)	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento (4)	Total ingresos por arrendamiento por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026
Occidente	1,343,747	53,678	(16,000)	-	-	1,381,425
Centro	984,923	38,190	-	44,559	-	1,067,672
Norte	298,087	11,176	-	8,692	-	317,955
Sur	246,519	8,641	(99,000)	-	294,868	451,028
Planteles universitarios	2,873,276	111,685	(115,000)	53,251	294,868	3,218,080
Oficinas	256,183	10,186	-	-	-	266,369
Centros de aprendizaje	107,948	4,293	-	-	-	112,241
	3,237,407	126,164	(115,000)	53,251	294,868	3,596,690

ABR						
Occidente	238,865	-	-	-	-	238,865
Centro	174,671	-	-	-	-	174,671
Norte	82,166	-	-	-	-	82,166
Sur	37,428	-	-	-	-	37,428
	533,130	-	-	-	-	533,130
Acapulco	41,911	-	-	-	-	41,911
Planteles universitarios	575,041	-	-	-	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	-	22,707
	632,655	-	-	-	-	632,655
No. de inmuebles						
Occidente	15	-	-	-	-	15
Centro	12	-	-	-	-	12
Norte	8	-	-	-	-	8
Sur	2	-	-	-	-	2
	37	-	-	-	-	37
Acapulco	1	-	-	-	-	1
Planteles universitarios	38	-	-	-	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	-	5
	78	-	-	-	-	78

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre 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 septiembre de 2026
Occidente	461,196	15,362	(16,000)	-	460,558
Centro	347,552	11,930	-	2,273	361,755
Norte	102,180	3,811	-	443	106,434
Sur	84,589	1,653	(33,000)	-	53,242
Planteles universitarios	995,517	32,756	(49,000)	2,716	981,989
Oficinas	87,925	2,918	-	-	90,843
Centros de aprendizaje	37,049	1,230	-	-	38,279
	1,120,491	36,904	(49,000)	2,716	1,111,111
ABR					
Occidente	238,865	-	-	-	238,865
Centro	174,671	-	-	-	174,671
Norte	79,339	-	-	-	79,339
Sur	37,428	-	-	-	37,428
	533,130	-	-	-	533,130
Acapulco	41,911	-	-	-	41,911
Planteles universitarios	575,041	-	-	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707
	632,655	-	-	-	632,655
No. de inmuebles					
Centro	15	-	-	-	15
Norte	12	-	-	-	12
Occidente	8	-	-	-	8
Sur	2	-	-	-	2
	37	-	-	-	37
Acapulco	1	-	-	-	1
Planteles universitarios	38	-	-	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
	78	-	-	-	78

(1) Incremento por ajuste en rentas

Los ingresos correspondientes al tercer trimestre de 2026 incluyen los ajustes efectuados con posterioridad al 30 de septiembre de 2025, derivados de la actualización de las rentas de aquellos contratos de arrendamiento que cumplieron un aniversario adicional. Dichas actualizaciones

representaron un incremento de $36,904 en los ingresos del periodo y de $126,164 en términos acumulados.

(2) Reconversión de inmuebles

FIBRA EDUCA celebró un primer convenio modificatorio y de reexpresión al contrato de arrendamiento de fecha 23 de junio de 2022, celebrado con una de sus Partes Relacionadas en su calidad de Arrendador, mediante el cual se modificaron las condiciones, principalmente lo referente a la reducción mensual temporal del arrendamiento por $16,000 del proyecto inmobiliario ubicado en el Estado de Aguascalientes, Aguascalientes, con el propósito de llevar a cabo la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de los espacios del inmueble, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios de salud.

Adicionalmente a lo mencionado anteriormente, en diciembre de 2025 se inició una reconversión con característica similares a las mencionadas anteriormente, en el inmueble ubicado en la ciudad de Mérida, que implico una reducción mensual temporal de arrendamiento por $11,000.

Por consiguiente, existe una reducción de $115,000 y $49,000, por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026, respectivamente.

(3) Adquisición de Activos inmobiliarios en julio de 2025 (Portafolio Lottus)

Por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre 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 $53,251 y $2,716, respectivamente.

(4) Recuperación de pérdidas consecuenciales de ingresos por arrendamiento

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales causadas 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 fueron utilizados para inversiones inmobiliarias.

2. Gastos de Administración

En el 3T 2025, fueron liquidados los incentivos a ejecutivos y personal administrativo por los resultados en el desempeño de sus funciones del ejercicio 2024 por un importe de $8,617. Estos beneficios fueron cancelados conforme lo aprobado por el Comité Técnico en su sesión de fecha 25 de febrero de 2026.

Por otra parte, respecto al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, el efecto descrito en el párrafo anterior fue compensado con los pagos de liquidaciones al personal por su salida del Administrador de FIBRA EDUCA, así como por nuevas contrataciones realizadas de forma paulatina.

3. Intereses a favor, a cargo y fluctuación cambiaria de la deuda financiera

Intereses a favor

Los intereses a favor del trimestre que se reporta fueron mayores a los del trimestre del 2025, debido a que en el trimestre actual FIBRA EDUCA mantiene mayores recursos disponibles como consecuencia de la emisión llevada a cabo el 19 de junio de 2026 de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad ("BVS").

Intereses a cargo

El incremento en el servicio de la deuda, obedece a un efecto neto, según se describe a continuación:

i. Por una parte, el costo de la deuda tuvo un incremento a partir de la emisión de BVS que se llevó a cabo el 19 de junio de 2026 lo que representó una carga adicional de $83,963 que se originó principalmente en el 3T 2026.

ii. En contraste, el costo de servicio de la deuda correspondiente al BVS con clave pizarra EDUCA 23-L, dejó de reconocerse, toda vez que se llevó a cabo la amortización anticipada voluntaria el 18 de junio de 2026. Por tal motivo, en el 3T 2026 se compactó el costo de la deuda por **$44,704**, y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 por **$73,339,** este último como consecuencia de la reducción de tasas en el mercado.

Fluctuación cambiaria de la deuda financiera

FIBRA EDUCA revalúa mensualmente su deuda denominada en UDIS correspondiente a los dos BVS identificados con las claves de pizarra EDUCA 23-UL y 26-UL, con base en el valor de las UDIS publicadas por Banco de México. Durante el periodo, el comportamiento de dichos valores ha sido a la baja, lo que ha generado una menor revaluación de la deuda en comparación con periodos anteriores.

4. Otros gastos financieros – Neto

El incremento en otros gastos financieros - Neto, se debe principalmente a:

i. El contrato de la línea de crédito quirografaria, que estipula, entre otros, comisiones por saldos no dispuestos, que ascienden a $7,974 y $4,121, por el periodo de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2026, respectivamente.

ii. En Asamblea de Tenedores de Bonistas celebrada el 29 de enero de 2026, se estableció el pago de una compensación económica equivalente a 10 puntos base ("bps") sobre el valor nominal de los CEBURES que amparan la emisión en favor de los Tenedores de los CEBURES, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD, equivalente a $8,237 pagado el 12 y 26 de febrero de 2026.

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

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

Concepto	Septiembre 2026 $	Diciembre 2025 $	Variación $	Variación %
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,483,683	1,692,919	1,790,764	105.78
Clientes - partes relacionadas	-	961	(961)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros	47,758	12,753	35,005	274.48

Total activo circulante	3,531,441	1,706,633	1,824,808	106.92
Propiedades de Inversión	42,036,445	41,453,794	582,651	1.41
Otros activos no financieros	4,543	4,815	(272)	(5.65)
Derechos de arrendamiento	21,028	23,229	(2,201)	(9.48)
Total activo no circulante	42,062,016	41,481,838	580,178	1.40
Total Activo	**45,593,457**	**43,188,471**	**2,404,986**	**5.57**
Pasivo				
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	-	1,866,411	(1,866,411)	(100.00)
Intereses por pagar	133,569	188,518	(54,949)	(29.15)
Proveedores y otras cuentas por pagar	34,579	27,680	6,899	24.92
Impuesto al valor agregado por pagar	62,566	46,938	15,628	33.29
Partes Relacionadas	44,575	-	44,575	-
Obligaciones de arrendamiento	6,356	6,356	-	-
Total pasivo circulante	281,645	2,135,903	(1,854,258)	(86.81)
Deuda financiera no circulante - Neta	10,405,628	6,315,354	4,090,274	64.77
Otros pasivos no financieros no circulantes	26,260	28,538	(2,278)	(7.98)
Total del pasivo no circulante	10,431,888	6,343,892	4,087,996	64.44
Total Pasivo	**10,713,533**	**8,479,795**	**2,233,738**	**26.34**
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	18,379,991	19,097,098	(717,107)	(3.76)
Utilidades retenidas	16,499,933	15,611,578	888,355	5.69
Total Patrimonio Contable	**34,879,924**	**34,708,676**	**171,248**	**0.49**
Total Pasivo y Patrimonio Contable	**45,593,457**	**43,188,471**	**2,404,986**	**5.57**

Enseguida, se explican las principales variaciones del Estado de Situación Financiera Consolidado Condensado Intermedio al 30 de septiembre de 2026 y el 31 de diciembre de 2025.

5. Porción circulante y no circulante de la deuda financiera

El 19 de junio de 2026, el Fideicomiso llevó a cabo las siguientes operaciones de manera simultánea:

i. 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 Fondeo	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 $26,249 más su IVA correspondiente.

ii. El Fideicomiso dispuso de $1,870,000 de la línea de crédito revolvente descrita en el numeral vii. de la sección *"Eventos relevantes ocurridos por el periodo terminado el 30 de septiembre 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 revolvente equivalente a $1,870,000, mencionada en el párrafo anterior de este inciso.

6. Adquisición inmobiliaria

El 28 de agosto de 2026, FIBRA EDUCA formalizó ante fedatario público la adquisición de un inmueble ubicado en el municipio de Silao de la Victoria, Estado de Guanajuato, con una superficie de 50.66 hectáreas.

La incorporación de este inmueble representa un hito en la estrategia de crecimiento de FIBRA EDUCA, al ampliar su presencia en una región con relevantes perspectivas de desarrollo y fortalecer su reserva territorial para atender futuras oportunidades. Además, contribuye a la diversificación geográfica de sus activos y amplía las alternativas para continuar desarrollando su estrategia de crecimiento de manera ordenada y selectiva.

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

Como consecuencia de los puntos descritos anteriormente, se tiene un efecto neto en el efectivo y equivalentes de efectivo por $1,790,764 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 septiembre 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 los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de		Variación	
	2026	2025	$	%
Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad	2,562,055	2,732,699	(170,644)	(6.24)
Ajustes por:				
Intereses a favor	(119,908)	(114,981)	(4,927)	4.29
Intereses a cargo	523,062	487,199	35,863	7.36
Amortización de costo financiamiento	11,334	6,809	4,525	66.46
Revaluación de la deuda financiera	111,640	136,467	(24,827)	(18.19)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	2,029	4,861	(2,832)	(58.26)
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)	2,492	2,479	13	0.52
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	(497,976)	-	-
Efectivo Generado por resultados	3,092,704	2,757,557	(162,829)	(4.07)
Actividades de operación:				
Disminución en clientes - partes relacionadas	961	2,241	(1,280)	(57.12)
(Aumento) disminución en otros activos circulantes no financieros	(17,853)	(2,709)	(15,144)	559.03

Aumento en el impuesto al valor agregado por pagar	15,628	40,538	(24,910)	(61.45)
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	6,899	1,309	5,590	427.04
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	44,575	43,650	925	2.12
Aumento en beneficios a los empleados	45	95	(50)	(52.63)
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo	50,255	85,124	(34,869)	816.99
Aumento de efectivo neto por la operación	3,142,959	2,842,681	(197,698)	812.92
Actividades de inversión:				
Intereses a favor	119,908	114,981	4,927	4.29
Adquisición de propiedades de inversión	(485,876)	(535,288)	-	-
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	(96,775)	(98,408)	1,633	(1.66)
Otros activos no financieros	(19)	(24)	(19)	-
Efectivo (utilizado) en actividades de inversión	(462,762)	(518,739)	55,977	(10.79)
Actividades de financiamiento:				
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	(4,767)	(4,594)	(173)	3.77
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	(20,585)	-	(20,585)	-
Intereses pagados de la deuda financiera	(575,567)	(600,993)	25,426	(4.23)
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(2,392,836)	(2,332,152)	(60,684)	2.60
Efectivo (utilizado) en actividades de financiamiento	(889,433)	(2,937,739)	2,048,306	(69.72)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	1,790,764	(613,797)	2,404,561	(392)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1,692,919	2,142,408	(449,489)	(20.98)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3,483,683	1,528,611	1,955,072	127.90

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

i. Emisión de tres BVS $3,999,999.
ii. Pago de comisiones y honorarios por disposición de recursos de la deuda financiera por $26,249.
iii. Pago de comisiones por apertura de línea de crédito quirografaria por $20,585.
iv. Amortización voluntaria anticipada del BVS con clave de pizarra EDUCA -23L por $1,869,428
v. Cobro de indemnización de seguros por pérdidas consecuenciales durante el primer trimestre 2026 por $294,868.
vi. Pago de $468,000 por la adquisición de un inmueble ubicado en Silao, Guanajuato, más los gastos accesorios por traslado de dominio por $17,876.
vii. Intereses pagados de la deuda financiera de los BVS acumulados al tercer trimestre de 2026 por $575,567.
viii. La utilidad del periodo incluye la reconversión de inmuebles, donde existe una reducción de $115,000 acumulados al tercer trimestre 2026, así como los resultados operativos del tercer trimestre 2026, descritos en los comentarios de la Administración sobre los resultados del periodo.

SOCIO COMERCIAL

El Fideicomiso tiene acceso a oportunidades inmobiliarias con potenciales rendimientos, debido en gran parte a su **relación de negocios**, no exclusiva, pero si preponderante, con **Nacer Global**, uno de los grupos **líderes del**

sector educativo privado en México, ofreciendo así altos beneficios a los Tenedores de los CBFIs y CEBURES de FIBRA EDUCA.

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Al 30 de septiembre de 2026, el portafolio de FIBRA EDUCA se encuentra integrado por: i) **37 Inmuebles** pertenecientes al **sector educativo** con un **ABR de 533,130 m²**, ii) **35 Centros de Aprendizaje** con un **ABR de 22,707 m²**, iii) **5 Inmuebles** del **sector de oficinas** con un **ABR 34,907 m² y iv) 1 inmueble en reacondicionamiento con un ABR de 41,911 m²**. Estos inmuebles se encuentran **ubicados en 21 estados de la República Mexicana**, predominantemente en el centro del territorio nacional. El valor razonable de estas propiedades al 30 de septiembre de 2026 es por **$42,036,445**.

Los **77 Inmuebles** que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran **totalmente arrendados**, mediante la celebración de **41 Contratos de Arrendamiento** con 5 Arrendatarios **(Partes Relacionadas del Fideicomiso)**, sobre las cuales también tiene influencia significativa **Nacer Global**.

Al 30 de septiembre de 2026, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA 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 EDUCA promueve la **equidad de género y la inclusión**. El **42.86%** de los Miembros del Comité Técnico está representado **por un género distinto al otro 57.14%**, lo cual coloca a FIBRA EDUCA como un referente local, al apegarse a las **mejores prácticas de orden global** en materia de Gobierno Corporativo en beneficio del Público Inversionista.

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 EDUCA 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, entidades pertenecientes a Nacer Global (principal Tenedor) ejerce su derecho de voto como se menciona a continuación:

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

Al 30 de septiembre de 2026, Nacer Global es titular del 64.14% 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 a los Activos que conforman el Portafolio del Fideicomiso, algunos de estos a través de una Parte Relacionada. El Administrador **no cobra contraprestación** alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolvente y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de sus funciones. Dicho formato de administración interna se traduce en **mayor eficiencia y mejores márgenes de utilidad** para FIBRA EDUCA y consecuentemente en mayores beneficios a los Tenedores.

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

A continuación, se muestra un resumen del comportamiento del precio de los CBFIs que cotizan en la BMV bajo la clave de cotización EDUCA 18, según lo publicado por Bloomberg (https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM), así como de los CEBURES, con las claves de cotización, EDUCA 23-2L y EDUCA 23-UL, EDUCA 26L, EDUCA 26-2L y EDUCA 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.

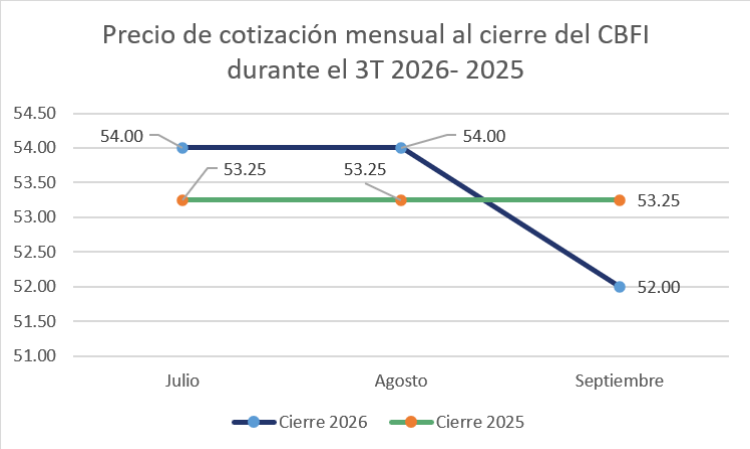
Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	3T 2026		
	Julio	Agosto	Septiembre
Cierre	54.00	54.00	52.00
Máximo	54.50	54.00	54.00
Mínimo	52.50	52.50	52.00
Volumen operado (1)	18,352	7,987	3,114

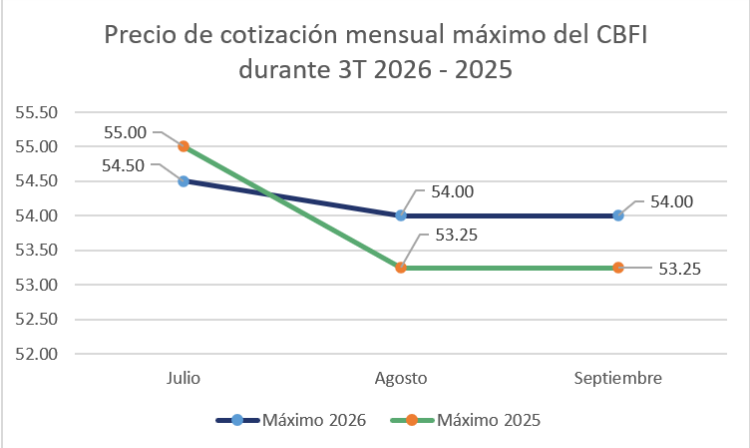
(1) Volumen de operación mensual

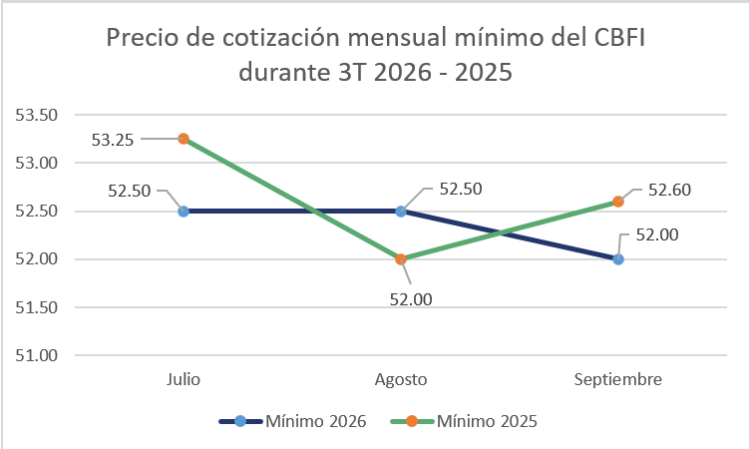
Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	3T 2025		
	Julio	Agosto	Septiembre

Cierre	53.25	53.25	53.25
Máximo	55.00	53.25	53.25
Mínimo	53.25	52.00	52.60
Volumen operado (1)	3,012	11,288	5,052

(1) Volumen de operación mensual



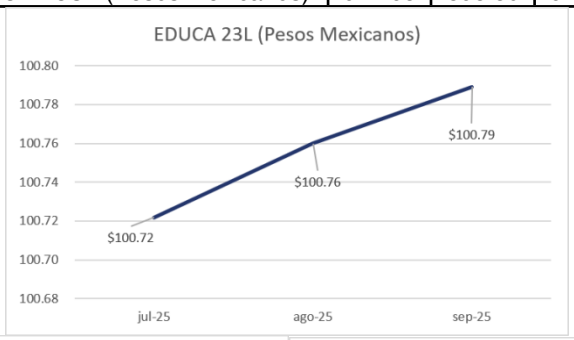


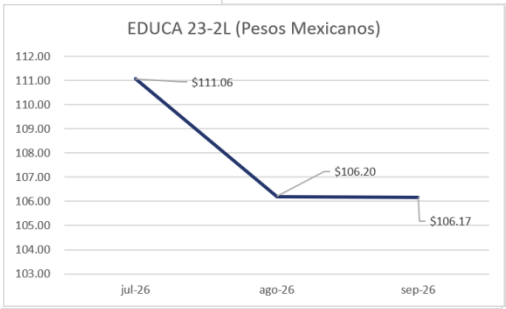


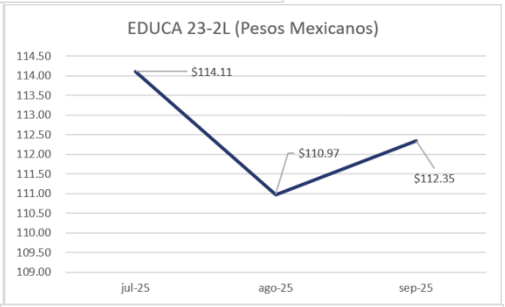
Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	jul-26	ago-26	sep-26
EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)	111.06	106.20	106.17

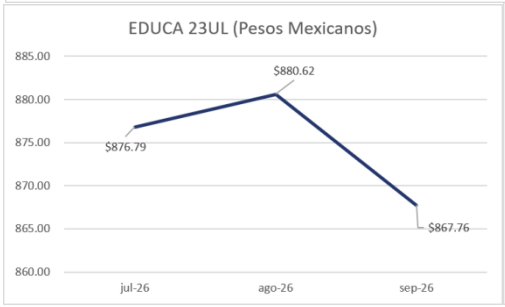
EDUCA 23UL (Pesos Mexicanos)	975.08	950.46	943.46

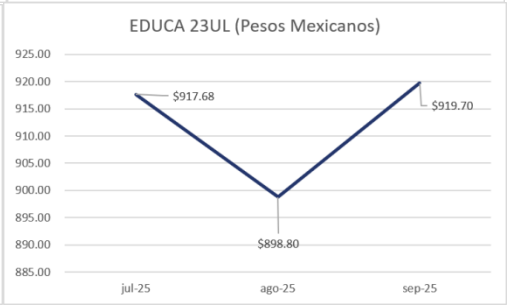
Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	jul-25	ago-25	sep-25
EDUCA 23L (Pesos Mexicanos)	100.72	100.76	100.79
EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)	114.11	110.97	112.35
EDUCA 23UL (Pesos Mexicanos)	917.68	898.80	919.70





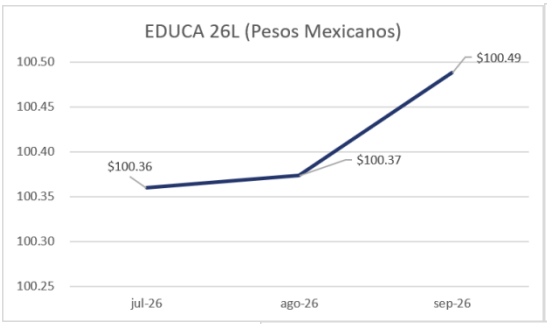


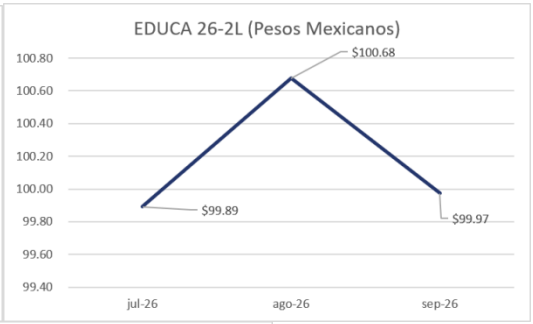


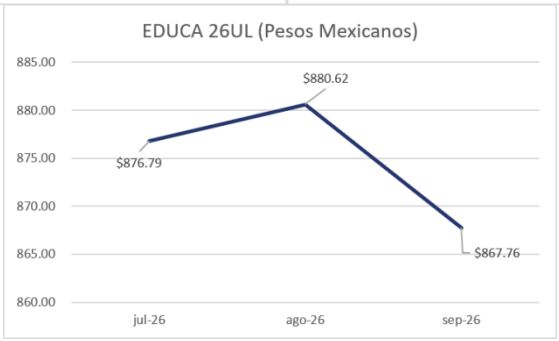


Al 30 de septiembre de 2026, los precios de los CEBURES, con las claves de cotización EDUCA 26L, EDUCA 26-2L y EDUCA 26-UL, los cuales tuvieron como fecha de emisión y liquidación el 19 de junio de 2026, son los siguientes:

Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	jul-26	ago-26	sep-26
EDUCA 26L (Pesos Mexicanos)	100.36	100.37	100.49
EDUCA 26-2L (Pesos Mexicanos)	99.89	100.68	99.97
EDUCA 26-UL (Pesos Mexicanos)	876.79	880.62	867.76







DECLARACIONES Y PROYECCIONES A FUTURO

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

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

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

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

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

ii. Los contratos de arrendamiento negociados por FIBRA EDUCA son a largo plazo (15 años forzosos con posibilidad de prorrogarse a voluntad del Arrendador, sin necesidad de notificación alguna o aviso previo, de manera automática por otro periodo igual), asegurando así una ocupación de sus Inmuebles del 100%, con una remota posibilidad de rotación de sus Arrendatarios.

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

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

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

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

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

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

ix. El Fideicomiso Nacer, quien es el principal Tenedor de los CBFIs (64.14%), ejerce su derecho de voto en Asamblea de Tenedores de manera libre el 40% y el restante es ejercido en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores minoritarios, protegiendo así los derechos de las minorías de nuestros Tenedores

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

FIBRA EDUCA mantiene una alianza estratégica con Nacer-Global y Lottus Education, líderes nacionales en el sector educativo privado de bajo costo y alto valor, con una matrícula de más de 450,000 estudiantes y con programas educativos que se llevan a cabo a través de 24 marcas privadas de prestigio. Esta alianza estratégica mantiene capacidades únicas que potencian un pilar clave del crecimiento de FIBRA EDUCA al tener ventajas competitivas en la identificación de oportunidades de crecimiento.

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

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/3277
BANCO INVEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
INVEX GRUPO FINANCIERO (“FIBRA EDUCA”)
CLAVE DE COTIZACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS (“CBFIS”): EDUCA 18
CLAVE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
FIDUCIARIOS (“CEBURES”): EDUCA 23-2L (“FIJO”),
EDUCA 23-UL (“UDIBONO”), EDUCA 26L (“FLOTANTE”)
EDUCA 26-2L (“FIJO”) Y EDUCA 26-UL (“UDIBONO”)
CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE
PESOS MEXICANOS, EXCEPTO POR EL NÚMERO
VALOR Y UTILIDAD POR CBFI O QUE SE INDIQUE
DE OTRA FORMA

a) Historia y Desarrollo de FIBRA EDUCA.

El Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 de fecha 19 de septiembre de 2017 (“**Fibra Educa**” o el “**Fideicomiso**”), celebrado entre Grupo Nagoin, S. A. de C. V., en su carácter de Fideicomitente (el “**Fideicomitente**”), Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario (el “**Fiduciario**”), y Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como representante común (el “**Representante Común**”) (anteriormente estas funciones las llevaba a cabo CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), el cual ha sido modificado por virtud de 4 convenios modificatorios de fechas 1 de febrero y 29 de mayo de 2018, 7 de octubre de 2019 (aprobado por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores celebrada el 6 de diciembre del 2018) y un convenio modificatorio de sustitución de Representante Común, de fecha 21 de agosto de 2025, previa autorización por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores celebrada el 13 de agosto de 2025, así como de la autorización de la actualización a la inscripción por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“**CNBV**”).

FIBRA EDUCA publicó los siguientes Eventos Relevantes en EMISNET de la BMV, sin que ello modifique la Historia y Desarrollo revelada en el Reporte Anual del ejercicio 2025.

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

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y un Reembolso de Patrimonio, que se llevó a cabo el 13 de marzo de 2026 por $795,586 así como el pago de tres anticipos 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 y por $799,751 pagado el 26 de agosto de 2026.

ii. Ajuste al monto por CBFI derivado de la emisión de certificados para el pago de emolumentos del Comité Técnico.

Derivado de que, al 25 de agosto de 2026, no fue posible realizar el cruce con las respectivas casas de bolsa por razones ajenas a FIBRA EDUCA o a los miembros de su Comité Técnico, el monto total de certificados que se

pudieron poner en circulación a tiempo para esta fecha fue de 3,238, los cuales fueron destinados al pago de los emolumentos de los miembros independientes del Comité Técnico de Fibra Educa por lo que corresponde a las sesiones celebradas en el segundo trimestre de 2026.

En consecuencia, el número total de CBFIs en circulación a esta fecha ascendió a 1,227,756,357 CBFIs, por lo que el monto por CBFI correspondiente al pago en efectivo del anticipo a cuenta de la distribución del resultado fiscal por el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026, así como al reembolso del patrimonio, se modificó de $0.651388 pesos por CBFI a $0.651392 pesos por CBFI.

El monto total aprobado por el comité técnico en su sesión celebrada el 23 de julio de 2026 permaneció sin cambio, por un importe total de $799,751.

iii. Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 38,001 CBFIs, que se encontraban en Tesorería (11,556 CBFIs en marzo de 2026, 16,731 CBFIs en mayo de 2026, 8,088 en agosto de 2026 y 1,626 en septiembre de 2026), 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, abril y julio 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 los Tenedores y los Miembros Independientes de los Comités.

Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,762,833.

iv. Adquisición de un inmueble en el municipio de Silao de la Victoria, Estado de Guanajuato

El 28 de agosto de 2026, FIBRA EDUCA formalizó ante fedatario público la adquisición de un inmueble ubicado en el municipio de Silao de la Victoria, Estado de Guanajuato, con una superficie de 50.66 hectáreas.

La incorporación de este inmueble representa un hito en la estrategia de crecimiento de FIBRA EDUCA, al ampliar su presencia en una región con relevantes perspectivas de desarrollo y fortalecer su reserva territorial para atender futuras oportunidades. Además, contribuye a la diversificación geográfica de sus activos y amplía las alternativas para continuar desarrollando su estrategia de crecimiento de manera ordenada y selectiva.

v. Retransmisión del Reporte Anual 2025

A petición de la 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.

En relación con la retransmisión del reporte anual del 2025, 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 Comisión Nacional Bancaria y de Valores 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.

vi. 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 certificados bursátiles EDUCA 23L en circulación, se llevó a cabo la amortización anticipada voluntaria de la totalidad del principal insoluto de los certificados bursátiles EDUCA 23L en circulación el 18 de junio de 2026, cuyo monto principal a esa fecha era de $1,869,428, a un precio de amortización anticipada por cada certificado bursátil EDUCA 23L que fue determinado el día previo a la Fecha de Amortización Voluntaria Anticipada conforme al cálculo que el propio Título establece, más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los certificados bursátiles EDUCA 23L en circulación, calculados del 21 de mayo de 2026 al 18 de junio de 2026, equivalentes a $11,487 (la "Amortización Voluntaria Anticipada").

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el Título y considerando que, con fecha 9 de junio de 2026, el emisor entregó la notificación de cumplimiento al representante común, conforme a la cual manifestó el cumplimiento de los objetivos de desempeño de sostenibilidad e indicadores clave de desempeño, respectivamente, no se aplicará de forma alguna la adición de 0.20% del valor nominal a la Amortización Voluntaria Anticipada.

vii. Designación de Director de Relación con inversionistas

El 22 de mayo de 2026, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del público inversionista que 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 Educa, el señor González Shedid se desempeñó como subdirector de Relación con Inversionistas de Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V. El señor Juan Ignacio González Shedid es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Tecnológica de México.

viii. 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 aclara que, al 22 de mayo de 2026 (la fecha de esta comunicación), no existe un crédito fiscal determinado al Fideicomiso por dicho ejercicio. 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.

ix. 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.

x. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Asimismo, la tasa de interés aplicable al Crédito se encuentra referenciada a la TIIE de Fondeo 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 equivalente al 30% del Margen Aplicable vigente, más el IVA correspondiente, la cual será aplicada sobre el saldo promedio diario no dispuesto, misma que será exigible y pagadera trimestralmente el último día hábil de cada mes de enero, abril, julio y octubre.

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

Impactos Financieros y Operativos derivados de otros acontecimientos.

i. Asamblea ordinaria de Tenedores

El 22 de septiembre de 2026 se celebró la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de los CBFIs de FIBRA EDUCA, en la que se tuvieron los siguientes acuerdos

- **Liberación del monto autorizado para emisiones de deuda:** Se aprobó liberar el límite de emisiones previamente restringido a $12,000,000, permitiendo realizar emisiones o reaperturas de deuda hasta por el monto total autorizado de $20,000,000, sujeto al cumplimiento de los límites de endeudamiento del Fideicomiso.
- **Fondo de recompra activo de CBFIs:** Se aprobó establecer un fondo de recompra por hasta $100,000, con vigencia de un año, para contribuir a mejorar la bursatilidad y liquidez de los certificados.
- **Contratación de formadores de mercado:** Se autorizó contratar uno o varios formadores de mercado para promover la liquidez y el volumen de operación de los CBFIs en el mercado secundario.
- **Emisión de CBFIs para tesorería:** Se aprobó emitir hasta 9,107,469 CBFIs, o su equivalente a $500,000, para mantenerlos en tesorería y utilizarlos en adquisiciones, operaciones del fondo de recompra y pago de emolumentos.
- **Oferta pública de CBFIs:** Se autorizó una emisión de hasta $4,000,000 en CBFIs mediante oferta pública primaria y/o secundaria durante 2027, sujeta a las condiciones de mercado y a las autorizaciones aplicables. El Comité Técnico determinará sus características y términos definitivos.

ii. Emisión de Bonos Sustentables

El 19 de junio de 2026, se llevaron a cabo la constitución del libro de la cuarta, quinta y sexta emisión 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		
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 Fondeo	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 mexicanos

iii. Disposición línea de crédito revolvente

El 17 de junio de 2026, el Fideicomiso dispuso de $1,870,000 de la línea de crédito revolvente contratada, cuyos recursos fueron destinados a financiar la amortización voluntaria anticipada descrita en el punto vi. de la sección *Historia y Desarrollo de FIBRA EDUCA*.

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

iv. Recuperación de Indemnizaciones por Siniestro.

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

El 20 de febrero de 2026 FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, referente a las pérdidas consecuenciales causadas por el Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero que resultó 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 fueron utilizados para inversiones inmobiliarias.

v. **Reconversión de activos.**

FIBRA EDUCA celebró un primer convenio modificatorio y de reexpresión al contrato de arrendamiento de fecha 23 de junio de 2022, celebrado con una de sus Partes Relacionadas en su calidad de Arrendador, mediante el cual se modificaron las condiciones, principalmente lo referente a la reducción temporal del arrendamiento mensual por $16,000 del proyecto inmobiliario ubicado en el Estado de Aguascalientes, Aguascalientes, con el propósito de permitir la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de los espacios del inmueble, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios de salud.

(a) Descripción de Nuestro Negocio.

FIBRA EDUCA es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces especializado en el sector educativo. Nuestro portafolio está integrado principalmente por Inmuebles destinados a la operación de instituciones educativas de educación superior y educación media superior. Al 30 de septiembre de 2026, nuestro portafolio, se encuentra integrado por: (i) 37 Inmuebles pertenecientes al sector educativo con un Área Bruta Rentable (“**ABR**”) de 533,130 m², (ii) 35 Centros de Aprendizaje con un ABR de 22,707 m², (iii) 5 Inmuebles del sector de oficinas con un ABR de 34,907 m² y iv) 1 inmueble en reacondicionamiento por 41,911 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 septiembre de 2026, es $41,460,892, más los costos relacionados con las remodelaciones en proceso por $89,677 y terreno rústico para un desarrollo inmobiliario por $485,876. El valor total en libros de nuestro portafolio es de $42,036,445.

(i) **Sectores Inmobiliarios en los que Invertimos**

Como mencionamos en otras secciones de este reporte, nuestro portafolio está conformado, principalmente, por inmuebles destinados a la educación. Consideramos que este enfoque nos da una oportunidad de crecimiento especial para poder consolidar un sector del mercado inmobiliario fragmentado, como lo es el educativo.

De conformidad con datos de la Asociación Nacional de Universidades e Instituciones de Educación Superior, A.C. ("**ANUIES**"), en 2025 había en territorio nacional aproximadamente 3,258 Planteles Universitarios. Actualmente, Fibra Educa es propietaria de 78 Inmuebles, de los cuales 38 son Planteles Universitarios y 35 son Centros de Aprendizaje. Además, hoy en día, somos la única Fibra enfocada en inmuebles del sector educativo.

Tenemos la oportunidad de expandirnos en sectores adyacentes a, o especializados dentro de la educación superior como la educación en salud, tecnología o culinaria. Estos sectores requieren instalaciones especializadas. La educación en salud, en particular, presenta numerosas vías de crecimiento, ya que demanda instalaciones específicas como laboratorios y aulas especializadas para la formación de estudiantes de medicina. La industria de la educación en salud en México ha estado creciendo de manera constante, impulsada por la demanda en aumento de profesionales de la salud calificados, como médicos, enfermeras y dentistas.

(ii) **Patentes, licencias, marcas y otros contratos.**

La marca "FIBRA EDUCA" fue registrada en el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial ("**IMPI**"), previo a la oferta pública inicial. A la fecha de emisión de este Reporte, el Administrador cuenta con su titularidad por virtud de la cesión de derechos de la marca, cuyo registro vence el 3 de octubre de 2028, la cuál será renovada por su titular en su oportunidad.

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

(iii) **Principales Clientes.**

Nuestro principal Tenedor, así como nuestros clientes que son principalmente instituciones educativas, son parte integral de Grupo Nacer. En consecuencia, nuestro principal Tenedor ejerce una influencia significativa con nuestros Arrendatarios. De conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico en su sesión celebrada el 14 de abril de 2020, nuestros Arrendatarios a su vez subarriendan los 77 inmuebles principalmente a instituciones educativas pertenecientes a Grupo Nacer, pero que se encuentran fuera de cualquier influencia comercial, legal, administrativa u operativa por parte del Administrador.

Esta relación con Grupo Nacer, nos ha permitido tener acceso a instituciones educativas con un alto posicionamiento en la industria y en sus respectivos mercados. Se trata de instituciones como el Instituto Patria, la Universidad Icel, la Universidad Latinoamericana (ULA), la Universidad José Vasconcelos, la Universidad Lamar, la Universidad Lucerna, la Universidad Potosina, Universidad UNIVER, Universidad Victoria, Corporativo UNE, el Colegio Indoamericano, la Universidad Americana del Noreste (UANE), y la Universidad del Valle de Toluca. Además, existen algunos arrendamientos de espacios de oficina a empresas como Mexicana de Becas o el Periódico "El Economista".

No obstante que las arrendatarias y subarrendatarias son Partes Relacionadas, ni la Fibra, ni su Administrador, los miembros de su Comité Técnico, ni sus directivos relevantes, empleados o socios participan, han participado o participarán en la determinación de las condiciones económicas de las rentas entre las entidades arrendatarias y las subarrendatarias. A la fecha, nuestros estados financieros auditados correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025, expresamente señalan en su nota 3.11 que "*las transacciones celebradas con Partes Relacionadas con llevadas a cabo como si las condiciones de las contraprestaciones fueran equivalentes a operaciones similares realizadas con terceros independientes.*"

a) Segmentación Inmobiliaria

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

i. Planteles Universitarios

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

A continuación, presentamos una tabla con la distribución de nuestros Inmuebles destinados a ser Planteles Universitarios por cada Estado, ABR, tasa de ocupación, porcentaje de ingresos y plazo de arrendamiento:

Estado	No. de Propiedades	ABR Total (m²)	Tasa de Ocupación (%)	% ingresos anualizados por renta (1)	Plazo del Arrendamiento (años)	NOI anualizado (miles de pesos) (1)
Querétaro	3	109,339	100%	18.37%	15	732,360
Aguascalientes	1	67,167	100%	13.88%	15	556,752
Estado de México	6	59,466	100%	12.62%	15	503,713
Hidalgo	3	65,845	100%	11.79%	15	470,794
Jalisco	3	48,919	100%	6.88%	15	274,831
Yucatán	1	38,000	100%	5.06%	15	201,787
Ciudad de México	4	48,325	100%	6.89%	15	270,224
San Luis Potosí	2	17,991	100%	6.17%	15	246,517
Guanajuato	1	13,440	100%	1.95%	15	77,653
Coahuila	6	38,258	100%	1.87%	15	74,203
Tamaulipas	2	5,938	100%	0.72%	15	28,546
Morelos	1	4,960	100%	0.33%	15	12,665
Sonora	1	6,516	100%	0.25%	15	9,636
Sinaloa	1	3,260	100%	0.23%	15	8,682
Baja California	1	3,451	100%	0.18%	15	7,067
Veracruz	1	2,255	100%	0.06%	15	2,362
	37	530,130	100%	87.24%	15	3,477,792
Guerrero (2)	1	41,911	100%	12.72%	15	571,027
Total	**38**	**575,041**	**100%**	**100.00%**	**15**	**4,048,819**

[1] El porcentaje de ingresos anualizados por renta y el Ingreso Operativo Neto ("**NOI**", por sus siglas en inglés) anualizado corresponden a los últimos 12 meses al cierre del trimestre comprendido entre el 1 de julio de 2026 y el 30 de septiembre de 2026 ("**3T 2026**") para el Sector Educativo / Planteles Universitarios.

[2] Los ingresos anualizados del inmueble ubicado en el Estado de Guerrero incluyen la recuperación de pérdidas consecuenciales que se mencionan en la sección "Impactos Financieros y Operativos derivados de otros acontecimientos."

Los ingresos por arrendamiento correspondientes al Sector Educativo por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 representan el 88.38% y 88.85%, respectivamente del total de los ingresos por arrendamiento del Fideicomiso, de esos periodos.

ii. Centros de aprendizaje

Además de los Inmuebles que son destinados a ser Planteles Universitarios, contamos con Inmuebles que son ocupados como Centros de Aprendizaje. Estos Inmuebles son arrendados por Quick Learning, una Parte Relacionada también perteneciente a Grupo Nacer dedicada principalmente a la enseñanza del idioma inglés en distintos formatos y cursos. Los Centros de Aprendizaje normalmente tienen una superficie rentable que oscila entre 250 m² y 1,500 m². Estos Inmuebles cuentan con ubicaciones comercialmente estratégicas, localizadas en 14 estados de México, y representan el 3.59% (22,707 m²) del ABR total del Patrimonio del Fideicomiso.

En la siguiente tabla, presentamos una tabla correspondiente a la distribución geográfica de los Inmuebles que son ocupados como Centros de Aprendizaje, su ABR, tasa de ocupación, NOI anualizado y porcentaje de ingresos anualizados por renta, entre otros.

Estado	No. de Propiedades	ABR Total (m²)	Tasa de Ocupación (%)	% ingresos anualizados por renta (1)	Plazo del Arrendamiento (años)	NOI anualizado (miles de pesos) (1)
Estado de México	7	5,659	100%	27.25%	15	36,256
Ciudad de México	8	4,204	100%	20.24%	15	26,762
Jalisco	6	3,207	100%	15.44%	15	20,554
Nuevo León	4	2,853	100%	13.74%	15	18,293
Puebla	1	843	100%	3.29%	15	4,377

Chihuahua	1	991	100%	2.95%	15	3,803
San Luis Potosí	1	727	100%	2.83%	15	3,769
Guanajuato	1	637	100%	2.48%	15	3,309
Aguascalientes	1	633	100%	2.47%	15	3,282
Quintana Roo	1	546	100%	2.13%	15	2,830
Veracruz	1	710	100%	2.12%	15	2,817
Tamaulipas	1	622	100%	1.85%	15	2,394
Baja California	1	601	100%	1.79%	15	2,339
Sonora	1	474	100%	1.42%	15	1,837
Total	**35**	**22,707**	**100%**	**100.00%**	**15**	**132,622**

[1] % de ingresos anualizados por renta y NOI anualizado corresponden a los últimos 12 meses al cierre del 3T 2026 para el sector de centros de aprendizaje.

Los ingresos por arrendamiento correspondientes al Sector de Centros de Aprendizaje por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 representan el 3.44% y 3.31%, respectivamente, del total de los ingresos por arrendamiento del Fideicomiso.

iii. Oficinas

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

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

Estado	No. de Propiedades	ABR Total (m²)	Tasa de Ocupación (%)	% ingresos anualizados por renta [1]	Plazo del Arrendamiento (años)	NOI anualizado (miles de pesos) [1]
Ciudad de México	5	34,907	100%	100.00%	15	313,456

[1] % de ingresos anualizados por renta y NOI anualizado corresponden a los últimos 12 meses al cierre del 3T 2026 para el sector de oficinas.

