

Ciudad de México a 23 de febrero de 2026.

A los Miembros del Comité Técnico del
Fideicomiso Irrevocable No. F/3277
Banco INVEX, S. A. Institución de Banca
Múltiple, INVEX Grupo Financiero
("FIBRA EDUCA" o el "Fideicomiso")

Informe Anual que rindo en mi carácter de Presidente del Comité de Auditoría del Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 ("FIBRA EDUCA" o el "Fideicomiso"), 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 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 de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios [CBFIs] del 21 de agosto de 2025), entre Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (el "Fiduciario"), como Fiduciario, Grupo Nagoin, S.A. de C.V., (el "Fideicomitente") como Fideicomitente y Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (el "Representante Común") como Representante Común de los Tenedores de los CBFIs (los "Tenedores").

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 43 fracción II de la Ley del Mercado de Valores ("La Ley") y a la sección 9.2.2. c) del Contrato del Fideicomiso, presento al Comité Técnico el informe de las actividades realizadas por el Comité de Auditoría que presido para que sea sometido en su momento a la Asamblea Anual de Tenedores para su conocimiento, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de este documento, período durante el cual este Comité de Auditoría he estado en estrecha comunicación con el Administrador del Fideicomiso ("Fibra Educa Management, S. C.") a fin de obtener toda la información y reportes necesarios para llevar a cabo mis actividades.

a) Sistema de Control Interno y Auditoría Interna del Fideicomiso

El marco de Control Interno adoptado por FIBRA EDUCA está basado en los 5 componentes que se mencionan a continuación y los 17 principios que señala el COSO ("Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway"):

- (1) Ambiente de control: Estructura Organizacional, Gobierno Corporativo y Sustentabilidad.
- (2) Evaluación de riesgos: Identificación de los riesgos materiales, considerando la probabilidad de ocurrencia, aspectos cualitativos y cuantitativos.
- (3) Actividades de control: Políticas y Procedimientos.
- (4) Información y comunicación: Proceso continuo e interactivo para proveer, compartir y obtener información necesaria.
- (5) Monitoreo: Evaluación continua sobre el control interno.

El Sistema de Control Interno que tiene implementado FIBRA EDUCA, es revisado constantemente por el Director de Auditoría Interna y, en caso de ser necesario, se adecua a las necesidades actuales, implementando nuevos procedimientos o bien modificando y actualizando los existentes, fortaleciendo así, aquellas áreas que requieran de alguna mejora en particular.

El Administrador evalúa los riesgos de error material en los Estados Financieros, verificando que estos se presenten de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS Accounting Standards” por sus siglas en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés) así como la aplicación de las políticas contables en cada uno de los rubros de los Estados Financieros Consolidados para asegurarse que se encuentren libres de errores importantes debido a fraude o error.

Considero que el Sistema de Control Interno que guarda FIBRA EDUCA, es adecuado en relación con el volumen y la naturaleza de las operaciones que lleva a cabo; y, por lo tanto, los Estados Financieros Consolidados reflejan fielmente la situación financiera del Fideicomiso.

Con base en los reportes e informes por parte de los Auditores Externos e Interno, así como del Administrador y del Representante Común, no tengo conocimiento sobre alguna deficiencia o desviación significativa en el Sistema de Control Interno, así como algún otro aspecto que requiera una mejora. A la fecha de este informe, no he recibido ninguna comunicación por parte del Representante Común sobre alguna deficiencia o desviación en el Sistema de Control Interno o de otra índole.

Por el periodo que se informa y, hasta la fecha de este informe, he estado en estrecha comunicación con el Director de Auditoría Interna, concluyendo que ha desempeñado cabalmente sus responsabilidades y obligaciones y no tengo conocimiento sobre alguna deficiencia o desviación en su actuación o desempeño.

b) Cumplimiento a lineamientos y políticas de operación y de registro contable

A la fecha de este informe y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA cumplió cabalmente con los lineamientos, políticas de operación, de registro contable, regulatorio y de la normatividad aplicables al Fideicomiso.

c) Evaluación del desempeño del Auditor Externo

Con base en la revisión del comunicado que recibí el [*] de [*] de 2026, emitido por el C.P.C. José Andrés Marín Valverde, representante de Mancera, S.C., integrante Global de Ernest & Yong (“E&Y” o “Firma de Contadores Públicos Independientes”), quien llevó a cabo la Auditoría Externa de los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha, que da cumplimiento al artículo 35 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 (“CUAE”) que se encuentra a disposición para consulta de los Miembros del Comité Técnico, así como en diversa información que consideré necesaria para llevar a cabo mi evaluación, concluí que el desempeño del Auditor Externo da cumplimiento cabal a los lineamientos de la CUAE.