Los ingresos por arrendamiento correspondientes al Sector de Oficinas por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 representan el 8.18% y 7.84%, respectivamente, del total de los ingresos por arrendamiento del Fideicomiso.

Las principales características de estos Activos, así como una semblanza de las marcas educativas que hacen uso de estos, prevalecen vigentes a las que fueron reveladas en el numeral i) “Inmuebles propiedad del Fideicomiso” del inciso c) “Descripción de los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio de Fibra Educa” correspondiente a la sección 2) “El Fideicomiso – Fibra Educa”, del Reporte Anual del ejercicio 2025.

(iv) **Legislación Aplicable y Régimen Fiscal**

Como un fideicomiso de inversión en bienes raíces, nosotros y nuestros Inmuebles se encuentran sujetos y son objeto de distintas leyes, reglamentos, disposiciones y demás regulaciones en materia civil, fiscal, ambiental y mercantil, entre otras. Además, por disposición constitucional, la legislación aplicable a los Inmuebles es aquella

que corresponde a la del lugar de su ubicación. Por lo tanto, estamos sujetos también a la legislación local en la materia (por ejemplo, civil o ambiental) del lugar en donde se ubiquen nuestros Inmuebles.

Legislación Fiscal

FIBRA EDUCA es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, cuyo régimen fiscal está regulado, principalmente, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta ("**LISR**"), su reglamento y las disposiciones aplicables en la miscelánea fiscal emitida por el Servicio de Administración Tributaria ("**SAT**") de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. A la fecha de este reporte, Fibra Educa no tiene conocimiento de cualquier incumplimiento con los requisitos y obligaciones para mantener su régimen fiscal.

Legislación Ambiental e Hídrica.

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

Nuestras operaciones también están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, sus respectivos reglamentos y a varias Normas Oficiales Mexicanas y Normas Mexicanas emitidas por dichas dependencias, que complementan la legislación antes mencionada, así como a la legislación ambiental y urbanística de cada Estado del país en el que se ubican nuestros Inmuebles.

Legislación Civil

Nuestros Inmuebles y nuestros Contratos de Arrendamiento se encuentran sujetos a la legislación civil local del lugar de ubicación del Inmueble correspondiente. Aunque existen muchas similitudes entre las disposiciones que regulan la propiedad, las compraventas y los arrendamientos entre la legislación de los diversos Estados de México, pueden existir algunas diferencias en cuanto a duraciones máximas, formalidades, y plazos para poder ejercer derecho entre dichas legislaciones.

(v) **Recursos Humanos**
(vi)
El Fideicomiso no cuenta con empleados. Las funciones que normalmente serían desempeñadas por empleados están a cargo del Administrador y de otras entidades contratadas periódicamente por el Fideicomiso o en representación de éste.

El Administrador de FIBRA EDUCA, cuenta con el Capital Humano suficiente y competente, para poder brindar los servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento de los Activos que conforman el Portafolio del Fideicomiso, algunos de estos a través de una de sus Partes Relacionadas. Para tal fin, su estructura administrativa contempla empleados con amplia experiencia en sus áreas a nivel Ejecutivo y Administrativo, todos ellos empleados directos del Administrador. Su compensación se lleva a cabo mediante los reembolsos revolventes que el Administrador recibe de FIBRA EDUCA. Al 30 de septiembre de 2026, el Capital Humano del Administrador se distribuye 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	51.65	48.39

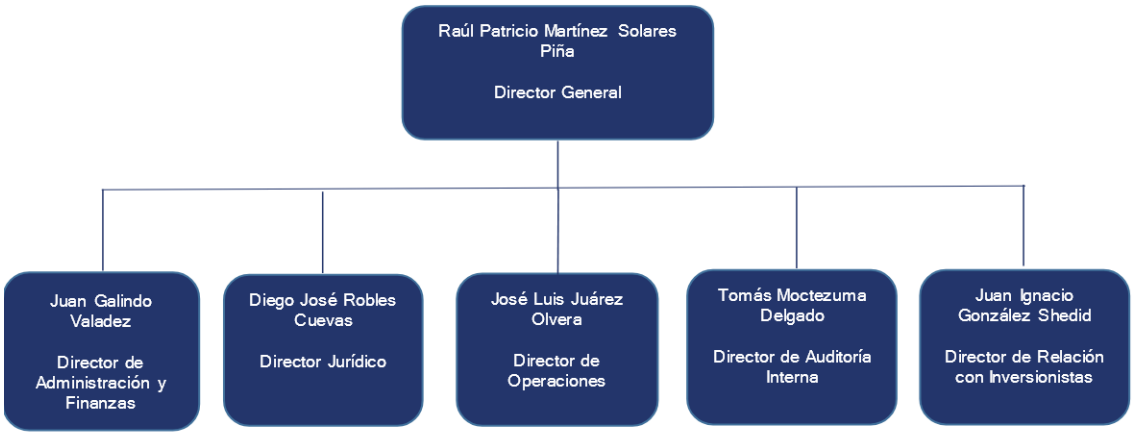
Total	18	21	39	46.15	53.85

Con fecha 13 de abril de 2026 se anunció la designación de Diego José Robles Cuevas como nuevo Director Jurídico.

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

Con fecha 22 de mayo de 2026, el Comité Técnico del Fideicomiso designó como Director de Relación con Inversionistas al señor Juan Ignacio González Shedid.

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



En la sección "Directivos del Administrador" del inciso c) Administradores y Socios, de la sección 3) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO del Reporte Anual del ejercicio 2025 se incluye una semblanza de la experiencia y estudios de los Directivos, la cual permanece sin cambios a la fecha de emisión de este Reporte, por lo que no se realizarán revelaciones adicionales al respecto.

(vii) **Información de Mercado**

Dada la naturaleza del sub-sector inmobiliario en el que nos enfocamos, es decir el educativo, las variaciones en el mercado son menos dinámicas que en otros sectores y obedecen a factores diferentes. Durante el período comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026, no hemos notado variaciones en la información presentada por Fibra Educa como parte de su Reporte Anual, el cual se encuentra públicamente disponible en los sitios de internet de la BMV (www.bmv.com.mx), de la CNBV (https://stivconsultasexternas.cnbv.gob.mx) y de Fibra Educa (www.fibraeduca.com).

(viii) **Estructura Corporativa**

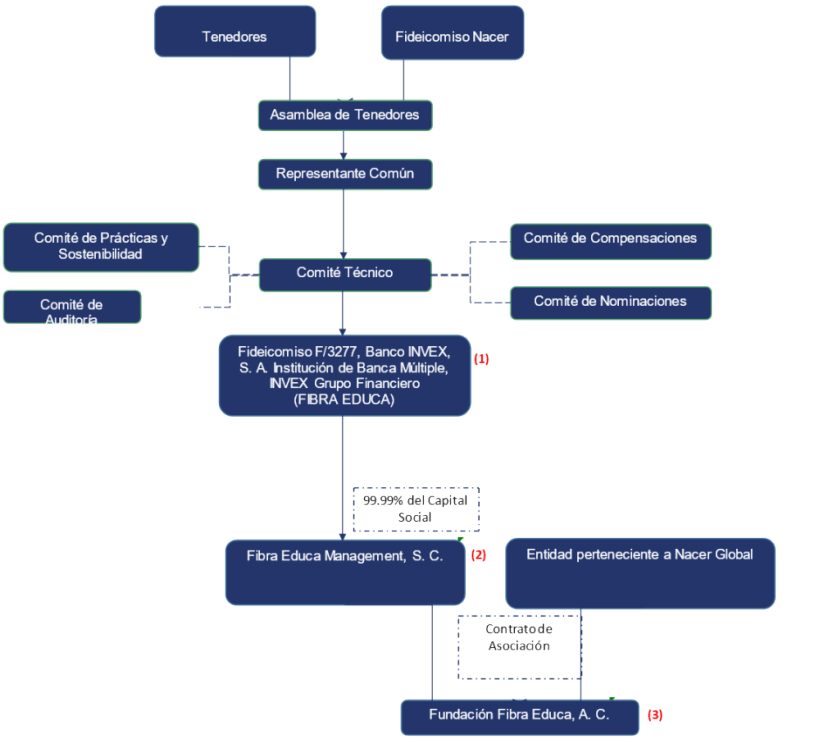
Fibra Educa es administrado por su subsidiaria, Fibra Educa Management, S. C., en la que participa con una parte social que representa el 99.99% de su capital social. El Administrador tiene como principal actividad la administración, asesoría, operación y mantenimiento de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso. Algunos de estos servicios se prestan a través de terceros que pueden o no ser Partes Relacionadas, los cuales

son contratados en todos los casos conforme a nuestras políticas de contratación con Partes Relacionadas. La descripción detallada de las actividades del Administrador prevalece sin cambios respecto a la revelada en el inciso J "Mercado de Capitales", numeral I "Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores" del Reporte Anual del ejercicio 2025.

El 21 de mayo de 2021, el Administrador y otra entidad perteneciente a Grupo Nacer, constituyeron la Fundación Fibra Educa, A.C. (la "**Fundación**") con una duración indefinida. El fin de la Fundación es, entre otros, gestionar el Programa de Becas "Fibra Educa".

El Contrato de Asociación por el que se constituyó la Fundación, establece que los Asociados no tendrán derecho a reclamar sobre el reintegro de sus aportaciones, cuotas o donaciones. Además, la Fundación no puede otorgar beneficios sobre el remanente distribuible a sus Asociados, y por lo tanto no llevamos registro contable alguno sobre los resultados y operaciones de la Fundación.

A continuación, se presenta el organigrama de la estructura corporativa del Fideicomiso y su Administrador:



(1) El Fideicomiso F/3277 esta constituido como una FIBRA y tiene como principal actividad la adquisición, construcción, operación y desarrollo de Inmuebles que se destinen al arrendamiento, preponderantemente que pertenezcan al sector educativo en México, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados.

(2) FEM es el Administrador, Asesor y Operador de los Activos que conforman el Portafolio del Fideicomiso F/3277. Véase mayor detalle en la sección e) "Administrador", de este Reporte.

(3) El fin de la Fundación es, entre otros, gestionar el "Programa de Becas Educativas Fibra Educa", a través de la convocatoria y selección de los beneficiarios a las Becas.

(ix) **Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.**

A la fecha de este reporte, estamos sujetos a los procedimientos que se mencionan a continuación. No obstante, hasta donde es de nuestro conocimiento, no hay procedimientos relevantes nuevos a los previamente revelados.

- *Crédito Fiscal 2018*: El 3 de marzo de 2025, el Fideicomiso fue notificado por el SAT de la determinación de un crédito fiscal a su cargo como resultado de una revisión del ejercicio 2018. El crédito está principalmente relacionado a un saldo de Impuesto al Valor Agregado que previamente había sido devuelto por dicha autoridad. Al respecto, Fibra Educa ha interpuesto los medios de defensa que le corresponden. Consideramos, junto con nuestros asesores en la materia, que el Fideicomiso cuenta con los argumentos legales para defender sus derechos en este caso. A la fecha de este reporte, el Fideicomiso se encuentra en espera de resolución del recurso de revocación por parte de la autoridad correspondiente.

- *Auditoría Ejercicio 2019*: En febrero de 2026, el Fideicomiso fue notificado por el SAT de un oficio de observaciones y omisiones a su cargo como resultado de una revisión del ejercicio 2019. Al respecto, hemos presentado los medios de defensa correspondientes, así como los argumentos y la documentación tendientes a desvirtuar las observaciones contenidas en dicho oficio, ya que considera, junto con los abogados que la asesoran en este tema, que cuenta con los argumentos legales para defender sus derechos. A la fecha de este Reporte, no se ha determinado crédito fiscal alguno a cargo del Fideicomiso por el ejercicio 2019 y el procedimiento de revisión continúa en curso.

- *Inmuebles objeto de Proceso*: Al 30 de septiembre de 2026, dos lotes inmobiliarios se encuentran sujetos a embargos derivados de controversias que competen a nuestros arrendatarios y no Fibra Educa. A la fecha de este reporte, hemos interpuesto los medios de defensa que nos corresponden conforme a la legislación aplicable, y colaboramos activamente con nuestros arrendatarios para poder resolver dicha situación.
-

(x) **Derechos que confieren los CBFIs a sus Tenedores**

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores (“**LMV**”), el derecho a recibir, una parte de los frutos generados por el Fideicomiso, a través de las distribuciones que lleve a cabo de su resultado fiscal y, en su caso, de un Reembolso de Patrimonio. Lo anterior, siempre y cuando el Patrimonio del Fideicomiso sea suficiente para realizar dichas distribuciones y, en su caso, al valor residual de los Inmuebles y cualesquiera otros bienes o derechos afectos al propósito del Fideicomiso. Los CBFIs no otorgan derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Inmuebles bienes y/o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Asimismo, los Tenedores tendrán un derecho de suscripción preferente respecto de las emisiones futuras de CBFIs que, conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, se realicen. Este derecho consiste en otorgar un derecho para suscribir CBFIs en proporción al número de CBFIs de los que sean titulares en ese momento, con preferencia a cualquier otro tercero que no sea un Tenedor.

Para mayor detalle referirse a la sección “Derechos que confieren los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios” presentada en el reporte anual correspondiente al ejercicio 2025.

(xi) **Distribuciones**

Para que el Fideicomiso pueda seguir siendo considerado como Fibra, se deberá continuar cumpliendo con lo previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR, que, entre otros, obligan al Fideicomiso a determinar y distribuir anualmente a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los Tenedores de los CBFIs.

A fin de cumplir con la obligación descrita en el párrafo anterior, Fibra Educa adoptó una política para el pago de las Distribuciones por CBFI en Efectivo, que consiste en pagar trimestralmente a los Titulares de los CBFIs un anticipo a cuenta de, o la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal anual, siempre y cuando cuente con los recursos económicos suficientes, sin que ello implique alguna obligación adicional al Fideicomiso. Todas

aquellas cantidades que han sido o sean repartidas como parte de dicha obligación, se muestran disminuyendo el saldo de Utilidades Acumuladas, mientras que cualquier excedente de este importe, se considera Reembolso de Patrimonio, y se muestra disminuyendo el saldo del Patrimonio Contribuido, dentro de los Estados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes Consolidados Condensados Intermedios.

Fibra Educa hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de la liquidación 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 dos anticipos 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 y por $799,751 pagado el 26 de agosto de 2026.

Adicionalmente, los Miembros del Comité Técnico en su sesión celebrada el 23 de octubre de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo en la misma fecha, aprobaron llevar a cabo el pago en efectivo a más tardar el 24 de noviembre de 2026, de un anticipo correspondiente al 3T 2026, a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y Reembolso de Patrimonio por $802,940.

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

(b) Descripción de los Activos que forman parte de nuestro Patrimonio.

(i) Inmuebles Propiedad del Fideicomiso.

Al 30 de septiembre de 2026, nuestro portafolio se encontraba integrado por 78 Inmuebles. Estos Inmuebles, se encuentran destinados a ser oficinas, Centros de Aprendizaje y Planteles Universitarios. A manera de resumen, la siguiente tabla muestra la integración de nuestro portafolio por estos tres destinos, el ABR que se ocupa, adiciones y traspasos:

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m ²	% de Ocupación	Diciembre 2025 $	Adiciones $	Traspasos $	Septiembre 2026 $
Planteles Universitarios							
Aportación Inicial	12	296,588	100.00	21,243,120	-	144,114	21,387,234
2019	6	54,681	100.00	6,479,390	-	66,815	6,546,205
2022	6	89,889	100.00	6,014,335	-	31,499	6,045,834
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
	37	533,130	100.00	35,400,238	-	252,692	35,652,930
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
	77	590,744	100.00	(1) 39,986,118	-	252,692	40,238,810
Adaptaciones y mejoras	-	-	-	245,594	96,775	(252,692)	89,677
Inmuebles en reacondicionamiento	1	41,911	-	(2) 1,222,082	-	-	1,222,082
	1	41,911	-	1,467,676	96,775	(252,692)	1,311,759
Terreno inmobiliario	-	-	-	-	485,876	-	485,876
Total Propiedades de Inversión	78	632,655	100.00	41,453,794	582,651	-	42,036,445

(1) Incluye la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de dos espacios inmobiliarios ubicados en los Estados de Aguascalientes, Aguascalientes y en la ciudad de Mérida que contempla la reconversión de un ABR de 19,727 m² y 14,968 m², respectivamente, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios de salud, a fin de atender la demanda educativa en ciencias de la salud. Dicha inversión será realizada directamente por el Fideicomiso.

(2) Corresponde al proyecto inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, que resultó dañado en octubre de 2023 por el paso del huracán Otis. Actualmente se están llevando a cabo los trámites necesarios para su reacondicionamiento.

Adaptaciones y mejoras

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA realizó distintos pagos por los avances de obras referentes a remodelaciones y mejora de varios inmuebles universitarios (restauración de pintura y acabados, renovación de la instalación eléctrica, instalación de aire acondicionado, impermeabilización, entre otros), por $38,420 más su IVA correspondiente. Dichos trabajos fueron realizados por una Parte Relacionada.

Adicionalmente, el Fideicomiso realizó otros pagos a través de terceros independientes, relacionados con avances de obras referentes a la remodelación y ampliación de espacios educativos, en diferentes inmuebles por $58,355 más su IVA correspondiente.

Finalmente, al 30 de septiembre de 2026 FIBRA EDUCA concluyó y capitalizó diversas obras por un importe de $252,692, quedando trabajos en proceso por $89,677.

Adquisición inmobiliaria

Véase sección *"Historia y Desarrollo de Fibra Educa"* numeral iv.

Principales características de las Propiedades de Inversión

Actualmente contamos con presencia en 21 estados de México, los cuales suman un ABR total de 632,655 m² combinado entre Planteles Universitarios, Centros de Aprendizaje y Oficinas. Un resumen de la distribución geográfica de nuestros Inmuebles se encuentra en la siguiente tabla:

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

Segmentos Inmobiliarios en los que nos Enfocamos

Planteles Universitarios

El modelo de negocio de Fibra Educa tiene como principal objetivo proporcionar al mercado espacios destinados a la operación educativa principalmente a partir del nivel medio superior en adelante, mediante las cuales se potencialice el desarrollo personal y profesional de jóvenes mexicanos. Los principales Activos del Portafolio del Fideicomiso, lo conforman 37 Planteles Universitarios y 1 inmueble en reacondicionamiento de los daños ocasionados por el huracán Otis. Estos Activos, tienen un ABR mayor que el de los Inmuebles pertenecientes al sector de Centros de Aprendizaje u Oficinas, toda vez que nuestros Arrendatarios de este segmento, requieren de espacios amplios para atender su demanda educativa, además de contar con instalaciones especializadas como laboratorios, auditorios, áreas deportivas, etc. y así poder desempeñar eficientemente sus operaciones.

El ABR de los Inmuebles pertenecientes a este sector representa el 90.89% equivalente a 575,041 m² del total del ABR del Portafolio del Fideicomiso (incluye 1 inmueble en reacondicionamiento con un ABR de 41,911 m²). Los Arrendatarios finales de estos Activos, son Instituciones enfocadas en atender la demanda en el sector educativo de costo medio y bajo, todas ellas pertenecientes a Grupo Nacer, que brindan principalmente la enseñanza en los niveles medio superior y superior de las carreras pertenecientes a las áreas STEM (Ciencia, Tecnología, Ingenierías y Matemáticas), Ciencias de la Salud y áreas Administrativas; entre otras, y cuentan con reconocimiento nacional, con una filosofía educativa basada en la excelencia académica, valores éticos, morales y de familia.

Las características de las Propiedades, plazo de arrendamiento y el NOU anualizado se detallan en la sección *(b) "Descripción de los Activos que forman parte de nuestro Patrimonio"*, numeral (i).

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

Las principales características de estos Activos, así como una semblanza de las marcas educativas que hacen uso de estos, prevalecen vigentes a las que fueron reveladas en el numeral i) "Inmuebles propiedad del Fideicomiso" del inciso c) "Descripción de los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio de FIBRA EDUCA" correspondiente a la sección 2) "EL FIDEICOMISO - FIBRA EDUCA", del Reporte Anual del ejercicio 2025.

Los ingresos por arrendamiento correspondientes al Sector Educativo por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 representan el 88.38% y 88.85%, respectivamente del total de los ingresos por arrendamiento del Fideicomiso, de esos periodos.

Centros de aprendizaje

Los Centros de Aprendizaje cuentan con una oferta educativa especializada en idiomas, cuyo mercado objetivo es más amplio, permitiéndole a FIBRA EDUCA diversificar su Portafolio. Los Centros de Aprendizaje normalmente tienen una superficie rentable que oscila entre 250 y 1,500 m². Estos Inmuebles cuentan con 35 inmuebles con ubicaciones comercialmente estratégicas, localizadas en 14 estados de México, y representan el 3.59% (22,707 m²) del ABR total del Portafolio del Fideicomiso.

Los 35 Inmuebles del Fideicomiso que son destinados al arrendamiento de Centros de Aprendizaje son operados en su totalidad por Grupo Nacer bajo el nombre comercial de Quick Learning, que es una marca reconocida en México que se especializa en enseñar inglés a través de un amplio rango de cursos, incluyendo los intensivos,

semi intensivos, clases individuales, cursos para preparación de exámenes y para negocios. Quick Learning tiene presencia sustancial en las ciudades más importantes del país (Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey).

Las características de las Propiedades, plazo de arrendamiento y el NOU anualizado se detallan en la sección *(b) "Descripción de los Activos que forman parte de nuestro Patrimonio"*, numeral (ii).

Los ingresos por arrendamiento correspondientes al Sector de Centros de Aprendizaje por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 representan el 3.44% y 3.31%, respectivamente, del total de los ingresos por arrendamiento del Fideicomiso.

Oficinas

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

Las características de las Propiedades, plazo de arrendamiento y el NOU anualizado se detallan en la sección *(b) "Descripción de los Activos que forman parte de nuestro Patrimonio"*, numeral (iii).

Los ingresos por arrendamiento correspondientes al Sector de Oficinas por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 representan el 8.18% y 7.84%, respectivamente, del total de los ingresos por arrendamiento del Fideicomiso.

(ii) Adquisiciones Inmobiliarias o Desarrollos Inmobiliarios.

Con fecha 28 de agosto de 2026, el Fideicomiso adquirió un inmueble de aproximadamente 50.66 hectáreas ubicado en el municipio de Silao de la Victoria, Guanajuato. El precio acordado de la transacción fue por $468,000 más los gastos accesorios por traslado de dominio por $17,876. Nuestros planes incluyen el desarrollo de un centro de capacitación para las empresas ubicadas en el Bajío, y la posibilidad de realizar algún esquema de inversión conjunta con un desarrollador líder en el mercado con el resto de la superficie en ese Inmueble.

(iii) Evolución de los Activos del Fideicomiso.

Los Inmuebles operativos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, se encuentran totalmente arrendados a la fecha de este reporte.

A esta fecha, contamos con 41 contratos de arrendamiento, con 5 Arrendatarios que son Partes Relacionadas y que a su vez, con autorización del Fideicomiso, subarriendan esos activos, principalmente, a operadores educativos. Sin embargo, a pesar de ser Partes Relacionadas, ni el Fideicomiso, ni el Administrador, sus directivos, funcionarios, empleados, representantes o agentes participan ni participarán en la negociación de los montos de las rentas entre los Arrendatarios y las personas designadas como subarrendatarias. La determinación de dichos montos compete exclusivamente a las Arrendatarias.

La vigencia de estos contratos y su plazo remanente se muestra a continuación:

No. Contratos	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato	ABR m² (1)	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de
	Inicio	Terminación					

						de 2026 $	2026 $
6	junio de 2018	junio de 2033	15	6 años, 9 meses	339,234	702,324	2,059,349
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	7 años, 5 meses	4,460	9,377	27,815
1	abril de 2019	abril de 2034	15	7 años, 6 meses	2,932	5,902	17,395
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	7 años, 7 meses	6,375	14,466	42,636
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	8 años, 1 mes	11,761	38,211	114,632
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	8 años, 2 meses	29,153	121,201	363,604
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	10 años, 4 meses	16,563	9,891	29,519
1	junio de 2022	junio de 2037	15	10 años, 8 meses	47,440	147,909	464,155
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	10 años, 10 meses	6,159	5,785	17,167
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	12 años, 1 mes	2,255	681	2,044
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	12 años, 7 meses	2,346	2,393	7,050
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	12 años, 10 meses	45,121	26,995	79,945
12	julio de 2025	julio de 2040	15	13 años, 9 meses	42,250	25,976	76,511
41		Total			556,049	1,111,111	3,301,822

(1) El ABR total de FIBRA EDUCA asciende a 632,655 m², integrado por 556,049 m² correspondientes a los inmuebles sujetos a contratos de arrendamiento vigentes, así como por 19,727 m² y 14,968 m² destinados a las reconversiones de los inmuebles de Mérida y Aguascalientes, respectivamente, para el desarrollo de un asociado a la educación y prestación de servicios de salud, a fin de atender la demanda educativa en ciencias de la salud, y 41,911 m² correspondientes al inmueble ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, afectado por el huracán Otis en octubre de 2023, cuyo reacondicionamiento se encuentra sujeto a los trámites necesarios para realizarlo.

(iv) Desempeño de los Activos del Fideicomiso.

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

El Comité Técnico es el órgano encargado de la administración de las operaciones de Fibra Educa, que evalúa el desempeño de los Inmuebles atendiendo a los segmentos operativos a los que pertenecen cada una de las Propiedades de Inversión y a su zona geográfica, sobre la base del NOI / EBITDA.

A continuación, se muestra la información de NOI por segmentos por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Región	ABR	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de				Variaciones	
		2026		2025		2026 / 2025	
	m²	$	%	$	%	$	%
Centro	174,671	315,104	87.10	301,017	86.61	14,087	4.68
Norte	79,339	92,076	86.51	87,474	85.61	4,602	5.26
Occidente	238,865	402,597	87.42	399,064	86.53	3,533	0.89
Sur	82,166	44,286	83.18	70,921	83.84	(26,635)	(37.56)
Planteles Universitarios	575,041	854,063	86.97	858,476	86.61	(4,413)	(0.51)
Oficinas	34,907	79,535	87.55	76,642	87.17	2,893	3.77
Centros de Aprendizaje	22,707	33,508	87.54	32,182	86.86	1,326	4.12
Total	632,655	967,106	87.04	967,300	86.33	(194)	(0.02)

Región	ABR	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de				Variaciones	
		2026		2025		2026 / 2025	
	m²	$	%	$	%	$	%
Centro	174,671	927,167	86.84	854,963	86.80	72,204	8.45
Norte	79,339	274,359	86.29	255,860	85.83	18,499	7.23
Occidente	238,865	1,204,854	87.22	1,163,488	86.59	41,366	3.56
Sur (1)	82,166	418,835	92.86	207,383	84.12	211,452	101.96
Planteles Universitarios	575,041	2,825,215	87.79	2,481,694	86.37	343,521	13.84

Oficinas	34,907	231,944	87.08	222,034	86.67	9,910	4.46
Centros de Aprendizaje	22,707	97,413	86.79	93,025	86.18	4,388	4.72
Total	632,655	3,154,572	87.71	2,796,753	86.39	357,819	12.79

(1) Incluye la recuperación de pérdidas consecuenciales por $294,868.

Los Fondos Generados por la Operación ("**FFO**", por sus siglas en inglés) son determinados de conformidad con la metodología "AMEFIBRA FFO", que establece que se adicionen o disminuyan, según sea el caso, entre otras, a la Utilidad Integral Neta del año, la amortización del costo de financiamiento, el efecto de la revaluación no realizada de la deuda financiera (fluctuación cambiaria), la ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión, pago en CBFIs a los miembros de los Comités, así como los gastos para la Estrategia de Sostenibilidad.

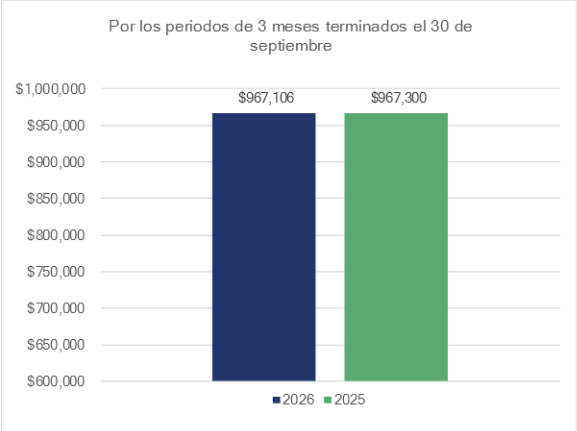
Los Fondos Ajustados por la Operación del periodo ("**AFFO**", por sus siglas en inglés), se determinaron disminuyendo del FFO una reserva de Capex y para la instalación de paneles solares fotovoltaicos, reserva para reparación de los inmuebles ubicados en l puerto de Acapulco Guerrero, reserva para reinversión en propiedades y reincorporando los gastos para la Estrategia de Sostenibilidad y en su caso aumentando un reparto de excedentes de efectivo.

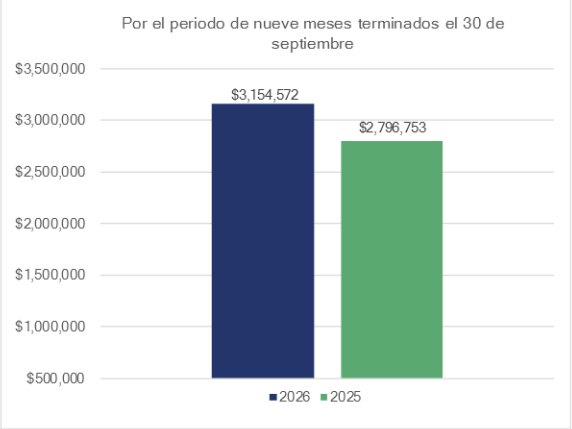
El FFO y el AFFO por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, se muestran a continuación:

2025		Concepto	2026	
Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre $	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre $		Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre $	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre $
3,237,407	1,120,491	Ingresos por arrendamiento	1,111,111	3,301,822
-	-	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos por arrendamiento	-	294,868
3,237,407	1,120,491	Total ingresos	1,111,111	3,596,690
3,248,221	947,659	Utilidad de operación	950,724	3,105,476
(4,482)	-	Otros ingresos	-	-
(497,976)	-	Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	-
43,650	15,150	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	15,025	44,575
4,861	3,665	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	527	2,029
2,479	826	Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	830	2,492
2,796,753	967,300	**NOI / EBITDA**	967,106	3,154,572
86.39	86.33	**Margen NOI / EBITDA %**	87.04	87.71
2,732,699	778,528	Utilidad integral - Neta del periodo	782,540	2,562,055
(4,482)	-	Otros ingresos	-	-
6,809	2,295	Amortización del costo de financiamiento	4,389	11,334
136,467	32,413	Revaluación de la deuda financiera	15,484	111,640
(497,976)	-	Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	-
4,861	3,665	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	527	2,029

43,650	15,150	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	15,025	44,575
2,422,028	832,051	**FFO**	817,965	2,731,633
57,000	-	Reparto de excedente de efectivo	40,000	128,000
(7,500)	(2,500)	Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(7,500)
(82,500)	(27,500)	Reserva de Capex	(28,750)	(86,250)
-	-	Reserva por reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco Guerrero	(8,750)	(26,250)
-	-	Reserva para reinversión en propiedades	-	(294,868)
(43,650)	(15,150)	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	(15,025)	(44,575)
2,345,378	786,901	**AFFO**	802,940	2,400,190
1,227,724,832	1,227,724,832	Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,762,833	1,227,762,833
1.910345	0.640942	AFFO por CBFIs	0.653986	1.954930

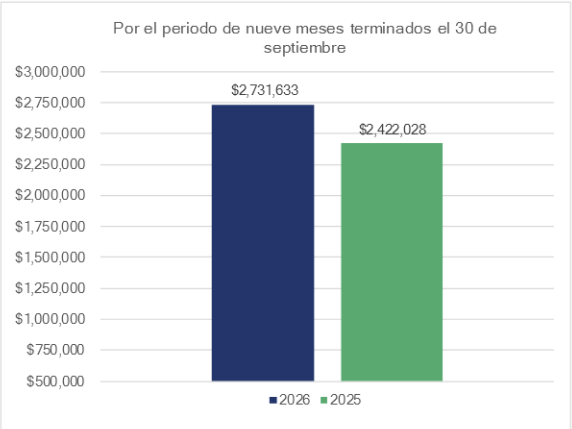
NOI / EBITDA





FFO







(v) Cumplimiento de nuestro Plan de Negocios.

Al 30 de septiembre de 2026, Fibra Educa ha cumplido con su plan de negocios y calendario de inversión.

Nuestro *pipeline* contempla la posible adquisición de 72 planteles universitarios en periodos subsecuentes, lo que, de concretarse, se traduciría en beneficio de los Tenedores.

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

Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso no ha hecho ninguna desinversión.

(vi) Deudores Relevantes.

Los ingresos devengados por arrendamiento al 30 de septiembre de 2026, a los que el Fideicomiso tiene derecho, han sido cobrados en su totalidad, sin haber concedido ningún tipo de dispensa, acuerdo especial, reducción o postergación de pago a los Arrendatarios.

El saldo pendiente de cobro que el Fideicomiso tiene al 31 de diciembre de 2025 por $961, que se deriva por el ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en noviembre y diciembre de 2025 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, fue cobrado a principios de 2026.

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

(c) Contratos y Acuerdos Relevantes.

Nuestros principales contratos son aquellos señalados en nuestro reporte anual correspondiente al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025 y en el reporte trimestral correspondiente al segundo trimestre del ejercicio

2026, en el apartado denominado “Contratos y Acuerdos Relevantes”, que se encuentra disponible para el público inversionista a través de los sitios de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V (“**BMV**”) (www.bmv.com.mx), de la CNBV (https://stivconsultasexternas.cnbv.gob.mx) y de Fibra Educa (www.fibraeduca.com). A la fecha de este reporte, no hemos celebrado un contrato o acuerdo relevante adicional.

El resumen de contratos revelados en el Reporte Anual del ejercicio 2025, en la sección 2 “FIDEICOMISO-FIBRA EDUCA”, inciso D “Contratos y acuerdos relevantes", incluyendo, el contrato del Fideicomiso, del Administrador, y el prospecto y suplementos de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (“BVS”), continúan vigentes y sin modificaciones, excepto por la amortización anticipada de los BVS identificados con clave de pizarra “EDUCA 23-L”, los suplementos de los BVS celebrados el 17 de junio de 2026 y el Contrato de apertura de crédito en cuenta corriente celebrado el 27 de marzo de 2026, mismos que se describen a continuación:

Amortización anticipada BVS “EDUCA 23-L”

Como consecuencia de la amortización anticipada total de los Certificados Bursátiles Vinculados a la Sostenibilidad identificados con clave de pizarra "EDUCA 23L", y una vez satisfechas en su totalidad las obligaciones de pago y demás obligaciones previstas en el contrato de emisión, éste dejó de surtir efectos al haberse cumplido íntegramente su objeto y las obligaciones a cargo de las partes.

Bonos Vinculados a la Sostenibilidad

Con fecha 19 de junio de 2026, el Fideicomiso llevó a cabo la cuarta, quinta y sexta emisión de Certificados al amparo del programa de emisión identificado por la clave de pizarra “EDUCA”, las cuales fueron identificadas respectivamente con las claves de pizarra **“EDUCA 26L”, “EDUCA 26-2L” y “EDUCA 26UL”** en su conjunto, por un monto de hasta $2,000,000 con una opción de sobreasignación por hasta $2,000,000, siendo un total de emisión de hasta por $4,000,000.

I. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

Denominación de la Emisión

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/3277, suscribe y emite a su cargo, al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, bajo la modalidad de emisor recurrente, inscrito preventivamente por la CNBV según consta en oficio No. 153/5443/2023 de fecha 14 de agosto de 2023 emitido por la CNBV, y mediante oficio No. 153/4939/2026 de fecha 16 de junio de 2026, notificó la inscripción de la Cuarta, Quinta y Sexta emisión de Certificados Bursátiles (la “Emisión”), con las siguientes características:

Denominación del Emisor

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/3277.

Denominación del Fideicomitente

Grupo Nagoin, S.A. de C.V.

Denominación del Administrador

Fibra Educa Management, S.C.

Fideicomisarios en Primer Lugar

Los Tenedores de CBFIs.

Clave de Pizarra

“EDUCA 26L” “EDUCA 26-2L” “EDUCA 26UL”

Tipo de Valor

Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo.

Aprobación del Emisor

La Asamblea de Tenedores de CBFIs, la cual fue celebrada el 14 de marzo de 2023, aprobó el establecimiento del Programa y la realización de Emisiones al amparo del mismo.

Monto Autorizado del Programa

Hasta $20,000,000 o su equivalente en unidades de inversión, teniendo carácter de revolvente. Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones de Certificados Bursátiles como sean determinadas por el Emisor, siempre y cuando, el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa.

Vigencia del Programa

5 (cinco) años, contados a partir de la fecha de autorización del mismo emitida por la CNBV.

Número de la Emisión

La presente Emisión representa la cuarta, quinta y sexta emisión al amparo del Programa.

Monto Total de la Emisión

“EDUCA 26L” $650,000 el cual se incrementó de conformidad con lo previsto en el apartado “Sobreasignación”.
“EDUCA 26-2L” $600,000 el cual se incrementó de conformidad con lo previsto en el apartado “Sobreasignación”.
“EDUCA 26UL” $749,999 corresponden a la sobreasignación.

Sobreasignación

El Emisor con clave de pizarra “EDUCA 26L” colocó Certificados Bursátiles adicionales, de conformidad con lo previsto en la sección “Plan de Distribución de este Suplemento” por un monto de $650,000 para llegar a un Monto Total de la Emisión de $1,300,000.

“EDUCA 26-2L” por un monto de $600,000, para llegar a un Monto Total de la Emisión de $1,200,000. Dicha sobreasignación se llevó a cabo una vez que fue cerrado el libro.

“EDUCA 26UL” por un monto de 85,004,800 UDIs, para llegar a un Monto Total de la Emisión de 170,009,600 UDIs, cuyo equivalente en pesos en la fecha de emisión corresponde a $1,499,999.

La sobreasignación fue aplicable respecto de aquellas órdenes de compra presentadas por los Intermediarios Colocadores, en el entendido que dichas órdenes de compra fueron asignadas al mismo precio al que cerró el libro.

Número de Certificados Bursátiles

"EDUCA 26L" 13,000,000 incluyendo 6,500,000 Certificados Bursátiles objeto de la opción de sobreasignación.
"EDUCA 26-2L" 12,000,000 incluyendo 6,000,000 de Certificados Bursátiles objeto de la opción de sobreasignación.
"EDUCA 26UL" 1,700,096 incluyendo 850,048 Certificados Bursátiles objeto de la opción de sobreasignación.

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles de la serie "EDUCA 26L y EDUCA 26-2L"

$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

Monto equivalente en Pesos de los Certificados Bursátiles "EDUCA 26UL"

$882.3026 (ochocientos ochenta y dos Pesos 3026/10000 M.N.) cada uno.

Denominación de los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos.

Tipo de Oferta

Oferta Pública Primaria Nacional

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta

16 de junio de 2026.

Fecha de Cierre de Libro

17 de junio de 2026.

Fecha de Emisión

19 de junio de 2026.

Fecha de Registro en la Bolsa

19 de junio de 2026.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos

17 de junio de 2026.

Fecha de Liquidación

19 de junio de 2026.

Plazo de Vigencia de la Emisión

1,092 (mil noventa y dos) días, equivalentes a aproximadamente 3 (tres) años.

Fecha de Vencimiento

15 de junio de 2029.

Recursos Netos que Obtuvo el Emisor

"EDUCA 26L" $1,290,282 como resultado de restar del monto total de la Emisión los gastos relacionados con la emisión de los Certificados Bursátiles.
"EDUCA 26-2L" $1,191,001 como resultado de restar del monto total de la Emisión los gastos relacionados con la emisión de los Certificados Bursátiles.
"EDUCA 26UL" $1,488,843 como resultado de restar del monto total de la Emisión los gastos relacionados con la emisión de los Certificados Bursátiles. Para un listado de dichos gastos, ver la sección "VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA" del presente Suplemento.

Calificaciones de los Certificados Bursátiles

HR Ratings de México, S.A. de C.V. asignó la calificación HR AAA a los Certificados Bursátiles, la cual significa que: "crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Manteniendo mínimo riesgo crediticio".

Moody´s Local MX, S.A. de C.V. asignó la calificación AA+.mx a los Certificados Bursátiles, la cual significa que: "cuentan con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales".

LAS CALIFICACIONES OTORGADAS POR LAS AGENCIAS CALIFICADORAS DE VALORES A LA EMISIÓN NO CONSTITUYEN UNA RECOMENDACIÓN DE INVERSIÓN Y PUEDEN ESTAR SUJETAS A ACTUALIZACIONES O MODIFICACIONES EN CUALQUIER MOMENTO, DE CONFORMIDAD CON LA METODOLOGÍA DE LA AGENCIA CALIFICADORA DE VALORES RESPECTIVA.

Garantía

Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con garantía real o personal alguna.

Tasa de Interés

A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado, a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo.

La Tasa de Interés Bruto Anual se calculará mediante la adición de 1.40% (uno punto cuarenta por ciento) al resultado, redondeado a dos decimales, de multiplicar los factores resultantes de sumar (i) 1 (uno) más (ii) la TIIE de Fondeo, correspondiente a cada día natural transcurrido entre (A) (i) el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión (incluyéndola) o (ii) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses inmediato anterior (excluyéndola), según corresponda, y (B) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de

Intereses del Periodo de Intereses correspondiente (incluyéndola), de conformidad con la fórmula expresada en el siguiente párrafo del presente Suplemento. El cálculo de la TIIE de Fondeo Promedio utilizará la TIIE de Fondeo del Día Hábil inmediato anterior para aquellos días inhábiles dentro del Periodo de Observación. La TIIE de Fondeo será la calculada y dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso internet autorizado al efecto precisamente por Banco de México. En caso de que la TIIE de Fondeo deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés de Referencia y la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE de Fondeo.

Para determinar la TIIE de Fondeo Promedio, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TR = \left[\prod_{i=1}^{N_j}\left(1+\frac{TF_i}{36{,}000}\right)-1\right]\times\frac{36{,}000}{N_j}$$

En donde:
TR = TIIE de Fondeo Promedio o Tasa de Interés de Referencia aplicable al Periodo de Intereses correspondiente.
TFi = TIIE de Fondeo aplicable al i-ésimo día del Periodo de Observación correspondiente.
Nj = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Observación correspondiente.

Al resultado de la Tasa de Interés de Referencia se le deberá adicionar 1.40% (uno punto cuarenta por ciento) para obtener la Tasa de Interés Bruto Anual.

El Representante Común calculará el interés que devengarán los Certificados Bursátiles 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la Fecha de Pago de Intereses de cada Periodo de Intereses (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), de conformidad con lo establecido en la Sección "Periodicidad en el Pago de Intereses", computado a partir del inicio de cada Periodo de Intereses y que regirá precisamente durante ese Periodo de Intereses.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles se computará en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual de cada Periodo de Intereses, y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se pagarán cada 28 días, en las fechas señaladas en el calendario de pagos que se incluye en la sección denominada "Periodicidad en el Pago de Intereses", o, si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, en el siguiente día hábil, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente.

Para determinar el monto de intereses ordinarios pagaderos en cada periodo de intereses que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados en su totalidad, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN\left(\frac{TB}{36{,}000}\times NDE\right)$$

En donde:

I = Interés bruto del Periodo de Intereses que corresponda.
VN = Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
TB = Tasa de Interés Bruto Anual
NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.
I
El Representante Común, a más tardar 1 (un) día hábil antes de la fecha de pago de intereses que corresponda o, en su caso, de la Fecha de Vencimiento, dará a conocer a la Emisora por escrito (pudiendo ser vía correo electrónico), y a la CNBV a través del STIV-2, al Indeval y a la BMV, por escrito o a través de los medios que estos determinen (incluyendo el STIV 2 y el EMISNET), o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación incluso internet autorizado al efecto por dichas instituciones, el importe de los intereses a pagar, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable en ese período y, en su caso, el monto de principal a pagar de los Certificados Bursátiles, así como el Valor Nominal Ajustado de los mismos.

Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable al Primer Periodo de Intereses

Se dará a conocer por el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la primera Fecha de Pago de Intereses, calculada de conformidad con lo establecido en la sección “Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses” del Título.

Periodicidad en el Pago de Intereses.
“EDUCA 26L”

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días calendario (cada uno de dichos períodos, un “Período de Intereses”) durante la vigencia de la Emisión, conforme al siguiente calendario y en las siguientes fechas (cada una de ellas, una “Fecha de Pago de Intereses”):

Período	Fecha de Pago de Intereses	Período	Fecha de Pago de Intereses
1	17 de julio de 2026	21	28 de enero de 2028
2	14 de agosto de 2026	22	25 de febrero de 2028
3	11 de septiembre de 2026	23	24 de marzo de 2028
4	9 de octubre de 2026	24	21 de abril de 2028
5	6 de noviembre de 2026	25	19 de mayo de 2028
6	4 de diciembre de 2026	26	16 de junio de 2028
7	1 de enero de 2027	27	14 de julio de 2028
8	29 de enero de 2027	28	11 de agosto de 2028
9	26 de febrero de 2027	29	8 de septiembre de 2028
10	26 de marzo de 2027	30	6 de octubre de 2028
11	23 de abril de 2027	31	3 de noviembre de 2028
12	21 de mayo de 2027	32	1 de diciembre de 2028
13	18 de junio de 2027	33	29 de diciembre de 2028
14	16 de julio de 2027	34	26 de enero de 2029
15	13 de agosto de 2027	35	23 de febrero de 2029
16	10 de septiembre de 2027	36	23 de marzo de 2029
17	8 de octubre de 2027	37	20 de abril de 2029

18	5 de noviembre de 2027	38	18 de mayo de 2029
19	3 de diciembre de 2027	39	15 de junio de 2029
20	31 de diciembre de 2027	---	---

El primer pago de intereses se realizó el 17 de julio de 2026.

"EDUCA 26-2L"

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 182 (ciento ochenta y dos) días (cada uno de dichos períodos, un "Período de Intereses") durante la vigencia de la Emisión, conforme al siguiente calendario y en las siguientes fechas:

Período	Fecha de Pago de Intereses	Período	Fecha de Pago de Intereses
1	18 de diciembre de 2026	8	14 de junio de 2030
2	18 de junio de 2027	9	13 de diciembre de 2030
3	17 de diciembre de 2027	10	13 de junio de 2031
4	16 de junio de 2028	11	12 de diciembre de 2031
5	15 de diciembre de 2028	12	11 de junio de 2032
6	15 de junio de 2029	13	10 de diciembre de 2032
7	14 de diciembre de 2029	14	10 de junio de 2033

"EDUCA 26UL"

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 182 días calendario (cada uno de dichos períodos, un "Período de Intereses") durante la vigencia de la Emisión, conforme al siguiente calendario y en las siguientes fechas:

Período	Fecha de Pago de Intereses	Período	Fecha de Pago de Intereses
1	18 de diciembre de 2026	11	12 de diciembre de 2031
2	18 de junio de 2027	12	11 de junio de 2032
3	17 de diciembre de 2027	13	10 de diciembre de 2032
4	16 de junio de 2028	14	10 de junio de 2033
5	15 de diciembre de 2028	15	9 de diciembre de 2033
6	15 de junio de 2029	16	9 de junio de 2034
7	14 de diciembre de 2029	17	8 de diciembre de 2034
8	14 de junio de 2030	18	8 de junio de 2035
9	13 de diciembre de 2030	19	7 de diciembre de 2035
10	13 de junio de 2031	20	6 de junio de 2036

El primer pago de las emisiones con clave de pizarra "EDUCA 26-2L" y "EDUCA 26UL" se realizará el 18 de diciembre de 2026.

En el caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses ordinarios respectivos por el número de

días calendario efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento, salvo por el último Pago de Interés, en cuyo caso se pagará precisamente en la Fecha de Vencimiento, en cuyo caso si dicha fecha no es un Día Hábil, se pagará en el Día Hábil inmediato anterior, contra la entrega de las constancias respectivas que el Indeval expida.

Intereses Moratorios

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, se devengarán intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios, sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a una tasa anual igual al resultado de adicionar 2% (dos por ciento) a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta y se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días calendario efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal, en el domicilio del Emisor, ubicado en Av. San Jerónimo 458, Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, 01900 Ciudad de México, México, y en la misma moneda que la suma principal.

Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño

"EDUCA 26L" 31 de diciembre de 2028.
"EDUCA 26-2L" 31 de diciembre de 20230.
"EDUCA 26UL" 31 de diciembre de 2033.

Indicador Clave de Desempeño o "KPI"

KPI 1: Consumo energético proveniente de fuentes renovables.

KPI 2: Otorgamiento de becas a población en vulnerabilidad económica.

Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño o "SPT"

SPT: Aumentar el consumo energético proveniente de fuentes renovables, con lo establecido para el año definido como evento desencadenante, con base en el ejercicio 2023.

"EDUCA 26L"		
KPI	Año base: 2023	SPT 2028
Consumo energético proveniente de fuentes renovables	0.21%	34%

"EDUCA 26-2L"		
KPI	Año base: 2023	SPT 2028
Consumo energético proveniente de fuentes renovables	0.21%	38%

"EDUCA 26UL"		
KPI	Año base: 2023	SPT 2028
Consumo energético proveniente de fuentes renovables	0.21%	44%

Acciones a realizar: Instalación de paneles fotovoltaicos en los inmuebles. La inversión asociada a la instalación de dicha infraestructura podrá ser realizada directa o indirectamente por el Emisor o por un tercero.

SPT: Otorgar becas a población en vulnerabilidad económica, de conformidad con lo establecido para los años definidos como eventos desencadenantes, con base en el ejercicio 2023.

"EDUCA 26L"		
KPI	Año base: 2023	SPT 2028
Otorgamiento de Becas a Población en Vulnerabilidad Económica	839	925

"EDUCA 26-2L"		
KPI	Año base: 2023	SPT 2028
Otorgamiento de Becas a Población en Vulnerabilidad Económica	839	963

"EDUCA 26UL"		
KPI	Año base: 2023	SPT 2028
Otorgamiento de Becas a Población en Vulnerabilidad Económica	839	1,022

Acciones a realizar: Aumentar programas de permanencia a fin de maximizar el impacto a través de las siguientes actividades:

- Apoyo a la salud emocional mediante una plataforma digital.
- Programas de acompañamiento a becarios.
- Programas de inserción al mercado laboral.
- Redes de apoyo con aliados estratégicos que sumen beneficios educativos a los becarios.

Reporteo del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño

Dentro del primer semestre de cada año calendario, durante la vigencia de la presente Emisión, el Emisor deberá reportar respecto del año inmediato anterior, a través de su Reporte de Sustentabilidad (según dicho término se define adelante), mediante la publicación del mismo en su sitio web www.fibraeduca.com la información relacionada con el desempeño de los SPTs de los respectivos KPIs que incluirá: (i) información sobre el rendimiento del KPI seleccionado; (ii) verificación por un tercero independiente donde se describa el desempeño de los KPI en comparación con los SPT; y (iii) cualquier otra información relevante que permita a los inversores monitorear el progreso de los SPT.

La información también puede incluir, cuando sea posible y factible: (i) explicación cualitativa o cuantitativa de la contribución de los principales factores, incluidas las adquisiciones de activos o las actividades de desinversión, detrás de la evolución del rendimiento/KPI de forma anual; (ii) una explicación cualitativa o cuantitativa de los impactos positivos de sostenibilidad de la mejora del desempeño; y (iii) cualquier reevaluación del KPI y/o reformulación de los SPT y/o ajustes proforma de las líneas de base o alcance del KPI.

Verificación del Cumplimiento del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño

El Emisor buscará anualmente una verificación independiente y externa del nivel de desempeño de los SPTs y KPIs establecido por un Verificador Externo; en el entendido que, el Emisor incluirá únicamente en la Notificación de Cumplimiento la verificación que se emita en la Fecha de Observación de los SPTs y KPIs.

Notificación de cumplimiento

El Emisor entregará la Notificación de Cumplimiento firmada al Representante Común en la Fecha de Notificación confirmando si (i) el Emisor cumple con los SPTs y KPIs, (ii) el Verificador Externo hubiere confirmado que el Emisor cumplió los SPTs y KPIs de conformidad con sus procedimientos habituales y (iii) si el principal de los Certificados Bursátiles a ser amortizado será a su valor nominal, Valor Nominal Ajustado o Valor Nominal Incrementado.

Amortización

El principal de los Certificados Bursátiles se amortizará a su valor nominal, Valor Nominal Ajustado o Valor Nominal Incrementado mediante un solo pago en la Fecha de Vencimiento, contra la entrega del presente Título. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de principal se realizará el Día Hábil inmediato anterior.

El Representante Común deberá dar aviso a Indeval por escrito o a través de los medios que esta determine, a la CNBV a través del STIV-2 u otros medios que la CNBV determine, a la Bolsa a través del EMISNET u otros medios que la Bolsa determine, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de amortización anticipada. En caso de que el Fideicomitente decida ya no llevarla a cabo, lo deberá notificar con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación.

Amortización Anticipada de los Certificados Bursátiles

El Emisor tendrá el derecho de amortizar anticipadamente en cualquier fecha previa a la Fecha de Vencimiento, la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, ya sea parcial o totalmente, el Emisor pagará a los Tenedores una cantidad igual al monto que resulte de la suma de:

(a) El monto que resulte mayor entre (i) el 100% (cien por ciento) del monto de principal que se esté amortizando de manera anticipada, o (ii) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (treinta) días calendario previos a la fecha en que el Emisor notifique al Representante Común su intención de llevar a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, que sea proporcionada por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. ("PIP") y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. ("Valmer") (en conjunto, el monto que resulte del cálculo anterior, el "Precio de Amortización Anticipada"). La fuente pública gratuita en la que los inversionistas podrán verificar los precios proporcionados por PIP y Valmer, son: https://www.piplatam.com/ y https://valmer.com.mx/, respectivamente. En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, el Emisor pagará a los Tenedores los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio por Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% de la suma principal que se esté amortizando de manera anticipada.

(b) Más 0.20% (cero punto veinte por ciento) sobre el Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles a ser amortizados, salvo en el caso que el Emisor hubiere cumplido con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño antes de la fecha de amortización anticipada y el Emisor hubiere entregado al Representante Común la Notificación de Cumplimiento junto con la confirmación del Verificador Externo con al menos 7 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada, por lo que en dicho caso únicamente aplicaría el monto contemplado en el inciso (a) anterior.

La amortización anticipada se llevará a cabo conforme al Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de la cantidad a prepagar a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere, siempre y cuando el Emisor dé un aviso por escrito, respecto de su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada cuando menos con 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que el Emisor tenga la intención de amortizar anticipadamente la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles, al Representante Común. Asimismo, el Emisor publicará, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respecto a dicha amortización anticipada a través del EMISNET (o cualesquiera otros medios que la Bolsa determine) en la sección "Empresas Enlistadas" en el apartado "Eventos Relevantes" o en cualquier otra sección que la Bolsa indique. Dicho aviso contendrá la fecha

en que se hará el pago, el importe a pagar de intereses y principal y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles.

Una vez realizados los avisos a que se refiere el párrafo anterior, en caso de que el Emisor decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada voluntaria, deberá notificar dicha situación por escrito al Representante Común, y publicarlo a través del EMISNET (o cualesquiera otros medios que la Bolsa determine) en la sección "Empresas Enlistadas" en el apartado "Eventos Relevantes" o en cualquier otra sección que la Bolsa indique con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que pretendía llevar a cabo dicha amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al Título. En caso de que el Emisor no presente el aviso en dicha fecha y no realice el pago por amortización anticipada, los gastos generados en los que incurra el Representante Común respecto de dicho cambio serán con cargo al Emisor.

En caso que el Emisor realice una o varias amortizaciones parciales, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles en circulación:

VNAt = VNAt-1 - AMPAt

En donde:

VNAt= Saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles en circulación.

VNAt-1= Saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles, en la fecha de la amortización parcial y antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes.

AMPAt = Monto de la amortización parcial atribuible a principal.

Para determinar el valor nominal ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación (el "Valor Nominal Ajustado"), el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

VNAT = VNAt / NT

En donde:

VNAT = Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación.

VNAt = Saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles en circulación.

NT = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

En todo caso, cualquier amortización anticipada se llevará a cabo a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, México.

Causas de Vencimiento Anticipado

En el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, una "Causa de Vencimiento Anticipado"), se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en los términos y condiciones establecidos más adelante, a menos que la asamblea general de Tenedores resuelva lo contrario:

a) Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno y exigible en cada fecha de pago de intereses, de cualquier cantidad de intereses, y dicho pago no se realizare dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse, salvo por el último pago de principal y/o intereses, mismo que deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento, en cuyo caso si dicha fecha no es un Día Hábil, se pagará en el Día Hábil inmediato anterior.

b) Si el Emisor incumpliere con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el Título (salvo por la obligación prevista en el numeral 3. de la sección "Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor frente a los Tenedores" del Título), distintas a las referidas en el inciso anterior, en el entendido que, se considerará que el Emisor se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 30 (treinta) días calendario siguientes a la fecha en que hubiere ocurrido el incumplimiento; en el entendido, además que, el incumplimiento de cualesquiera de los KPIs no constituirá una Causa de Vencimiento Anticipado.

c) Si el Emisor (i) fuere declarado por una autoridad judicial competente, mediante sentencia firme y definitiva que no admita recurso alguno, en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar; o (ii) se inicie en contra del Emisor un procedimiento o acción con el objeto de ser declarado en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar y el mismo continúe sin desecharse legalmente por un período de 180 (ciento ochenta) días calendario, o (iii) si admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.

d) Si el Emisor deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, con el carácter de cosa juzgada, dictadas en su contra por un monto total de EUA $30,000 o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días calendario siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.

e) Si el Emisor rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles.

f) Si el Emisor no entregara la información financiera y de otra naturaleza, requerida por Ley Aplicable o regulación aplicable y/o información que le sea requerida por la CNBV y la Bolsa, para cumplir con la Circular Única, y dicha falta no sea subsanada en un período de 15 (quince) Días Hábiles.

g) Si (i) se declarare el vencimiento anticipado por incumplimiento de cualquier Deuda, (por un incumplimiento distinto al previsto en el inciso (ii) siguiente), que obligue al Emisor a pagar una cantidad igual o mayor, en lo individual o en su conjunto, de EUA$30,000 o su equivalente en UDIs; o (ii) el Emisor dejare de pagar, a su vencimiento, cualquier cantidad de principal y/o intereses pagaderos respecto de cualquier Deuda hasta por un monto, en lo individual o en su conjunto, de EUA$30,000 y dichas cantidades no son pagadas en cualquier periodo de gracia o de cura aplicable, según corresponda; en el entendido que; la Causa de Vencimiento respecto del inciso (i) anterior, tendrá un periodo de gracia será de 60 días calendario, contados a partir que se hubiere declarado el vencimiento anticipado.

h) Si el Emisor incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el Título, distintas a las de pago, en el entendido de que se considerará que el Emisor se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsana dentro de los 30 (treinta) días calendario al incumplimiento de la obligación de que se trate.

i) Si el Emisor incurre en falsedad o proporciona información incorrecta respecto de cualquier aspecto relevante con relación a la Emisión de los Certificados Bursátiles o el cumplimiento de sus obligaciones previstas en los documentos de la Emisión; y dicha información no haya sido solventada o rectificada en un periodo de gracia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha que tenga conocimiento de dicha situación.

j) Si los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso son objeto de expropiación declarada por autoridad competente, que individualmente o en conjunto, tengan un valor superior al 35% (treinta y cinco por ciento) de los activos totales que integran el Patrimonio del Fideicomiso, con base en los últimos estados financieros trimestrales disponibles; en el entendido que, no será considerado como una Causa de Vencimiento Anticipado si los activos objeto de expropiación no afectan de forma adversa y significativamente la operación ordinaria y situación financiera del Emisor.

En caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos anteriores y habiendo transcurrido el período de gracia aplicable, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza judicial o extrajudicial, siempre y cuando cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen cuando menos la Mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación en ese momento entregue, dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a aquél en el que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado, una notificación por escrito al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso el Emisor se constituirá en mora desde dicho momento y se harán exigibles de inmediato la suma del principal de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados, respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber solicitud por parte de Tenedor alguno una vez transcurridos los 3 Días Hábiles siguientes a aquél en el que haya ocurrido cualquiera de los eventos mencionados anteriormente, el Representante Común procederá a convocar a una Asamblea de Tenedores para que resuelva en lo conducente, la cual deberá celebrarse en un plazo máximo de 15 días calendario, considerado como primer día el de la fecha en que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado.

El Representante Común dará a conocer a la Bolsa (a través del EMISNET o de los medios que determine), a la CNBV y a Indeval por escrito (o a través de los medios que éstos determinen) en cuanto tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado.

Una vez que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos anticipadamente, el Representante Común informará a la CNBV y Bolsa, a través de los medios que estas últimas determinen, incluyendo el EMISNET (o cualquier otro medio que la Bolsa determine). Asimismo, el Representante Común deberá informar de manera inmediata a Indeval por escrito, por los medios que éste determine, que los Certificados Bursátiles han sido declarados vencidos anticipadamente, para lo cual proporcionará a Indeval, en su caso una copia del documento, en el que se haya notificado o, en su caso, adoptada dicha resolución.

Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor frente a los Tenedores

El Emisor tendrá las siguientes obligaciones:

1. Mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y el listado en la Bolsa.

2. Cumplir con todos los requerimientos de revelación y entrega de información a que esté obligado en términos de la LMV, del Reglamento de la Bolsa y de las disposiciones de la Circular Única aplicables a los Certificados Bursátiles, al Emisor y a la Emisión.

3. Dentro del primer semestre de cada año calendario, durante la vigencia de la presente Emisión, el Emisor deberá reportar respecto del año inmediato anterior, a través de su informe de sustentabilidad del ejercicio inmediato anterior correspondiente (el "Reporte de Sustentabilidad"), mediante la publicación del mismo en su sitio web www.fibraeduca.com, el seguimiento de los SPTs respecto a los KPIs y de los compromisos sociales, ambientales o de gobernanza inherentes al etiquetado de la emisión ("ASG"). Además, el Emisor hará sus mejores esfuerzos para atender al menos una vez dentro del primer semestre de cada año calendario las dudas realizadas

por parte de los Tenedores sobre el seguimiento de los SPTs respecto a los KPIs y de los compromisos sociales, ambientales o de gobernanza inherentes al etiquetado de la emisión en materia de ASG sobre el Reporte de Sustentabilidad.

4. Pagar los intereses, principal y/o cualquier otra cantidad pagadera conforme al Título;

5. Pagar de inmediato y sin necesidad de requerimiento alguno el saldo insoluto en el supuesto que se dieran por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles.

6. Constituir en depósito el importe de la amortización del principal y del pago de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval a más tardar a las 11:00 A.M. de la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

7. Presentar a través del Administrador todas las declaraciones de impuestos que esté obligado a presentar en cualquier jurisdicción de conformidad con la Ley Aplicable y pagar todos los impuestos que legalmente deban enterarse conforme a dichas declaraciones, y los demás impuestos, contribuciones, cargos o derechos que les sean impuestos al Fiduciario o a sus propiedades, activos o ingresos, en o antes, de la fecha en que dichos impuestos, contribuciones, cargos o derechos sean pagaderos de conformidad con la Ley Aplicable, salvo en el caso de que el Emisor impugne legalmente de buena fe cualesquiera de dichos impuestos o contribuciones.

8. Asegurar que sus obligaciones bajo el Título, constituyan en todo tiempo obligaciones directas, quirografarias y no subordinadas del Emisor, y que tengan una prelación de pago, al menos *pari passu* respecto al pago de cualesquiera otras obligaciones presentes o futuras, directas, quirografarias y no subordinadas del Emisor, derivadas de cualquier pasivo del Emisor, según sea el caso; y

9. Limitaciones en la Contratación de Deuda:

(i) *Limitaciones respecto de Deuda Total Insoluta*. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluta del Emisor es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de Activos Inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir Activos Inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente;

(ii) *Limitaciones respecto de Deuda Garantizada*. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluta es superior a 25% (veinticinco por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de Activos Inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir Activos Inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente;

(iii) *Servicio de la Deud*a. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio

de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):

a. Dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;

b. Los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda del Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolvente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y

c. En caso de cualquier adquisición o desinversión del Emisor de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte del Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (1) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (2) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolvente, se realizó en el primer día de dicho periodo

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante dicho periodo. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias en cualquier momento en que el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda;

(iv) Límites a los financiamientos

a. El monto total de los pasivos (financiamientos correspondientes a cualquier crédito, préstamo, o Certificados Bursátiles por virtud de los cuales el Emisor y sus Subsidiarias queden obligados a pagar dichos financiamientos) del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 40% (cuarenta por ciento) del valor contable de los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado en términos del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento;

b. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda de al menos 1.5 en términos del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda sea menor a 1.5, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento; en el entendido que, el crédito fiscal notificado el 3 de marzo de 2025 al Emisor, según el mismo ha sido revelado en los Documentos de la Emisión correspondiente, que haya quedado firme y no admita recurso legal alguno será considerado para efectos del cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda;

10. Activos Totales No Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% del monto total de principal de la Deuda No Garantizada del Emisor y sus Subsidiarias reportados en el trimestre completo más reciente;

11. Existencia:

(i) Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("Fibra") y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses del Emisor;

(ii) Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las NIIF o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México;

(iii) Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera del Emisor;

12. Mantenimiento de Propiedades. Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, el Emisor deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada;

13. Seguros. Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado;

14. Consolidación, Fusión, Escisión o Venta de Activos. No podrá fusionarse, escindirse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar la totalidad o una parte significativa de sus activos y bienes, salvo que se cumplan las siguientes condiciones: (i) el Emisor sea el fusionado, escindido o el vendedor, y la fusionante, escindente, o el comprador, según sea aplicable, asuma las obligaciones del Emisor al amparo de los Certificados Bursátiles, (ii) al surtir efectos la operación correspondiente

no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles, y (iii) el Emisor entregue al Representante Común una opinión legal y un certificado firmado por un funcionario responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (i) y (ii) anteriores;

15. Impuestos. Pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que el Emisor, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando el Emisor haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes;

16. Limitaciones para realizar operaciones con Personas Relacionadas. No podrá celebrar operaciones con Personas Relacionadas (según dicho término se define en la LMV), salvo que se cumplan con las disposiciones previstas en el Fideicomiso para la celebración de dichas operaciones y, en caso de ser aplicable, deberán celebrarse en términos de mercado, entendiéndose como tales, en términos y condiciones similares a las que se podrían haber pactado con Personas no relacionadas con el Emisor.

17. Destinar los recursos obtenidos por la Emisión de los Certificados Bursátiles para los fines establecidos en el Título.

18. Mantener, durante la vigencia de la Emisión, al menos dos calificaciones emitidas por agencias calificadoras autorizadas por la CNBV.

19. Adicionalmente, el Emisor deberá entregar por escrito al Representante Común, a más tardar dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al cierre de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio social del Emisor, y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio social del Emisor, un certificado firmado por representante legal del Administrador indicando el cumplimiento por parte del Emisor de las obligaciones contenidas en el presente apartado “Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor frente a los Tenedores.”

20. El Emisor no podrá realizar nuevas inversiones, adquisiciones ni incurrir en deuda incremental (salvo que sea para pago exclusivo de obligaciones fiscales) en caso de que (i) las calificaciones crediticias otorgadas a los Certificados Bursátiles sufran una baja crediticia de un (1) grado respecto de la menor calificación crediticia de las calificaciones crediticias vigentes a la fecha de este Título, como consecuencia directa de que el crédito fiscal notificado el 3 de marzo de 2025 al Emisor, según el mismo ha sido revelado en los Documentos de la Emisión correspondiente, quede firme y no admita recurso legal alguno, y (ii) que el monto del crédito fiscal fincado al Emisor previsto en el inciso (i) anterior, sea superior al 5% (cinco por ciento) del monto total de los activos del Fideicomiso en términos de los previsto en el Artículo 50 cuarto párrafo y demás artículos aplicables de la Circular Única.

Referente a las obligaciones y Causas de Vencimiento Anticipado mencionados anteriormente, se contemplan las siguientes reglas:

Las estimaciones que se realicen para el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda deberán ser consistentes con las políticas de financiamiento, de distribución y de operación seguidas por el Fideicomiso en el trimestre que se esté reportando, y ser consistentes con los niveles observados del mercado e incluir supuestos operativos verificables.

El cálculo de los montos correspondientes a los activos, financiamientos referidos en los conceptos de apalancamiento se realizará considerando el valor en libros del estado de situación financiera consolidado al cierre del trimestre reconocidos en su contabilidad de conformidad con las NIIF aplicables al Emisor.

El Emisor no asume obligación distinta a las mencionadas respecto del Título.

El Emisor no tiene obligaciones de dar, hacer o no hacer en beneficio y/o frente a los Tenedores, distintas a las expresamente consignadas en el Título.

El Emisor se obliga a proporcionar a la CNBV, a la Bolsa y al público inversionista la información financiera, económica, contable y administrativa que se señala en la Ley Aplicable.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

El principal y los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en Pesos el día de su vencimiento y en cada una de las fechas de pago de principal e intereses, respectivamente, en cuyo caso, de ser días que no sean un Día Hábil, se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento, mediante transferencia electrónica a través de Indeval, quien mantiene su domicilio en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En caso de mora, cualquier pago que deba realizar el Emisor se hará a través de Indeval, en el domicilio señalado anteriormente o, de no ser posible efectuar el pago correspondiente a través de Indeval, directamente en las oficinas del Representante Común ubicadas en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Piso 7, Colonia Bosques de las Lomas, Código Postal 05120, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México o, en su defecto en las oficinas del Emisor ubicadas en Av. San Jerónimo 458, Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, 01900 Ciudad de México, México, precisamente en ese orden.

En caso de que por alguna razón Indeval, durante la vigencia de la Emisión no mantenga la cuenta señalada en el párrafo anterior, o no pueda prestar el servicio, o recibir los recursos en dicha cuenta por cualquier causa, Indeval informará por escrito al Emisor y al Representante Común, el o los números de cuenta en las que podrá recibir los recursos. Indeval únicamente efectuará pagos y liquidaciones en el lugar de pago señalado y de conformidad con la mecánica establecida en el Título.

El último pago se efectuará contra la entrega del propio Título, o constancia al efecto emitida por el Indeval, complementada con el listado de titulares que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente.

Depositario

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Posibles Adquirentes

Los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Régimen Fiscal

La tasa de retención aplicable, en la fecha de este Suplemento, respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los Artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el

extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los Artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, así como los tratados de doble tributación que resulten aplicables. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. **EL RÉGIMEN FISCAL VIGENTE PODRÁ MODIFICARSE A LO LARGO DE LA DURACIÓN DEL PROGRAMA Y A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE CUALQUIER EMISIÓN. NO SE ASUME LA OBLIGACIÓN DE INFORMAR ACERCA DE LOS CAMBIOS EN LAS DISPOSICIONES FISCALES APLICABLES A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.**

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Emitidos al Amparo de la Emisión.

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de la presente Emisión (los "Certificados Bursátiles Originales"). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la Bolsa) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones de dar, hacer y no hacer y casos de vencimiento anticipado). Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso respectivo en su fecha de emisión, los cuales serán calculados a la tasa de intereses aplicable a los Certificados Bursátiles Originales.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales, no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

(a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles Originales, o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a los Certificados Bursátiles Originales.

(b) El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación al amparo del Programa (incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

(c) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título por un nuevo Título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho nuevo Título en Indeval. Dicho Título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, (i) el monto total de la emisión, representado por la suma del monto de los Certificados Bursátiles Originales, más el monto de los Certificados Bursátiles Adicionales (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el Título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, señalando adicionalmente la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Originales), y (iv) el plazo de vigencia de la emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Adicionales será la misma fecha de vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales.

(d) La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los períodos de intereses conforme al Título, en el entendido de que si dicha fecha no coincide con la fecha en que inicie cualquiera de los períodos de intereses conforme al Título, los tenedores de los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de emisión y el precio de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Período de Intereses vigente. En este caso, los Certificados Bursátiles Originales continuarán devengando intereses desde el inicio del Período de Intereses que se encuentre entonces vigente.

(e) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivado de la misma constituirán novación.

(f) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la Emisión de Certificados Bursátiles Originales a que se refiere este Suplemento.

(g) Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

(h) Las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas (o al menos no inferiores) que las calificaciones vigentes de los Certificados Bursátiles Originales y que éstas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa).

Intermediarios Colocadores

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC

Colíderes

Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Agente Estructurador Sustentable

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, coadyuvó en el desarrollo de Marco de Referencia ESG, en la identificación de proyectos y asistencia con el proveedor de la Opinión de Sustentabilidad.

Representante Común

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Fuente de los recursos necesarios

Los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles serán obtenidos por el Emisor en el curso ordinario de sus negocios y con cargo exclusivamente a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Autorización de la CNBV.

La CNBV, mediante oficio No. 153/5443/2023 de fecha 14 de agosto de 2023, otorgó la inscripción preventiva del Programa, y mediante oficio No. 153/4939/2026 de fecha 16 de junio de 2026, notificó el número de inscripción en el RNV de la cuarta Emisión de Certificados Bursátiles que el Emisor emite al amparo del Programa.

Los Certificados Bursátiles se encuentran inscritos con el No. 2362-4.15-2023-132-07 en el RNV.

La inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Forma para liquidar los Certificados Bursátiles en la Fecha de Liquidación.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles pagarán el valor de los mismos en la Fecha de Liquidación, a través del custodio respectivo.

II. DESTINO DE LOS FONDOS

Los recursos netos obtenidos por el Emisor derivados de las emisiones de Certificados Bursátiles con claves de pizarra “EDUCA 26L”, “EDUCA 26-2L” y “EDUCA 26UL”, considerando en cada caso el ejercicio de la opción de sobreasignación y una vez descontados los gastos relacionados con las respectivas emisiones, corresponden a $1,290,282, $1,191,001 y $1,488,843, respectivamente.

Los recursos netos de las emisiones con clave de pizarra “EDUCA 26L” y “EDUCA 26-2L” fueron destinados en 47.12%, equivalentes aproximadamente a $607,971 y $561,204, respectivamente, para liquidar el saldo principal insoluto de cierto crédito en cuenta corriente cuyos recursos habían sido destinados a la amortización del principal de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra “EDUCA 23L”. Por su parte, de la emisión con clave de pizarra “EDUCA 26UL”, un monto de $701,505 se destinó directamente a la amortización del principal de dichos Certificados Bursátiles “EDUCA 23L”.

Los Certificados Bursátiles con clave de pizarra “EDUCA 23L” fueron originalmente emitidos por el Emisor el 17 de agosto de 2023 al amparo del programa por un monto total de $1,734,428, y fueron objeto de una reapertura el 1 de diciembre de 2023 por un monto de $135,000, de forma conjunta con la primera reapertura de las emisiones con claves de pizarra “EDUCA 23-2L” y “EDUCA 23UL”. Dichos certificados tenían como fecha de vencimiento el 13 de agosto de 2026 y devengaban un interés bruto anual sobre su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, computado a partir de su fecha de emisión o al inicio de cada período de intereses, según correspondiera, a una tasa equivalente a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días calendario capitalizada, más 1.15% (uno punto quince por ciento) o, en su caso, su equivalente para el número de días naturales transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente.

El remanente de los recursos netos fue destinado a fines corporativos del Fideicomiso, correspondiendo aproximadamente a $682,310 (52.88%) para la emisión con clave de pizarra “EDUCA 26L”, $629,797 (52.88%) para la emisión con clave de pizarra “EDUCA 26-2L” y $787,338 para la emisión con clave de pizarra “EDUCA 26UL”. En el caso de la emisión “EDUCA 26-2L”, la diferencia entre los recursos netos y el monto total de la emisión correspondió a los gastos y comisiones pagados por el Emisor en relación con la emisión y oferta de los Certificados Bursátiles.

La diferencia entre los recursos netos y el monto de la Emisión representa los gastos y comisiones pagados por el Emisor en relación con la emisión y oferta de los Certificados Bursátiles.

Marco de Referencia

El Marco de Referencia ESG, establece los lineamientos que regirán la emisión y contratación de instrumentos financieros vinculados a la sostenibilidad por parte del Emisor, incluyendo bonos, créditos, derivados u otros mecanismos de financiamiento.

El Marco de Referencia ESG se encuentra alineado con los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (*Sustainability-Linked Bond Principles, SLBP*) de la *International Capital Market Association* (ICMA) y con los Principios de Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad (*Sustainability-Linked Loan Principles, SLLP*), incorporando los KPIs, calibración de los SPTs, características financieras, mecanismos de reporte y procesos de verificación.

El Marco de Refencia ESG presenta el contexto de sostenibilidad del Emisor, incluyendo su estrategia ambiental, social y de gobierno corporativo, así como los temas materiales identificados para la organización. Asimismo, define dos indicadores clave de desempeño.
El primero corresponde al porcentaje de consumo energético proveniente de fuentes renovables, cuyo objetivo es incrementar progresivamente el uso de energía limpia mediante la instalación de paneles fotovoltaicos en los inmuebles del portafolio, contribuyendo a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y a la transición energética del sector inmobiliario. Este indicador tiene como línea base el ejercicio 2023, cuando el consumo energético proveniente de fuentes renovables representó el 0.21% del consumo total, y contempla metas de desempeño de 34% para 2028, 38% para 2030 y 44% para 2033.

El segundo indicador corresponde al número de becas activas otorgadas a estudiantes de nivel medio superior y superior en situación de vulnerabilidad económica a través de Fundación del Emisor. Este KPI busca ampliar el acceso a la educación para poblaciones prioritarias, particularmente mujeres, estudiantes de bajos ingresos y jóvenes que cursan carreras STEM y de ciencias de la salud. La línea base corresponde a 839 becas activas otorgadas en 2023 y contempla objetivos de 925 becas para 2028, 963 becas para 2030 y 1,022 becas para 2033, apoyando la permanencia y conclusión de estudios de los beneficiarios.

Para cada indicador se establecen líneas base, metodologías de cálculo, SPTs con metas anuales hasta 2035 y los mecanismos de seguimiento correspondientes. Adicionalmente, se describen las características financieras aplicables a los instrumentos vinculados a la sostenibilidad, incluyendo los posibles ajustes financieros asociados al cumplimiento o incumplimiento de los objetivos comprometidos.

Finalmente, el Marco de Referencia ESG contempla la publicación anual de resultados, la verificación externa e independiente del desempeño de los indicadores y la obtención de una opinión de segunda parte (*Second Party Opinion*), con el propósito de garantizar la transparencia, credibilidad y alineación de los instrumentos financieros con las mejores prácticas internacionales en materia de financiamiento sostenible.

III. FACTORES DE RIESGO

En adición a los factores de riesgo contenidos en la sección “1. INFORMACIÓN GENERAL – 3. Factores de Riesgo” del Prospecto, el Emisor considera que su operación se podría ver afectada debido a los siguientes factores de riesgo:

Los Certificados Bursátiles podrían no cumplir con ciertos estándares aplicables a valores que deberían estar ligados a la sostenibilidad y perder su etiqueta de sostenibles

Los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa podrían no satisfacer estándares aplicables al Marco de Referencia ESG del Emisor y, por tanto, perder su etiqueta de sostenibles; en el entendido que, el incumplimiento de los KPIs no implicará una Causa de Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles.
No obstante, dicho incumplimiento podrá generar una insatisfacción de las expectativas de los inversionistas al invertir en un bono vinculado a la sostenibilidad, así como la rentabilidad y pago oportuno de los Certificados Bursátiles.

La calificación crediticia de los Certificados Bursátiles puede estar sujeta a revisión.

Las calificaciones crediticias otorgadas a los Certificados Bursátiles podrán estar sujetas a revisión (ya sea a la baja o al alza) por distintas circunstancias relacionadas con el Emisor, México u otros temas fuera del conocimiento actual y control del Fideicomiso y que en opinión de las agencias calificadoras resulten relevantes; en el entendido que, las calificaciones crediticias podrían no contemplar la información financiera más reciente del Emisor. Los inversionistas deberán ponderar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, las cuales se acompañarán al Suplemento correspondiente a cada Emisión.

Podemos estar o podríamos estar sujetos a litigios, procedimientos legales y administrativos o investigaciones gubernamentales que podrían afectar adversamente nuestro Negocio, reputación y condición financiera.

En el curso ordinario de nuestras operaciones, podríamos estar sujetos de tiempo en tiempo, en litigios, procedimientos administrativos o investigaciones y otros procedimientos legales o administrativos relacionados con reclamaciones derivadas de nuestras operaciones, ya sea en el curso ordinario de nuestro negocio o no, o relacionadas con violaciones o presuntas violaciones de leyes, regulaciones o actos. No podemos asegurar el resultado de dichos procedimientos legales; sin embargo, estos son evaluados y atendidos conforme a sus procesos internos y, en su caso, con la asesoría legal correspondiente, considerando la información disponible y las circunstancias de cada asunto.

También podríamos ser sujetos de revisiones fiscales, así como enfrentar litigios derivados de dichas revisiones fiscales o criterios utilizados por las autoridades respecto de las actividades de nuestros arrendatarios o sus clientes, o relacionados con nuestras actividades de adquisición, disposición y desarrollo de propiedades. La adquisición, propiedad, desarrollo y disposición de bienes inmuebles conlleva ciertos riesgos legales, incluyendo reclamaciones que podrían derivarse de hechos ocurridos antes de la adquisición de una propiedad. Cualquier litigio o procedimiento podría prolongarse por largos periodos sin resolución y, en caso de un resultado desfavorable, tener un efecto adverso material sobre nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación, y consecuentemente, el pago oportuno de los Certificados Bursátiles.

Además, este tipo de procedimientos podría implicar gastos significativos, incluyendo honorarios de abogados, contadores, auditores u otros expertos, así como consumir cantidades sustanciales de tiempo y atención de nuestro equipo directivo. La dedicación de estos recursos podría ser, en ocasiones, desproporcionada respecto a las posibles contingencias y, aunque no se materialicen sanciones o condenas, el simple inicio de un litigio o investigación podría perjudicar nuestra reputación o limitar nuestra capacidad para operar con normalidad. No podemos garantizar que cualquier asunto regulatorio o procedimiento legal que surja en el futuro no perjudique nuestra reputación o afecte materialmente nuestra capacidad para llevar a cabo nuestras operaciones de la manera que esperamos o de alguna otra manera no perjudique materialmente en caso de una resolución desfavorable, lo que podría tener un efecto materialmente adverso sobre nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, y en consecuencia, pago oportuno de los Certificados Bursátiles.

Asimismo, como se ha revelado en la sección de “Procedimientos Judiciales, Administrativos o Arbitrales” del nuestro Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025, así como en las notas

1.2.5 y 19.4 de los estados financieros para dicho ejercicio, existe un crédito fiscal notificado el 3 de marzo de 2025 contra el cual el Emisor interpuso los medios de defensa que la asisten. Aunque consideramos que el Emisor cuenta con los argumentos legales necesarios para defender dicha postura y se han interpuesto las defensas correspondientes; no podemos asegurar que el resultado de dichos procedimientos sea favorable para el Emisor o que un resultado desfavorable no tendrá un impacto negativo en nuestros resultados.

IV. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

La presente Emisión de Certificados Bursátiles contempló la participación de Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, quienes actuaron como Intermediarios Colocadores y de Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como colíderes, y ofrecieron los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempló en el contrato de colocación respectivo. Los Intermediarios Colocadores celebraron contratos de subcolocación o contratos similares con los Colíderes y con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles fueron colocados por los Intermediarios Colocadores conforme a un plan de distribución, el cual tuvo como uno de sus objetivos principales tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, fondos de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, los Intermediarios Colocadores pudieron colocar los Certificados Bursátiles con otros inversionistas, tales como inversionistas de banca patrimonial.

El Emisor tuvo el derecho, mas no la obligación, de realizar una sobreasignación, la cual se pudo llevar a cabo una vez que fue cerrado el libro. La sobreasignación fue aplicable respecto de aquellas órdenes de compra presentadas por los Intermediarios Colocadores; en el entendido que, dichas órdenes de compra fueron asignadas al mismo precio al que cerró el libro.

La sobreasignación de las emisiones con clave de pizarra “EDUCA 26L”, “EDUCA 26-2L” y “EDUCA 26UL” se llevó a cabo de la siguiente manera: para “EDUCA 26L”, el monto de la sobreasignación ascendió a $650,000, con lo que el monto total colocado de la emisión fue de $1,300,000; para “EDUCA 26-2L”, la sobreasignación fue de $600,000, alcanzando un monto total colocado de $1,200,000; y para “EDUCA 26UL”, la sobreasignación fue de 85,004,800 UDIs, equivalentes a $749,999, con lo que el monto total colocado ascendió a 170,009,600 UDIs, equivalentes a $1,499,999.

Los Intermediarios Colocadores presentaron sus posturas mediante la plataforma electrónica previamente determinada, y la asignación de las órdenes de compra se efectuó con base en la participación de cada uno de ellos en la conformación del libro primario.

Al tratarse de una oferta pública, cualquier persona que pudo invertir en los Certificados Bursátiles de conformidad con lo previsto en el presente Suplemento, tuvo la oportunidad de participar en la colocación de los mismos conforme al proceso que se describe en este Suplemento. Todos los posibles inversionistas que participaron en dicho proceso participaron en igualdad de condiciones en los términos descritos a continuación y sujeto a los criterios de asignación que se enuncian más adelante.

El Emisor pudo, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales.

Para la formación de demanda y colocación de los Certificados Bursátiles, los Intermediarios Colocadores utilizaron los medios comunes para recepción de demanda, es decir, vía telefónica a los teléfonos: (55) 9179-5101, (55) 9179-5102, (55) 9179-5103 y (55) 9179-5104 de Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, y (55) 5721-6806, (55) 5721-3825, (55) 5721-3451 y (55) 5721-3464 de HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, a través de los cuales los inversionistas potenciales pudieron presentar órdenes irrevocables de compra a partir de las 9:00 horas en la fecha de cierre de libro que fue el 17 de junio de 2026.

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, tuvo a su cargo el Registro y la Liquidación de la Emisión.

Al tratarse de una oferta pública, cualquier persona que deseó invertir en los valores objeto de la presente Emisión, tuvo la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como adquirir los Certificados Bursátiles, salvo que su régimen de inversión no lo permitiera.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles se tomaron en cuenta criterios de diversificación, así como la búsqueda de inversionistas que ofrecieran mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles. El proceso de colocación y asignación no incluyó montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se tuvo la intención de utilizar el concepto de primero en tiempo primero en derecho. Los Certificados Bursátiles se colocaron a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional a tasa única.

Para la presentación de posturas por parte de los inversionistas para la adquisición de los Certificados Bursátiles y la asignación de las mismas, los Intermediarios Colocadores, no han definido ni utilizado ni una sobretasa o tasa sugerida a ser tomada en consideración por los inversionistas en la presentación de sus posturas, a fin de que éstas sean consideradas para la asignación final de los Certificados Bursátiles.

Los inversionistas al presentar sus órdenes de compra aceptaron las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Emisor y de los Intermediarios Colocadores. Asimismo, el Emisor en todo momento y por cualquier circunstancia pudo declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción del libro, así como no asignar dichos Certificados Bursátiles o reducir el monto de la emisión originalmente convocado, sin responsabilidad para el Emisor o de los Intermediarios Colocadores.

El cierre del libro se llevó a cabo desde las 9:00 AM, y se cerró una vez que los Intermediarios Colocadores así lo determinaron. El aviso de oferta pública se dio a conocer con al menos un día de anticipación a la fecha del cierre de libro. El día del cierre de libro se publicó, a través del EMISNET, el aviso de colocación con fines informativos que incluyó las características definitivas de los Certificados Bursátiles.

Los Intermediarios Colocadores y algunas de sus afiliadas constituidas en México o en el extranjero, o que desarrollen sus operaciones en el extranjero tienen y pueden tener, relaciones de negocios con el Emisor y sus afiliadas y les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibieron por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores, por la colocación de los Certificados Bursátiles).

Los Intermediarios Colocadores consideran que su actuación como Intermediarios Colocadores en la Emisión de los Certificados Bursátiles no representó ni resultó en conflicto de interés alguno. Por tratarse de una oferta pública, cualquier persona que deseó invertir en los Certificados Bursátiles tuvo la posibilidad de participar en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como de adquirir los Certificados Bursátiles en comento.

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, distribuyó 4,332,023 Certificados Bursátiles, que representan el 33.32% del total de Certificados Bursátiles Objeto de la presente Emisión, de los cuales ninguno fue colocado entre personas integrantes del mismo Grupo Empresarial (según dicho término se define en la LMV) al que pertenece.

HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, distribuyó 4,332,022 Certificados Bursátiles, que representan el 33.32% total de Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión, de los cuales ninguno fue colocado entre personas integrantes del mismo Grupo Empresarial (según dicho término se define en la LMV) al que pertenece.

Asimismo, los Intermediarios Colocadores asignaron (i) 4,035,955 Certificados Bursátiles a Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte para su colocación en su carácter de Colíder y que representan el 31.05% del total de los Certificados Bursátiles, de los cuales ninguno de los títulos fue colocado entre personas integrantes del mismo Grupo Empresarial (según dicho término se define en la LMV) al que pertenece, (ii) 300,000 Certificados Bursátiles a Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V., para su colocación en su carácter de Colíder y que representan el 2.31% del total de los Certificados Bursátiles, de los cuales todos fueron colocados entre personas integrantes del mismo Grupo Empresarial (según dicho término se define en la LMV) al que pertenece.

Los Certificados Bursátiles colocados a que se refiere el párrafo anterior, se reportan en este Suplemento bajo la modalidad “pot” o “conjunta”. Es decir, que las órdenes fueron presentadas por los Intermediarios Colocadores, independientemente del intermediario colocador a través del cual fueron recibidas, por lo que la distribución entre cada uno de los Intermediarios Colocadores de los Certificados Bursátiles colocados se llevó a cabo en partes iguales. La comisión correspondiente a cada Intermediario Colocador se pagará conforme a lo acordado en el Contrato de Colocación y lo descrito en la Sección “VI. Gastos Relacionados con la Oferta” de este Suplemento.

El Emisor y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de que cualquier persona relacionada (según dicho término se define en la LMV) de dicha institución o del Emisor, o sus principales accionistas, directivos o consejeros, pretendieran adquirir parte de los Certificados Bursátiles, tienen conocimiento de que algunas personas adquirieron más del 5% de los mismos. Sin embargo, ni el Emisor ni los Intermediarios Colocadores pueden asegurar que dichas adquisiciones no se llevarán a cabo.

Adicionalmente, los Intermediarios Colocadores no enfocaron sus esfuerzos en colocar los Certificados Bursátiles entre partes relacionadas al que pertenecen (según el término “Grupo Empresarial” se define en la LMV). En el caso que alguna parte relacionada al que pertenece a los Intermediarios Colocadores pretendió adquirir Certificados Bursátiles, dicha persona participó en el proceso de colocación en igualdad de condiciones con los demás inversionistas potenciales y la asignación de los Certificados Bursátiles se realizó en cumplimiento con los lineamientos establecidos en el presente Suplemento.

V. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

Como resultado de las emisiones de los Certificados Bursátiles, el emisor con clave de pizarra “EDUCA 26L” “EDUCA 26-2L” y “EDUCA26UL” obtuvieron recursos por $1,290,282, $1,191,001 y 170,009,600 UDIs, equivalentes a $1,488,843, respectivamente. Los gastos relacionados con cada una de las Emisiones, descritos a continuación, fueron cubiertos con los recursos obtenidos de la colocación de los respectivos Certificados Bursátiles.

Los principales gastos de la Emisión relacionados con la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles son los siguientes:

Gastos	EDUCA 26L		EDUCA 26-2L		EDUCA 26 UL		Total
	$	%	$	%	$	%	$
Derechos de Inscripción en el Registro Nacional de Valores	1,170	12.04%	1,080	12.00%	1,350	12.10%	3,600
Arancel de Listado en la Bolsa	486	5.00%	450	5.00%	557	4.99%	1,493
Comisión de cada uno de los Intermediarios Colocadores							
Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat. (colocación)	1,179	12.13%	1,719	19.10%	2,154	19.31%	5,052
HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC. (colocación)	1,179	12.13%	1,719	19.10%	2,154	19.31%	5,052
Comisión de cada uno de los Colíderes							
Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	234	2.41%	43	0.47%	42	0.38%	319
Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	1,179	12.13%	0	0.00%	0	0.00%	1,179
Comisión por Coordinación							
Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	3,016	31.04%	2,784	30.94%	3,480	31.20%	9,280
Honorarios de los asesores legales							
Asesor Legal Independiente:							
Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.	292	3.00%	269	2.99%	336	3.02%	897
Honorarios del Fiduciario							
Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/3277.	290	2.98%	290	3.22%	290	2.60%	870
Honorarios de las Agencias Calificadoras							
HR Ratings de México, S.A. de C.V.	132	1.36%	122	1.35%	152	1.36%	406
Moody´s Local MX, S.A. de C.V.	151	1.56%	140	1.55%	175	1.57%	466
Honorarios del Representante Común							0
Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	58	0.60%	58	0.64%	58	0.52%	174
Auditor Externo:							
Mancera, S.C. (integrante de Ernst & Young Global) Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.,	143	1.47%	132	1.47%	165	1.48%	440
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited)	182	1.88%	168	1.87%	211	1.89%	561
Indeval	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0
SIPO	26	0.28%	25	0.28%	31	0.28%	82
Total	**9,717**		**8,999**		**11,155**		**29,871**

El importe de los gastos antes señalados contiene el impuesto al valor agregado correspondiente, salvo por los derechos de inscripción en el Registro Nacional de Valores, el cual no causa dicho impuesto.

VI. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

El Emisor ha designado como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles a Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., quien ha aceptado la designación y se ha obligado a su fiel desempeño.

El Representante Común llevará a cabo todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores de conformidad con lo establecido por (i) el Título correspondiente, (ii) los Artículos 68, 69 y demás aplicables de la LMV relativos a la representación común, y en lo que resulten aplicables, (iii) la LGTOC,

particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del representante común, así como a su designación, revocación o renuncia, y (iv) los Artículos 65, 68 y demás aplicables de la Circular Única.

El Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (para efectos de claridad, el Representante Común no representa a los Tenedores en forma individual, sino de manera conjunta).

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que señala la LMV, la LGTOC y demás leyes aplicables, así como las que se le atribuyen enunciativa y no limitativamente en el Título correspondiente. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título correspondiente, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores, entendidos como, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles, presentes en una Asamblea de Tenedores legalmente instalada conforme lo dispuesto en el título correspondiente (la "Mayoría de los Certificados Bursátiles"), para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles.

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

I) Suscribir el Título correspondiente.

II) La facultad de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos de cada Emisión conforme a lo establecido en el Título correspondiente.

III) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente, o a solicitud de los Tenedores que representen, en lo individual o en conjunto, 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a solicitud del Emisor.

IV) Firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando así corresponda, los documentos o convenios que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor.

V) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, incluyendo sin limitar, la facultad de contratar un auditor externo, cuando a su juicio se requiera.

VI) Calcular los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles, conforme a lo dispuesto en los documentos de la Emisión correspondiente.

VII) Calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y/o amortización de principal correspondientes a los Certificados Bursátiles, así como la tasa de interés bruto anual aplicable, así como informar a la CNBV, la BMV y al Indeval, por escrito, sobre el pago de los intereses conforme a lo dispuesto en los documentos de la Emisión correspondiente.

VIII) Representar a los Tenedores ante al Emisor o ante cualquier autoridad competente como intermediario respecto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

IX) Vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Emisor en los términos del Título que documente la Emisión correspondiente.

X) Publicar, a través de los medios que determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guardan los Certificados Bursátiles; en el entendido que, cualquier información que sea de carácter confidencial no deberá revelarse.

XI) Solicitar a las partes toda la información necesaria en el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones.

XII) Informar al Indeval, en cuanto se tenga conocimiento, tan pronto como sea posible, de la materialización de una Causa de Vencimiento Anticipado de conformidad con lo establecido en el Suplemento y en el Título correspondiente y cuando sean declarados vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles conforme al Suplemento y el Título correspondiente.

XIII) Por instrucciones de la Asamblea de Tenedores o, de así considerarlo conveniente el Representante Común, previo anticipo de los recursos suficientes para tales efectos por parte de los Tenedores, subcontratar a terceros para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión y supervisión establecidos en el título correspondiente.

XIV) Requerir del Emisor la información y documentación necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones en términos de la fracción II del Artículo 68 de las Circular Única, excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles; y

XV) En general, ejercer todas las funciones y facultades, así como cumplir con todas las obligaciones a su cargo en términos del título que documente la Emisión correspondiente, la LMV, la LGTOC, la Circular Única, y de los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en términos del Título correspondiente o de la Ley Aplicable, serán obligatorios y se considerarán aceptados por los Tenedores.

El Representante Común estará obligado a verificar, a través de la información y documentación que el Emisor le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones del Emisor establecidas en el Título correspondiente (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles).

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Emisor sus auditores externos, asesores legales o a cualquier persona que preste servicios al Emisor en relación con los Certificados Bursátiles la información y documentación razonable que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Emisor a que se refiere el párrafo anterior, así como de realizar visitas o revisiones al Emisor. Al respecto, el Emisor estará obligado a entregar dicha información y documentación y a requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros, que proporcionen al Representante Común la información y documentación y en los plazos que éste solicite para el cumplimiento de sus funciones. El Representante Común podrá realizar las visitas a las oficinas del Emisor anteriormente referidas una vez al año, siempre y cuando sea en días y horas hábiles, no interfiera con las operaciones del Emisor y le hubiere entregado un aviso al Emisor con 15 (quince) Días Hábiles de anticipación en que desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor o las personas que suscriban los documentos de la Emisión.

El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la Ley Aplicable, con base en la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

El Representante Común tendrá la obligación de solicitar, inmediatamente al Emisor, que se haga del conocimiento del público, a través de un Evento Relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones del Emisor establecidas en el Título correspondiente; en el entendido que, en caso de que el Emisor omita divulgar el Evento Relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores o, en su caso, esta última ordenar que se subcontrate a terceros especializados, para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el Título correspondiente y en la Ley Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores y, en consecuencia, podrá confiar, actuar o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones legales aplicables; en el entendido que, si la Asamblea de Tenedores aprueba la contratación pero los Tenedores no anticipan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el Artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el Artículo 2577 del Código Civil Federal y sus correlativos con relación a su carácter de mandatario en términos del Artículo 217 de la LGTOC; en el entendido que, el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación porque no le sean proporcionados.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores; en el entendido que, dicha remoción solamente surtirá efectos a partir de la fecha en que el Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo. La designación de un nuevo representante común únicamente podrá recaer en una casa de bolsa o institución de crédito.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades adeudadas a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas en su totalidad.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones, facultades y obligaciones que le corresponden por virtud de su encargo.

VII. ASAMBLEAS DE TENEDORES

1. Las asambleas de los Tenedores (la "Asamblea de Tenedores") representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título que documenta la presente Emisión, en la LMV y de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

2. La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.

3. Los Tenedores que representen un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores correspondiente, especificando en su

petición los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha Asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 15 días calendario contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores correspondiente.

4. La convocatoria para la Asamblea de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en cualquier periódico de circulación a nivel nacional y en el EMISNET, con al menos 10 (diez) días calendario de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, sin que puedan tratarse puntos que no estén previstos en el orden del día salvo que esté representado el 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá derecho a un voto por cada Certificado Bursátil que acredite.

5. Para que una Asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso 6 siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en ella los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes.

Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso 6 siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes.

6. Se requerirá que esté representado en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes, en los siguientes casos:

(a) Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común; o

(b) Cuando se trate de otorgar prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal y/o intereses conforme al Título que documenta la presente Emisión; o

(c) Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, salvo que la modificación en cuestión sea para (i) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción, (ii) corregir o adicionar cualquier disposición que resulte incongruente con el resto de los documentos base de la Emisión, (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, y/o (iv) cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos de los Certificados Bursátiles, o no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común; casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de los Tenedores.

7. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados en el inciso 6(a) anterior, se requerirá que estén presentes en ella los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes. Tratándose de cualesquiera de los asuntos mencionados en el inciso

6(b) anterior, en Asambleas de Tenedores reunidas en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, se requerirá que estén presentes en ella los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes.

8. Para concurrir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles, de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea de Tenedores, por lo menos el día hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por apoderado, acreditado con carta poder.

9. En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles que el Emisor o cualquier persona relacionada con el Emisor haya adquirido.

10. De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas, así como los libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las Asamblea de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

11. Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asamblea de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

12. No obstante lo estipulado anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores correspondiente, siempre que se confirmen por escrito.

Nada de lo contenido en el presente limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la LGTOC.

VIII. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con la Emisión de los Certificados Bursátiles a que hace referencia el presente Suplemento:

Nombre	Papel desempeñado en la Operación
Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/3277.	Fiduciario Emisor
Grupo Nagoin, S.A. de C.V.	Fideicomitente
Fibra Educa Management, S.C.	Administrador

Nombre	Papel desempeñado en la Operación
Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.	Intermediario Colocador y Agente Estructurador Sustentable
HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.	Intermediario Colocador
Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.	Colíder
Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	Colíder
Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.	Asesores Legales Externos
Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	Representante Común
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited)(1)	Auditor Externo
Mancera, S.C. (integrante de Ernst & Young Global)	Auditor Externo
HR Ratings de México, S.A. de C.V.	Agencia Calificadora
Moody,s de México, S.A. de C.V., Institución Calificadora de Valores.	Agencia Calificadora

(1) Auditor Externo de los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

La Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso, el Informe sobre Créditos Relevantes, los Resultados de la Operación, la Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital, el Control Interno, las Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas, así como la demás información utilizada para la elaboración del presente Suplemento, se encuentra contenida en el Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025.

Contrato de apertura de crédito en cuenta corriente

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

El Crédito tiene una vigencia de 3 años contados a partir de la fecha de su firma, con la posibilidad de dos prórrogas adicionales de un año cada una, sujetas a la aprobación previa y por escrito de una Mayoría Calificada de Acreditantes.
El 11 de diciembre de 2025 se estipuló el costo financiero por la apertura de crédito en la carta de comisiones conforme lo siguiente:

(a) Comisión por Estructuración. Una comisión no reembolsable por estructuración, por un monto equivalente a 45 (cuarenta y cinco) puntos base, más el IVA correspondiente, calculada sobre el Monto del Crédito, la cual se devengará o causará en la fecha de celebración del contrato mediante el cual se haya instrumentado el Crédito. El Acreditado se obliga a pagar dicha comisión, directamente a Scotiabank, en una sola exhibición y en fondos inmediatamente disponibles, a más tardar, en la fecha que ocurra primero entre **(i)** el quinto día hábil siguiente a la celebración del contrato mediante el cual se haya instrumentado el Crédito, y **(ii)** la primera disposición del Crédito; en el entendido que, los recursos de dicha primera disposición del Crédito podrán ser empleados por el Acreditado para el pago de esta comisión.

(b) Comisión por Apertura. Una comisión no reembolsable por apertura, por un monto equivalente a 20 (veinte) puntos base, más el IVA correspondiente, calculada sobre el Monto del Crédito, la cual se devengará o causará en la fecha de celebración del contrato mediante el cual se haya instrumentado el Crédito. El Acreditado se obliga a pagar dicha comisión, directamente a Scotiabank, en una sola exhibición y en fondos inmediatamente disponibles, a más tardar, en la fecha que ocurra primero entre **(i)** el quinto día hábil siguiente a la celebración del contrato mediante el cual se haya instrumentado el Crédito, y **(ii)** la primera disposición del Crédito; en el entendido

que, los recursos de dicha primera disposición del Crédito podrán ser empleados por el Acreditado para el pago de esta comisión. Scotiabank, en su carácter de agente estructurador, se reserva el derecho de compartir la totalidad o una parte de la Comisión por Apertura con otros Acreditantes a su entera discreción.

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

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

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

Con base a lo anteriormente expuesto, el 7 de abril de 2026 el Fideicomiso pagó con recursos propios $23,124 correspondientes a comisiones y gastos legales anteriormente descritos por la firma del contrato de apertura de crédito en cuenta corriente.

Concepto	Monto Base	%	Comisión	IVA	Total Comisión
Comisión por Estructuración (no reembolsable)	2,500,000	0.45%	11,250	1,800	13,050
Comisión por Apertura (no reembolsable)	2,500,000	0.20%	5,000	800	5,800
Comisión por Coordinación (no reembolsable)	2,500,000	0.10%	2,500	400	2,900
Comisión por Agencia Administrativa (no reembolsable)	2,500,000	N/A comisión anual	400	64	464
Honorarios asesores legales (no reembolsables)	N/A	N/A	785	126	910
	Total		**19,935**	**3,190**	**23,124**

Monto, Términos y Condiciones del Crédito

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

El Crédito será utilizado por el Acreditado exclusivamente para el Destino del Crédito y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, el Acreditado podrá disponer del Crédito en una o varias disposiciones en cualquier Día Hábil durante el Periodo de Disponibilidad (cada una de ellas, una “Disposición”); en el entendido, además, que, después de efectuarse cada Disposición (i) en ningún momento habrá más de 5

(cinco) Disposiciones vigentes de manera simultánea, (ii) el saldo insoluto de todas las Disposiciones no excederá, bajo ninguna circunstancia, la suma de los Compromisos de todos los Acreditantes, y (iii) el saldo insoluto de cada Disposición no excederá, bajo ninguna circunstancia, el Compromiso del Acreditante correspondiente.

Cada Disposición del Crédito deberá realizarse por un monto mínimo de $50,000 y en múltiplos de $10,000; en el entendido que, si el monto pendiente por disponer es menor a $50,000, la Disposición podrá ser por el total del monto pendiente de disponer.

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

Crédito Sostenible

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Condiciones Suspensivas.

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

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

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

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

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

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

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

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

(h) Que cada una de las declaraciones del Acreditado establecidas en cada uno de los Documentos de

Crédito sea verdadera y correcta en y a la Fecha de Disposición, como si se hubiera realizado en dicha fecha;

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

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

II. <u>Condiciones Suspensivas para las Disposiciones subsecuentes del Crédito</u>.

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

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

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

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

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

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

(f) Inmediatamente antes y después de dar efecto a cualquier Disposición, no deberá haber ocurrido, ni

deberá seguir ocurriendo, Incumplimiento o Evento de Incumplimiento alguno; y

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

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

1. Cumplimiento de Leyes.

2. Pago de impuestos.

3. Cumplimiento de la Legislación Ambiental.

4. Seguros que cubran las propiedades del Fideicomiso.

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

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

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

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

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

10. Cumplimiento de Contratos de Arrendamiento. El Acreditado deberá cumplir y observar los términos y disposiciones de cada Contrato de Arrendamiento y mantener cada uno en pleno vigor y efecto (excepto por su vencimiento de conformidad con sus respectivos términos), y no permitir que dichos Contratos de Arrendamiento

se rescindan ni que se pierda o cancele ningún derecho a renovar dichos arrendamientos, así como notificar al Agente Administrativo cualquier incumplimiento por cualquiera de las partes en virtud de cualquier Contrato de Arrendamiento.

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

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

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

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

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

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

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

durante el periodo que abarcan dichos estados financieros; y

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(e) Venta de Activos. Vender, ceder o enajenar de cualquier otro modo, o conceder cualquier opción u

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

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

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

(h) Restricciones de Pago que afecten a las Subsidiarias. Directa o indirectamente, celebrar o permitir que se celebre cualquier contrato o convenio que limite la capacidad de cualquiera de sus Subsidiarias para declarar o pagar dividendos o efectuar otras distribuciones con respecto a sus Participaciones en el Capital, salvo las restricciones que surjan **(i)** en virtud de una ley, tratado, convenio, ley, reglamento, decreto, norma, sentencia, código, , decreto, aprobación, concesión, otorgamiento, franquicia, licencia, acuerdo, directiva, directriz, política, requisito u otra restricción gubernamental aplicable o cualquier forma similar de decisión o determinación de (o cualquier interpretación o administración de cualquiera de los anteriores por) cualquier Autoridad Gubernamental, en cada caso, vinculante para dicha Subsidiaria; **(ii)** de cualquier acuerdo o instrumento existente en esta fecha y de cualquier prórroga, renovación o sustitución (o prórrogas, renovaciones o sustituciones sucesivas), total o parcial, de cualquiera de dichos gravámenes o restricciones, siempre que los términos sean sustancialmente idénticos a los de dichos gravámenes o restricciones (salvo en lo que respecta a su duración); **(iii)** de cualquier acuerdo o instrumento que regule la Deuda que se permita contraer con posterioridad a la fecha del presente de conformidad con este Contrato; siempre que, las disposiciones relativas a dicho gravamen o restricción contenidas en dicho acuerdo o instrumento no sean sustancialmente más restrictivas, consideradas en su conjunto, que las contenidas en el presente Contrato según lo determine de buena fe el Acreditado; y **(iv)** en virtud de los Documentos del Crédito.

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

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

mantenga su existencia como FIBRA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Índice de Apalancamiento < 30.0%	215.0

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

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

También, se estipula una comisión por saldos no dispuestos equivalente al 30% del Margen Aplicable vigente, más el IVA correspondiente, la cual será aplicada sobre el saldo promedio diario no dispuesto, misma que será exigible y pagadera trimestralmente el último día hábil de cada mes de enero, abril, julio y octubre.

***Sesiones del Comité Técnico*.**

El 25 de febrero, 8 de abril, 28 de abril de 2026 y del 23 julio de 2026, se celebraron las sesiones del Comité Técnico a la que fueron debidamente convocados y asistieron todos sus miembros.

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

e) Administrador

Antecedentes

Fibra Educa Management, S.C, fue constituida el 31 de enero de 2018, bajo las leyes de la República Mexicana, con una duración indefinida, en apego a lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, teniendo como domicilio de sus oficinas Av. San Jerónimo #458, Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, C. P. 01900. Alcaldía Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, teléfono 52 (55) 8842-5500.

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

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

Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento

El contrato de Prestación de Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, algunos de estos a través de una de sus Partes Relacionadas, fue revelado en la sección d) “Contratos y acuerdos relevantes” del

Reporte anual del ejercicio 2025, asimismo se incluye los costos de la Administración en el 2T 2026 en la sección f) siguiente de este mismo Reporte “Comisiones, costos y gastos del Administrador, asesor o cualquier otro”:

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

i. Servicios de administración. El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos Inmobiliarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, algunos de estos a través de un tercero pudiendo ser una Parte Relacionada.
ii. Servicios de Representación. El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de representación que sean necesarios y convenientes para representarlo frente a los Arrendatarios y usuarios de los Activos Inmobiliarios.
iii. Servicios de asesoría y planeación. El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de asesoría, planeación y coordinación de proyectos, incluyendo sin limitar, la asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos Inmobiliarios, así como respecto de los proyectos inmobiliarios o Activos Inmobiliarios a ser adquiridos o, en su caso, desarrollados por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se adquirirán, desarrollarán, construirán, promoverán, comercializarán, arrendarán y operarán los proyectos o Activos Inmobiliarios identificados como de “oportunidad”; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y conforme a la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Asambleas de Tenedores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Resolución. – Se resolvió designar como delegados de esta Asamblea al Administrador del Fideicomiso así como a las licenciadas Laura Montes Bracchini y Maria de Lourdes Miriam Mendoza Martinez y/o cualquier apoderado del Representante Común y/o del Fiduciario del Fideicomiso (los “Delegados”) para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección (en caso de ser necesario) para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo

conducente, presentar los avisos y notificaciones ante la CNBV, BMV, e INDEVAL y demás autoridades correspondientes, en su caso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los representantes de los Certificados Bursátiles 23L. aprobaron recibir el pago, por única ocasión, de una compensación económica equivalente a 10 puntos base (“bps”) sobre el valor nominal del Título que ampara la emisión, que se aplicará en el primer periodo de pago de intereses del ejercicio 2026, en favor de los tenedores de los Certificado00s Bursátiles 23L, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD aprobado conforme al Acuerdo Tercero inmediato anterior.

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

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

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

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

Asamblea de Tenedores celebrada el 29 de abril de 2026

Orden del día

I. Presentación y, en su caso, aprobación del informe del administrador del fideicomiso a que se refiere la fracción XI del artículo 44 de la Ley del Mercado de Valores relativo al ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2025, que incluye la opinión del comité técnico, y presentación del dictamen del auditor externo de los estados financieros consolidados.

ACUERDO

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

II. Presentación y conocimiento de los informes presentados por el comité técnico del fideicomiso por el ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2025, que incluyen, en términos de lo dispuesto por el artículo 28, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores: (i) el informe anual de las actividades llevadas a cabo por los comités de prácticas y sostenibilidad y de auditoría, de conformidad con el artículo 43, fracciones I y II de la Ley del Mercado de Valores; y (ii) el informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiere intervenido el comité técnico, conforme a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores. Acuerdos al respecto.

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

TERCERO. "Se toma nota y se toma conocimiento del informe anual de las actividades llevadas a cabo por el Comité de Auditoría del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2025, toda vez que cumple con los aspectos previstos por la LMV en términos del artículo 43, fracción II."

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

III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros dictaminados por auditor externo correspondientes al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025, que incluye la información de las políticas y criterios contables materiales y criterios y bases de presentación de la información financiera a que se refiere el artículo 172, inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Adopción de acuerdos en relación con este punto.

ACUERDOS

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

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

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

IV. Propuesta del comité de nominaciones para la ratificación individual de los miembros independientes del comité técnico o la designación, en su caso, de miembros independientes para el comité técnico del fideicomiso, previa calificación de la respectiva independencia de unos y/u otros. Adopción de acuerdos en relación con este punto.

ACUERDOS

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

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

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

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

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

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

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

ACUERDO

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

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

ACUERDOS

DÉCIMO CUARTO. "Se resolvió designar como delegados de esta Asamblea a los licenciados María de Lourdes Miriam Mendoza Martínez y Diego José Robles Cuevas; así como a cualquier apoderado del Representante Común y/o del Fiduciario del Fideicomiso (los "Delegados") para que, indistintamente, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección (en caso de ser necesario) para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones ante la CNBV, BMV, e S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes, en su caso."

DÉCIMO QUINTO. "Se faculta ampliamente a los Delegados designados para que, por sí o por medio de terceros, realicen todos los actos necesarios para la debida ejecución de los acuerdos de la Asamblea, incluyendo trámites ante el Registro Público, publicación de avisos, expedición de certificaciones y cualquier otra gestión relacionada. Asimismo, se instruye al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común para que, dentro del ámbito de sus facultades, lleven a cabo las acciones necesarias para instrumentar dichos acuerdos, sirviendo la presente acta como carta instrucción para todos los efectos legales conducentes"

Asamblea de Tenedores celebrada el 22 de septiembre de 2026

En la Asamblea Ordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con la clave de pizarra “EDUCA 18” del 22 de septiembre de 2026, se votaron y aprobaron los siguientes asuntos con la asistencia del 80.02%.

I. “Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la liberación del Monto Total Objetivo autorizado para las emisiones de certificados bursátiles fiduciarios de deuda al amparo del programa de colocación con carácter revolvente aprobado por la asamblea de tenedores, por un monto total autorizado de hasta $20,000,000. Acuerdos al respecto.”

ACUERDOS

PRIMERO. “Se aprueba la liberación del Monto Total Objetivo de $12,000,000 que fue autorizado mediante asamblea general ordinaria de tenedores de fecha 14 de marzo de 2023, por lo que se resuelve dejar constancia también de que el Fideicomiso está autorizado para llevar a cabo emisiones de certificados bursátiles fiduciarios de deuda al amparo del Programa, por un monto total autorizado de hasta $20,000,000, en los términos presentados a esta Asamblea y autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en el Programa según consta en el oficio número 153/5443/2023 de fecha 14 de agosto de 2023. Lo anterior, en el entendido que el Fideicomiso deberá observar en todo momento la razón préstamo a valor (loan to Value) previamente autorizada por los órganos de éste.”

SEGUNDO. “Se instruye al Fiduciario para que, conforme a las instrucciones que al efecto reciba del Administrador, y con la intervención del Representante Común en el ámbito de sus facultades, lleve a cabo los actos, avisos y tramites que resulten necesarios o convenientes para instrumentar el acuerdo anterior, incluyendo, en su caso, los que correspondan ante la CNBV y la BMV.”

II. “Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la implementación de un fondo de recompra activo de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de la contratación de un formador de mercado, y de la realización de los actos y la celebración de los documentos que resulten necesarios para su instrumentación. Acuerdos al respecto.”

ACUERDOS

TERCERO. “Se aprueba la implementación de un fondo de recompra activo de CBFIs, hasta por un monto máximo de $100,000, con una vigencia de un afio, con sujeción a la legislación aplicable.”

CUARTO. “Se aprueba la contratación de uno o varios Formadores de Mercado respecto de los CBFIs, en los términos y condiciones presentados a esta Asamblea, según lo considere el Administrador.”

QUINTO. “Se instruye al Fiduciario para que, conforme a las instrucciones que al efecto reciba del Administrador, celebre los contratos, convenios y demás documentos, y realice los actos, avisos y tramites que resulten

necesarios o convenientes para la instrumentación del Fondo de Recompra y la contratación del Formador de Mercado, incluyendo la presentación de los avisos correspondientes ante la CNBV y la BMV."

III. "Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios para ser mantenidos en la tesorería del Fideicomiso, sujeto a las autorizaciones, análisis, límites y demás condiciones que resulten aplicables. Acuerdos al respecto."

ACUERDOS

SEXTO. "Se aprueba la emisión de hasta 9,107.469 (nueve millones ciento siete mil cuatrocientos sesenta y nueve) o el equivalente a $500,000 en CBFIs para ser mantenidos en la tesorería del Fideicomiso, sujeto a las autorizaciones, análisis, límites y demás condiciones que resulten aplicables, en los términos presentados a esta Asamblea."

SEPTIMO. "Se instruye al Fiduciario para que, conforme a las instrucciones que al efecto reciba del Administrador, v con la intervención del Representante Comin en el ámbito de sus facultades, lleve a cabo los actos, solicitudes y trámites necesarios o convenientes ante la CNBV, la BMV, el Indeval y cualquier otra autoridad o entidad competente para la emisión de los CBFIs de tesorería aprobada en el acuerdo anterior,"

IV. "Propuesta, discusión y, en su case, aprobación de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios mediante oferta pública de valores. Acuerdos al respecto."

ACUERDOS

OCTAVO. "Se aprueba la emisión de hasta $4,000,0000 en CBFIs para ser colocados mediante oferta pública de valores, en los términos y condiciones presentados a esta Asamblea, en el entendido de que el precio de colocación, el número definitivo de CBFIs a colocar, la fecha de la Oferta y sus demás características serán determinados por el Comité Técnico en su oportunidad, conforme a las condiciones de mercado prevalecientes, la legislación aplicable y a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso."

NOVENO. "Se instruye al Fiduciario para que, conforme a las instrucciones que al efecto reciba del Administrador, celebre los contratos, incluyendo el contrato de colocación con los intermediarios colocadores que al efecto se designen, suscriba los documentos, y realice los actos y tramites que resulten necesarios o convenientes para llevar a cabo la Oferta."

V. "Autorización al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común para realizar los actos y trámites necesarios para la inscripción o actualización de la inscripción de los certificados bursátiles en el registro nacional de valores, su listado en la bolsa de valores correspondiente así come la suscripción, modificación o canje de los títulos y demás documentos necesarios para implementar los acuerdos adoptados."

ACUERDO

DECIMO. "Se autoriza al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común para que, en el ámbito de sus respectivas facultades, realicen los actos y trámites necesarios para la inscripción o actualización de la inscripción de los certificados bursátiles en el Registro Nacional de Valores, su listado en la bolsa de valores correspondiente, así como para la suscripción, modificación o canje de los títulos y demás documentos necesarios para implementar los acuerdos adoptados en la presente Asamblea,"

VI. "Designación de delegados para la ejecución y formalización de los acuerdos de la Asamblea Ordinaria de Tenedores."

ACUERDOS

DECIMO PRIMERO. “Se resolvió designar como delegados de esta Asamblea a los licenciados Maria de Lourdes Miriam Mendoza Martinez y Diego José Robles Cuevas; así como a cualquier apoderado del Representante Común y/o del Fiduciario del Fideicomiso (los “Delegados”) para que, indistintamente, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección (en caso de ser necesario) para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones ante la CNBV, Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V, e S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes, en su caso.”

DECIMO SEGUNDO. “Se faculta ampliamente a los Delegados designados para que, por si o por medio de terceros, realicen todos los actos necesarios para la debida ejecución de los acuerdos de la Asamblea, incluyendo trámites ante el Registro Público, publicación de avisos, expedición de certificaciones y cualquier otra gestión relacionada. Asimismo, se instruye al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común para que, dentro del ámbito de sus facultades, lleven a cabo las acciones necesarias para instrumentar dichos acuerdos, sirviendo la presente acta como carta instrucción para todos los efectos legales conducentes.”

Asamblea Extraordinaria de Tenedores celebrada el 22 de septiembre de 2026

En la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con la clave de pizarra “EDUCA 18” del 22 de septiembre de 2026, se votaron y aprobaron los siguientes asuntos con la asistencia del 80.02%.

I. “Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de las modificaciones al Contrato de Fideicomiso en términos de su Cláusula Trigésima Segunda, así como de la celebración del convenio modificatorio correspondiente y de los demás actos y documentos que resulten necesarios para su instrumentación, en los términos que esta asamblea considere pertinentes. Acuerdos al respecto.”

ACUERDO
UNICO. “En virtud de no encontrarse representado el porcentaje de CBFIs en circulación necesario para decidir con respecto a una modificación al Contrato de Fideicomiso en términos de su Clausula Trigésima Segunda, se resolvi6 instruir al Administrador para que realice una segunda convocatoria en los términos de dicho Fideicomiso y la legislación aplicable, con la finalidad de poder contar con la asistencia del porcentaje necesario para decidir respecto de este punto.”

II. “Autorización al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común para realizar los actos y trámites necesarios para la inscripción o actualización de la inscripción de los certificados bursátiles en el registro nacional de valores, su listado en la bolsa de valores correspondiente, así como la suscripción, modificación o canje de los títulos y demás documentos necesarios para implementar los acuerdos adoptados.”

ACUERDO

UNICO. “En virtud de no encontrarse representado el porcentaje de CBFIs en circulación necesario para decidir con respecto al primer punto del Orden del Dia, se resolvió decidir con respecto a este asunto una vez que la Asamblea decida con respecto de los asuntos planteados en el primer punto del Orden del Dia.”

III. "Designación de delegados para la ejecución y formalización de los acuerdos de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores."

ACUERDOS

CUARTO. "Se resolvió designar como delegados de esta Asamblea a los licenciados Maria de Lourdes Miriam Mendoza Martinez y Diego José Robles Cuevas; así como a cualquier apoderado del Representante Común y/o del Fiduciario del Fideicomiso (los "Delegados") para que, indistintamente, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección (en caso de ser necesario) para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones ante la CNBY, Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V, S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes, en su caso."

QUINTO. "Se faculta ampliamente a los Delegados designados para que, por si o por medio de terceros, realicen todos los actos necesarios para la debida ejecución de los acuerdos de la Asamblea, incluyendo trámites ante el Registro Pablico, publicación de avisos, expedición de certificaciones y cualquier otra gestión relacionada. Asimismo, se instruye al Fiduciario, al Administrador y al Representante Comin para que, dentro del ámbito de sus facultades, lleven a cabo las acciones necesarias para instrumentar dichos acuerdos, sirviendo la presente acta como carta instrucción para todos los efectos legales conducentes."

(d) Administración del Fideicomiso: Nuestro Comité Técnico y el Administrador.

(i) Nuestro Comité Técnico.

El órgano encargado de las decisiones de la administración del Patrimonio del Fideicomiso es el Comité Técnico y sus respectivos comités auxiliares (el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas y Sostenibilidad, el Comité de Nominaciones y el Comité de Compensaciones). Nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 7 (siete) miembros, de los cuáles 6 (seis) son independientes.
A la fecha de este reporte, nuestro Comité Técnico se encuentra conformado de la siguiente manera:

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

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

El Comité Técnico de Fibra Educa aprobará; entre otros, las actividades, presupuestos y uso de recursos que requiera el Administrador para que pueda llevar a cabo sus funciones. Para mayor detalle véase reporte Anual 2025 sección "Administradores y tenedores de los certificados" apartado "Facultades del Comité Técnico".

A continuación, incluimos una breve semblanza de cada uno de los miembros de nuestro Comité Técnico:

Jorge Nacer Gobera: El señor Nacer es Ingeniero en Cibernética y Sistemas Computacionales egresado por la Universidad La Salle y recibió un Doctorado Honoris Causa por el Consejo Iberoamericano en Honor a la Calidad Educativa (CIHCE), con sede en Lima, Perú. El Ingeniero Nacer es el presidente de nuestro Comité Técnico y cuenta con más de 30 años de experiencia en servicios educativos.

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

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

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

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

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

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

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

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

Blanca Rodríguez es Arquitecta y tiene una maestría en Diseño Urbano, con especialidad en Finanzas y Bienes Raíces; ambos por la Universidad de Cornell. Forma parte del Comité de Gobierno Corporativo del ULI México. Es Miembro Independiente del Comité Técnico de Fibra Educa y es también Miembro Independiente del Comité Técnico del fondo de capital de desarrollo identificado con la clave de pizarra ODOCK18.

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

Fundador del Centro de Excelencia en Gobierno Corporativo de México; es *Senior Advisor* en Morrow Sodali, proveedor líder de asesoría estratégica y servicios a accionistas para clientes corporativos de todo el mundo; y en Fabre Advisors/Governance Capital, donde ha asesorado a autoridades del mercado financiero, institutos de directores, *family offices* y más de cien empresas y organizaciones sin fines de lucro en México y en el extranjero. Profesor de gobierno corporativo. Coautor del libro "La Institucionalización de la Empresa: Casos de Éxito en Gobierno Corporativo" publicado en 2006 por el Global Corporate Governance Forum y el Center for International Private Enterprise.

Diseñó la metodología del Índice de Sostenibilidad en la Bolsa Mexicana de Valores y presidió su comité de evaluación de 2010 a 2019 hasta su venta a Standard & Poor's. Se desempeña como consejero independiente en Punto Casa de Bolsa y Fibra Educa. Sus actividades sin fines de lucro incluyen trabajo voluntario en Editorial LID México, Casa de la Amistad para Niños con Cáncer IAP, y en Catholic.net.

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

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

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

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

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

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

Diego Laresgoiti fue Consejero y Jefe de Relación con Inversionistas / Mercado de Capitales de RLH Properties, empresa que cofundó, primero como fondo de capital privado y luego como empresa pública. Después de 10 años

desde su constitución, RLH se convirtió en la compañía hotelera más grande que cotiza en la bolsa mexicana de valores, siendo propietaria de hoteles de lujo operados por los principales operadores de hoteles de lujo como Four Seasons, Rosewood, One&Only, Fairmont y Banyan Tree, entre otros.

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

Diego Laresgoiti es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana.

Mauricio Uriel Esquenazi Beraha: Mauricio cuenta con más de 28 años de experiencia en el séctor financiero mexicano e internacional. Actualmente es consultor independiente en materia de estrategia para Apollo Global Management, uno de los fondos de capital privado más grandes del mundo. Antes de su etapa como consultor, Mauricio trabajó durante nueve años en Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México como Director Global de Financiamiento con Deuda (*Head of Global Debt Financing*) y como Director de Soluciones Estratégicas y Movilización de Deuda Privada (*Head of Strategic Solutions and Private Debt Mobilization*). Antes de su etapa en Santander, Mauricio también ocupó los cargos de Director de Estructuración para México en Bank of America Merryl Lynch y Director de Ventas Institucionales en Deutsche Bank.
A nivel internacional, Mauricio fue Director de Estructuración para México y Director de Ventas Corporativas para México en las oficinas de Nueva York de Credit Suisse, y trabajó como asociado y director de *marketing* de derivados para América Latina en Deutsche Bank. Mauricio es egresado de la Universidad de Pennsylvania, en donde obtuvo su licenciatura en economía (*bacheleor of arts*) y una especialidad en ciencias políticas (m*inor*).

Ileana Gómez Gasteasoro: Ileana es co-fundadora y directora de operaciones de Mattilda, una plataforma de servicios financieros al sector educativo con presencia en México, Ecuador y Colombia. Previo a su incorporación a Mattilda, Ileana fue directora de operaciones y de estrategia en Albo, una fintech mexicana. Además, antes de ocupar cargos en direccion de operaciones, Ileana fue vicepresidenta de activos reales (*real assets*) en BlackRock México.

A nivel internacional, Ileana fue vicepresidenta de banca de inversión en el sector de fusiones y adquisiciones para empresas de tecnología de Goldman Sachs & Co. en sus oficinas de San Francisco, California y como Asociada de Banca de Inversión en Fusiones y Adquisiciones en las oficinas de Nueva York.

Ileana es licenciada en actuaría por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, y cuenta con una maestría en ciencias de la computación y tecnologías de información en la Universidad de Pennsylvania, en Estados Unidos.

(ii) Nuestro Comité de Prácticas y Sostenibilidad.

Nuestro Comité de Prácticas y Sostenibilidad se encuentra integrado exclusivamente por miembros independientes del Comité Técnico, y adopta sus resoluciones por mayoría de sus Miembros. El comité es responsable de, entre otras cosas, resolver conflictos de interés, presentar su opinión al Comité Técnico con respecto a las operaciones que se realicen con Partes Relacionadas y supervisar los objetivos, esfuerzos y cumplimiento de metas relacionadas con los compromisos de sostenibilidad del Fideicomiso.

Nuestro Comité de Prácticas y Sostenibilidad se encuentra integrado exclusivamente por mujeres, y está conformado de la siguiente manera:

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

Ileana Gómez Gasteasoro	Miembro Propietario Independiente

(iii) Nuestro Comité de Auditoría.

Nuestro Comité de Auditoría se encuentra integrado por 3 (tres) miembros independientes del Comité Técnico. Dentro de sus funciones se encuentran, entre otras, la facultad de supervisar el cumplimiento y adopción de las políticas del Fideicomiso (en particular, las políticas contables y financieras), la revisión y opinión con respecto a la información financiera del Fideicomiso para el Comité Técnico, y la contratación, vigilancia y remoción del auditor externo del Fideicomiso.

Nuestro Comité de Auditoría se encuentra integrado por los siguientes miembros del Comité Técnico:

Comité de Auditoría	
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Presidente (Miembro Propietario Independiente)
Mauricio Uriel Esquenazi Beraha	Miembro Propietario Independiente
Diego Laresgoiti Matute	Miembro Propietario Independiente

(iv) Nuestro Comité de Compensaciones.

Contamos con un Comité de Compensaciones integrado por 3 (tres) miembros independientes del Comité Técnico. Entre sus funciones, el Comité de Compensaciones es el órgano que emite su opinión al Comité Técnico con respecto a las compensaciones, política de desarrollo de recursos humanos del Fideicomiso y planes de retención de Ejecutivos.

Actualmente, nuestro Comité de Compensaciones se encuentra integrado de la siguiente manera:

Comité de Compensaciones (1)	
Mauricio Uriel Esquenazi Beraha	Presidente (Miembro Propietario Independiente)
Blanca Rodríguez Ortiz	Miembro Propietario Independiente
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Miembro Propietario Independiente

(v) Nuestro Comité de Nominaciones

Nuestro Comité de Nominaciones se encuentra integrado por 4 (cuatro) miembros del Comité Técnico, de los cuáles uno de ellos es el Ing. Jorge Nacer, quien es el único miembro patrimonial no independiente del Comité Técnico. Nuestro Comité de Nominaciones es el responsable de, entre otros asuntos, nominar a miembros independientes para formar parte del Comité Técnico, y las recomendaciones para la designación de Ejecutivos del Administrador.

Comité de Nominaciones	
Diego Laresgoiti Matute	Presidente (Miembro Propietario Independiente)
Blanca Rodríguez Ortiz	Miembro Propietario Independiente
Mauricio Uriel Esquenazi Beraha	Miembro Propietario Independiente
Jorge Nacer Gobera	Miembro Patrimonial

(vi) El Administrador y sus Ejecutivos

El Administrador del patrimonio del Fideicomiso es Fibra Educa Management, S.C. A la fecha de este reporte, los directivos relevantes del Administrador son las siguientes personas:

Ejecutivos del Administrador	
Raúl Patricio Martínez Solares Piña	Director General
Juan Galindo Valadez	Director de Administración y Finanzas
Tomás Moctezuma Delgado	Director de Auditoría Interna
Diego José Robles Cuevas	Director Jurídico
Juan Ignacio González Shedid	Director de Relación con Inversionistas
José Luis Juárez Olvera	Director de Operaciones

El 22 de mayo de 2026, el señor Juan Ignacio González Shedid fue 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 Educa, el señor González Shedid se desempeñó como subdirector de Relación con Inversionistas de Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V. El señor Juan Ignacio González Shedid es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Tecnológica de México.

La semblanza de los directivos del Administrador puede consultarse en la sección "*Administradores y tenedores de los certificados*" del capítulo 3) "*EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO*" del Reporte Anual del ejercicio 2025.

(e) Comisiones, costos y gastos del Administrador.

El contrato de prestación de servicios de Administración, Asesoría Operación y Mantenimiento de los Activos que integran la cartera del patrimonio del Fideicomiso, algunos de estos a través de un tercero pudiendo ser una de sus Partes Relacionadas, que fue revelado en el Reporte Anual del ejercicio 2025, en la sección 2 "FIDEICOMISO-FIBRA EDUCA", inciso F "Comisiones, Costos y Gastos del Administrador, Asesor o cualquier otro", continúa vigente y no ha tenido cambios durante el periodo que se reporta.

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

Durante el 3T 2026 y el trimestre comprendido entre el 1 de julio de 2025 y el 30 de septiembre de 2025 ("**3T 2025**") y por el periodo acumulado comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026 y 2025, los reembolsos realizados por el Fideicomiso al Administrador, incluyendo el IVA, ascendieron a $18,607, $26,214, y $62,005 y $67,352, respectivamente.

(f) Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés.

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

(i) Nuestros Ingresos por Arrendamientos

A la fecha de este reporte, la totalidad de nuestros arrendatarios son Partes Relacionadas del Fideicomiso. Al 30 de septiembre de 2026, Fibra Educa ha cobrado la totalidad de los ingresos por arrendamiento a los que tiene derecho, por lo que a esa fecha no tiene cuentas por cobrar. El saldo pendiente de cobro que tenía al 31 de diciembre de 2025, por $961 que se deriva del ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos

contratos que cumplieron un año más de aniversario en noviembre y diciembre de 2025, en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, fue cobrado a principios de 2026. Los Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, son subarrendados por nuestras arrendatarias a otros operadores, en su mayoría educativos. Ni Fibra Educa, su Administrador, Ejecutivos, miembros del comité, o representantes intervienen en la negociación de los aspectos económicos de dichos contratos, y los acuerdos con los operadores. Lo anterior se debe a nuestros mecanismos de control para mantener una independencia de los operadores y Arrendatarias que son Partes Relacionadas.

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

Los Ingresos por arrendamiento obtenidos por el Fideicomiso, por el 3T 2026 y 3T 2025 fueron $1,111,111 y $1,120,491, respectivamente.

Los Ingresos por arrendamiento obtenidos por el Fideicomiso, al 3T 2026 y 2025 fueron $3,301,822, y $3,237,407, respectivamente. Al respecto, se puede consultar análisis de los ingresos por arrendamiento disgregados por el 3T 26 y 2025 en la sección anterior "*Evolución de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso*" de este Reporte.

(ii) Nuestros Gastos

Mantenimiento y Conservación

El 2 de enero de 2024, el Administrador del Fideicomiso celebró un contrato de servicios para llevar a cabo el mantenimiento de los Activos que conforman la cartera del Patrimonio del Fideicomiso, con una Parte Relacionada, por no tener dicha actividad contemplada dentro de su objeto social, previa cancelación del contrato de servicios de mantenimiento que estaba vigente hasta diciembre de 2023, que había sido celebrado con otro proveedor de servicios quien también era una Parte Relacionada del Fideicomiso.
Los términos y condiciones del contrato de mantenimiento actual fueron descritos en la sección "*d) Contratos y acuerdos relevantes*" del Reporte Anual del ejercicio 2025 y se mantienen vigentes a la fecha de este Reporte Trimestral. El costo por la prestación de estos servicios correspondiente al 3T 2026 y 3T 2025 ascendió a $114,306 y $117,148, respectivamente. Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, dichos costos ascendieron a $343,570 y $341,376, respectivamente.

Derechos de arrendamiento

En diciembre de 2018, en su carácter de arrendatario, el Administrador del Fideicomiso, celebró un contrato de arrendamiento por el uso y goce temporal del Inmueble donde se ubican sus oficinas, con una de sus Partes Relacionadas como arrendador. Los términos y condiciones de dicho contrato fueron descritas en la sección "Contratos y acuerdos relevantes" del Reporte Anual del ejercicio 2025.

Los efectos financieros al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 y por el periodo de nueve y tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y 2025 conforme se muestra a continuación:

Concepto	30 de septiembre de 2026 $	31 de diciembre de 2025 $	Variaciones	
			$	%
Derechos de arrendamiento	21,028	23,229	(2,201)	(9.48)
Obligaciones por arrendamiento circulantes	6,356	6,356	-	-
Obligaciones por arrendamiento no circulantes	25,619	27,942	(2,323)	(8.31)
Concepto			Variaciones	

	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 $	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 $	$	%
Pagos de arrendamiento	4,767	4,594	173	3.77
Intereses a cargo	2,444	2,548	(104)	(4.08)

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 (3T 2026) $	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 (3T 2025) $	Variaciones $	Variaciones %
Pagos de arrendamiento	1,589	1,531	58	3.79
Intereses a cargo	815	849	(34)	(4.00)

En términos de la IFRS 16 “Arrendamientos”, Fibra Educa registró la amortización de los derechos por arrendamiento por $733 y $723 en el 3T 2026 y 3T 2025, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el saldo de los derechos de arrendamiento pendientes de amortizarse asciende a $21,028 y $23,229; respectivamente.

Adaptaciones y Mejoras

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA realizó distintos pagos por los avances de obras referentes a remodelaciones y mejora de varios inmuebles universitarios (restauración de pintura y acabados, renovación de la instalación eléctrica, instalación de aire acondicionado, impermeabilización, entre otros), por $38,420 más su IVA correspondiente. Dichos trabajos fueron realizados por una Parte Relacionada.

Fundación Fibra Educa

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

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

El Programa de Becas asociado a las emisiones de BVS realizadas durante el ejercicio 2023 y a la contratación de la línea de crédito en cuenta corriente de marzo de 2026, establecen como objetivo alcanzar 963 becas activas para el año 2030, mediante el incremento anual del 2% en el número de becas otorgadas a sus beneficiarios, tomando como punto de partida el ejercicio 2021, año en que inició esta iniciativa.

El Programa de Becas asociado a las emisiones de BVS realizadas en junio de 2026 establece como objetivo alcanzar 1,063 becas activas para el año 2035, mediante un incremento anual del 2.42% en el número de becas otorgadas a sus beneficiarios, tomando como punto de partida el ejercicio 2023, año en que inició esta iniciativa.

Al 30 de septiembre de 2026, Fibra Educa registró una provisión por $44,575, correspondiente al donativo que se entregará al cierre del ejercicio al Grupo Educativo, para cumplir con los fines mencionados anteriormente.

Costo de Administración

De acuerdo al contrato celebrado entre el Administrador y el Fideicomiso revelado en el resumen de contratos revelados en el Reporte Anual del ejercicio 2025, en la sección 2 “FIDEICOMISO-FIBRA EDUCA”, inciso D “Contratos y acuerdos relevantes", Durante el 3T 2026 y 3T 2025 y por el periodo acumulado comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026 y 2025, los reembolsos realizados por el Fideicomiso al Administrador, incluyendo el IVA, ascendieron a $18,607, $26,214, y $62,005 y $67,352, respectivamente.

Emolumentos y Compensaciones al Personal Clave

Por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, Fibra Educa liquidó Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que fueron convocados y asistieron en ese mismo periodo y por los sueldos y compensaciones pagados a los Directivos clave, como se mencionan a continuación.

2025	2025	Segmento	2026	2026
Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre $	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre $		Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre $	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre $
21,717	10,653	Sueldos y otros beneficios a corto plazo a directivos	24,968	6,823
5,479	1,796	Emolumentos a los miembros de los Comités	6,245	1,622
27,196	12,449		31,213	8,445

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

Por consiguiente, Fibra Educa durante el 3T 2026 y 3T 2025, puso en circulación 9,714 y 68,796 CBFIs que se encontraban en Tesorería, respectivamente.

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

(g) Auditores.

En sesión del Comité Técnico celebrada el 23 de julio de 2026, previa propuesta y opinión del Comité de Auditoría de su sesión celebrada el 22 de julio de 2026, se propuso y aprobó contratar a Mancera, S.C. (“**EY México**” o “**EY**”) para prestar los servicios:

- Auditoría de los Estados Financieros Básicos, por el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 con un honorario de $2,552 más IVA.

- Las revisiones limitadas trimestrales que sean requeridas con un honorario de $196 más IVA por trimestre.

- La aplicación de un aseguramiento limitado al 31 de diciembre de 2026 a los 3 KPIs con los que Fibra Educa etiquetó en materia sostenible los bonos emitidos en 2023 y los 2 KPIs con los que Fibra Educa etiquetó en materia sostenible los bonos emitidos en 2026, con un honorario de $446 más IVA.

- La aplicación de un aseguramiento limitado al 31 de diciembre de 2026 sobre la información de sostenibilidad bajo las Normas S-1 & S-2, con un honorario de $515 más IVA.

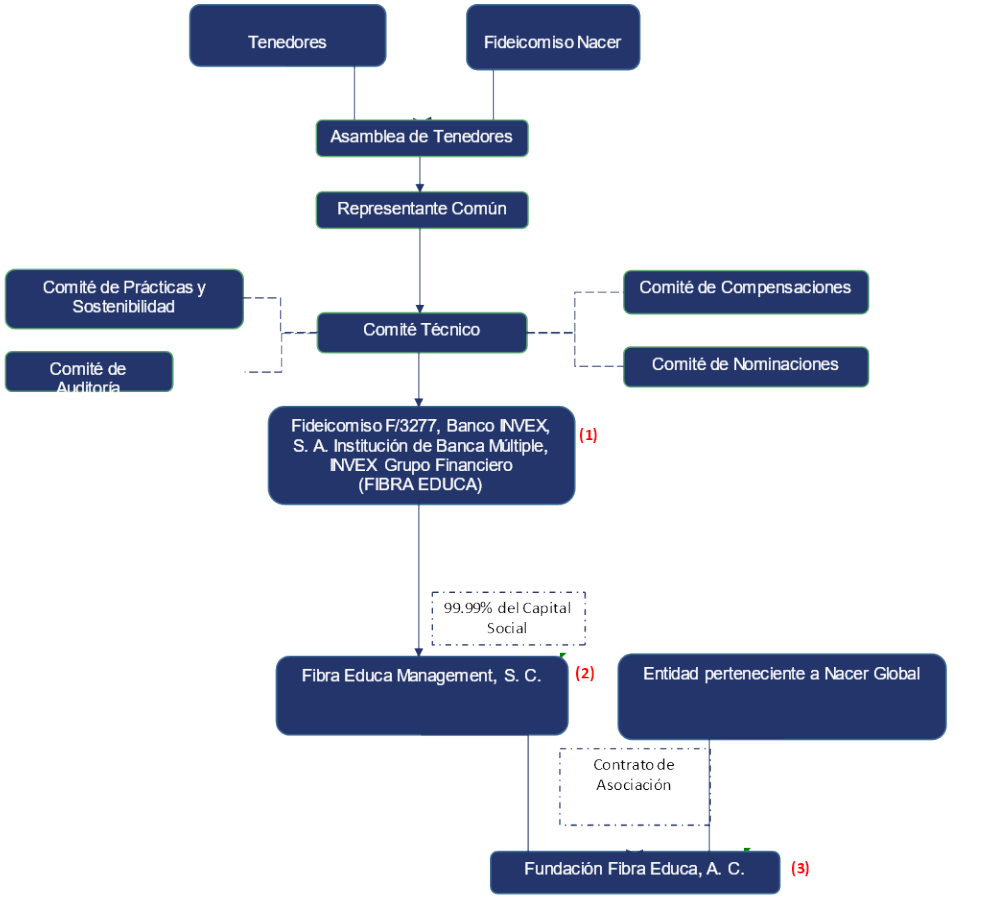
(h) Otros Terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.

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

(i) Mercado de Capitales.

(i) Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores

El siguiente diagrama incluye la estructura organizacional del Fideicomiso:



El principal Tenedor del Fideicomiso lo constituye el Grupo Nacer, quien tiene una tenencia del 64.14% al 30 de septiembre de 2026. Por tipo de Tenedor algunas de las Afores participan en conjunto con un porcentaje superior al 25% de los CBFIs en circulación.

A continuación, presentamos un cuadro que resume la composición de nuestro Comité Técnico. De los miembros de nuestro Comité, el 85.71% son miembros independientes y se encuentra integrado por un 42.86% de mujeres y un 57.14% por hombres.

Nombre	Miembro independiente	Puesto	Edad	Genero (1)	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde ha colaborado como ejecutivo o miembro del Consejo de Administración
Jorge Nacer Gobera	No	Presidente	63	Masculino	8	Nacer Global, Universidad ICEL, El Economista, Universidad Univer, Universidad Lucerna, y la Universidad Morelos en Cuernavaca
Blanca Rodríguez Ortiz	Si	Vocal	60	Femenino	8	Marhnos, Banyan Tree México Hospitality Fund,

						ULI México, Real Capital Investment Management "RCIM", GE Real Estate México,
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Si	Vocal	55	Masculino	8	Universidad Anáhuac, Punto Casa de Bolsa, Medix Oxal, Grupo El Arca, On Ventures, Proxy Gobernanza Corporativa
Alba Aguilar Priego	Si	Vocal	59	Femenino	3	Actualmente dirige el Consejo Consultivo de Finanzas Verdes, Miembro del Comité, y es miembro del Comité Ejecutivo de la red de Centros Financieros para la Sostenibilidad (FC4S) de Naciones Unidas. (2019 a la fecha); Miembro del Comité Técnico Consultivo de Sostenibilidad del CINIF. (2022 a la fecha); Miembro del Comité de Revisión de IFRS (2023).
Diego Laresgoiti Matute	Si	Vocal	42	Masculino	3	Socio Fundador de Sancus Capital Partners participa en los consejos de DILA Capital desde 2017 y de Conceptos Funcionales.
Mauricio Esquenazi	Si	Vocal	51	Masculino	-	Consultor Independiente en Materia Financiera Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México- *Head of Global Debt Financing* Bank of America- Merryl Lynch -Head de Estructuración para México Deutsche Bank -Head de Ventas Institucionales Credit Suisse -Head de Estructuración para México Deutsche Bank (Nueva York) - Director
Ileana Gómez Gasteasoro	Si	Vocal	43	Femenino	-	Mattilda – *Cofounder* y Directora de Operaciones Albo – Directora de Operaciones y Directora de Estrategia BlackRock – Vicepresidenta de Activos Reales Goldman Sachs & Co. (Nueva York) -VP Banca de Inversión Instituto para la Protección al Ahorro Bancario

Una semblanza con mayor detalle de los miembros de nuestro Comité Técnico puede consultarse en la Sección "(*f) Administración del Fideicomiso: Nuestro Comité Técnico y el Administrador*" de este reporte.

(ii) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

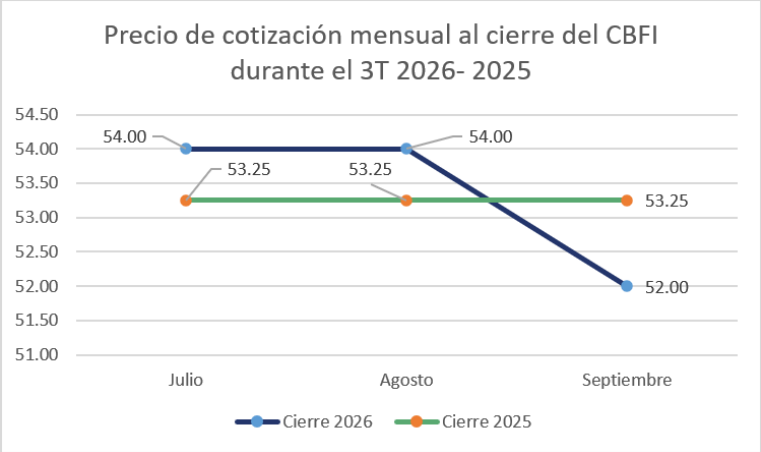
A continuación, se muestra un resumen del comportamiento del precio de los CBFIs, así como de los certificados bursátiles fiduciarios de deuda emitidos por el Fideicomiso al amparo del programa de colocación autorizado por la CNBV que cotizan en la BMV, bajo la clave de cotización EDUCA 18, EDUCA 23L, EDUCA 23-2L, EDUCA 23-UL, EDUCA 26L, EDUCA 26-2L y EDUCA 26-UL. Consultados de la base de datos de Bloomberg (https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM) y para el caso de los Certificados Bursátiles, los precios son proporcionados por un Proveedor Integral de Precios ("**PIP**") y son precios sucios (incluye interés devengado) en pesos mexicanos.

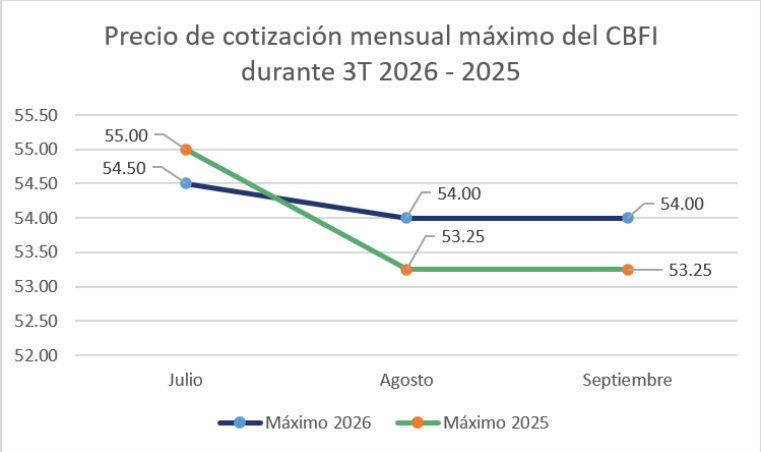
Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	3T 2026		
	Julio	Agosto	Septiembre
Cierre	54.00	54.00	52.00
Máximo	54.50	54.00	54.00
Mínimo	52.50	52.50	52.00
Volumen operado (1)	18,352	7,987	3,114

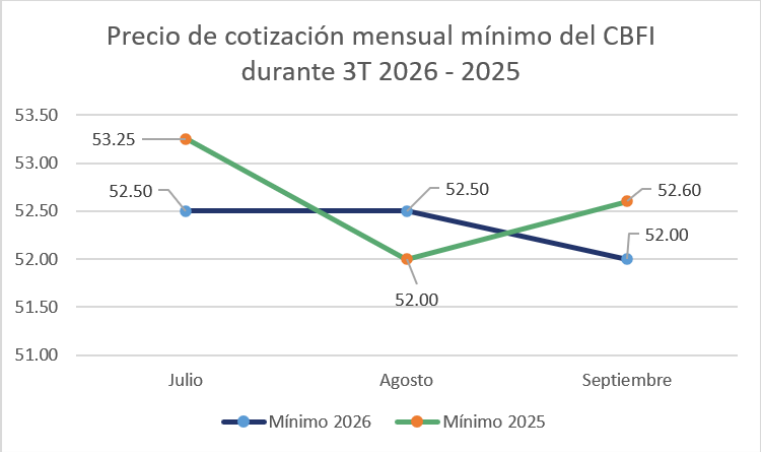
(1) Volumen de operación mensual

Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	3T 2025		
	Julio	Agosto	Septiembre
Cierre	53.25	53.25	53.25
Máximo	55.00	53.25	53.25
Mínimo	53.25	52.00	52.60
Volumen operado (1)	3,012	11,288	5,052

(1) Volumen de operación mensual



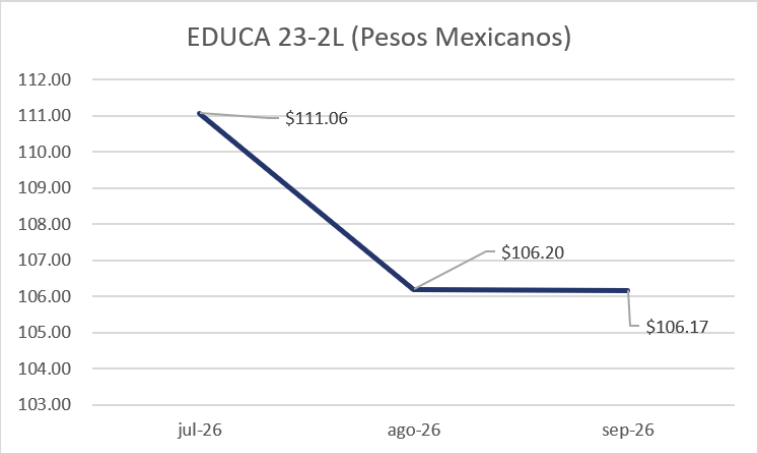


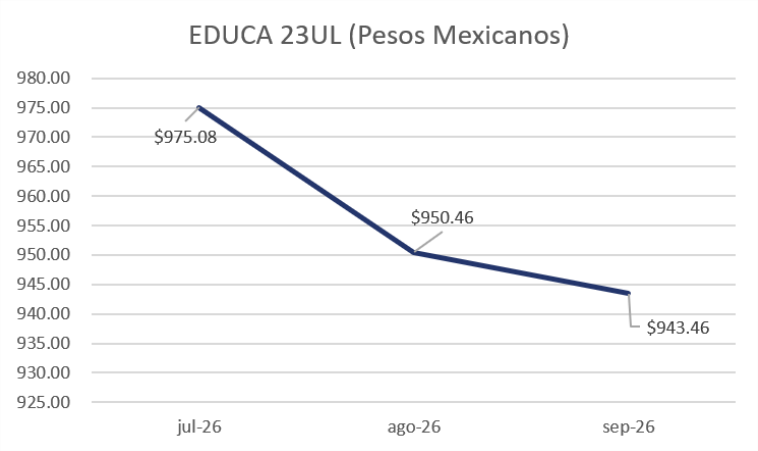


Tramo del Bono	jul-26	ago-26	sep-26

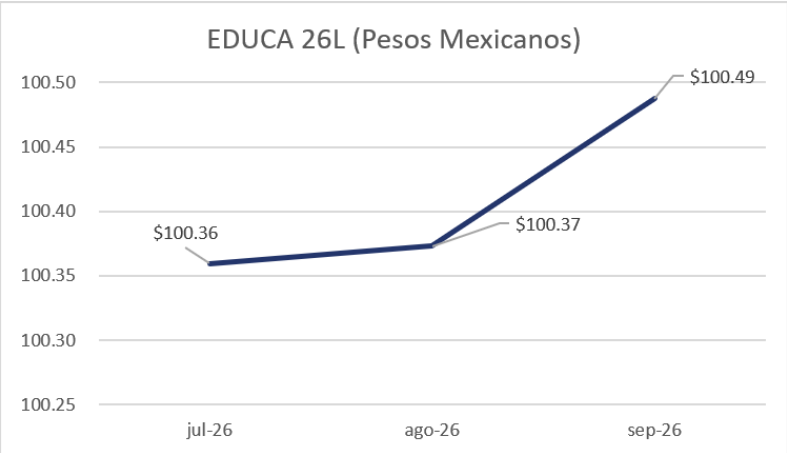
(Precio en pesos mexicanos)			
EDUCA 23L (1) (Pesos Mexicanos)	-	-	-
EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)	111.06	106.20	106.17
EDUCA 23UL (Pesos Mexicanos)	975.08	950.46	943.46

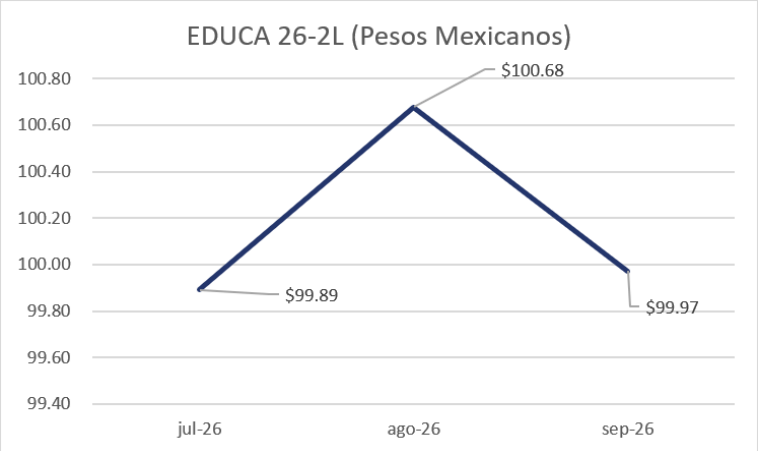
(1) Al 30 de septiembre de 2026, el valor del Bono con clave de pizarra "EDUCA 23L" es de $0, en virtud de que el 18 de junio de 2026 se llevó a cabo la amortización voluntaria anticipada de la totalidad de los títulos en circulación, a un precio de $100.0670225 por título.

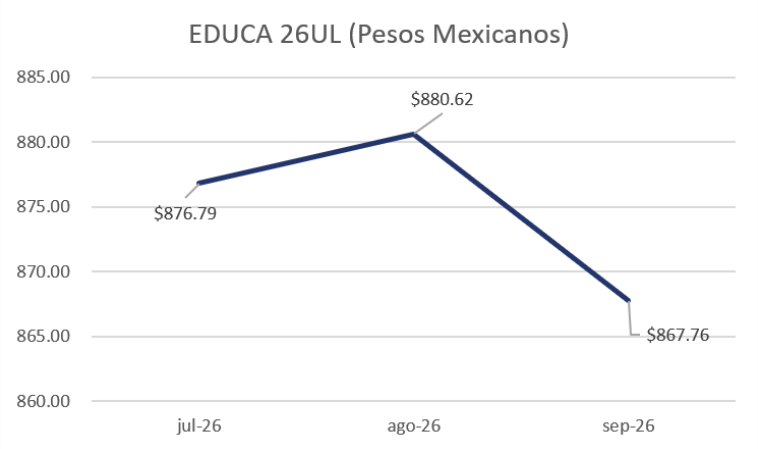




Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	jul-26	ago-26	sep-26
EDUCA 26L (Pesos Mexicanos)	100.36	100.37	100.49
EDUCA 26-2L (Pesos Mexicanos)	99.89	100.68	99.97
EDUCA 26UL (Pesos Mexicanos)	876.79	880.62	867.76







(iii) Formador de Mercado

Con fecha 22 de septiembre de 2026 se celebró la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de los CBFIs de FIBRA EDUCA, en la que se autorizó contratar uno o varios formadores de mercado para promover la liquidez y el volumen de operación de los CBFIs en el mercado secundario.

Al 30 de septiembre de 2026, Fibra Educa no tiene formador de mercado contratado alguno.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

Concepto	Nota	Septiembre 2026 $	Diciembre 2025 $	Variación $	Variación %
Activo					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	3,483,683	1,692,919	1,790,764	105.78
Clientes - partes relacionadas	6	-	961	(961)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros		47,758	12,753	35,005	274.48
Total del activo circulante		3,531,441	1,706,633	1,824,808	106.92
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Propiedades de Inversión	8	42,036,445	41,453,794	582,651	1.41
Derechos de arrendamiento	14	21,028	23,229	(2,201)	(9.48)
Otros activos no circulantes no financieros		4,543	4,815	(272)	(5.65)
Total del activo no circulante		42,062,016	41,481,838	580,178	1.40
Total del Activo		45,593,457	43,188,471	2,404,986	5.57
Pasivo y Patrimonio Contable					
PASIVO CIRCULANTE:					
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	8	-	1,866,411	(1,866,411)	(100.00)
Intereses por pagar	8	133,569	188,518	(54,949)	(29.15)
Proveedores y otras cuentas por pagar		34,579	27,680	6,899	24.92
Impuesto al valor agregado por pagar		62,566	46,938	15,628	33.29
Partes Relacionadas	6	44,575	-	44,575	-
Obligaciones de arrendamiento	14	6,356	6,356	-	-
Total del pasivo circulante		281,645	2,135,903	(1,854,258)	(86.81)
PASIVO NO CIRCULANTE:					
Deuda financiera - Neta y crédito bancario quirografario	8	10,405,628	6,315,354	4,090,274	64.77
Obligaciones por arrendamiento	14	25,619	27,942	(2,323)	(8.31)
Beneficios a los empleados	9	641	596	45	7.55
Total del pasivo no circulante		10,431,888	6,343,892	4,087,996	64.44
Total del pasivo		10,713,533	8,479,795	2,233,738	26.34
PATRIMONIO CONTABLE:	10				
Patrimonio contribuido - Neto		18,379,991	19,097,098	(717,107)	(3.76)
Utilidades retenidas		16,499,933	15,611,578	888,355	5.69
Total Patrimonio		34,879,924	34,708,676	171,248	0.49
Total Patrimonio		34,879,924	34,708,676	171,248	0.49
Total del Pasivo y Patrimonio Contable		45,593,457	43,188,471	2,404,986	5.57

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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 septiembre (3T) 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	3T 2026 $	3T 2025 $	Variación 3T 2026 / 3T 2025 $	Variación 3T 2026 / 3T 2025 %
Ingresos por arrendamiento	11	1,111,111	1,120,491	(9,380)	(0.84)
Costos de Operación y mantenimiento	13	121,828	124,418	(2,590)	(2.08)
Gastos de administración	14	23,534	33,264	(9,730)	(29.25)
Total de gastos		145,362	157,682	(12,320)	(7.81)
		965,749	962,809	2,940	0.31
Gastos para la Estrategía de Sostenibilidad	6	(15,025)	(15,150)	125	(0.83)
Utilidad de operación		950,724	947,659	3,065	0.32
Resultado de financiamiento:					
Intereses a favor	5	57,681	25,913	31,768	122.59
Intereses a cargo	8 y 14	(201,736)	(160,316)	(41,420)	25.84
Amortización del costo de financiamiento (incluye $1,770 de la línea de crédito)	8	(4,389)	(2,295)	(2,094)	91.24
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	8	(15,484)	(32,413)	16,929	(52.23)
Otros gastos financieros - Neto		(4,256)	(20)	(4,236)	21,180
Total resultado de financiamiento		(168,184)	(169,131)	947	(0.56)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		782,540	778,528	4,012	0.52
Impuestos a la utilidad		-	-	-	-
Utilidad integral - Neta del periodo		782,540	778,528	4,012	0.52
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,743,266	1,227,653,076	90,190	0.01
Utilidad básica por CBFI	10	0.637381	0.634160	0.003221	0.51

Bolsa Institucional de Valores BIVA

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de		Variaciones Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 2026 / 2025	
		2026	2025	$	%
Ingresos por arrendamiento	11	3,301,822	3,237,407	64,415	1.99
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	11	294,868	-	294,868	-
Total de Ingresos	11	3,596,690	3,237,407	359,283	11.10
Costos de Operación y mantenimiento	13	366,378	366,270	108	0.03
Gastos de administración	14	80,261	81,724	(1,463)	(1.79)
Total de gastos		446,639	447,994	(1,355)	(0.30)
		3,150,051	2,789,413	360,638	12.93
Otros ingresos	12	-	4,482	(4,482)	(100.00)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	-	497,976	(497,976)	(100.00)
Gastos para la Estrategía de Sostenibilidad	6	(44,575)	(43,650)	(925)	2.12
Utilidad de operación		3,105,476	3,248,221	(142,745)	(4.39)
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	119,908	114,981	4,927	4.29
Intereses a cargo	8 y 14	(523,062)	(487,199)	(35,863)	7.36
Amortización del costo de financiamiento (incluye $3,433 de la línea de crédito)	8	(11,334)	(6,809)	(4,525)	66.46
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	8	(111,640)	(136,467)	24,827	(18.19)
Otros gastos financieros - Neto		(17,293)	(28)	(17,265)	61,660.71
Total Resultado de Financiamiento		(543,421)	(515,522)	(27,899)	5.41
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		2,562,055	2,732,699	(170,644)	(6.24)
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del periodo		2,562,055	2,732,699	(170,644)	(6.24)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,743,266	1,227,653,076	90,190	0.01
Utilidad Básica por CBFI	10	2.086800	2.225954	(0.139153)	(6.25)

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4 y 10)
Al 30 de septiembre de 2026 y 2025
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Patrimonio Contribuido - Neto $	Utilidades Retenidas $	Total patrimonio contable $
Saldos al 1 de enero de 2026	19,097,098	15,611,578	34,708,676
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(719,136)	(1,673,700)	(2,392,836)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités	2,029	-	2,029
Utilidad integral neta del periodo	-	2,562,055	2,562,055
Saldos al 30 de septiembre de 2026	18,379,991	16,499,933	34,879,924
Saldos al 1 de enero de 2025	20,641,656	12,104,517	32,746,173
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(1,190,719)	(1,141,433)	(2,332,152)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	4,861	-	4,861
Utilidad integral neta del periodo	-	2,732,699	2,732,699
Saldos al 30 de septiembre de 2025	19,455,798	13,695,783	33,151,581

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios (no auditados)
(Notas 1 a 4)
Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y 2025
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 $	Concepto	Nota	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 $
2,732,699	**Utilidad del año antes de impuestos a la utilidad**		2,562,055
	Ajustes por:		
(114,981)	Intereses a favor	5	(119,908)
487,199	Intereses a cargo	9 y 14	523,062
6,809	Amortización de costo de financiamiento	8	11,334
136,467	Revaluación de la deuda financiera	8	111,640
4,861	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	10	2,029
2,479	Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)		2,492
(497,976)	Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	-
2,757,557	**Efectivo generado por resultados**		3,092,704
	Actividades de operación:		
2,241	Disminución en clientes - partes relacionadas	6	961
(2,709)	(Aumento) en otros activos circulantes no financieros		(17,853)
40,538	Aumento en el impuesto al valor agregado por pagar		15,628
1,309	Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		6,899
43,650	Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	6	44,575
95	Aumento en beneficios a los empleados	10	45
85,124	**Aumento de efectivo neto por capital de trabajo**		50,255
2,842,681	**Aumento de efectivo neto por la operación**		3,142,959
	Actividades de inversión:		
114,981	Intereses a favor	5	119,908
(535,288)	Adquisición de propiedades de inversión	7	(485,876)
(98,408)	Trabajos en proceso de las Propiedades de Inversión	7	(96,775)
(24)	Otros activos no financieros		(19)
(518,739)	**Efectivo (utilizado) en actividades de inversión**		(462,762)
	Actividades de financiamiento:		
(4,594)	Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	14	(4,767)
-	Disposición línea de crédito quirografaria	8	1,870,000
-	Pago línea de crédito quirografaria	8	(1,870,000)
	Pago anticipado de la porción circulante de la deuda financiera	8	(1,869,428)
-	Emisión de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad	8	3,999,999
-	Pago de comisiones y honorarios por emisión de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad	8	(26,249)
-	Pago de comisiones por apertura de línea de crédito quirografaria en cuenta corriente	8	(20,585)
(600,993)	Intereses pagados de la deuda financiera		(575,567)
(2,332,152)	Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	10	(2,392,836)
(2,937,739)	**Efectivo (utilizado) en actividades de financiamiento**		(889,433)
(613,797)	Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		1,790,764
2,142,408	Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,692,919
1,528,611	**Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo**		3,483,683

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
Conciliación NOI (EBITDA) / FFO / AFFO
Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y 2025 (3T 2026) (3T 2025) y nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y 2025
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y reparto por CBFIs

2025		Concepto	2026		Variaciones			
Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre $	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre $		Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre $	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre $	3T 2026 / 3T 2025		Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y 2025	
					$	%	$	%
3,237,407	1,120,491	Ingresos por arrendamiento	1,111,111	3,301,822	(9,380)	(0.84)	64,415	1.99
-	-	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos por arrendamiento	-	294,868	-	-	294,868	-
3,237,407	1,120,491	Total ingresos	1,111,111	3,596,690	(9,380)	(0.84)	359,283	11.10
3,248,221	947,659	Utilidad de operación	950,724	3,105,476	3,065	0.32	(142,745)	(4.39)
(4,482)	-	Otros ingresos	-	-	-	-	4,482	(100.00)
(497,976)	-	Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	-	-	-	497,976	(100.00)
43,650	15,150	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	15,025	44,575	(125)	(0.83)	925	2.12
4,861	3,665	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	527	2,029	(3,138)	(85.62)	(2,832)	(58.26)
2,479	826	Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	830	2,492	4	0.48	13	0.52
2,796,753	967,300	**NOI / EBITDA**	967,106	3,154,572	(194)	(0.02)	357,819	12.79
86.39	86.33	**Margen NOI / EBITDA %**	87.04	87.71	0.71132295	0.82	1.32	1.53
2,732,699	778,528	Utilidad integral - Neta del periodo	782,540	2,562,055	4,012	0.52	(170,644)	(6.24)
(4,482)	-	Otros ingresos	-	-	-	-	4,482	(100.00)
6,809	2,295	Amortización del costo de financiamiento	4,389	11,334	2,094	91.24	4,525	66.46
136,467	32,413	Revaluación de la deuda financiera	15,484	111,640	(16,929)	(52.23)	(24,827)	(18.19)
(497,976)	-	Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	-	-	-	497,976	(100.00)
4,861	3,665	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	527	2,029	(3,138)	(85.62)	(2,832)	(58.26)
43,650	15,150	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	15,025	44,575	(125)	(0.83)	925	2.12
2,422,028	832,051	**FFO**	817,965	2,731,633	(14,086)	(1.69)	309,605	12.78
57,000	-	Reparto de excedente de efectivo	40,000	128,000	40,000	-	71,000	124.56
(7,500)	(2,500)	Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(7,500)	-	-	-	-
(82,500)	(27,500)	Reserva de capex	(28,750)	(86,250)	(1,250)	4.55	(3,750)	4.55
-	-	Reserva por reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco Guerrero	(8,750)	(26,250)	(8,750)	-	(26,250)	-
-	-	Reserva para reinversión en propiedades	-	(294,868)	-	-	(294,868)	-
(43,650)	(15,150)	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	(15,025)	(44,575)	125	(0.83)	(925)	2.12
2,345,378	786,901	**AFFO**	802,940	2,400,190	16,039	2.04	54,812	2.34
1,227,724,832	1,227,724,832	Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,762,833	1,227,762,833	38,001	0.00	38,001	0.00
1.910345	0.640942	AFFO por CBFIs	0.653986	1.954930	0.013044	2.04	0.044585	2.33

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 Represente 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 Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”). Al 30 de septiembre de 2026 los precios de cotización de estos instrumentos son los que se mencionan a continuación:

Clave de pizarra	Importe (1)
EDUCA 18 (2)	52.00
EDUCA 23L (Flotante) (3)	-
EDUCA_23-2L (Fijo) (4)	106.17
EDUCA_23UL (Real) (4)	943.46
EDUCA_26L (Flotante) (4)	100.49
EDUCA_26-2L (Fijo) (4)	99.97
EDUCA_26UL (Real) (4)	867.76

(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. Véase Nota 8.
(4) Precio del CEBURE determinado por un Proveedor Integral de Precios.

Al 30 de septiembre de 2026, Grupo Nacer (principal tenedor) mantiene el 64.14% 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 septiembre 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 10), 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 septiembre 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 dos anticipos a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal del ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y un Reembolso de Patrimonio, por un total de $2,392,836. (Véase Nota 10).

1.2.2 Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 38,001 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, abril y julio 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 1,227,762,833. (Véase Nota 10).

1.2.3 Asamblea ordinaria de Tenedores

El 22 de septiembre de 2026 se celebró la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de los CBFIs de FIBRA EDUCA, en la que se tuvieron los siguientes acuerdos

- **Liberación del monto autorizado para emisiones de deuda:** Se aprobó liberar el límite de emisiones previamente restringido a $12,000 millones de pesos, permitiendo realizar emisiones o reaperturas de deuda hasta por el monto total autorizado de $20,000 millones de pesos, sujeto al cumplimiento de los límites de endeudamiento del Fideicomiso.
- **Fondo de recompra activo de CBFIs:** Se aprobó establecer un fondo de recompra por hasta $100 millones de pesos, con vigencia de un año, para contribuir a mejorar la bursatilidad y liquidez de los certificados.

- **Contratación de formadores de mercado:** Se autorizó contratar uno o varios formadores de mercado para promover la liquidez y el volumen de operación de los CBFIs en el mercado secundario.
- **Emisión de CBFIs para tesorería:** Se aprobó emitir hasta 9,107,469 CBFIs, o su equivalente a $500 millones de pesos, para mantenerlos en tesorería y utilizarlos en adquisiciones, operaciones del fondo de recompra y pago de emolumentos.
- **Oferta pública de CBFIs:** Se autorizó una emisión de hasta $4,000 millones de pesos en CBFIs mediante oferta pública primaria y/o secundaria durante 2027, sujeta a las condiciones de mercado y a las autorizaciones aplicables. El Comité Técnico determinará sus características y términos definitivos.

1.2.4 Adquisición de un inmueble en el municipio de Silao de la Victoria, Estado de Guanajuato

El 28 de agosto de 2026, FIBRA EDUCA formalizó ante fedatario público la adquisición de un inmueble ubicado en el municipio de Silao de la Victoria, Estado de Guanajuato, con una superficie de 50.66 hectáreas. (Véase Nota 7.2)

La incorporación de este inmueble representa un hito en la estrategia de crecimiento de FIBRA EDUCA, al ampliar su presencia en una región con relevantes perspectivas de desarrollo y fortalecer su reserva territorial para atender futuras oportunidades. Además, contribuye a la diversificación geográfica de sus activos y amplía las alternativas para continuar desarrollando su estrategia de crecimiento de manera ordenada y selectiva.

1.2.5 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 26-2L (“UDIBONO”). Véase Nota 8.1.

1.2.6 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 del BVS identificado 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 8).

1.2.7 *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 8.2)

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 septiembre 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. (véase Nota 11)

1.2.8 *Reconversión de activos*

FIBRA EDUCA celebró un primer convenio modificatorio y de reexpresión al contrato de arrendamiento de fecha 23 de junio de 2022, celebrado con una de sus Partes Relacionadas en su calidad de Arrendador, mediante el cual se modificaron las condiciones, principalmente lo referente a la reducción del arrendamiento del proyecto inmobiliario ubicado en el Estado de Aguascalientes, Aguascalientes, con el propósito de permitir la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de los espacios del inmueble, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios de salud.

1.3 Estrategias de Sostenibilidad

1.3.1. Materia Ambiental.

1.3.1. Materia Ambiental.

El Fideicomiso tiene establecido como meta sostenible, certificar ambientalmente para el ejercicio 2030 el 30% de su ABR reportado al cierre del ejercicio 2022 (538,382 m^2) que equivale a 161,515 m^2 (“ABR Comprometido”) bajo cualquier esquema de certificación siempre y cuando el 50% del ABR comprometido esté certificado con el nivel EDGE ADVANCED.

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA tiene 10 Inmuebles certificados que representan un ABR de 114,158 m^2, 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 CO□ al cierre del ejercicio 2022. Este indicador se calculará tomando como año base el consumo energético a ese ejercicio que equivale a 3,198,967 kWh.

Al 30 de septiembre de 2026 el consumo energético de energías renovables fue de 1,452,089 KWh.

1.3.3. Social
Para FIBRA EDUCA la educación es uno de los pilares más importantes para la transformación de México; por ello, el Fideicomiso tiene el compromiso de impulsar este sector al que primordialmente se destinan los Activos Inmobiliarios que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso para así generar un impacto social positivo y

sostenible en su negocio. A través de la donación de recursos económicos que se destinan al “Programa de Becas Fibra Educa” (el “Programa de Becas”) se beneficia a jóvenes talentosos con vulnerabilidad socioeconómica para que continúen con su educación media superior y superior dentro de los inmuebles de FIBRA EDUCA en aquellas carreras otorgadas por las marcas educativas que operan sus inquilinos.

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

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

Al 30 de septiembre de 2026, existen 835 becarios activos en el Programa de Becas FIBRA EDUCA que gestiona la Fundación, con lo cual se está en proceso de la meta sostenible definida para el ejercicio 2027 que establece tener al cierre de ese año 907 becarios activos.

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

1.4 Portafolio Inmobiliario

Al 30 de septiembre de 2026 el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA está constituido por 78 Propiedades de Inversión con un ABR total de 632,655 m² ubicados en 21 estados de la República Mexicana, preponderantemente en el centro del territorio nacional. Todas ellas se encuentran arrendadas al 100%. (Véanse Notas 7 y 11).

El valor razonable de las Propiedades de Inversión al 30 de septiembre de 2026, asciende a $41,460,892, más las remodelaciones en proceso por $89,677 y terreno rústico para un desarrollo inmobiliario por $485,876 (véase Nota 1.2.4), dando así un total de $42,036,445.

1.5 Subsidiaria

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

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

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

Nota 2 – Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2026 y por los periodos de nueve 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 Internaciones de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Es recomendable que los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2026 y por los periodos de nueve y tres meses terminados en esa misma fecha, sean leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

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

2.1. Costo Histórico

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

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

2.2. Valor Razonable

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

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, que los participantes del mercado tomaran al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 "*Arrendamientos*", y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor uso de la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS", por sus siglas en inglés) 36 "*Deterioro de Activos*".

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 deposita la menor confianza posible en estimaciones especificas del Fideicomiso.
Nivel 3 Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3. Todas las Propiedades de Inversión son de categoría Nivel 3. Véase Nota 7.

2.3. Moneda Funcional y de Informe

La moneda en que se presentan los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) es el peso mexicano, toda vez que es la moneda funcional y de registro de FIBRA EDUCA, considerando que es la moneda utilizada en el entorno económico primario donde realiza sus operaciones.

2.4. Negocio en Marcha

Al 30 de septiembre 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 16.

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 septiembre 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 BMV.

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

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

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

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

Mejoras anuales a las normas de contabilidad IFRS - Volumen 11

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

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

4.2 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

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

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

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

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

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

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

Nota 5 – Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo, se integran principalmente por depósitos bancarios e inversiones temporales a la vista permitidos a las Fibras de conformidad con lo establecido en la LISR, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. A continuación, se presenta la integración de dicho saldo.

Concepto	Septiembre 2026 $	Diciembre 2025 $	Variación $	Variación %
Inversiones temporales	3,483,490	1,692,653	1,790,837	105.80
Efectivo en Bancos	193	266	(73)	(27.44)
Total efectivo y equivalentes de efectivo	3,483,683	1,692,919	1,790,764	105.78

Los intereses a favor generados de estas inversiones por los periodos comprendidos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, ascendieron a $119,908 y $114,981 y $57,681 y $25,913, 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 septiembre de 2026 FIBRA EDUCA no tiene cuentas por cobrar.

Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso tiene registrada una provisión por $44,575 ($15,025 correspondiente al tercer 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 y son reveladas en las Notas 7 (Propiedades de Inversión), 11 (Ingresos por arrendamiento), 13 (Costos de operación y mantenimiento) y 14 (Gastos de administración).

Nota 7 – Propiedades de Inversión

Al 30 de septiembre 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 $	Septiembre 2026 $
Planteles Universitarios							
Aportación Inicial	12	296,588	100.00	21,243,120	-	144,114	21,387,234
2019	6	54,681	100.00	6,479,390	-	66,815	6,546,205
2022	6	89,889	100.00	6,014,335	-	31,499	6,045,834
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
	37	533,130	100.00	35,400,238	-	252,692	35,652,930
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
	77	590,744	100.00	(1) 39,986,118	-	252,692	40,238,810
Adaptaciones y mejoras (7.1)	-	-	-	245,594	96,775	(252,692)	89,677
Inmuebles en reacondicionamiento	1	41,911	-	(2) 1,222,082	-	-	1,222,082
	1	41,911	-	1,467,676	96,775	(252,692)	1,311,759
Terreno inmobiliario (7.2)	-	-	-	-	485,876	-	485,876
Total Propiedades de Inversión	78	632,655	100.00	41,453,794	582,651	-	42,036,445

(1) Incluye la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de dos espacios inmobiliarios ubicados en los Estados de Aguascalientes, Aguascalientes (véase Notas 1.2.10 y 11) y en la ciudad de Mérida (véase Nota 11) que contempla la reconversión de un ABR de 19,727 m² y 14,968 m², respectivamente, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios de salud, a fin de atender la demanda educativa en ciencias de la salud. Dicha inversión será realizada directamente por el Fideicomiso.

(2) Corresponde al proyecto inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, que resultó dañado en octubre de 2023 por el paso del huracán Otis. Actualmente se están llevando a cabo los trámites necesarios para su reacondicionamiento.

7.1 Adaptaciones y mejoras

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA realizó distintos pagos por los avances de obras referentes a remodelaciones y mejora de varios inmuebles universitarios (restauración de pintura y acabados, renovación de la instalación eléctrica, instalación de aire acondicionado, impermeabilización, entre otros), por $38,420 más su IVA correspondiente. Dichos trabajos fueron realizados por una Parte Relacionada.

Adicionalmente, el Fideicomiso realizó otros pagos a través de terceros independientes, relacionados con avances de obras referentes a la remodelación y ampliación de espacios educativos, en diferentes inmuebles por $58,355 más su IVA correspondiente.

Finalmente, al 30 de septiembre de 2026 FIBRA EDUCA concluyó y capitalizó diversas obras por un importe de $252,692, quedando trabajos en proceso por $89,677.

7.2 Adquisición inmobiliaria

Como se menciona en la Nota 1.2.4, el 28 de agosto de 2026, FIBRA EDUCA formalizó ante fedatario público la adquisición de un inmueble ubicado en el municipio de Silao de la Victoria, Estado de Guanajuato, con una superficie de 50.66 hectáreas. El precio acordado de la transacción fue por $468,000 más los gastos accesorios por traslado de dominio por $17,876.

Previo a la adquisición, el 12 de junio de 2026, FIBRA EDUCA celebró un contrato privado de compraventa con un tercero, en el que se estableció, entre otras condiciones, la constitución de un depósito en garantía por $168,000, destinado a garantizar el cumplimiento de las obligaciones del comprador. Una vez formalizada la transacción, dicho depósito se aplicó al precio de compraventa, por lo que el Fideicomiso liquidó el saldo remanente de $300,000.

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.

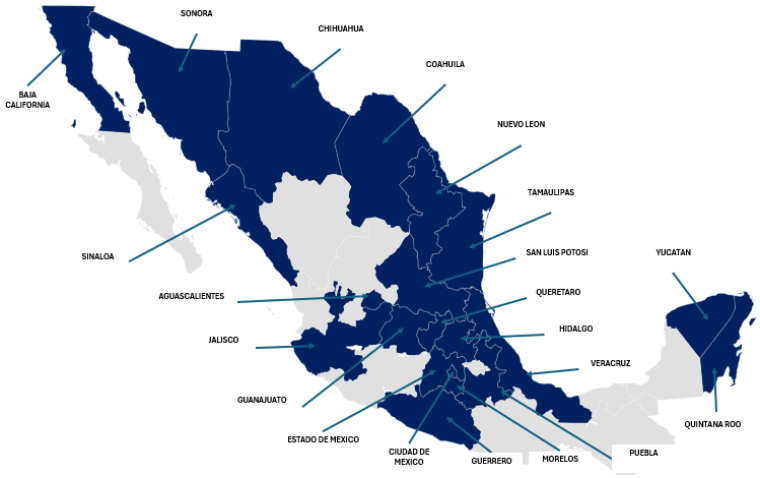
7.4 Principales características de las Propiedades de Inversión.

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 septiembre de 2026, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA, se encuentran libres de gravámenes, excepto por lo que se menciona en la Nota 16.5, 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. Véase Nota 14.

Nota 8 – Deuda Financiera

Al 30 de septiembre 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 8.2)	-	-	-	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 8.1)	-	-	3,999,999	-	3,999,999

Liquidación de la disposición de la línea de crédito quirografaria (Ver Nota 8.2)	-	-	-	(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	3,133	1,751	-	7,901
Efecto por revaluación de los BVS expresados en UDIS (3)	-	109,758	1,882	-	111,640
	3,017	112,891	(22,616)	-	93,292
Total deuda financiera – Neta	-	6,428,245	3,977,383	-	10,405,628
Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	-	6,888,702	3,981,286	-	10,869,988

(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 registrada en el rubro de Otros gastos financieros - Neto dentro de los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios.

(2) Corresponde $2,619 por amortización del costo de financiamiento por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026.

(3) Corresponde $15,484 por fluctuación cambiaria de la deuda financiera por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026.

8.1 Bonos Vinculados a la Sostenibilidad

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

Clave de pizarra	EDUCA 23L	EDUCA 23 - 2L	EDUCA 23 - UL	Total
Número de títulos / UDIS	18,694,284	7,070,769	6,505,487	32,270,540
Emisión del bono de sostenibilidad 17 agosto 2023	1,734,428	707,077	1,298,380	3,739,885
Emisión del bono de sostenibilidad 1 diciembre 2023	135,000	-	3,848,147	3,983,147
	1,869,428	707,077	5,146,527	7,723,032
Comisiones pagadas	(15,963)	(6,469)	(34,123)	(56,555)
Amortización de comisiones	15,963	3,271	11,160	30,394
Comisiones pendientes de amortizar	-	(3,198)	(22,963)	(26,161)
Amortización anticipada voluntaria de BVS 23 (Ver Nota 8)	(1,869,428)	-	-	(1,869,428)
Efecto por revaluación	-	-	600,802	600,802
Saldo al 30 de septiembre de 2026	-	703,879	5,724,366	6,428,245

Clave de pizarra	EDUCA 26L	EDUCA 26 - 2L	EDUCA 26 - UL	Total
Número de títulos / UDIS	13,000,000	12,000,000	1,700,096	26,700,096
Emisión del bono de sostenibilidad 19 junio 2026 (1)	1,300,000	1,200,000	1,499,999	3,999,999
Comisiones pagadas	(8,539)	(7,907)	(9,803)	(26,249)

Amortización de comisiones	900	438	413	1,751
Comisiones pendientes de amortizar	(7,639)	(7,469)	(9,390)	(24,498)
Efecto por revaluación	-	-	1,882	1,882
Saldo al 30 de septiembre de 2026	1,292,361	1,192,531	1,492,491	3,977,383

(1) Como se describe en la Nota 1.2.5, 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:

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 (*)	NA	NA	8.823026
Vigencia Cebures (días)	1,092	2,548	3,640
Formato de Tasa	Variable	Fija	Fija Real
Tasa de interés	TIIE Fondeo	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 $ (*)	100	100	NA
Precio colocación UDIS	N/A	N/A	100 UDIS
Pago de cupón	Cada 28 días	Cada 182 días	Cada 182 días

Las emisiones de estos bonos forman parte de un Programa de CEBURES, que fue previamente autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFI´s celebrada el 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 8.2) y para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso en un futuro.

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

Al 30 de septiembre 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) EDUCA 23-2L EDUCA 23-UL EDUCA 26-L EDUCA 26-2L EDUCA 26-UL	AA+.mx	HR AAA con Perspectiva Estable

(1) Calificación ratificada el 2 de octubre de 2026.
(2) Calificación ratificada el 2 de julio de 2026.

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

8.2 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.

La vigencia del contrato es de tres años, contados a partir de la fecha de su celebración, 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 septiembre de 2026.

Las comisiones por la apertura de dicha línea de crédito ascendieron a $20,585. Por el periodo de nueve y tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 la amortización del costo de financiamiento por las comisiones de la apertura de crédito fueron registradas en el rubro de Otros gastos financieros - Neto dentro de los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios por un monto de $3,433 y $1,770, respectivamente.

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.

El 29 de junio de 2026, FIBRA EDUCA liquidó anticipadamente el pagaré descrito en el párrafo anterior, 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 de fondeo compuesta más un margen aplicable 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 del 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. Las comisiones devengadas por saldos no dispuestos por el periodo de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2026 fueron registradas en el rubro de Otros gastos financieros - Neto dentro de los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios por un monto de $7,974 y $4,121, respectivamente.

8.3 Intereses a cargo

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 los intereses a cargo correspondientes a los BVS ascienden a $520,618 (incluye intereses de $5,386 correspondientes a la línea de crédito quirografaria, ver Nota 8.2) y $484,651, respectivamente y por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y 2025, los intereses a cargo correspondientes a los BVS ascienden a $200,921 y $159,467, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados de los BVS 23 (1) fijo y real por $10,895 y $51,630, respectivamente, y por los BVS 26 (2) en sus tramos flotante, fijo y udizado por $5,436, $37,232 y $28,376, respectivamente.

(1) La fecha de vencimiento de los cupones de estos tramos de los BVS 23 será en febrero de 2027 para los tramos fijo y real.
(2) La fecha de vencimiento de los cupones de estos tramos de los BVS 26 será en octubre 2026 para el tramo flotante y en diciembre de 2026 para los tramos fijo y real.

8.4 Compensación económica por el otorgamiento de dispensa

En Asamblea de Tenedores de Bonistas celebrada el 29 de enero de 2026, se estableció el pago de una compensación económica equivalente a 10 puntos base ("bps") sobre el valor nominal de los CEBURES que amparan la emisión en favor de los Tenedores de los CEBURES, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD, equivalente a $8,237 pagado el 12 y 26 de febrero de 2026 que fue registrado en el rubro de Otros gastos financieros - Neto dentro de los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios.

8.5 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 septiembre de 2026 relacionados con los BVS:

Endeudamiento	Septiembre 2026 $	Diciembre 2025 $
Nivel de endeudamiento al cierre del año (1)	0.23	0.19
Total de deuda bursátil	10,405,628	8,181,765
Total de intereses devengados no pagados	133,569	188,518
Activos totales	45,593,457	43,188,471

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

Nivel de apalancamiento	Septiembre 2026 $	Diciembre 2025 $
Nivel de apalancamiento	1.86	1.76
Activos totales	45,593,457	43,188,471
Títulos de capital (1)	24,567,723	24,565,694

(1) Corresponde al número de CBFIs al 30 de septiembre 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	Septiembre 2026 $	Diciembre 2025 $
Índice de cobertura de servicio de la deuda	8.35	0.96
Activos líquidos	3,483,683	1,693,880
Línea de crédito revolvente disponible	2,500,000	-
Utilidad operativa estimada	842,328	710,298

Amortización estimada de intereses	800,866	635,813
Porción circulante de la Deuda financiera – Neta	-	1,866,411
Gastos de capital recurrente estimados	16,349	

Nota 9 - Beneficios a los Empleados

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

Concepto	Septiembre 2026	Diciembre 2025	Variación $	Variación %
Saldo al 1 de enero	596	433	163	37.64
Costo Neto del periodo	129	144	(15)	(10.42)
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	-	32	(32)	(100.00)
Liquidaciones	(84)	(13)	(71)	546.15
Saldo final	641	596	45	7.55

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

Nota 10 - Patrimonio Contable

El Fideicomiso puso en circulación de 38,001 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, abril y julio 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		(719,136)
Puesta en circulación de CBFIs (2026):		
Marzo	11,556	566
Mayo	16,731	936
Agosto	8,088	176
Septiembre	1,626	351
Total:	38,001	2,029
CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2026	1,227,762,833	18,379,991

A continuación, se muestra un resumen de las distribuciones pagadas al 30 de septiembre de 2026 y 2025:

Fechas 2026					

Aprobación de la distribución	Liquidación	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
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
23 de julio	26 de agosto	2T 2026	488,466	311,285	799,751	0.651392
		Total:	**719,136**	**1,673,700**	**2,392,836**	**1.948968**

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
24 de julio	25 de agosto	2T 2025	396,512	383,501	780,013	0.635337
		Total:	**1,190,719**	**1,141,433**	**2,332,152**	**1.899663**

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, la Utilidad Básica por cada CBFIs fue de $2.086800 y $2.225954 pesos mexicanos, respectivamente y por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 fue de $0.637381 y $0.634160, 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 nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, el FFO fue de $2,731,633 y $2,422,028, respectivamente y por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 fue de $817,965 y $832,051.

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, el AFFO fue de $2,400,190 y $2,345,378, respectivamente y por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 fue de $802,940 y $786,901.

Nota 11 - Ingresos por arrendamiento

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

Región	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026		Variaciones	
			Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y 2025	
	2026 $	2025 $	$	%
Centro	1,067,672	984,923	82,749	8.40
Norte	317,955	298,087	19,868	6.67
Occidente	1,381,425	1,343,747	37,678	2.80
Sur	156,160	246,519	(90,359)	(36.65)
Planteles universitarios	2,923,212	2,873,276	49,936	1.74
Oficinas	266,369	256,183	10,186	3.98
Centros de Aprendizaje	112,241	107,948	4,293	3.98
Total de ingresos por arrendamiento	3,301,822	3,237,407	64,415	1.99
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	294,868	0	294,868	-
Total de ingresos	3,596,690	3,237,407	359,283	11.10

Región	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Variación	
			3T 2026 / 3T 2025	
	$	$	$	%
Centro	361,755	347,552	14,203	4.09
Norte	106,434	102,180	4,254	4.16
Occidente	460,558	461,196	(638)	(0.14)
Sur	53,242	84,589	(31,347)	(37.06)
Planteles universitarios	981,989	995,517	(13,528)	(1.36)
Oficinas	90,843	87,925	2,918	3.32
Centros de Aprendizaje	38,279	37,049	1,230	3.32
Total de ingresos por arrendamiento	1,111,111	1,120,491	(9,380)	(0.84)
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	-	-	-	-
Total de ingresos	1,111,111	1,120,491	(9,380)	(0.84)

A continuación, se presentan los ingresos segmentados atendiendo a su zona geográfica conforme a su evolución entre el 3T2026 y del 2025.

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Incremento por ajuste en rentas (1)	Disminución ingresos por reconversión de activos (2)	Incremento por nuevos arrendamientos (3)	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento (4)	Total ingresos por arrendamiento por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026
Occidente	1,343,747	53,678	(16,000)	-	-	1,381,425
Centro	984,923	38,190	-	44,559	-	1,067,672

Norte	298,087	11,176	-	8,692	-	317,955
Sur	246,519	8,641	(99,000)	-	294,868	451,028
Planteles universitarios	2,873,276	111,685	(115,000)	53,251	294,868	3,218,080
Oficinas	256,183	10,186	-	-	-	266,369
Centros de aprendizaje	107,948	4,293	-	-	-	112,241
	3,237,407	126,164	(115,000)	53,251	294,868	3,596,690
ABR						
Occidente	238,865	-	-	-	-	238,865
Centro	174,671	-	-	-	-	174,671
Norte	82,166	-	-	-	-	82,166
Sur	37,428	-	-	-	-	37,428
	533,130	-	-	-	-	533,130
Acapulco	41,911	-	-	-	-	41,911
Planteles universitarios	575,041	-	-	-	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	-	22,707
	632,655	-	-	-	-	632,655
No. de inmuebles						
Occidente	15	-	-	-	-	15
Centro	12	-	-	-	-	12
Norte	8	-	-	-	-	8
Sur	2	-	-	-	-	2
	37	-	-	-	-	37
Acapulco	1	-	-	-	-	1
Planteles universitarios	38	-	-	-	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	-	5
	78	-	-	-	-	78

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre 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 septiembre de 2026
Occidente	461,196	15,362	(16,000)	-	460,558
Centro	347,552	11,930	-	2,273	361,755
Norte	102,180	3,811	-	443	106,434
Sur	84,589	1,653	(33,000)	-	53,242
Planteles universitarios	995,517	32,756	(49,000)	2,716	981,989
Oficinas	87,925	2,918	-	-	90,843
Centros de aprendizaje	37,049	1,230	-	-	38,279
	1,120,491	36,904	(49,000)	2,716	1,111,111
ABR					
Occidente	238,865	-	-	-	238,865
Centro	174,671	-	-	-	174,671
Norte	79,339	-	-	-	79,339
Sur	82,166	-	-	-	82,166
Planteles universitarios	575,041	-	-	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707
	632,655	-	-	-	632,655
No. de inmuebles					
Centro	15	-	-	-	15
Norte	12	-	-	-	12
Occidente	8	-	-	-	8
Sur	3	-	-	-	3
Planteles universitarios	38	-	-	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
	78	-	-	-	78

(1) Los ingresos correspondientes al tercer trimestre de 2026 incluyen los ajustes efectuados con posterioridad al 30 de septiembre de 2025, derivados de la actualización de las rentas de aquellos contratos de arrendamiento que cumplieron un aniversario adicional. Dichas actualizaciones representaron un incremento del 3.29% en los ingresos del periodo y del 3.90% en términos acumulados.

(2) Como consecuencia de la reconversión y mejor uso para el aprovechamiento más eficiente de dos inmuebles ubicados en los Estados de Aguascalientes, Aguascalientes (véase Nota 1.2.10) y en la ciudad de Mérida (véase Nota 7), se modificaron las condiciones de los respectivos contratos de arrendamiento, principalmente lo relativo a la reducción de rentas mensuales por $16,000 y $11,000, respectivamente.

Por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026, dichas reducciones representaron una disminución de los ingresos por arrendamiento de $115,000 y $49,000, respectivamente.

(3) En el 3T de 2026 y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA reconoció y cobró las rentas de los 6 Activos que fueron adquiridos en julio de 2025 impulsando así los ingresos del periodo en un 0.24%. (acumulado de 1.64%).

(4) Como se menciona en la Nota 1.2.9, 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.

La clasificación de las regiones corresponde a la misma distribución detallada en Nota 15.

El Fideicomiso, en su calidad de arrendatario, mantiene 41 contratos vigentes de arrendamiento 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 nueve y tres meses que terminó el 30 de septiembre de 2026 y 2025, por $3,301,822 y $3,237,407, y $1,111,111 y $1,120,491, respectivamente.

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

No. Contratos	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato	ABR m²	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 $	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 $
	Inicio	Terminación					
6	junio de 2018	junio de 2033	15	6 años, 9 meses	339,234	702,324	2,059,349
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	7 años, 5 meses	4,460	9,377	27,815
1	abril de 2019	abril de 2034	15	7 años, 6 meses	2,932	5,902	17,395
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	7 años, 7 meses	6,375	14,466	42,636
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	8 años, 1 mes	11,761	38,211	114,632
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	8 años, 2 meses	29,153	121,201	363,604
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	10 años, 4 meses	16,563	9,891	29,519
1	junio de 2022	junio de 2037	15	10 años, 8 meses	47,440	147,909	464,155
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	10 años, 10 meses	6,159	5,785	17,167
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	12 años, 1 mes	2,255	681	2,044
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	12 años, 7 meses	2,346	2,393	7,050
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	12 años, 10 meses	45,121	26,995	79,945
12	julio de 2025	julio de 2040	15	13 años, 9 meses	42,250	25,976	76,511
41		Total			556,049	1,111,111	3,301,822

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 12 – 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 13 – Costos de Operación y Mantenimiento

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

Concepto	2026		Variaciones	
			3T 2026 / 3T 2025	
	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre (3T 2026) $	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 (2T 2026) $	$	%
Mantenimiento y conservación [1]	114,325	117,148	(2,823)	(2.41)
Seguros y fianzas [2]	3,351	3,607	(256)	(7.10)
Impuesto predial	4,152	3,663	489	13.35
Total gastos de operación y mantenimiento	121,828	124,418	(2,590)	(2.08)

Concepto	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026		Variaciones	
	Real $	Presupuesto $	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 / 2025	
			$	%
Mantenimiento y conservación (1)	343,570	341,376	2,194	0.64
Seguros y fianzas (2)	9,801	15,029	(5,228)	(34.79)
Impuesto predial	13,007	9,865	3,142	31.85
Total gastos de operación y mantenimiento	366,378	366,270	108	0.03

(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.

El importe de mantenimiento se compone por $343,551 de Partes Relacionadas y $19 con terceros independientes por servicios especializados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y por el periodo de tres meses terminado en esa misma fecha por $114,306 de Partes Relacionadas y $19 con terceros independientes por servicios especializados.

(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. Asimismo, está póliza cubre pérdidas consecuenciales que pueden ir entre 12 y 24 meses dependiente del Activo que se trate.

Nota 14 - Gastos de Administración

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

Concepto	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 $	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 $	Variaciones	
			$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social (1)	44,681	45,943	(1,262)	(2.75)
Emolumentos a los miembros independientes de los comités	6,245	5,479	766	13.98
Amortización de los derechos de arrendamiento (2)	2,201	2,167	34	1.57
Gastos generales de oficina	2,871	5,660	(2,789)	(49.28)
Honorarios profesionales (4)	14,557	12,761	1,796	14.07
Otros	9,706	9,714	(8)	(0.08)
Total gastos de administración	80,261	81,724	(1,463)	(1.79)

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 $	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 $	Variaciones	
			$	%

Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social [1]	12,813	21,189	(8,376)	(39.53)
Emolumentos a los miembros independientes de los comités	1,622	1,796	(174)	(9.69)
Amortización de los derechos de arrendamiento [2]	734	722	12	1.66
Gastos generales de oficina	718	2,039	(1,321)	(64.79)
Honorarios profesionales	3,063	4,780	(1,717)	(35.92)
Otros	4,584	2,738	1,846	67.42
Total gastos de administración	23,534	33,264	(9,730)	(29.25)

1) En el 3T 2025, fueron liquidados los incentivos a ejecutivos y personal administrativo por los resultados en el desempeño de sus funciones del ejercicio 2024 por un importe de $8,617. Estos beneficios fueron cancelados conforme lo aprobado por el Comité Técnico en su sesión de fecha 25 de febrero de 2026.

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 septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 y por el periodo de nueve y tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y 2025 conforme se muestra a continuación:

Concepto	30 de septiembre de 2026 $	31 de diciembre de 2025 $	Variaciones $	Variaciones %
Derechos de arrendamiento	21,028	23,229	(2,201)	(9.48)
Obligaciones por arrendamiento circulantes	6,356	6,356	-	-
Obligaciones por arrendamiento no circulantes	25,619	27,942	(2,323)	(8.31)

Concepto	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 $	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 $	Variaciones $	Variaciones %
Pagos de arrendamiento	4,767	4,594	173	3.77
Intereses a cargo	2,444	2,548	(104)	(4.08)

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 (3T 2026) $	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 (3T 2025) $	Variaciones $	Variaciones %
Pagos de arrendamiento	1,589	1,531	58	3.79
Intereses a cargo	815	849	(34)	(4.00)

Nota 16 - Información por Segmentos

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

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

A continuación, se muestra el NOI por segmentos por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de septiembre 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:

Región	ABR	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de				Variaciones	
		2026		2025		2026 / 2025	
	m²	$	%	$	%	$	%
Centro	174,671	315,104	87.10	301,017	86.61	14,087	4.68
Norte	79,339	92,076	86.51	87,474	85.61	4,602	5.26
Occidente	238,865	402,597	87.42	399,064	86.53	3,533	0.89
Sur	82,166	44,286	83.18	70,921	83.84	(26,635)	(37.56)
Planteles Universitarios	575,041	854,063	86.97	858,476	86.61	(4,413)	(0.51)
Oficinas	34,907	79,535	87.55	76,642	87.17	2,893	3.77
Centros de Aprendizaje	22,707	33,508	87.54	32,182	86.86	1,326	4.12
Total	632,655	967,106	87.04	967,300	86.33	(194)	(0.02)

Región	ABR	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de				Variaciones	
		2026		2025		2026 / 2025	
	m²	$	%	$	%	$	%
Centro	174,671	927,167	86.84	854,963	86.80	72,204	8.45
Norte	79,339	274,359	86.29	255,860	85.83	18,499	7.23
Occidente	238,865	1,204,854	87.22	1,163,488	86.59	41,366	3.56
Sur (1)	82,166	418,835	92.86	207,383	84.12	211,452	101.96
Planteles Universitarios	575,041	2,825,215	87.79	2,481,694	86.37	343,521	13.84
Oficinas	34,907	231,944	87.08	222,034	86.67	9,910	4.46
Centros de Aprendizaje	22,707	97,413	86.79	93,025	86.18	4,388	4.72
Total	632,655	3,154,572	87.71	2,796,753	86.39	357,819	12.79

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

Nota 16 - Compromisos y contingencia

16.1 - 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 8).

16.2 – 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 14).

16.3 - Rentas futuras (Compromiso)

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA tiene celebrados 41 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 13 años 9 meses y 6 años 9 meses, se analiza como se muestra a continuación:

Vencimiento	Importe $
1 año	4,315,716
1 a 3 años	8,631,432
3 a 5 años	8,631,432
5 a 7 años	8,631,432
más de 7 años	3,540,291
Total	33,750,303

16.4 - 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 que llevó a cabo el Servicio de Administración Tributaria, 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.

16.5 – Activos inmobiliarios (Contingencia)

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

Nota 17 - Hechos posteriores

17.1 – Distribución a cuenta del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio

En sesión celebrada el 23 de octubre de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo en esa misma fecha, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo, a más tardar el 24 de noviembre

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 $802,940.

17.2 – Reconversión de inmuebles ubicados en Querétaro

Con el propósito de permitir la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de los espacios del inmueble ubicado en el Estado de Querétaro, Querétaro, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios en salud, FIBRA EDUCA acordó con los Arrendatarios una reducción en la renta mensual vigente por $5,000.

Nota 18 - Autorización de la emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios

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

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

Los principales rubros del Estado de Situación Financiera de FIBRA EDUCA al 30 de septiembre de 2026 y 2025, se presentan a continuación:

Concepto	Septiembre 2026 $	Diciembre 2025 $	Variación $	Variación %
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,483,683	1,692,919	1,790,764	105.78
Clientes - partes relacionadas	-	961	(961)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros	47,758	12,753	35,005	274.48
Total activo circulante	3,531,441	1,706,633	1,824,808	106.92
Propiedades de Inversión	42,036,445	41,453,794	582,651	1.41
Otros activos no financieros	4,543	4,815	(272)	(5.65)
Derechos de arrendamiento	21,028	23,229	(2,201)	(9.48)
Total activo no circulante	42,062,016	41,481,838	580,178	1.40
Total Activo	**45,593,457**	**43,188,471**	**2,404,986**	**5.57**
Pasivo				
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	-	1,866,411	(1,866,411)	(100.00)
Intereses por pagar	133,569	188,518	(54,949)	(29.15)
Proveedores y otras cuentas por pagar	34,579	27,680	6,899	24.92
Impuesto al valor agregado por pagar	62,566	46,938	15,628	33.29
Partes Relacionadas	44,575	-	44,575	-
Obligaciones de arrendamiento	6,356	6,356	-	-

Total pasivo circulante	281,645	2,135,903	(1,854,258)	(86.81)
Deuda financiera no circulante - Neta	10,405,628	6,315,354	4,090,274	64.77
Otros pasivos no financieros no circulantes	26,260	28,538	(2,278)	(7.98)
Total del pasivo no circulante	10,431,888	6,343,892	4,087,996	64.44
Total Pasivo	**10,713,533**	**8,479,795**	**2,233,738**	**26.34**
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	18,379,991	19,097,098	(717,107)	(3.76)
Utilidades retenidas	16,499,933	15,611,578	888,355	5.69
Total Patrimonio Contable	**34,879,924**	**34,708,676**	**171,248**	**0.49**
Total Pasivo y Patrimonio Contable	**45,593,457**	**43,188,471**	**2,404,986**	**5.57**

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

i. 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 emitidas y 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 Fondeo	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 $26,249 más su IVA correspondiente.

ii. El Fideicomiso dispuso de $1,870,000 del crédito en cuenta corriente, 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, 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 revolvente equivalente a $1,870,000, mencionada en el inciso ii) anterior, el remanente de estos recursos será destinado a la inversión en infraestructura educativa.

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA mantiene una sólida situación financiera que le permite hacer frente a sus compromisos adquiridos como el pago de intereses de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad y las distribuciones en efectivo, por mencionar algunos. A continuación, se presentan los principales indicadores relacionados con el nivel de financiamiento que tiene FIBRA EDUCA al cierre del 3T 2026.

Endeudamiento	Septiembre 2026 $	Diciembre 2025 $
Nivel de endeudamiento al cierre del año [1]	0.23	0.19
Total de deuda bursátil	10,405,628	8,181,765
Total de intereses devengados no pagados	133,569	188,518
Activos totales	45,593,457	43,188,471

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

Nivel de apalancamiento	Septiembre 2026 $	Diciembre 2025 $
Nivel de apalancamiento	1.86	1.76
Activos totales	45,593,457	43,188,471
Títulos de capital	24,567,723	24,565,694

Índice de cobertura de servicio de la deuda	Septiembre 2026 $	Diciembre 2025 $
Índice de cobertura de servicio de la deuda	8.35	0.96
Activos líquidos	3,483,683	1,693,880
Línea de crédito revolvente disponible	2,500,000	-
Utilidad operativa estimada	842,328	710,298
Amortización estimada de intereses	800,866	635,813
Porción circulante de la Deuda financiera – Neta	-	1,866,411
Gastos de capital recurrentes estimados	16,349	

Control interno [bloque de texto]

El sistema de control interno de FIBRA EDUCA no ha tenido cambios, respecto a lo mencionado en la sección “Control Interno” del Reporte Anual del ejercicio 2025.

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

NOI (Net Operating Income) / EBITDA

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

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

FFO (Funds From Operations)

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

AFFO (Adjusted Funds From Operations)

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

A continuación, se muestran los indicadores financieros por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025:

2025		Concepto	2026	
Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre $	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre $		Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre $	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre $
3,237,407	1,120,491	Ingresos por arrendamiento	1,111,111	3,301,822
-	-	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos por arrendamiento	-	294,868
3,237,407	1,120,491	Total ingresos	1,111,111	3,596,690
3,248,221	947,659	Utilidad de operación	950,724	3,105,476
(4,482)	-	Otros ingresos	-	-
(497,976)	-	Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	-
43,650	15,150	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	15,025	44,575
4,861	3,665	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	527	2,029
2,479	826	Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	830	2,492
2,796,753	967,300	**NOI / EBITDA**	967,106	3,154,572
86.39	86.33	**Margen NOI / EBITDA %**	87.04	87.71

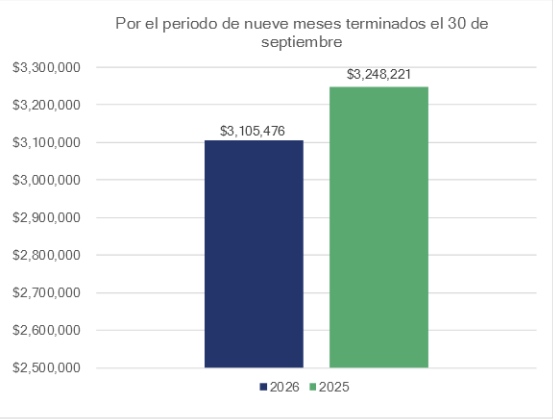
2,732,699	778,528	Utilidad integral - Neta del periodo	782,540	2,562,055
(4,482)	-	Otros ingresos	-	-
6,809	2,295	Amortización del costo de financiamiento	4,389	11,334
136,467	32,413	Revaluación de la deuda financiera	15,484	111,640
(497,976)	-	Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	-	-
4,861	3,665	Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	527	2,029
43,650	15,150	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	15,025	44,575
2,422,028	832,051	**FFO**	817,965	2,731,633
57,000	-	Reparto de excedente de efectivo	40,000	128,000
(7,500)	(2,500)	Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(7,500)
(82,500)	(27,500)	Reserva de capex	(28,750)	(86,250)
-	-	Reserva por reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco Guerrero	(8,750)	(26,250)
-	-	Reserva para reinversión en propiedades	-	(294,868)
(43,650)	(15,150)	Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	(15,025)	(44,575)
2,345,378	786,901	**AFFO**	802,940	2,400,190
1,227,724,832	1,227,724,832	Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,762,833	1,227,762,833
1.910345	0.640942	AFFO por CBFIs	0.653986	1.954930



Bolsa Institucional de Valores BIVA

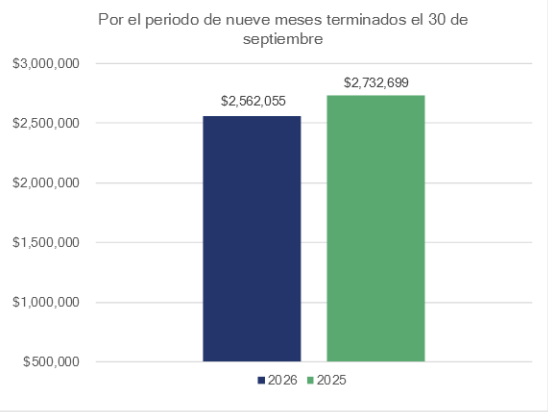
Utilidad de operación



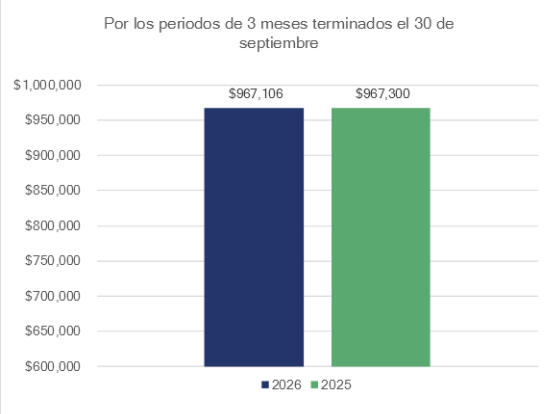


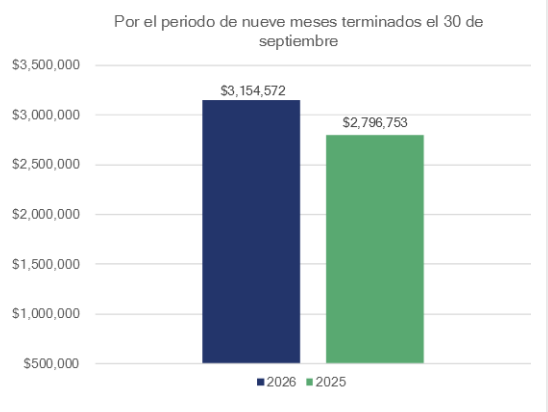
Utilidad Integral - Neta del periodo



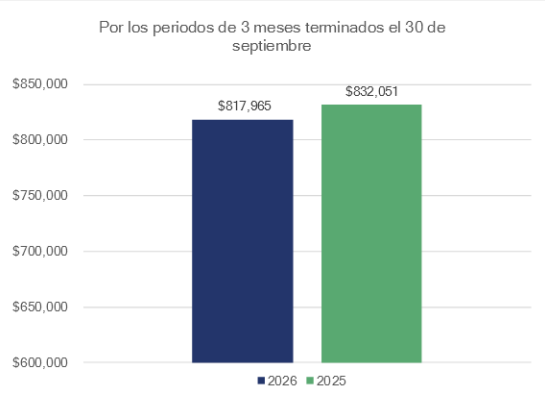


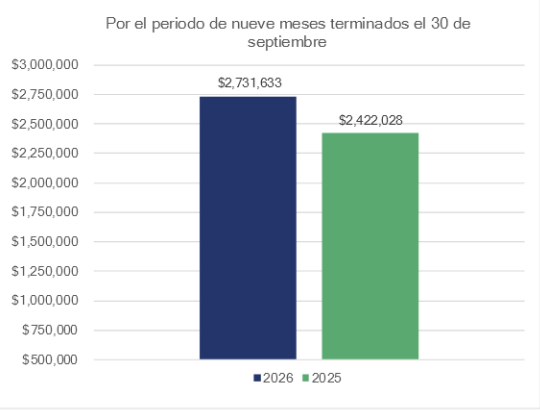
NOI / EBITDA





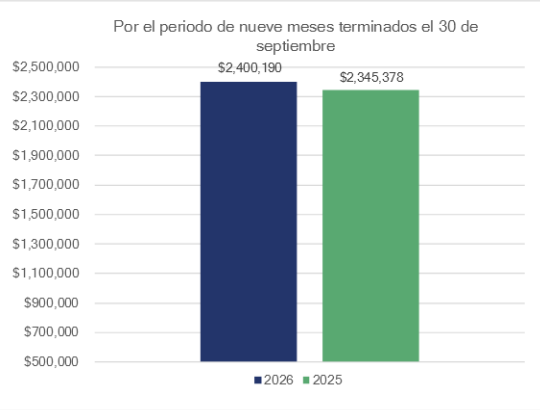
FFO


Por los periodos de 3 meses terminados el 30 de septiembre
$850,000
$800,000
$750,000
$700,000
$650,000
$600,000
$817,965
$832,051
2026 2025


Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre
$3,000,000
$2,750,000
$2,500,000
$2,250,000
$2,000,000
$1,750,000
$1,500,000
$1,250,000
$1,000,000
$750,000
$500,000
$2,731,633
$2,422,028
2026 2025

AFFO


Por los periodos de 3 meses terminados el 30 de septiembre
$850,000
$800,000
$750,000
$700,000
$650,000
$600,000
$802,940
$786,901
2026 2025


Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre
$2,500,000
$2,300,000
$2,100,000
$1,900,000
$1,700,000
$1,500,000
$1,300,000
$1,100,000
$900,000
$700,000
$500,000
$2,400,190
$2,345,378
2026 2025

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	EDUCA
Periodo cubierto por los estados financieros:	Al 30 de septiembre de 2026 y por los periodos de nueve y tres meses terminados en esa misma fecha
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2026-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	EDUCA
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Sí
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados)

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

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

FIBRA EDUCA celebró un primer convenio modificatorio y de reexpresión al contrato de arrendamiento de fecha 23 de junio de 2022, celebrado con una de sus Partes Relacionadas en su calidad de Arrendador, mediante el cual se modificaron las condiciones, principalmente lo referente a la reducción mensual del arrendamiento por $16,000 del proyecto inmobiliario ubicado en el Estado de Aguascalientes, Aguascalientes, con el propósito de permitir la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de los espacios del inmueble, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios de salud.

Adicionalmente a lo mencionado anteriormente, en diciembre de 2025 se inició una reconversión con característica similares a las mencionadas anteriormente, en el inmueble ubicado en la ciudad de Mérida, que implico una reducción mensual de arrendamiento por $11,000.

Por consiguiente, existe una reducción de $115,000 y $49,000, por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026, respectivamente.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,483,683,000	1,692,919,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	0	961,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	47,758,000	12,753,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	3,531,441,000	1,706,633,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	3,531,441,000	1,706,633,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	707,000	920,000
Propiedades de inversión	42,036,445,000	41,453,794,000
Activos por derechos de uso	21,028,000	23,229,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	941,000	941,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	2,895,000	2,954,000
Total de activos no circulantes	42,062,016,000	41,481,838,000
Total de activos	45,593,457,000	43,188,471,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	79,154,000	27,680,000
Impuestos por pagar a corto plazo	62,566,000	46,938,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	133,569,000	2,054,929,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	6,356,000	6,356,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	281,645,000	2,135,903,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	281,645,000	2,135,903,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	10,405,628,000	6,315,354,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	25,619,000	27,942,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	641,000	596,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	641,000	596,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	10,431,888,000	6,343,892,000
Total pasivos	10,713,533,000	8,479,795,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	18,379,991,000	19,097,098,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	16,499,933,000	15,611,578,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	34,879,924,000	34,708,676,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	34,879,924,000	34,708,676,000
Total de capital contable y pasivos	45,593,457,000	43,188,471,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	3,596,690,000	3,237,407,000	1,111,111,000	1,120,491,000
Costo de ventas	366,378,000	366,270,000	121,828,000	124,418,000
Utilidad bruta	3,230,312,000	2,871,137,000	989,283,000	996,073,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	80,261,000	81,724,000	23,534,000	33,264,000
Otros ingresos	0	502,458,000	0	0
Otros gastos	44,575,000	43,650,000	15,025,000	15,150,000
Utilidad (pérdida) de operación	3,105,476,000	3,248,221,000	950,724,000	947,659,000
Ingresos financieros	154,497,000	115,002,000	75,230,000	25,924,000
Gastos financieros	697,918,000	630,524,000	243,414,000	195,055,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	2,562,055,000	2,732,699,000	782,540,000	778,528,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	2,562,055,000	2,732,699,000	782,540,000	778,528,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	2,562,055,000	2,732,699,000	782,540,000	778,528,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	2,562,055,000	2,732,699,000	782,540,000	778,528,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	La utilidad basica por CBFI por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 es de $2.086800	La utilidad basica por CBFI por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 es de $2.225954	La utilidad basica por CBFI por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 es de $0.637381	La utilidad basica por CBFI por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 es de $0.634160
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	2.0868	2.225954	0.637381	0.63416
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	2.0868	2.225954	0.637381	0.63416
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	2.0868	2.225954	0.637381	0.63416
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	2.0868	2.225954	0.637381	0.63416

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	2,562,055,000	2,732,699,000	782,540,000	778,528,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos				
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	2,562,055,000	2,732,699,000	782,540,000	778,528,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	2,562,055,000	2,732,699,000	782,540,000	778,528,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	2,562,055,000	2,732,699,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	526,128,000	515,494,000
+ Gastos de depreciación y amortización	2,492,000	2,479,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	2,029,000	4,861,000
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	(497,976,000)
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	961,000	2,241,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(17,853,000)	(2,709,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	6,899,000	1,309,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	44,620,000	43,745,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	15,628,000	40,538,000
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	580,904,000	109,982,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	3,142,959,000	2,842,681,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	3,142,959,000	2,842,681,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	19,000	24,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	582,651,000	633,696,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	119,908,000	114,981,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(462,762,000)	(518,739,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	3,999,999,000	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	1,870,000,000	0
- Reembolsos de préstamos	1,870,000,000	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	4,767,000	4,594,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	2,392,836,000	2,332,152,000
- Intereses pagados	575,567,000	600,993,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(1,916,262,000)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(889,433,000)	(2,937,739,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	1,790,764,000	(613,797,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	1,790,764,000	(613,797,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,692,919,000	2,142,408,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3,483,683,000	1,528,611,000

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

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	19,097,098,000	0	0	15,611,578,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	2,562,055,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	2,562,055,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	1,673,700,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	719,136,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	2,029,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	(717,107,000)	0	0	888,355,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	18,379,991,000	0	0	16,499,933,000	0	0	0	0	0

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

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	34,708,676,000	0	34,708,676,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	2,562,055,000	0	2,562,055,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	2,562,055,000	0	2,562,055,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	1,673,700,000	0	1,673,700,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	719,136,000	0	719,136,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	2,029,000	0	2,029,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	171,248,000	0	171,248,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	34,879,924,000	0	34,879,924,000

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

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

Total incremento (disminución) en el capital contable	(1,185,858,000)	0	0	1,591,266,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	19,455,798,000	0	0	13,695,783,000	0	0	0	0	0

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

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	14,906,529,000	15,982,336,000
Capital social por actualización	3,838,599,000	3,838,599,000
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	8	7
Numero de empleados	31	34
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	1,227,762,833	1,227,715,298
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	2,492,000	2,479,000	830,000	826,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-10-01 - 2026-09-30	Año Anterior 2024-10-01 - 2025-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	4,986,289,000	4,290,403,000
Utilidad (pérdida) de operación	5,431,461,000	4,912,039,000
Utilidad (pérdida) neta	4,676,434,000	4,216,968,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	4,676,434,000	4,216,968,000
Depreciación y amortización operativa	3,927,000	3,335,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	193,000	266,000
Total efectivo	193,000	266,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	3,483,490,000	1,692,653,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	3,483,490,000	1,692,653,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	3,483,683,000	1,692,919,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	961,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	0	961,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	707,000	920,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	707,000	920,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	42,036,445,000	41,453,794,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	42,036,445,000	41,453,794,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	941,000	941,000
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	941,000	941,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	941,000	941,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	33,209,000	24,402,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	44,575,000	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	1,370,000	3,278,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	79,154,000	27,680,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	0
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	1,866,411,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	133,569,000	188,518,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	133,569,000	2,054,929,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	10,405,628,000	6,315,354,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	10,405,628,000	6,315,354,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	45,593,457,000	43,188,471,000
Pasivos	10,713,533,000	8,479,795,000
Activos (pasivos) netos	34,879,924,000	34,708,676,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	3,531,441,000	1,706,633,000
Pasivos circulantes	281,645,000	2,135,903,000
Activos (pasivos) circulantes netos	3,249,796,000	(429,270,000)

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	3,301,822,000	3,237,407,000	1,111,111,000	1,120,491,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	0	0	0	0
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	294,868,000	0	0	0
Total de ingresos	3,596,690,000	3,237,407,000	1,111,111,000	1,120,491,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	366,378,000	366,270,000	121,828,000	124,418,000
Total de costos de venta	366,378,000	366,270,000	121,828,000	124,418,000
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	0	0	0	0
Gastos por administración	0	0	0	0
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	0	0	0	0
Predial	0	0	0	0
Otros Gastos de operación	0	0	0	0
Total de gastos de venta	0	0	0	0
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Honorarios administrativos	6,245,000	5,479,000	1,622,000	1,796,000
Honorarios profesionales	14,557,000	12,761,000	3,063,000	4,780,000
Sueldos	44,681,000	45,943,000	12,813,000	21,189,000
Depreciación y amortización	2,492,000	2,479,000	830,000	826,000
Otros gastos administrativos	12,286,000	15,062,000	5,206,000	4,673,000
Total de gastos administrativos	80,261,000	81,724,000	23,534,000	33,264,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	119,908,000	114,981,000	57,681,000	25,913,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	347,000	21,000	0	11,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	34,242,000	0	17,549,000	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	154,497,000	115,002,000	75,230,000	25,924,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	523,062,000	487,199,000	201,736,000	160,316,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	130,000	0	130,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	145,882,000	136,467,000	33,033,000	32,413,000
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	28,844,000	6,858,000	8,515,000	2,326,000
Total de gastos financieros	697,918,000	630,524,000	243,414,000	195,055,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2026, han sido preparados cabalmente con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 34 “Información Financiera Intermedia” Las políticas, criterios, juicios contables utilizados en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales auditados, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados cabalmente con lo establecido 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.

Es recomendable que los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2026 y por el periodo de nueve y tres meses terminados en esa fecha, sean leídos junto con los Estados Financieros Consolidados auditados de FIBRA EDUCA por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2026, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F3277, como las de Fibra Educa Management, S.C., eliminando para dichos efectos los saldos y operaciones celebradas entre estas dos entidades.

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

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

Los criterios sobre los juicios y estimaciones contables que utilizó FIBRA EDUCA en la preparación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2026, convergen con los utilizados en los Estados Financieros Consolidados anuales auditados correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2025. Dichos criterios fueron revelados en la sección “Estimaciones, provisiones o reservas

contables críticas" del Reporte Anual del ejercicio 2025, por lo que no es necesario hacer alguna revelación adicional.

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

Los principales pasivos al 30 de septiembre de 2026 son: a corto plazo, i) Intereses por pagar $133,569, ii) Proveedores y otras cuentas por pagar $34,579, iii) Impuesto al valor agregado por pagar por $62,566, iv) Partes Relacionadas por $44,575 y v) Obligaciones por arrendamiento por $6,356; y a largo plazo, i) Deuda financiera - Neta (Bono Vinculado a la Sostenibilidad "BVS") por $10,405,628; ii) Obligaciones por arrendamiento por $25,619 y iii) Beneficios a los empleados por $641.

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA no tiene cuentas por pagar vencidas o pasivos contingentes.

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

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

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA no tiene inversiones que califiquen como Asociadas.

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

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

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

En sesión del Comité Técnico celebrada el 23 de octubre de 2026, los Miembros aprobaron por unanimidad, la emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2026 y por los periodos de nueve y tres meses terminados en esa misma fecha, previa opinión del Comité de Auditoría de su sesión celebrada el 23 de octubre de 2026.

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

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

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

El criterio de consolidación que utiliza FIBRA EDUCA no ha tenido cambios, respecto a lo revelado en los Estados Financieros Consolidados Dictaminados al 31 de diciembre de 2025; así mismo estos criterios son mencionados en la nota 2.5 “Consolidación” de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2026, que señala lo siguiente:

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.

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2026 y por los periodos de nueve 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 Internaciones de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Es recomendable que los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2026 y por los periodos de nueve y tres meses terminados en esa misma fecha, sean leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

El Administrador de FIBRA EDUCA, considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes fueron incluidos en los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) para así lograr una adecuada presentación de estos.

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

Costo Histórico

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

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

Valor Razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir

un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, que los participantes del mercado tomaran al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 "*Arrendamientos*", y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor uso de la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS", por sus siglas en inglés) 36 "*Deterioro de Activos*".

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 deposita la menor confianza posible en estimaciones especificas del Fideicomiso.
Nivel 3	Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3. Todas las Propiedades de Inversión son de categoría Nivel 3.

Moneda Funcional y de Informe

La moneda en que se presentan los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) es el peso mexicano, toda vez que es la moneda funcional y de registro de FIBRA EDUCA, considerando el entorno económico primario donde realiza sus operaciones.

Negocio en Marcha

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados), han sido elaborados bajo la premisa de que el Fideicomiso será capaz de continuar como Negocio en Marcha, según se describe en la sección "Información a Revelar sobre la hipótesis de Negocio en Marcha".

Consolidación

Los criterios de consolidación seguidos por FIBRA EDUCA en la preparación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) fueron revelados en la sección "Información a revelar sobre criterios de consolidación".

Estacionalidad

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

necesariamente indicativos de los resultados de operación futuros, principalmente debido a las adquisiciones y desinversiones de inmuebles que pudieran concretarse en cada periodo.

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

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

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

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

Concepto	Porcion circulante	Porcion 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 [5]	-	-	-	1,870,000	1,870,000
Amortización anticipada voluntaria de BVS 23 [1]	(1,869,428)				(1,869,428)
Emisión de los BVS 26 [4]	-	-	3,999,999	-	3,999,999
Liquidación de la disposición de la línea de crédito quirografaria [5]	-	-	-	(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	3,133	1,751	-	7,901
Efecto por revaluación de los BVS expresados en UDIS [3]	-	109,758	1,882	-	111,640
	3,017	112,891	(22,616)	-	93,292
Total deuda financiera – Neta	-	6,428,245	3,977,383	-	10,405,628
Valor razonable al 30 de septiembre de 2026	-	6,888,702	3,981,286	-	10,869,988

(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 $2,619 por amortización del costo de financiamiento por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026.
(3) Corresponde $15,484 por fluctuación cambiaria de la deuda financiera por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026.
(4) Ver nota 8.1 de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2026 y por los periodos de nueve y tres meses terminados en esa misma fecha, mostrados en la sección "Resultados de las Operaciones y Perspectivas" de este reporte.
(5) Ver nota 8.2 de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2026 y por los periodos de nueve y tres meses terminados en esa misma fecha, mostrados en la sección "Resultados de las Operaciones y Perspectivas" de este reporte.

Bonos Vinculados a la Sostenibilidad

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

Clave de pizarra	EDUCA 23L	EDUCA 23 - 2L	EDUCA 23 - UL	Total
Número de títulos / UDIS	18,694,284	7,070,769	6,505,487	32,270,540
Emisión del bono de sostenibilidad 17 agosto 2023	1,734,428	707,077	1,298,380	3,739,885
Emisión del bono de sostenibilidad 1 diciembre 2023	135,000	-	3,848,147	3,983,147
	1,869,428	707,077	5,146,527	7,723,032
Comisiones pagadas	(15,963)	(6,469)	(34,123)	(56,555)
Amortización de comisiones	15,963	3,271	11,160	30,394
Comisiones pendientes de amortizar	-	(3,198)	(22,963)	(26,161)
Amortización anticipada voluntaria de BVS 23 (Ver Nota 8)	(1,869,428)	-	-	(1,869,428)
Efecto por revaluación	-	-	600,802	600,802
Saldo al 30 de septiembre de 2026	-	703,879	5,724,366	6,428,245

Clave de pizarra	EDUCA 26L	EDUCA 26 - 2L	EDUCA 26 - UL	Total
Número de títulos / UDIS	13,000,000	12,000,000	1,700,096	26,700,096
Emisión del bono de sostenibilidad 19 junio 2026 (1)	1,300,000	1,200,000	1,499,999	3,999,999
Comisiones pagadas	(8,539)	(7,907)	(9,803)	(26,249)
Amortización de comisiones	900	438	413	1,751
Comisiones pendientes de amortizar	(7,639)	(7,469)	(9,390)	(24,498)
Efecto por revaluación	-	-	1,882	1,882
Saldo al 30 de septiembre de 2026	1,292,361	1,192,531	1,492,491	3,977,383

(1) 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:

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 (*)	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 $ (*)	100	100	NA
Precio colocación UDIS	N/A	N/A	100 UDIS
Pago de cupón	Cada 28 días	Cada 182 días	Cada 182 días

(*) Importes expresados en pesos mexicanos

Las emisiones de estos BVS forman parte de un Programa de CEBURES, que fue previamente autorizado por la Asamblea de Tenedores de CBFI´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 y para inversiones inmobiliarias que lleve a cabo el Fideicomiso en un futuro.

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

Al 30 de septiembre 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) EDUCA 23-2L EDUCA 23-UL EDUCA 26-L EDUCA 26-2L EDUCA 26-UL	AA+.mx	HR AAA con Perspectiva Estable

(1) Calificación ratificada el 2 de octubre de 2026.
(2) Calificación ratificada el 2 de julio de 2026.
(3) El 18 de junio de 2026, FIBRA EDUCA llevó a cabo la amortización voluntaria anticipada.

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.

La vigencia del contrato es de tres años, contados a partir de la fecha de su celebración, 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 septiembre de 2026.

Las comisiones por la apertura de dicha línea de crédito ascendieron a $20,585. Por el periodo de nueve y tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 la amortización del costo de financiamiento por las comisiones de la apertura de crédito ascendió a $3,433 y $1,770, respectivamente.

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.

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 de fondeo compuesta 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. Las comisiones devengadas por saldos no dispuestos por el periodo de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2026, ascienden a $7,974 y $4,121, respectivamente.

Intereses a cargo

Los gastos financieros incurridos por FIBRA EDUCA se revelan en la sección *"Información a revelar sobre gastos financieros".*

Compensación económica por el otorgamiento de dispensa

En Asamblea de Tenedores de Bonistas celebrada el 29 de enero de 2026, se estableció el pago de una compensación económica equivalente a 10 puntos base ("bps") sobre el valor nominal de los CEBURES que amparan la emisión en favor de los Tenedores de los CEBURES, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD, equivalente a $8,237 pagado el 12 y 26 de febrero de 2026 que fue registrado en el rubro de Otros gastos financieros - Neto dentro de los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios.

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 septiembre de 2026 relacionados con los BVS:

Endeudamiento	Septiembre 2026 $	Diciembre 2025 $
Nivel de endeudamiento al cierre del año [1]	0.23	0.19
Total de deuda bursátil	10,405,628	8,181,765
Total de intereses devengados no pagados	133,569	188,518
Activos totales	45,593,457	43,188,471

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

Nivel de apalancamiento	Septiembre 2026 $	Diciembre 2025 $
Nivel de apalancamiento	1.86	1.76
Activos totales	45,593,457	43,188,471
Títulos de capital	24,567,723	24,565,694

Índice de cobertura de servicio de la deuda	Septiembre 2026 $	Diciembre 2025 $
Índice de cobertura de servicio de la deuda	8.35	0.96
Activos líquidos	3,483,683	1,693,880
Línea de crédito revolvente disponible	2,500,000	-
Utilidad operativa estimada	842,328	710,298
Amortización estimada de intereses	800,866	635,813
Porción circulante de la Deuda financiera – Neta	-	1,866,411
Gastos de capital recurrentes estimados	16,349	

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

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

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

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo, se integran principalmente por depósitos bancarios e inversiones en valores temporales permitidos a las Fibras de conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. A continuación, se presenta la integración de dicho saldo.

Concepto	Septiembre 2026 $	Diciembre 2025 $	Variación $	Variación %
Inversiones temporales	3,483,490	1,692,653	1,790,837	105.80
Efectivo en Bancos	193	266	(73)	(27.44)
Total efectivo y equivalentes de efectivo	3,483,683	1,692,919	1,790,764	105.78

Los intereses a favor generados de estas inversiones por los periodos comprendidos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, ascendieron a $119,908, $114,981 y $57,681 y $25,913, respectivamente.

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

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

No existe información adicional a revelar, respecto a lo informado en la sección anterior “Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales”.

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

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

A continuación, se presentan los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios, al 30 de septiembre de 2026 y 2025.

Concepto	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de		Variación	
	2026	2025	$	%
Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad	2,562,055	2,732,699	(170,644)	(6.24)
Ajustes por:				
Intereses a favor	(119,908)	(114,981)	(4,927)	4.29
Intereses a cargo	523,062	487,199	35,863	7.36
Amortización de costo financiamiento	11,334	6,809	4,525	66.46
Revaluación de la deuda financiera	111,640	136,467	(24,827)	(18.19)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	2,029	4,861	(2,832)	(58.26)
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)	2,492	2,479	13	0.52
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión – Neto	-	(497,976)	-	-
Efectivo Generado por resultados	3,092,704	2,757,557	(162,829)	(4.07)
Actividades de operación:				
Disminución en clientes - partes relacionadas	961	2,241	(1,280)	(57.12)
(Aumento) en otros activos circulantes no financieros	(17,853)	(2,709)	(15,144)	559.03
Aumento en el impuesto al valor agregado por pagar	15,628	40,538	(24,910)	(61.45)
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	6,899	1,309	5,590	427.04

Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	44,575	43,650	925	2.12
Aumento en beneficios a los empleados	45	95	(50)	(52.63)
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo	50,255	85,124	(34,869)	816.99
Aumento de efectivo neto por la operación	3,142,959	2,842,681	(197,698)	812.92
Actividades de inversión:				
Intereses a favor	119,908	114,981	4,927	4.29
Adquisición de propiedades de inversión	(485,876)	(535,288)	-	-
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	(96,775)	(98,408)	1,633	(1.66)
Otros activos no financieros	(19)	(24)	(19)	-
Efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión	(462,762)	(518,739)	55,977	(10.79)
Actividades de financiamiento:				
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	(4,767)	(4,594)	(173)	3.77
Disposición línea de crédito quirografaria	1,870,000	-	1,870,000	-
Pago línea de crédito quirografaria	(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 emisión de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad	(26,249)	-	(26,249)	-
Pago de comisiones por apertura de línea de crédito quirografaria en cuenta corriente	(20,585)	-	(20,585)	-
Intereses pagados de la deuda financiera	(575,567)	(600,993)	25,426	(4.23)
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(2,392,836)	(2,332,152)	(60,684)	2.60
Efectivo (utilizado) en actividades de financiamiento	(889,433)	(2,937,739)	2,048,306	(69.72)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	1,790,764	(613,797)	2,404,561	(392)
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	3,483,683	1,528,611	1,955,072	127.90

El estado de Flujo de Efectivo Consolidado refleja las transacciones anteriormente descritas en la sección *"Situación financiera, liquidez y recursos de capital"* que se refieren a:

i. Emisión de tres BVS $3,999,999, así como el pago de comisiones y honorarios por relacionadas con dicha emisión por $26,249.
ii. Pago de comisiones por apertura de línea de crédito quirografaria por $20,585
iii. Amortización voluntaria anticipada del BVS con clave de pizarra EDUCA -23L por $1,869,428
iv. Cobro de indemnización de seguros por pérdidas consecuenciales durante el primer trimestre 2026 por $294,868.
v. Pago de $468,000 por la adquisición de un terreno ubicado en Silao, Guanajuato, más los gastos accesorios por traslado de dominio por $17,876.
vi. Intereses pagados de la deuda financiera de los BVS acumulados al tercer trimestre de 2026 por $575,567.
vii. FIBRA EDUCA celebró un primer convenio modificatorio y de reexpresión al contrato de arrendamiento de fecha 23 de junio de 2022, celebrado con una de sus Partes Relacionadas en su calidad de Arrendador, mediante el cual se modificaron las condiciones, principalmente lo referente a la reducción mensual del arrendamiento por $16,000 del proyecto inmobiliario ubicado en el Estado de Aguascalientes, Aguascalientes, con el propósito de permitir la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de los espacios del inmueble, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios de salud.

Adicionalmente a lo mencionado anteriormente, en diciembre de 2025 se inició una reconversión con característica similares a las mencionadas anteriormente, en el inmueble ubicado en la ciudad de Mérida, que implico una reducción mensual de arrendamiento por $11,000.

Por consiguiente, existe una reducción de $115,000 y $49,000, por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026, respectivamente.

viii. Resultados operativos del tercer trimestre 2026, descritos en los comentarios de la Administración sobre los resultados del periodo.

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

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

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

*NIIF 19**	*Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar*
NIIF 9 y NIIF 7	*Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros— Modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7.*
NIIF – Volumen 11	*Mejoras anuales a las normas de contabilidad*
*Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza**	*Modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7*

* Estas normas no son aplicables a FIBRA EDUCA considerando la naturaleza de su negocio, y en virtud que sus instrumentos de patrimonio cotizan en bolsa.

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

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

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

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

Mejoras anuales a las normas de contabilidad IFRS - Volumen 11

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

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

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

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

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

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

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

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

- Los ingresos por arrendamiento, las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se clasificarán en la categoría de operación dentro del estado de resultados.

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

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

Los criterios sobre juicios y estimaciones contables que utiliza FIBRA EDUCA no han tenido cambios, respecto a las manifestadas en la sección “Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas” del Reporte Anual del ejercicio 2025, por lo que no se hará revelaciones adicionales.

Al 30 de septiembre de 2026, los cambios en las políticas contables se describen en la sección anterior *“Información a revelar sobre cambios en las políticas contables”* del presente Reporte Trimestral.

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

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

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

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

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

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Deuda financiera

FIBRA EDUCA tiene la obligación de pagar los intereses ordinarios de los 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, así como el pago de la comisión por saldos no dispuestos de la línea de crédito quirografaria.

Derechos de Arrendamiento.

FIBRA EDUCA tiene la obligación de realizar pagos mensuales del arrendamiento donde se ubican sus oficinas por $530, a una Parte Relacionada, de conformidad con el clausulado de ese contrato.

Rentas futuras

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA tiene celebrados 41 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 13 años 9 meses y 6 años 9 meses, se analiza como se muestra a continuación:

Vencimiento	Importe $
1 año	4,315,716
1 a 3 años	8,631,432
3 a 5 años	8,631,432
5 a 7 años	8,631,432
más de 7 años	3,540,291
Total	33,750,303

Distribución en Efectivo

En sesión celebrada el 23 de octubre de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo en esa misma fecha, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo, a más tardar el 24 de noviembre de 2026, de un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y Reembolso de Patrimonio por $802,940.

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

El Fideicomiso fue notificado de un crédito fiscal derivado de una revisión correspondiente al ejercicio 2018, relacionado principalmente con un saldo del Impuesto al Valor Agregado previamente recuperado. Con base en la opinión de sus asesores legales, la Administración considera que cuenta con elementos suficientes para desvirtuar dicho crédito, por lo que interpuso el recurso de revocación correspondiente. A la fecha del presente informe, se FIBRA EDUCA encuentra en espera de la resolución por parte de la autoridad competente. Sin perjuicio de lo anterior, existe la posibilidad de que la autoridad fiscal adopte un criterio distinto al sostenido por el Fideicomiso, lo que podría derivar en el reconocimiento de un pasivo contingente en el futuro.

Adicional a ello, existen dos lotes inmobiliarios que tienen embargos derivados de ciertos litigios no necesariamente relacionados con los inmuebles.

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA no ha registrado ningún pasivo contingente relacionado con los dos eventos descritos anteriormente, toda vez que no pueden cuantificarse razonablemente y la existe poca probabilidad de disposición de recursos económicos.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

No existe información adicional sobre pasivos contingentes, a lo revelado en la sección anterior “Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes”.

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

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

Concepto	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 $	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 $	Variación Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 / 2025 $	Variación Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 / 2025 %
Mantenimiento y conservación [1]	343,570	341,376	2,194	0.64
Seguros y fianzas [2]	9,801	15,029	(5,228)	(34.79)
Impuesto predial	13,007	9,865	3,142	31.85

Total gastos de operación y mantenimiento	366,378	366,270	108	0.03

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 $	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 $	Variaciones Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 / 2025 $	%
Mantenimiento y conservación [1]	114,325	117,148	(2,823)	(2.41)
Seguros y fianzas [2]	3,351	3,607	(256)	(7.10)
Impuesto predial	4,152	3,663	489	13.35
Total gastos de operación y mantenimiento	121,828	124,418	(2,590)	(2.08)

(1) A partir del 2 de enero de 2024, FIBRA EDUCA celebró con una Parte Relacionada un contrato de prestación de servicios de mantenimiento, con vigencia indefinida, que comprende, entre otras actividades, la elaboración y ejecución de programas de mantenimiento de los Activos del Fideicomiso, así como la atención de cualquier actividad necesaria para su mantenimiento, incluso aquellas de carácter urgente o esporádico que, por su naturaleza, no se encuentren contempladas en dichos programas. El Administrador podrá dar por terminado el contrato en cualquier momento.

Por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026, el importe por concepto de mantenimiento ascendió a $343,551 y $114,306, respectivamente, correspondientes a servicios prestados por Partes Relacionadas. Asimismo, durante ambos periodos, se reconocieron $19 por concepto de servicios especializados prestados por terceros independientes.

(2) Corresponde a la amortización de la póliza del seguro inmobiliario actual, que cubre los riesgos contra incendio, eventos hidrometeorológicos (avalanchas de lodos, granizo, helada, huracán, inundación, inundación por lluvia, marejada, golpe de mar, nevada y vientos tempestuosos), terremoto y erupción volcánica, entre otros, así como, la cobertura de pérdidas consecuenciales que pueden ir entre 12 y 24 meses dependiente del Activo que se trate.

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

La información sobre el riesgo de crédito de FIBRA EDUCA, prevalece sin cambios respecto a la revelada en los Estados Financieros Consolidados Dictaminados al 31 de diciembre de 2025.

Los 77 inmuebles que integran la cartera operativa del Patrimonio del Fideicomiso, son arrendados a 5 Partes Relacionadas a través de la celebración de 41 contratos de arrendamiento. Los arrendatarios, con autorización de FIBRA EDUCA, subarriendan los inmuebles a entidades que se desenvuelven en los sectores educativo, financiero y en medios de comunicación, quienes tienen un alto posicionamiento en la industria a la que

pertenecen, con reconocimiento nacional y una experiencia conjunta de más de 100 años. Los arrendatarios finales, también son Partes Relacionadas del Fideicomiso en los que Nacer Global ejerce influencia significativa, siendo estos, Quick Learning , Instituto Patria, Universidad del Desarrollo Profesional (UNIDEP), Corporativo UNE, Universidad ICEL, Universidad José Vasconcelos, Universidad LAMAR, Universidad Lucerna, Universidad Potosina, Universidad UNIVER, Universidad Victoria, Universidad Santa Fe, Universidad del Valle de Toluca, Colegio Indoamericano, Universidad Latinoamericana, Universidad Americana del Noroeste, así como las marcas Mexicana de Becas y el periódico el Economista.

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA ha cobrado la totalidad de las Rentas devengadas a las que tiene derecho. El saldo por cobrar que tenía FIBRA EDUCA al 31 de diciembre de 2025 por $961, que se derivó por el ajuste en las rentas de aquellos contratos que cumplieron su aniversario en noviembre y diciembre 2025, fue cobrado a principios de 2026.

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

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA mantiene los instrumentos de deuda que fueron mencionados en la sección “Información a revelar sobre préstamos”.

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

Los costos diferidos de los seguros inmobiliarios (véase sección “Información a revelar sobre costos de ventas”) y de responsabilidad civil se amortizan durante la vigencia de las pólizas de seguros. El saldo pendiente de amortizar al 30 de septiembre de 2026 asciende a $10,052, y se presenta en los Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados Intermedios como un activo no financiero circulante.

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

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

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

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA tiene $193 en depósitos bancarios.

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

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

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

Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026, los gastos por depreciación y amortización, principalmente por los derechos de arrendamiento, ascendieron a $830 y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 fueron de $2,492.

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

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

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

A fin de cumplir con los requisitos previstos en la Ley del Impuesto sobre la Renta (“LISR”) necesarios para seguir siendo considerada como una FIBRA, en particular con lo referente a 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, 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.

A continuación, se muestra un resumen de las distribuciones pagadas al 30 de septiembre de 2026 y 2025:

Fechas 2026		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio $	Anticipo del Resultado Fiscal $	Monto Total de la Distribución $	Reparto por CBFI expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
25 de febrero	13 de marzo	4T 2025	116,356	679,230	795,586	0.648016
28 de abril	26 de mayo	1T 2026	114,314	683,185	797,499	0.649560
23 de julio	26 de agosto	2T 2026	488,466	311,285	799,751	0.651392
		Total:	**719,136**	**1,673,700**	**2,392,836**	**1.948968**

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
24 de julio	25 de agosto	2T 2025	396,512	383,501	780,013	0.635337
		Total:	**1,190,719**	**1,141,433**	**2,332,152**	**1.899663**

En sesión celebrada el 23 de octubre de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo en esa misma fecha, los miembros del Comité Técnico aprobaron llevar a cabo el pago en efectivo, a más tardar el 24 de noviembre 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 $802,940.

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

Por los periodos de tres meses terminados al 30 de septiembre de 2026 y 2025, la Utilidad Básica por cada CBFIs fue de $0.637381 y $0.634160 pesos mexicanos respectivamente y por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre 2026 y 2025 fue de $2.086800 y $2.225954.

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

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

FIBRA EDUCA reconoció la revaluación correspondiente a los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad expresado en Unidades de Inversión (“UDI”), identificados con clave de pizarra EDUCA 23-UL y EDUCA 26 U-L, teniendo un efecto por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 por $15,484 y $111,640, respectivamente.

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

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

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

Concepto	Septiembre 2026	Diciembre 2025	Variación	
			$	%
Saldo al 1 de enero	596	433	163	37.64
Costo Neto del periodo	129	144	(15)	(10.42)
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	-	32	(32)	(100.00)
Liquidaciones	(84)	(13)	(71)	546.15
Saldo final	641	596	45	7.55

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

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

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

A continuación, se muestra la información por segmentos por el periodo de nueve y tres meses terminados 30 de septiembre de 2026 y 2025, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Región	ABR	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de				Variaciones	
		2026		2025		2026 / 2025	
	m²	$	%	$	%	$	%
Centro	174,671	927,167	86.84	854,963	86.80	72,204	8.45
Norte	79,339	274,359	86.29	255,860	85.83	18,499	7.23
Occidente	238,865	1,204,854	87.22	1,163,488	86.59	41,366	3.56
Sur	82,166	418,835	92.86	207,383	84.12	211,452	101.96
Planteles Universitarios	575,041	2,825,215	87.79	2,481,694	86.37	343,521	13.84
Oficinas	34,907	231,944	87.08	222,034	86.67	9,910	4.46
Centros de Aprendizaje	22,707	97,413	86.79	93,025	86.18	4,388	4.72
Total	632,655	3,154,572	87.71	2,796,753	86.39	357,819	12.79

Región	ABR	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de				Variaciones	
		2026		2025		2026 / 2025	
	m²	$	%	$	%	$	%
Centro	174,671	315,104	87.10	301,017	86.61	14,087	4.68
Norte	79,339	92,076	86.51	87,474	85.61	4,602	5.26
Occidente	238,865	402,597	87.42	399,064	86.53	3,533	0.89
Sur	82,166	44,286	83.18	70,921	83.84	(26,635)	(37.56)
Planteles Universitarios	575,041	854,063	86.97	858,476	86.61	(4,413)	(0.51)
Oficinas	34,907	79,535	87.55	76,642	87.17	2,893	3.77
Centros de Aprendizaje	22,707	33,508	87.54	32,182	86.86	1,326	4.12
Total	632,655	967,106	87.04	967,300	86.33	(194)	(0.02)

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

Distribución a cuenta del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio

En sesión celebrada el 23 de octubre de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo en esa misma fecha, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo, a más tardar el 24 de noviembre 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 $802,940.

Reconversión de inmuebles ubicados en Querétaro

Con el propósito de permitir la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de los espacios del inmueble ubicado en el Estado de Querétaro, Querétaro, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios en salud, FIBRA EDUCA acordó con los Arrendatarios una reducción en la renta mensual vigente por $5,000.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

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

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

A continuación, se muestra un análisis de los gastos de administración por el periodo de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, atendiendo a su naturaleza:

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 $	Concepto	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 $	Variaciones	
			$	%

45,943	Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social [1]	44,681	(1,262)	(2.75)
5,479	Emolumentos a los miembros independientes de los comités	6,245	766	13.98
2,167	Amortización de los derechos de arrendamiento [2]	2,201	34	1.57
5,660	Gastos generales de oficina	2,871	(2,789)	(49.28)
12,761	Honorarios profesionales	14,557	1,796	14.07
9,714	Otros	9,706	(8)	(0.08)
81,724	Total gastos de administración	80,261	(1,463)	(1.79)

Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025 $	Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 $	Variaciones $	Variaciones %
21,189	Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social [1]	12,813	(8,376)	(39.53)
1,796	Emolumentos a los miembros independientes de los comités	1,622	(174)	(9.69)
722	Amortización de los derechos de arrendamiento [2]	4 73 71	12	1.66
2,039	Gastos generales de oficina	8	(1,321)	(64.79)
4,780	Honorarios profesionales	3,063	(1,717)	(35.92)
2,738	Otros	4,584	1,846	67.42
33,264	Total gastos de administración	23,534	(9,730)	(29.25)

1) En el 3T 2025, fueron liquidados los incentivos a ejecutivos y personal administrativo por los resultados en el desempeño de sus funciones del ejercicio 2024 por un importe de $8,617. Estos beneficios fueron cancelados conforme lo aprobado por el Comité Técnico en su sesión de fecha 25 de febrero de 2026.

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 septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 y por los periodos de nueve y tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y 2025 conforme se muestra a continuación:

Concepto	30 de septiembre de 2026 $	31 de diciembre de 2025 $	Variaciones $	Variaciones %
Derechos de arrendamiento	21,028	23,229	(2,201)	(9.48)
Obligaciones por arrendamiento circulantes	6,356	6,356	-	-
Obligaciones por arrendamiento no circulantes	25,619	27,942	(2,323)	(8.31)

Concepto	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 $	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025 $	Variaciones $	Variaciones %
Pagos de arrendamiento	4,767	4,594	173	3.77
Intereses a cargo	2,444	2,548	(104)	(4.08)

Concepto	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de	Variaciones $	Variaciones %

	2026 (3T 2026) $	2025 (3T 2025) $		
Pagos de arrendamiento	1,589	1,531	58	3.79
Intereses a cargo	815	849	(34)	(4.00)

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

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

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

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, que los participantes del mercado tomaran al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 "*Arrendamientos*", y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor uso de la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS", por sus siglas en inglés) 36 "*Deterioro de Activos*".

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 deposita la menor confianza posible en estimaciones especificas del Fideicomiso.
- Nivel 3 Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3. Todas las Propiedades de Inversión son de categoría Nivel 3.

Al 30 de septiembre de 2026, el valor razonable de las Propiedades de Inversión asciende a $42,036, 445.

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

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA no cuenta con instrumentos financieros medidos a valor razonable.

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

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 fueron destinados a infraestructura inmobiliaria.

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Los gastos financieros incurridos por FIBRA EDUCA por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, se integran de la siguiente manera:

Intereses a cargo

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, los intereses a cargo correspondientes a los BVS ascienden a $520,618 (incluye intereses de $5,386 correspondientes a la disposición

temporal de la línea de crédito quirografaria) y $484,651, respectivamente, y por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 ascienden a $200,921 y $159,467, respectivamente.

FIBRA EDUCA registró intereses a cargo por arrendamientos por los periodos de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y 2025 de $2,444 y $2,548, respectivamente, y por los periodos de tres meses terminado al 30 de septiembre de 2026 y 2025 de $815 y $849, respectivamente.

Fluctuación cambiaria de la deuda financiera

La fluctuación cambiaria de la deuda financiera por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre 2026 y 2025 fue de $111,640 y $136,467, respectivamente, y por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre 2026 y 2025 fue de $15,484y $32,413, respectivamente.

Dicha fluctuación cambiaria se deriva de la revaluación de los BVS expresados en UDIS.

Otros gastos financieros – Neto

En Asamblea de Tenedores de Bonistas celebrada el 29 de enero de 2026, se estableció el pago de una compensación económica equivalente a 10 puntos base ("bps") sobre el valor nominal de los CEBURES que amparan la emisión en favor de los Tenedores de los CEBURES, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda, equivalente a $8,237 pagado el 12 y 26 de febrero de 2026. Esta contraprestación fue registrada en el rubro de Otros gastos financieros - Neto dentro de los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios.

Por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso registro una comisión por $7,974 y $4,121, respectivamente que corresponden a la comisión de saldos insolutos no dispuestos, conforme a lo previsto en el contrato de la línea de crédito quirografaria.

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

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, el rendimiento generado por las inversiones temporales a la vista permitidos a Fibras de conformidad con lo establecido en la LISR ascendió a $119,908 y $114,981 respectivamente, y por los periodos de tres meses ascendieron a $57,681 y $25,913, respectivamente.

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

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

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

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

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

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

No existe información adicional a revelar sobre instrumentos financieros, a lo mencionado en la sección *”Información a revelar sobre préstamos”*.

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

Al 30 de septiembre de 2026, el instrumento financiero valuado a valor razonable con cambios en resultados es el efectivo y equivalentes de efectivo, que asciende a $3,483,683 y corresponden a inversiones de alta liquidez clasificadas como equivalentes de efectivo.

Los intereses a favor generados de estas inversiones por los periodos comprendidos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, ascendieron a $119,908 y $114,981 y $57,681 y $25,913, respectivamente.

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

No existe información adicional a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados, a la mencionada en la sección anterior.

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

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

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

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

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

La información sobre el riesgo financiero de FIBRA EDUCA, prevalece sin cambios, respecto a lo revelado en los Estados Financieros Consolidados Dictaminados al 31 de diciembre de 2025, por lo que no es necesario hacer alguna revelación adicional.

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

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

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre 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.

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso no observa ningún indicio por deterioro en el valor de sus Activos.

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

FIBRA EDUCA, califica para ser tratada como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces, de conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta, que menciona en su artículo 187, fracción VI, que cuando menos el 95% del Resultado Fiscal generado por FIBRA EDUCA, deberá distribuirse a más tardar el 15 de marzo

del siguiente año de que se trate, a los Tenedores de CBFIs y, por lo tanto, el impuesto será atribuible a los titulares de CBFIs y no al Fideicomiso. (Véase distribuciones del Resultado Fiscal en sección “Información a revelar sobre dividendos”). Por tanto, FIBRA EDUCA no es sujeta a llevar a cabo algún registro sobre impuestos a las ganancias en tanto continúe calificando como FIBRA.

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

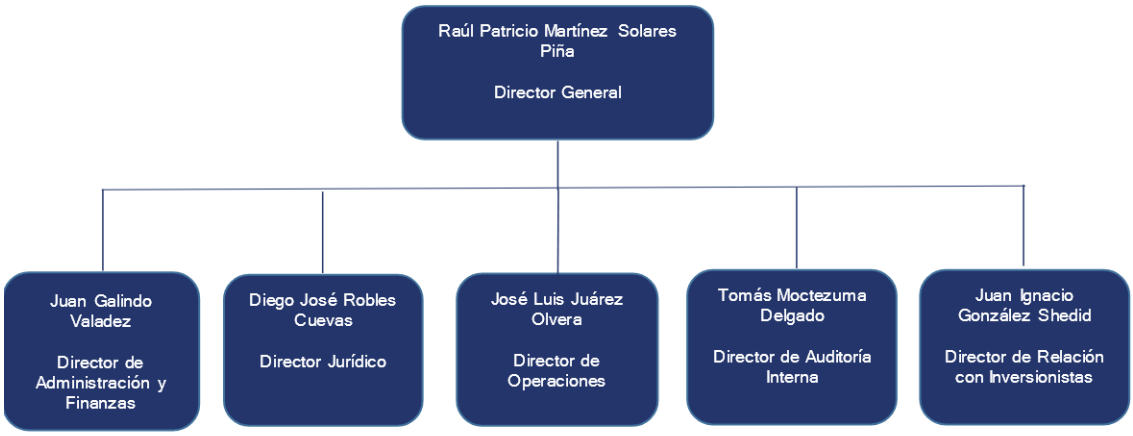
Fibra Educa Management, S. C., (Administrador de FIBRA EDUCA), cuenta con el Capital Humano suficiente y capacitado, para poder brindar los servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso F/3277, algunos de estos a través de una Parte Relacionada, de conformidad con lo establecido en el contrato de servicios celebrado el 15 de marzo de 2018 (el cual fue modificado el 8 de octubre de 2019). Para tal fin, su estructura administrativa contempla empleados con la experiencia y capacidad necesarias, tanto a nivel Ejecutivo como Administrativo, para poder llevar a cabo la administración del Fideicomiso. Todos los Ejecutivos y personal son empleados directos del Administrador y su compensación es pagada por éste, mediante los reembolsos revolventes que obtenga del Fideicomiso F/3277. Al 30 de septiembre de 2026, el Administrador cuenta con 8 ejecutivos y 31 administrativos.

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

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

Los directivos clave del Administrador son:

- Raúl Patricio Martínez Solares Piña; Director General
- Juan Galindo Valadez; Director de Administración y Finanzas
- Tomás Moctezuma Delgado; Director de Auditoría Interna
- Diego José Robles Cuevas; Director Jurídico (1)
- Juan Ignacio González Shedid; Director de Relación con Inversionistas
- José Luis Juárez Olvera; Director de Operaciones



(1) Hasta el 4 de marzo de 2026, Laura Montes Bracchini ocupó el cargo de Directora Jurídica y Secretaria del Comité Técnico. En sesión celebrada el 8 de abril de 2026, el Comité Técnico, previa aprobación del Comité de Prácticas de esa misma fecha, designó al Licenciado Diego José Robles Cuevas como Director jurídico del Administrador del Fideicomiso, cargo que asumió a partir del 13 de abril de 2026.

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

Los estudios y experiencia de los Ejecutivos son revelados en la sección “Administradores y tenedores de los certificados” del Reporte Anual del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025.

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

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA tiene vigentes los siguientes contratos de seguros:

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

Al 30 de septiembre de 2026, el saldo pendiente de amortizar de todos estos seguros asciende a $10,052.

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

En los resultados operativos de FIBRA EDUCA correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, se reconoció un ingreso por $294,868, derivado del convenio definitivo de ajuste y finiquito celebrado por el Fideicomiso con las compañías aseguradoras respecto del remanente de la indemnización por pérdidas consecuenciales. Dicha indemnización se originó por 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.

Los recursos obtenidos de esta indemnización fueron destinados al financiamiento de Infraestructura inmobiliaria.

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

FIBRA EDUCA no tiene inventarios dada la naturaleza de sus operaciones.

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

FIBRA EDUCA no tiene pasivos por contratos de inversión.

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

Al 30 de septiembre 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 $	Septiembre 2026 $
Planteles Universitarios							
Aportación Inicial	12	296,588	100.00	21,243,120	-	144,114	21,387,234
2019	6	54,681	100.00	6,479,390	-	66,815	6,546,205
2022	6	89,889	100.00	6,014,335	-	31,499	6,045,834
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
	37	533,130	100.00	35,400,238	-	252,692	35,652,930
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
	77	590,744	100.00	(1) 39,986,118	-	252,692	40,238,810
Adaptaciones y mejoras	-	-	-	245,594	96,775	(252,692)	89,677
Inmuebles en reacondicionamiento	1	41,911	-	(2) 1,222,082	-	-	1,222,082
	1	41,911	-	1,467,676	96,775	(252,692)	1,311,759
Terreno inmobiliario	-	-	-	-	485,876	-	485,876
Total Propiedades de Inversión	78	632,655	100.00	41,453,794	582,651	-	42,036,445

(1) Incluye la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de dos espacios inmobiliarios ubicados en los Estados de Aguascalientes, Aguascalientes y en la ciudad de Mérida que contempla la reconversión de un ABR de 19,727 m² y 14,968 m², respectivamente, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios de salud, a fin de atender la demanda educativa en ciencias de la salud. Dicha inversión será realizada directamente por el Fideicomiso. Véase sección “Información a revelar sobre arrendamientos”, donde son descritas las reducciones temporales en los ingresos por estas reconversiones.

(2) Corresponde al proyecto inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, que resultó dañado en octubre de 2023 por el paso del huracán Otis. Actualmente se están llevando a cabo los trámites necesarios para su reacondicionamiento.

Adaptaciones y mejoras

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA realizó diversos pagos por los avances de obras referentes a remodelaciones y mejora de varios inmuebles universitarios (restauración de pintura y acabados, renovación de

la instalación eléctrica, instalación de aire acondicionado, impermeabilización, entre otros), por $38,420 más su IVA correspondiente. Dichos trabajos fueron realizados por una Parte Relacionada.

Adicionalmente, el Fideicomiso realizó otros pagos a través de terceros independientes, relacionados con avances de obras referentes a la remodelación y ampliación de espacios educativos, en diferentes inmuebles por $58,355 más su IVA correspondiente.

Finalmente, al 30 de septiembre de 2026 FIBRA EDUCA concluyó y capitalizó diversas obras por un importe de $252,692, quedando trabajos en proceso por $89,677.

Adquisición inmobiliaria

El 28 de agosto de 2026, FIBRA EDUCA formalizó ante fedatario público la adquisición de un terreno rustico ubicado en el municipio de Silao de la Victoria, Estado de Guanajuato, con una superficie de 50.66 hectáreas. El precio acordado de la transacción fue por $468,000 más los gastos accesorios por traslado de dominio por $17,876.

Previo a la adquisición, el 12 de junio de 2026, FIBRA EDUCA celebró un contrato privado de compraventa con un tercero, en el que se estableció, entre otras condiciones, la constitución de un depósito en garantía por $168,000, destinado a garantizar el cumplimiento de las obligaciones del comprador. Una vez formalizada la transacción, dicho depósito se aplicó al precio de compraventa, por lo que el Fideicomiso liquidó el saldo remanente de $300,000.

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.

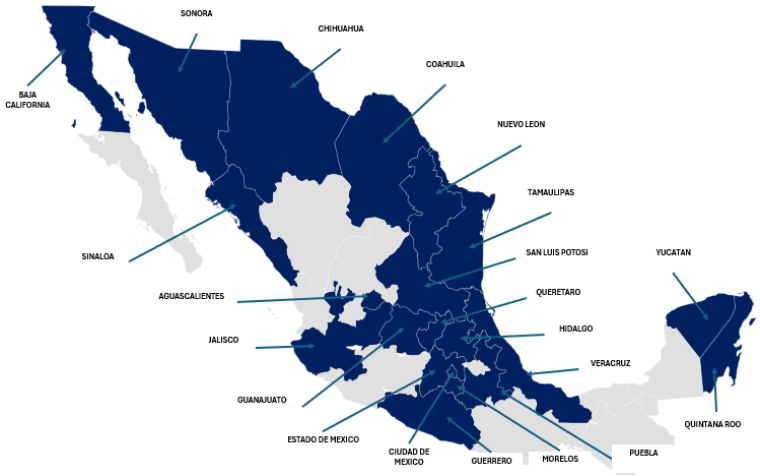
Principales características de las Propiedades de Inversión.

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 septiembre de 2026, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA, se encuentran libres de gravámenes, excepto por lo que se menciona 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 dos lotes inmobiliarios que tienen embargos derivados de ciertos litigios no necesariamente relacionados con los Inmuebles.

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

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

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

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

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 38,001 CBFIs, que se encontraban en Tesorería en las fechas que se mencionan a continuación, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2026, a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero, abril y julio 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		(719,136)
Puesta en circulación de CBFIs (2026):		
Marzo	11,556	566
Mayo	16,731	936
Agosto	8,088	176
Septiembre	1,626	351
Total:	38,001	2,029
CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2026	1,227,762,833	18,379,991

El resumen de las distribuciones pagadas al 30 de septiembre de 2026 y 2025, se detallan en la sección *"Información a revelar sobre dividendos"*.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

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

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

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

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Región	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026	Variaciones	
			Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y 2025	
$		$	$	%
984,923	Centro	1,067,672	82,749	8.40
298,087	Norte	317,955	19,868	6.67
1,343,747	Occidente	1,381,425	37,678	2.80
246,519	Sur	156,160	(90,359)	(36.65)
2,873,276	Planteles universitarios	2,923,212	49,936	1.74
256,183	Oficinas	266,369	10,186	3.98
107,948	Centros de Aprendizaje	112,241	4,293	3.98
3,237,407	Total de ingresos por arrendamiento	3,301,822	64,415	1.99
-	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	294,868	294,868	-
3,237,407	Total de ingresos	3,596,690	359,283	11.10

Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Región	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026	Variaciones	
			3T 2026 / 3T 2025	
$		$	$	%

347,552	Centro	361,755	14,203	4.09
102,180	Norte	106,434	4,254	4.16
461,196	Occidente	460,558	(638)	(0.14)
84,589	Sur	53,242	(31,347)	(37.06)
995,517	Planteles universitarios	981,989	(13,528)	(1.36)
87,925	Oficinas	90,843	2,918	3.32
37,049	Centros de Aprendizaje	38,279	1,230	3.32
1,120,491	Total de ingresos por arrendamiento	1,111,111	(9,380)	(0.84)

A continuación, se presenta un análisis de la evolución de los ingresos por el periodo de nueve y tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 y 2025, atendiendo a su zona geográfica:

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Incremento por ajuste en rentas (1)	Disminución ingresos por reconversión de activos (2)	Incremento por nuevos arrendamientos (3)	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento (4)	Total ingresos por arrendamiento por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026
Occidente	1,343,747	53,678	(16,000)	-	-	1,381,425
Centro	984,923	38,190	-	44,559	-	1,067,672
Norte	298,087	11,176	-	8,692	-	317,955
Sur	246,519	8,641	(99,000)	-	294,868	451,028
Planteles universitarios	2,873,276	111,685	(115,000)	53,251	294,868	3,218,080
Oficinas	256,183	10,186	-	-	-	266,369
Centros de aprendizaje	107,948	4,293	-	-	-	112,241
	3,237,407	126,164	(115,000)	53,251	294,868	3,596,690
ABR						
Occidente	238,865	-	-	-	-	238,865
Centro	174,671	-	-	-	-	174,671
Norte	82,166	-	-	-	-	82,166
Sur	37,428	-	-	-	-	37,428
	533,130	-	-	-	-	533,130
Acapulco	41,911	-	-	-	-	41,911
Planteles universitarios	575,041	-	-	-	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	-	22,707
	632,655	-	-	-	-	632,655
No. de inmuebles						
Occidente	15	-	-	-	-	15
Centro	12	-	-	-	-	12
Norte	8	-	-	-	-	8
Sur	2	-	-	-	-	2
	37	-	-	-	-	37
Acapulco	1	-	-	-	-	1
Planteles universitarios	38	-	-	-	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	-	5
	78	-	-	-	-	78

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre 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 septiembre de 2026
Occidente	461,196	15,362	(16,000)	-	460,558
Centro	347,552	11,930	-	2,273	361,755
Norte	102,180	3,811	-	443	106,434
Sur	84,589	1,653	(33,000)	-	53,242
Planteles universitarios	995,517	32,756	(49,000)	2,716	981,989
Oficinas	87,925	2,918	-	-	90,843

Centros de aprendizaje	37,049	1,230	-	-	38,279
	1,120,491	36,904	(49,000)	2,716	1,111,111
ABR					
Occidente	238,865	-	-	-	238,865
Centro	174,671	-	-	-	174,671
Norte	79,339	-	-	-	79,339
Sur	40,255	-	-	-	40,255
	533,130	-	-	-	533,130
Acapulco	41,911	-	-	-	41,911
Planteles universitarios	575,041	-	-	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707
	632,655	-	-	-	632,655
No. de inmuebles					
Centro	15	-	-	-	15
Norte	12	-	-	-	12
Occidente	8	-	-	-	8
Sur	2	-	-	-	2
	37	-	-	-	37
Acapulco	1	-	-	-	1
Planteles universitarios	38	-	-	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
	78	-	-	-	78

(1) Los ingresos correspondientes al tercer trimestre de 2026 incluyen los ajustes efectuados con posterioridad al 30 de septiembre de 2025, derivados de la actualización de las rentas de aquellos contratos de arrendamiento que cumplieron un aniversario adicional. Dichas actualizaciones representaron un incremento de $36,904 en los ingresos del periodo y de $126,164 en términos acumulados.

(2) Como consecuencia de la reconversión y mejor uso para el aprovechamiento más eficiente de dos inmuebles ubicados en los Estados de Aguascalientes, Aguascalientes y en la ciudad de Mérida, se modificaron las condiciones de los respectivos contratos de arrendamiento, principalmente lo relativo a la reducción de rentas mensuales por $16,000 y $11,000, respectivamente.

Por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026, dichas reducciones representaron una disminución de los ingresos por arrendamiento de $115,000 y $49,000, respectivamente.

(3) En el 3T de 2026 y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA reconoció y cobró las rentas de los 6 Activos que fueron adquiridos en julio de 2025 impulsando así los ingresos del periodo en un 0.24%. (acumulado de 1.64%).

(4) 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 fueron destinados a Infrastructura Inmobiliaria.

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 Morelos	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

El saldo pendiente de cobro que el Fideicomiso tiene al 31 de diciembre de 2025 por $961 que se deriva por el ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en diciembre de 2025 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, fue cobrado a principios de 2026. Al 30 de septiembre de 2026 FIBRA EDUCA no tiene cuentas por cobrar.

El Fideicomiso, en su calidad de arrendatario, mantiene 41 contratos vigentes de arrendamiento 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 nueve y tres meses que terminó el 30 de septiembre de 2026 y 2025, por $3,301,822 y $3,237,407, y $1,111,111 y $1,120,491, respectivamente.

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

No. Contratos	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato	ABR m²	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre de 2026 $	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 $
	Inicio	Terminación					
6	junio de 2018	junio de 2033	15	6 años, 9 meses	339,234	702,324	2,059,349
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	7 años, 5 meses	4,460	9,377	27,815
1	abril de 2019	abril de 2034	15	7 años, 6 meses	2,932	5,902	17,395
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	7 años, 7 meses	6,375	14,466	42,636
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	8 años, 1 mes	11,761	38,211	114,632
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	8 años, 2 meses	29,153	121,201	363,604
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	10 años, 4 meses	16,563	9,891	29,519
1	junio de 2022	junio de 2037	15	10 años, 8 meses	47,440	147,909	464,155
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	10 años, 10 meses	6,159	5,785	17,167
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	12 años, 1 mes	2,255	681	2,044
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	12 años, 7 meses	2,346	2,393	7,050
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	12 años, 10 meses	45,121	26,995	79,945
12	julio de 2025	julio de 2040	15	13 años, 9 meses	42,250	25,976	76,511
41		Total			556,049	1,111,111	3,301,822

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.

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

Bolsa Institucional de Valores BIVA



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

La información sobre el riesgo de liquidez de FIBRA EDUCA no ha tenido cambios respecto a lo revelado en los Estados financieros Consolidados Dictaminados al 31 de diciembre de 2025, por lo que no es necesario hacer alguna actualización.

A continuación, se detallan los vencimientos de los pasivos financieros que tiene registrados el Fideicomiso al 30 de septiembre de 2026, de acuerdo con su exigibilidad:

sep-26	Menos de 1 año	De 1 a 5 Años	Más de 5 Años	Total
Pasivos Financieros				
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	-	-	-	-
Intereses por pagar (1)	133,569			133,569
Proveedores y otras cuentas por pagar	34,579			34,579
Impuesto al valor Agregado por pagar	62,566			62,566
Partes Relacionadas	44,575			44,575
Obligaciones por arrendamiento	6,356	25,424	11,123	42,903
Deuda Financiera		1,996,240	8,409,388	10,405,628
	281,645	2,021,664	8,420,511	10,723,820

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

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

La información sobre la deuda financiera, fue revelada en la sección “Información a revelar sobre préstamos”.

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

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

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

La información sobre el riesgo de mercado a la que está expuesta FIBRA EDUCA, no ha tenido cambios, respecto a lo revelado en los Estados Financieros Consolidados Dictaminados al 31 de diciembre de 2025, por lo que no es necesario hacer alguna actualización.

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

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, la Utilidad Básica por cada CBFIs fue de $2.086800 y $2.225954 pesos mexicanos; respectivamente y por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 fue de $0.637381 y $0.634160.

Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y en los derechos que les confieren los CBFIs correspondientes y por lo tanto aceptan de manera expresa que: (i) no

tienen ni tendrán derecho preferente para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro, salvo, en su caso, por lo dispuesto en el Fideicomiso relativo a los Derechos de Suscripción Preferente; y (ii) el Fiduciario actuando como tal en el Fideicomiso, es el único propietario de los Activos Inmobiliarios y, por lo tanto, los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos Inmobiliarios, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.

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.

El NAV se determina dividiendo los activos netos atribuibles a los Tenedores de los CBFIs entre el número de CBFIs en circulación al cierre de cada periodo. Al 30 de septiembre de 2026 y 2025, el Valor Neto de los Activos se muestra a continuación:

Concepto	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025	Variaciones	
	$	$	$	%
Valor Neto de los Activos (1)	28.409333	27.002661	8.20	30.36

(1) Cifras expresadas en pesos mexicanos.

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

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

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

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

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

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

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

Los objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital de FIBRA EDUCA no han tenido cambios, respecto a la información revelada en el Reporte Anual del ejercicio 2025, por lo que no es necesario hacer alguna actualización.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

No existe información adicional significativa a revelar sobre otros activos.

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

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

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

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

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No existe información adicional significativa a revelar sobre otros pasivos.

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

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

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

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

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

En Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023, los Tenedores resolvieron donar anualmente, a partir del ejercicio 2023, el equivalente en pesos de hasta el 1.35% de los ingresos por rentas devengadas del Fideicomiso a los Grupos Educativos que de tiempo en tiempo formen parte del Programa de Becas gestionado por la Fundación Fibra Educa, A.C. (la "Fundación"), con el propósito de destinarlo a su Programa de Becas en cumplimiento con los indicadores de Sostenibilidad comprometidos para el 2030. Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA provisionó $44,575 ($15,025 correspondientes al 3T 2026) que serán donados al cierre del año 2026 a una de las instituciones donatarias que forma parte del Programa de Becas.

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

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

Al 30 de septiembre de 2026, existen 835 becarios activos en el Programa de Becas FIBRA EDUCA que gestiona la Fundación, con lo cual se está en proceso de la meta sostenible definida para el ejercicio 2027 que establece tener al cierre de ese año 907 becarios activos.

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

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2026, el rubro de pagos anticipados se integra principalmente por los saldos pendientes de amortizar de:

- Las primas de seguros que fueron revelados en la sección “información a revelar sobre contratos de seguros”
- El Impuesto predial que fue pagado a inicios del ejercicio 2026,
- Las comisiones por la apertura de la línea de crédito quirografaria
- Las cuotas anuales relacionadas con el mantenimiento de los CBFIs y CEBURES (Representante Común, Fiduciario, BMV y CNBV)

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

Los resultados del Fideicomiso por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, se muestran a continuación:

Concepto	Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre		Variación	
	2026	2025	$	%
Ingresos por Arrendamiento	3,301,822	3,237,407	64,415	1.99
Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento	294,868	-	294,868	-
Total ingresos	3,596,690	3,237,407	359,283	11.10
Gastos de Operación y Mantenimiento	366,378	366,270	108	0.03
Gastos de Administración	80,261	81,724	(1,463)	(1.79)
Total de Gastos	446,639	447,994	(1,355)	(0.30)
	3,150,051	2,789,413	360,638	12.93
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	(44,575)	(43,650)	(925)	2.12
Utilidad de Operación	3,105,476	3,248,221	(142,745)	(4.39)
Intereses a Favor	119,908	114,981	4,927	4.29
Intereses a Cargo	(523,062)	(487,199)	(35,863)	7.36
Amortización del Costo de Financiamiento	(11,334)	(6,809)	(4,525)	66.46
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	(111,640)	(136,467)	24,827	(18.19)
Otros gastos financieros - Neto	(17,293)	(28)	(17,265)	61,660.71
Resultado de Financiamiento - Neto	(543,421)	(515,522)	(27,899)	5.41
Utilidad del periodo	2,562,055	2,732,699	(170,644)	(6.24)
Otras partidas integrales	-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del Periodo	2,562,055	2,732,699	(170,644)	(6.24)
NOI	3,154,572	2,796,753	357,819	12.79
Margen NOI	87.71	86.39	1.32	1.53
Utilidad Integral - Neta del periodo	2,562,055	2,732,699	(170,644)	(6.24)
Otros ingresos	-	(4,482)	4,482	(100.00)

Amortización del Costo de Financiamiento	11,334	6,809	4,525	66.46
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	111,640	136,467	(24,827)	(18.19)
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	2,029	4,861	(2,832)	(58.26)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	44,575	43,650	925	2.12
FFO	2,731,633	2,422,028	309,605	12.78
Reparto de excedente de efectivo	128,000	57,000	71,000	124.56
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(7,500)	(7,500)	-	-
Reserva de Capex	(86,250)	(82,500)	(3,750)	4.55
Reserva para reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco Guerrero	(26,250)	-	(26,250)	-
Reserva para reinversión en propiedades	(294,868)	-	(294,868)	-
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(44,575)	(43,650)	(925)	2.12
AFFO	2,400,190	2,345,378	54,812	2.34
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,762,833	1,227,724,832	38,001	0.00
AFFO por certificado	1.954930	1.910345	0.044585	2.33

Concepto	Por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre		Variación	
	2026	2025	$	%
Ingresos por Arrendamiento	1,111,111	1,120,491	(9,380)	(0.84)
Gastos de Operación y Mantenimiento	121,828	124,418	(2,590)	(2.08)
Gastos de Administración	23,534	33,264	(9,730)	(29.25)
Total de Gastos	145,362	157,682	(12,320)	(7.81)
	965,749	962,809	2,940	0.31
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(15,025)	(15,150)	125	(0.83)
Utilidad de Operación	950,724	947,659	3,065	0.32
Intereses a Favor	57,681	25,913	31,768	122.59
Intereses a Cargo	(201,736)	(160,316)	(41,420)	25.84
Amortización del Costo de Financiamiento	(4,389)	(2,295)	(2,094)	91.24
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	(15,484)	(32,413)	16,929	(52.23)
Otros gastos financieros - Neto	(4,256)	(20)	(4,236)	21,180
Resultado de Financiamiento - Neto	(168,184)	(169,131)	947	(0.56)
Utilidad del periodo	782,540	778,528	4,012	0.52
Otras partidas integrales	-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del Periodo	782,540	778,528	4,012	0.52
NOI	967,106	967,300	(194)	(0.02)
Margen NOI	87.04	86.33	0.71	0.82
Utilidad Integral - Neta del periodo	782,540	778,528	4,012	0.52
Amortización del Costo de Financiamiento	4,389	2,295	2,094	91.24
Fluctuación cambiaria de la deuda financiera	15,484	32,413	(16,929)	(52.23)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	527	3,665	(3,138)	(85.62)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	15,025	15,150	(125)	(0.83)
FFO	817,965	832,051	(14,086)	(1.69)
Reparto de excedente de efectivo	40,000	-	40,000	-
Reserva de Capex	(28,750)	(27,500)	(1,250)	4.55
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(2,500)	-	-
Reserva para reparación de los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco Guerrero	(8,750)	-	(8,750)	-
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(15,025)	(15,150)	125	(0.83)
AFFO	802,940	786,901	16,039	2.04
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,762,833	1,227,724,832	38,001	0.00
AFFO por certificado	0.653986	0.640942	0.013044	2.035091
ABR (m ²)	632,655	632,655	-	-

A continuación, se explican las principales variaciones de los Resultados del 3T 2026 en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior:

1. A continuación, se presentan los ingresos segmentados atendiendo a su zona geográfica conforme a su evolución entre el 3T2026 y del 2025.

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025	Incremento por ajuste en rentas (1)	Disminución ingresos por reconversión de activos (2)	Incremento por nuevos arrendamientos (3)	Recuperación pérdidas consecuenciales por ingresos de arrendamiento (4)	Total ingresos por arrendamiento por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026

Occidente	1,343,747	53,678	(16,000)	-	-	1,381,425
Centro	984,923	38,190	-	44,559	-	1,067,672
Norte	298,087	11,176	-	8,692	-	317,955
Sur	246,519	8,641	(99,000)	-	294,868	451,028
Planteles universitarios	2,873,276	111,685	(115,000)	53,251	294,868	3,218,080
Oficinas	256,183	10,186	-	-	-	266,369
Centros de aprendizaje	107,948	4,293	-	-	-	112,241
	3,237,407	126,164	(115,000)	53,251	294,868	3,596,690
ABR						
Occidente	238,865	-	-	-	-	238,865
Centro	174,671	-	-	-	-	174,671
Norte	82,166	-	-	-	-	82,166
Sur	37,428	-	-	-	-	37,428
	533,130	-	-	-	-	533,130
Acapulco	41,911	-	-	-	-	41,911
Planteles universitarios	575,041	-	-	-	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	-	22,707
	632,655	-	-	-	-	632,655
No. de inmuebles						
Occidente	15	-	-	-	-	15
Centro	12	-	-	-	-	12
Norte	8	-	-	-	-	8
Sur	2	-	-	-	-	2
	37	-	-	-	-	37
Acapulco	1	-	-	-	-	1
Planteles universitarios	38	-	-	-	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	-	5
	78	-	-	-	-	78

Ingresos	Ingresos por arrendamiento por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre 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 septiembre de 2026
Occidente	461,196	15,362	(16,000)	-	460,558
Centro	347,552	11,930	-	2,273	361,755
Norte	102,180	3,811	-	443	106,434
Sur	84,589	1,653	(33,000)	-	53,242
Planteles universitarios	995,517	32,756	(49,000)	2,716	981,989
Oficinas	87,925	2,918	-	-	90,843
Centros de aprendizaje	37,049	1,230	-	-	38,279
	1,120,491	36,904	(49,000)	2,716	1,111,111
ABR					
Occidente	238,865	-	-	-	238,865
Centro	174,671	-	-	-	174,671
Norte	79,339	-	-	-	79,339
Sur	40,255	-	-	-	40,255
	533,130	-	-	-	533,130
Acapulco	41,911	-	-	-	41,911
Planteles universitarios	575,041	-	-	-	575,041
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707
	632,655	-	-	-	632,655
No. de inmuebles					
Centro	15	-	-	-	15
Norte	12	-	-	-	12
Occidente	8	-	-	-	8
Sur	2	-	-	-	2
	37	-	-	-	37
Acapulco	1	-	-	-	1
Planteles universitarios	38	-	-	-	38
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
	78	-	-	-	78

(1) Incremento por ajuste en rentas

Los ingresos correspondientes al tercer trimestre de 2026 incluyen los ajustes efectuados con posterioridad al 30 de septiembre de 2025, derivados de la actualización de las rentas de aquellos contratos de arrendamiento que cumplieron un aniversario adicional. Dichas actualizaciones representaron un incremento de $36,904 en los ingresos del periodo y de $126,164 en términos acumulados.

(2) Reconversión de inmuebles

FIBRA EDUCA celebró un primer convenio modificatorio y de reexpresión del contrato de arrendamiento de fecha 23 de junio de 2022, celebrado con una de sus Partes Relacionadas en su calidad de Arrendador, mediante el cual se modificaron las condiciones, principalmente lo referente a la reducción mensual del arrendamiento por $16,000 del proyecto inmobiliario ubicado en el Estado de Aguascalientes, Aguascalientes, con el propósito de permitir la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de los espacios del inmueble, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios de salud.

Adicionalmente a lo mencionado anteriormente, en diciembre de 2025 se inició una reconversión con característica similares a las mencionadas anteriormente, en el inmueble ubicado en la ciudad de Mérida, que implico una reducción mensual de arrendamiento temporal por $11,000.

Por consiguiente, existe una disminución de $115,000 y $49,000, por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026, respectivamente.

(3) Adquisición de Activos inmobiliarios en julio de 2025 (Portafolio Lottus)

Por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA reconoció los ingresos relativos al cobró las rentas de los 6 Activos que fueron adquiridos en julio de 2025 impulsando así los ingresos en $2,716 (acumulado de $53,251).

(4) Recuperación de pérdidas consecuenciales de ingresos por arrendamiento

El 20 de febrero de 2026, FIBRA EDUCA firmó un convenio de ajuste y finiquito de las pérdidas consecuenciales con las compañías de seguro que tenía contratadas, sobre el remanente de la indemnización, respecto 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 fueron utilizados para Infraestructura Inmobiliaria Educativa.

2. Gastos de Administración

En el 3T 2025, fueron liquidados los incentivos a ejecutivos y personal administrativo por los resultados en el desempeño de sus funciones del ejercicio 2024 por un importe de $8,617. Estos beneficios fueron cancelados conforme lo aprobado por el Comité Técnico en su sesión de fecha 25 de febrero de 2026.

Por otra parte, respecto al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, el efecto descrito en el párrafo anterior fue compensado con los pagos de liquidaciones al personal por su salida del Administrador de FIBRA EDUCA y nuevas contrataciones realizadas durante el periodo.

3. Intereses a favor, a cargo y fluctuación cambiaria de la deuda financiera

Intereses a favor

Los intereses a favor del trimestre que se reporta fueron mayores a los del trimestre del 2025, debido principalmente, a que en el trimestre actual FIBRA EDUCA mantiene mayores recursos disponibles como consecuencia de la emisión llevada a cabo el 19 de junio de 2026 de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad.

Intereses a cargo

El incremento en el servicio de la deuda, obedece a un efecto neto, según se describe a continuación:

i. Por una parte, el costo de la deuda tuvo un incremento a partir de la emisión de BVS que se llevó a cabo el 19 de junio de 2026 lo que representó una carga adicional de $83,963 que se originó principalmente en el 3T 2026.

ii. En contraste, el costo de servicio de la deuda correspondiente al BVS con clave pizarra EDUCA 23-L, dejó de reconocerse, toda vez que se llevó a cabo la amortización anticipada voluntaria el 18 de junio de 2026. Por tal motivo, en el 3T 2026 se compactó el costo de la deuda por $44,704. Adicionalmente, por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026 hubo una reducción de $73,339, causada principalmente por la reducción de la TIIE.

Fluctuación cambiaria de la deuda financiera

FIBRA EDUCA revalúa mensualmente su deuda denominada en UDIS correspondiente a los dos BVS identificados con las claves de pizarra EDUCA 23-UL y 26-UL, con base en el valor de las UDIS publicadas por Banco de México. Durante los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026, el comportamiento de dichos valores ha sido a la baja, lo que ha generado una menor revaluación de la deuda en comparación con periodos anteriores.

Otros gastos financieros - Neto

El incremento en otros gastos financieros - Neto, se debe principalmente a:

i. El contrato de la línea de crédito quirografaria estipula, entre otros, comisiones por saldos no dispuestos, que ascienden a $7,974 y $4,121, por el periodo de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2026, respectivamente.

ii. En Asamblea de Tenedores de Bonistas celebrada el 29 de enero de 2026, se estableció el pago de una compensación económica única equivalente a 10 puntos base ("bps") sobre el valor nominal de los CEBURES que amparan la emisión en favor de los Tenedores de los CEBURES, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda, equivalente a $8,237 pagado el 12 y 26 de febrero de 2026.

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

Al 30 de septiembre de 2026, las propiedades, planta y equipo netos de su depreciación que tiene registrado el Administrador del Fideicomiso ascienden a $830 y se integran por el equipo de cómputo y mobiliario y equipo de oficina.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados de los BVS 23 y BVS 26, según se indica a continuación:

Concepto	EDUCA 23 - 2L	EDUCA 23 - UL	EDUCA 26L	EDUCA 26 - 2L	EDUCA 26 - UL	Total al 30 septiembre 2026
Intereses por pagar	10,895	51,630	5,436	37,232	28,376	133,569
Fecha de vencimiento	Febrero 2027		Octubre 2026	Diciembre 2026		

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

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

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

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

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Saldos por cobrar y pagar

El saldo pendiente de cobro que el Fideicomiso 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 diciembre de 2025 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, fue cobrado a principios de 2026. Al 30 de septiembre de 2026 FIBRA EDUCA no tiene cuentas por cobrar.

Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso tiene registrada una provisión por $44,575 ($15,025 correspondiente al tercer 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.

Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones con Partes Relacionadas que se llevaron a cabo fueron celebradas en condiciones similares a las que se hubieran hecho con terceros independientes.

Ingresos por arrendamiento

Véase información revelada por operaciones con partes relacionadas sobre ingresos por arrendamientos en la sección 805000 Notas – Lista de Notas en el apartado “Información a revelar sobre arrendamientos”.

Gastos

Mantenimiento y Conservación

El 2 de enero de 2024, FIBRA EDUCA celebró con una Parte Relacionada un contrato de prestación de servicios de mantenimiento que incluye sin limitar, realizar programas de mantenimiento para todas las actividades necesarias para el mantenimiento de los Activos del Fideicomiso incluso cuando estas sean urgentes y esporádicas y por su naturaleza no estén contempladas en él, con una vigencia indefinida, en el entendido que el Administrador podrá darlo por terminado el contrato en cualquier momento, no obstante, que el responsable final frente al Fideicomiso será en todo momento el Administrador.

Los términos y condiciones del contrato de mantenimiento actual se mantienen sin cambios a lo descritos en la sección “d) Contratos y acuerdos relevantes” del Reporte Anual por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025. El costo por la prestación de estos servicios correspondientes a los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 ascendieron a $343,551 y $341,376, respectivamente y por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 ascendieron a $114,306 y $117,148.

Derechos de arrendamiento

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

Emolumentos y Compensaciones al Personal Clave

Durante los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, FIBRA EDUCA liquidó Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que fueron convocados y asistieron en ese mismo periodo y por los sueldos y compensaciones pagados a los Directivos clave, como se mencionan a continuación.

2025	2025		2026	2026
Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre $	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre $	Segmento	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre $	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre $
21,717	10,653	Sueldos y otros beneficios a corto plazo a directivos	24,968	6,823
5,479	1,796	Emolumentos a los miembros de los Comités	6,245	1,622
27,196	12,449		31,213	8,445

Adaptaciones y mejoras

En 2026, FIBRA EDUCA realizó distintos pagos a una de sus Partes Relacionadas, por el avance realizado en las obras referentes a remodelaciones y mejora de varios inmuebles universitarios, por $38,420 más su IVA correspondiente, véase Sección “Información a revelar sobre propiedades de inversión” de este mismo reporte.

Programa de Becas

En la Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023, los Tenedores resolvieron donar anualmente, a partir del ejercicio 2023, el equivalente en pesos de hasta el 1.35% de los ingresos por rentas devengadas del Fideicomiso a los Grupos Educativos que de tiempo en tiempo formen parte del Programa de Becas gestionado por la Fundación Fibra Educa, A.C. (la “Fundación”), con el propósito de destinarlo al Programa de Becas en cumplimiento con los indicadores de Sostenibilidad comprometidos para el 2030.

Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso tiene registrada una provisión por $44,575 ($15,025 correspondiente al tercer 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los ingresos de actividades ordinarias correspondientes a los arrendamientos que lleva a cabo FIBRA EDUCA que en su totalidad provienen de Partes Relacionadas, fueron revelados en los apartados “Información a revelar sobre arrendamientos”.

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

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

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

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

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

De conformidad con lo ratificado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2021 y 2020, el 50% de los Emolumentos pagados a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités que sean convocados, serán liquidados en CBFIs al Precio de Cotización de Cierre de la Sesión Bursátil del día que tenga lugar la sesión. Para dichos efectos se conservará la mayor equivalencia para el pago en CBFIs, en el supuesto de que dicha cotización no arroje una cifra exactamente equivalente al 50% de los Emolumentos. Los CBFIs no podrán ser enajenados por los Miembros Independientes, por lo menos durante los siguientes 12 meses.

Por tal razón, al 30 de septiembre de 2026 FIBRA EDUCA puso en circulación 38,001 CBFIs, según fue detallado en la sección "Información a revelar sobre capital social".

Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso no tiene pendiente pagos basados en CBFIs.

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA no tiene pasivos subordinados.

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

El Fideicomiso F/3277, mantiene una inversión permanente del 99.99%, sobre el Capital Social de Fibra Educa Management, S. C. (“FEM” o "Administrador”), quien fue constituida el 31 de enero de 2018 bajo las leyes de la República Mexicana, con una duración indefinida, en apego a lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. El domicilio del Administrador se ubica en Av. San Jerónimo número 458, Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, C. P. 01900, Ciudad de México, con número telefónico 52 (55) 8842-5500.

La principal actividad de FEM se basa en lo establecido en el contrato de servicios celebrado el 15 de marzo de 2018, (modificado el 8 de octubre de 2019, para adicionar que el Administrador asesore en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos de FIBRA EDUCA; entre otras y aclarar el manejo del Fondo de Gastos y Pagos Generales con base en un fondo de gastos revolvente y reembolsable), donde se establece que FEM brindará los servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento a las Propiedades de

Inversión que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, algunos de estos a través de un tercero pudiendo ser una Parte Relacionada.

FEM no cobrará contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar a FEM la cantidad revolvente que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas (Véase detalle del Contrato de Administración revelados en la sección d) “Contratos y acuerdos relevantes” del Reporte Anual de 2025).

El 21 de mayo de 2021, FEM y una entidad perteneciente a Nacer Global, constituyeron la Fundación Fibra Educa, A.C. (la “Fundación”), como Asociados Fundadores, con una duración indefinida. El fin de la Fundación es; entre otros, gestionar el Programa de Becas.

El fin de la Fundación consiste específicamente en convocar y seleccionar, 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.

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

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las políticas contables seguidas en la preparación y presentación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2026 fueron las mismas a las empleadas en la elaboración de los Estados Financieros Consolidados Dictaminados por un despacho de Contadores Públicos Independientes por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025. Dichas políticas contables convergen con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS Accounting Standards” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

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 BMV.

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

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

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

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

Mejoras anuales a las normas de contabilidad IFRS - Volumen 11

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso tiene una cuanta por pagar sobre el Impuesto al Valor Agregado por $62,566 ($46,938 al 31 de diciembre de 2025) determinado de conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto al Valor Agregado (“LIVA”) vigente para el ejercicio 2026, en el curso normal de las operaciones el Fideicomiso. Adicionalmente, a esa misma fecha tiene registrados otros impuestos por pagar que se derivan de retenciones de sueldos y salarios, retenciones de ISR e IVA, impuesto sobre nómina y las cuotas obrero-patronales que serán cubiertas al Instituto Mexicano del Seguro Social, por un monto total de $1,245. Dichos impuestos fueron liquidados el 19 de octubre de 2026.

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

El saldo de proveedores y otras cuentas por pagar al 30 de septiembre de 2026 no presentan saldos vencidos, y ascienden a $80,399 (Proveedores $34,579, Provisión Becas $ 44,575, Cuotas de seguridad social e impuestos $1,245)

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

El saldo pendiente de cobro que el Fideicomiso tiene al 31 de diciembre de 2025 por $961 que se deriva por el ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en diciembre de 2025 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, fue cobrado a principios de 2026. Al 30 de septiembre de 2026 FIBRA EDUCA no tiene cuentas por cobrar.

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

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

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

La información sobre acciones propias se revela en la sección “Información a revelar sobre capital social”.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las políticas contables seguidas en la preparación y presentación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2026 fueron las mismas a las empleadas en la elaboración de los Estados Financieros Consolidados Dictaminados por un despacho de Contadores Públicos Independientes por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025. Dichas políticas contables convergen con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS Accounting Standards" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

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 BMV.

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

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

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

- La inclusión de revelaciones sobre instrumentos financieros con características contingentes y requisitos de revelación adicionales para instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI).

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

Mejoras anuales a las normas de contabilidad IFRS - Volumen 11

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no cuenta con este tipo de activos.

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no cuenta con este tipo de activos, dada la naturaleza de sus operaciones.

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

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

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

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

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha realizado este tipo de operaciones y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha realizado este tipo de operaciones y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha realizado este tipo de operaciones y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene este tipo de activos ni pasivos y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no cuenta con programas de lealtad a los consumidores y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene provisiones de esta naturaleza y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Considerando que los gastos por depreciación son inmateriales no se revelará la política contable correspondiente.

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha contratado instrumentos financieros derivados, y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha contratado instrumentos financieros derivados, y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha realizado operaciones que califiquen como discontinuas y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha realizado descuentos ni reembolsos y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

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

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

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

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

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

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

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

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

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

Los gastos relacionados con el medio ambiente son inmateriales, por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

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

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

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

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no realiza desembolsos de exploración ni evaluación, dada la naturaleza de sus operaciones.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene primas e ingresos y gastos por comisiones, dada la naturaleza de sus operaciones.

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

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

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

A la fecha de este reporte, FIBRA EDUCA mantiene las políticas contables reveladas en su Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025

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

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

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

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

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

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

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

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

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

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

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

No aplica, considerando que la moneda del entorno económico primario donde FIBRA EDUCA realiza sus operaciones (peso mexicano), es la misma que se utiliza para la elaboración de los Estados Financieros Consolidados, no se requiere llevar a cabo un proceso de conversión de moneda y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

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

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

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

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

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha realizado alguna operación que se haya derivado un crédito mercantil y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

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

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

No aplica, el Fideicomiso no tiene contratado ni ha contratado coberturas y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

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

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

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

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

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

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

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

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

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

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No se revelará información sobre esta política en virtud que los activos intangibles son inmateriales.

Por otra parte, FIBRA EDUCA no ha realizado ninguna operación que derive en algún crédito mercantil y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Considerando que los activos intangibles son inmateriales no se revelará la política correspondiente.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

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

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene inversiones que califiquen como asociadas y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene inversiones que califiquen como asociadas ni negocios conjuntos, y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene inversiones que califiquen como negocios conjuntos y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

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

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

No aplica, el Fideicomiso no tiene inversiones que deban ser contabilizadas bajo el método de participación, ni ningún otro método y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

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

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

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

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

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

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene inventarios dada la naturaleza de sus operaciones.

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene activos de minería, dada la naturaleza de sus operaciones.

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene activos de minería, dada la naturaleza de sus operaciones.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene activos no circulantes o grupos de activos mantenidos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y por lo tanto no se requiere de ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta ni operaciones discontinuadas y, por lo tanto, no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene compensaciones de instrumentos financieros y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene activos de petróleo ni gas, dada la naturaleza de sus operaciones.

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Considerando que las propiedades, planta y equipo son inmateriales no se revelará la política contable.

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

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

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

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

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

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

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

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

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

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

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

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

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha realizado este tipo de operaciones y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene gastos de investigación ni desarrollo, dada la naturaleza de sus operaciones.

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene efectivo restringido.

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene concesiones de servicios, dada la naturaleza de sus operaciones.

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no ha realizado este tipo de operaciones.

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

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

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

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

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

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

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

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

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene ingresos ni gastos comerciales, dada la naturaleza de sus operaciones y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no tiene transacciones relevantes con participaciones no controladoras y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

No aplica, el Fideicomiso no cuenta con títulos opcionales y por lo tanto no se revela ninguna política al respecto.

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

No existen otras políticas contables relevantes adicionales, para comprender los Estados Financieros.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2026 y por los periodos de nueve 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 Internaciones de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34.

Es recomendable que los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2026 y por los periodos de nueve y tres meses terminados en esa misma fecha, sean leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

La Administración de FIBRA EDUCA, considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes fueron incluidos en los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) para así lograr una adecuada presentación de estos.

A continuación, se presentan los Estados de Situación Financiera consolidados condensados intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

Concepto	Septiembre 2026 $	Diciembre 2025 $	Variación	
			$	%
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,483,683	1,692,919	1,790,764	105.78
Clientes - partes relacionadas	-	961	(961)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros	47,758	12,753	35,005	274.48
Total activo circulante	3,531,441	1,706,633	1,824,808	106.92
Propiedades de Inversión	42,036,445	41,453,794	582,651	1.41
Otros activos no financieros	4,543	4,815	(272)	(5.65)
Derechos de arrendamiento	21,028	23,229	(2,201)	(9.48)

Total activo no circulante	42,062,016	41,481,838	580,178	1.40
Total Activo	**45,593,457**	**43,188,471**	**2,404,986**	**5.57**
Pasivo				
Porción circulante de la deuda financiera - Neta	-	1,866,411	(1,866,411)	(100.00)
Intereses por pagar	133,569	188,518	(54,949)	(29.15)
Proveedores y otras cuentas por pagar	34,579	27,680	6,899	24.92
Impuesto al valor agregado por pagar	62,566	46,938	15,628	33.29
Partes Relacionadas	44,575	-	44,575	-
Otros pasivos financieros circulantes	6,356	6,356	-	-
Total pasivo circulante	281,645	2,135,903	(1,854,258)	(86.81)
Deuda financiera no circulante - Neta	10,405,628	6,315,354	4,090,274	64.77
Otros pasivos no financieros no circulantes	26,260	28,538	(2,278)	(7.98)
Total Pasivo	**10,713,533**	**8,479,795**	**2,233,738**	**26.34**
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	18,379,991	19,097,098	(717,107)	(3.76)
Utilidades retenidas	16,499,933	15,611,578	888,355	5.69
Total Patrimonio Contable	**34,879,924**	**34,708,676**	**171,248**	**0.49**
Total Pasivo y Patrimonio Contable	**45,593,457**	**43,188,471**	**2,404,986**	**5.57**

A continuación, se explican las principales variaciones del Estado de Situación Financiera Consolidado Condensado Intermerdio entre el 30 de septiembre de 2026 y el 31 de diciembre de 2025.

Porción circulante y no circulante de la deuda financiera

i. Emisión de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad

El 19 de junio de 2026, FIBRA EDUCA emitió tres BVS por $3,999,999 identificados con las claves de pizarra EDUCA 26L (“Flotante”), EDUCA 26-2L (“Fija”) y EDUCA 26-UL (“UDIBONO”), con las características que se presentan 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 emisiones de estos bonos forman parte de un Programa de CEBURES, que fue previamente autorizado por la Asamblea de Tenedores de fecha 14 de marzo de 2023.

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

Con los recursos obtenidos con la emisión de BVS mencionada anteriormente, el 18 de junio de 2026, FIBRA EDUCA llevó a cabo la amortización anticipada voluntaria de la totalidad del principal insoluto de los Certificados

Bursátiles Fiduciarios identificados con la clave de pizarra EDUCA 23-L en circulación, cuyo monto fue de $1,869,428, más una prima por amortización anticipada de $1,253.

Adquisición inmobiliaria

El 28 de agosto de 2026, FIBRA EDUCA FIBRA EDUCA formalizó ante fedatario público la adquisición de un inmueble ubicado en el municipio de Silao de la Victoria, Estado de Guanajuato, con una superficie de 50.66 hectáreas.

La incorporación de este inmueble representa un hito en la estrategia de crecimiento de FIBRA EDUCA, al ampliar su presencia en una región con relevantes perspectivas de desarrollo y fortalecer su reserva territorial para atender futuras oportunidades. Además, contribuye a la diversificación geográfica de sus activos y amplía las alternativas para continuar desarrollando su estrategia de crecimiento de manera ordenada y selectiva.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Como consecuencia, de los asuntos descritos anteriormente, se tiene un efecto neto que representa un aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo por $1,790,764 respecto al 31 de diciembre de 2025.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos relevantes ocurridos por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2026 y hasta la fecha de este Reporte

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

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al año que terminó el 31 de diciembre de 2025, así como dos anticipos a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal del ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y un Reembolso de Patrimonio de $2,392,836.

ii. Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 38,001 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, abril y julio 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 1,227,762,833.

iii. Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs

El 22 de septiembre de 2026 se celebró la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de los CBFIs con clave de pizarra EDUCA 18, en la que se aprobaron los siguientes acuerdos:

(1) Liberación del monto autorizado para emisiones de deuda: Se aprobó liberar el límite de emisiones previamente restringido a $12,000,000, permitiendo realizar emisiones o reaperturas de deuda hasta por el monto total autorizado de $20,000,000, sujeto al cumplimiento de los límites de endeudamiento del Fideicomiso.

(2) Fondo de recompra activo de CBFIs: Se aprobó establecer un fondo de recompra por hasta $100,000, con vigencia de un año, para contribuir a mejorar la bursatilidad y liquidez de los certificados.

(3) Contratación de formadores de mercado: Se autorizó contratar uno o varios formadores de mercado para promover la liquidez y el volumen de operación de los CBFIs en el mercado secundario.

(4) Emisión de CBFIs en tesorería: Se aprobó emitir hasta 9,107,469 CBFIs, o su equivalente a $500,000, para mantenerlos en tesorería y utilizarlos en adquisiciones, operaciones del fondo de recompra y pago de emolumentos.

(5) Oferta pública de CBFIs: Se autorizó una emisión de hasta $4,000,000 en CBFIs mediante oferta pública primaria y/o secundaria durante 2027, sujeta a las condiciones de mercado y a las autorizaciones aplicables. El Comité Técnico determinará sus características y términos definitivos.

iv. Adquisición de un inmueble en el municipio de Silao de la Victoria, Estado de Guanajuato

El 28 de agosto de 2026, FIBRA EDUCA FIBRA EDUCA formalizó ante fedatario público la adquisición de un inmueble ubicado en el municipio de Silao de la Victoria, Estado de Guanajuato, con una superficie de 50.66 hectáreas.

La incorporación de este inmueble representa un hito en la estrategia de crecimiento de FIBRA EDUCA, al ampliar su presencia en una región con relevantes perspectivas de desarrollo y fortalecer su reserva territorial para atender futuras oportunidades. Además, contribuye a la diversificación geográfica de sus activos y amplía las alternativas para continuar desarrollando su estrategia de crecimiento de manera ordenada y selectiva.

v. Emisión de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad

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		
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 applicable	+ 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

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

El 18 de junio de 2026, llevo a cabo la amortización anticipada voluntaria en su totalidad del principal insoluto del BVS identificado con la clave de pizarra EDUCA 23-L en circulación, cuyo monto fue de $1869,428, más una prima de amortización anticipada por $1,253.

vii. 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 septiembre 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.

viii. Contratación de la 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.

ix. 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.

x. Reconversión de activos

FIBRA EDUCA celebró un primer convenio modificatorio y de reexpresión al contrato de arrendamiento de fecha 23 de junio de 2022, celebrado con una de sus Partes Relacionadas en su calidad de Arrendador, mediante el cual se modificaron las condiciones, principalmente lo referente a la reducción mensual del arrendamiento por $16,000, del proyecto inmobiliario ubicado en el Estado de Aguascalientes, Aguascalientes, con el propósito de permitir la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de los espacios del inmueble, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios de salud.

xi. 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 (1)
17 de junio	Ejercicio 2025 retransmisión (1)
31 de julio	2T 2026

(1) El 16 de junio de 2026 a petición de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, 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.

En relación a la retransmisión anterior, 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 comisión nacional bancaria y de valores 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 de reporte anual del ejercicio 2025, se encuentra disponible en la página electrónica de la bolsa mexicana de valores, comisión nacional bancaria y de valores y de la emisora.

xii. 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
10 de agosto	2T 2026

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2026 y por el periodo de nueve y tres meses terminado en esa misma fecha, han sido preparados en cumplimiento cabal con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés) 34 "Información Financiera Intermedia". Las políticas y criterios contables utilizados en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) convergen con los empleados en los Estados Financieros Consolidados anuales, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS Accounting Standards" por su nombre en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internaciones de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Es recomendable que los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2026 y por el periodo de nueve y tres meses terminado en esa misma fecha, sean leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

La Administración de FIBRA EDUCA, considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes fueron incluidos en los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) para así lograr una adecuada presentación de estos.

Costo Histórico

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

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

Valor Razonable

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

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, que los participantes del mercado tomaran al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16 “Arrendamientos”, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor uso de la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS”, por sus siglas en inglés) 36 “Deterioro de Activos”.

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

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

Moneda Funcional y de Informe

La moneda en que se presentan los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) es el peso mexicano, toda vez que es la moneda funcional y de registro de FIBRA EDUCA, considerando que es la moneda utilizada en el entorno económico primario donde realiza sus operaciones.

Negocio en Marcha

Al 30 de septiembre 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.

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.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

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

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA no tuvo operaciones inusuales que hayan afectado los rubros que conforman los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados).

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

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA no tuvo cambios en los criterios empleados en las estimaciones contables respecto a las utilizadas de periodos intermedios anteriores y/o el Reporte Anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA EDUCA no tuvo recompras ni reembolsos de títulos representativos de deuda y/o capital.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	799,751,000
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	1
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

1. En sesión celebrada el 23 de octubre de 2026, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo en esa misma fecha, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo, a más tardar el 24 de noviembre 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 $802,940.

2. Con el propósito de permitir la reconversión y el mejor uso para el aprovechamiento de los espacios del inmueble ubicado en el Estado de Querétaro, Querétaro, para el desarrollo de un proyecto asociado a la educación y prestación de servicios en salud, FIBRA EDUCA acordó con los Arrendatarios una reducción en la renta mensual vigente por $5,000.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Al 30 de septiembre de 2026, el Fideicomiso no tuvo cambios en su composición.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Al 30 de septiembre de 2026, los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) de FIBRA EDUCA cumplen cabalmente con lo establecido en las IFRS, que le son aplicables, emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internaciones de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en ingles).

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

Los criterios utilizados en la elaboración de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre de 2026 y por el periodo de nueve y tres meses terminado en esa misma fecha de FIBRA EDUCA son los mismos a los utilizados en los Estados Financieros Consolidados dictaminados al 31 de diciembre de 2025.

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total Bancarios [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		

ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
EDUCA 23-2L (T.Mbono FIJO)	Mexico	Pago al vencimiento	MXN	NO	Si	2023-08-17	2030-08-08	Fija	11.32	Quirografario	707,077,000	703,879,000	0	0	0	0	703,879,000	10,895,000		
EDUCA 23UL (UDIBONO)	Mexico	Pago al vencimiento	MXN	NO	Si	2023-08-17	2033-04-08	Fija	6.6	Quirografario	5,146,527,000	5,724,364,000	0	0	0	0	5,724,364,000	51,630,000		
EDUCA 26L (T.Flotante)	Mexico	Pago al vencimiento	MXN	NO	Si	2026-06-19	2029-06-15	TIIE Fondeo	7.92	Quirografario	1,300,000,000	1,292,361,000	0	0	0	1,292,361,000	0	5,436,000		
EDUCA 26-2L (T.Mbono FIJO)	Mexico	Pago al vencimiento	MXN	NO	Si	2026-06-19	2033-06-10	Fija	10.74	Quirografario	1,200,000,000	1,192,532,000	0	0	0	0	1,192,532,000	37,232,000		
EDUCA 26UL (UDIBONO)	Mexico	Pago al vencimiento	MXN	NO	Si	2026-06-19	2036-06-06	Fija	6.54	Quirografario	1,499,999,000	1,492,492,000	0	0	0	0	1,492,492,000	28,376,000		
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											9,853,603,000	10,405,628,000	0	0	0	1,292,361,000	9,113,267,000	133,569,000		

Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank InverlatBanco Sabadell, S.A., Institución de Banca MúltipleHSBC México, S.A., Institución de Banca	Línea de crédito quirografaria sindicada	180 días naturales despúes de cada disposición del Crédito renovables por periodos iguales hasta la fecha de vencimiento de la línea de crédito, salvo que el acreditado emita un aviso de no renovación.	MXN	SI	Si	2026-03-27	2029-03-26	TIIE Fondeo más un margen aplicable de 215 o 230 puntos conforme al índice de apalancamiento conforme los lineamientos de los acreditantes	0	Quirografario	2,500,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Múltiple, Grupo Financiero HSBC																			
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											2,500,000,000	0	0	0	0	0	0	0	
Total general [Miembro]											12,353,603,000	10,405,628,000	0	0	0	1,292,361,000	9,113,267,000	133,569,000	

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.23

Total de financiamientos:	0
Total de deuda bursátil:	10,405,628,000

Total de intereses devengados no pagados

133,569,000

Activos:	45,593,457,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:	1.86
Activos:	45,593,457,000
Títulos de capital:	24,567,723,000

Índice de cobertura de servicio de la deuda

8.35

Activos líquidos:	3,483,683,000
IVA por recuperar:	0
Utilidad operativa estimada:	842,328,000
Líneas de crédito revolventes:	2,500,000,000

Amortización estimadas intereses:	800,866,000
Amortización programadas capital:	0
Gastos de capital recurrentes estimados:	16,349,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

0