d) Servicios adicionales proporcionados por E&Y

La Firma de Contadores Públicos Independientes que llevó a cabo la Auditoría de Estados Financieros Consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, fue contratada para que adicionalmente brinde los servicios de aseguramiento limitado sobre los tres indicadores de sostenibilidad por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, de conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico previa opinión favorable de este Comité de Auditoría, en sus sesiones celebradas el 24 y 22 de julio de 2025; respectivamente. Los honorarios de estos servicios profesionales ascienden a \$425,000 más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente; dichos honorarios representan el 23.94% de los honorarios de la auditoría de los Estados Financieros Consolidados.

Previo a la contratación de dichos servicios, evalué el impacto que pudieran tener en la independencia de la Firma de Contadores Públicos Independientes y del Auditor Externo Independiente, concluyendo que la prestación de dichos servicios no afecta la independencia ni de E&Y ni la del Auditor Externo.

e) Resultados de la revisión a los Estados Financieros Consolidados de FIBRA EDUCA

El [*] de [*] de 2026, el C.P.C. José Andrés Marín Valverde, en representación de E&Y, emitió el Informe de los Auditores Independientes al Comité Técnico y a los Fideicomitentes del Fideicomiso, en el que menciona que los Estados Financieros Consolidados de FIBRA EDUCA, por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de FIBRA EDUCA así como sus resultados y los flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa misma fecha, de conformidad con las IFRS emitidas por el IASB.

f) Descripción o modificaciones a las políticas contables.

La IAS 21 *Modificaciones a la IAS 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera*, emitida en agosto de 2023 por el IASB que entró en vigor a partir del 1 de enero de 2025, no le es aplicable a FIBRA EDUCA, considerando la naturaleza de sus operaciones.

Adopción de nuevas y modificadas IFRS o IAS con vigencia a partir del 1 de enero de 2026 y años posteriores.

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

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

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

de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mejoras anuales a las normas de contabilidad IFRS - Volumen 11

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

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

Adicionalmente, el IASB emitió las modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7 “*Modificaciones a los contratos de electricidad independientes de la naturaleza*”, las cuales no le son aplicables a FIBRA EDUCA, dada la naturaleza de sus operaciones.

g) Medidas adoptadas con motivo de observaciones

Durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de este informe, el Comité de Auditoría no tiene conocimiento de ninguna denuncia hecha por tercero, grupo de interés, inversionista, analista o persona alguna ni observación formulada por Tenedores, Miembros de Comités, Ejecutivos, Empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la Auditoría Externa, salvo lo informado por el Auditor Interno del Administrador del Fideicomiso. Así mismo, se informa que este Comité de

Auditoría no tiene conocimiento de ninguna denuncia realizada sobre hechos que se estimen irregulares en la administración o que involucren a algún miembro del Comité Técnico.

h) Seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico

En relación con los acuerdos adoptados por las Asambleas de Tenedores, no existe algún pendiente de cumplimiento. Por otro lado, se ha dado seguimiento a los acuerdos adoptados por los miembros del Comité Técnico durante las sesiones celebradas en el periodo que se reporta, sin existir actualmente algún acuerdo relevante que deba ser evaluado o ejecutado por el Comité de Auditoría.

i) Otros asuntos

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (“ICSD”)

En Asamblea de Tenedores de los CEBURES celebrada el 29 de enero de 2026, los Tenedores aprobaron el Plan Correctivo aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso mediante sesión de fecha 21 de noviembre de 2025 y por los Tenedores de los CEFI en fecha 5 de diciembre de 2025, que incluye la contratación de una línea de crédito quirografaria sindicada por un monto de hasta \$2,500,000, con el objeto de restablecer el 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.

Crédito Fiscal

En marzo de 2025 el Administrador informó que con fecha 3 de marzo de 2025 el Fideicomiso fue notificado por el Servicio de Administración Tributaria (“SAT”) de la determinación de un Crédito Fiscal a su cargo como resultado de una revisión del ejercicio 2018, relacionada principalmente por un saldo de Impuesto al Valor Agregado que previamente había sido recuperado. El Fideicomiso, interpuso los medios de defensa que lo asisten ya que considera junto con los abogados que asesoran a FIBRA EDUCA en este tema, que existen los argumentos legales para defender sus derechos en consecuencia. Para este asunto, el Comité de Auditoría, está y continuará estando en comunicación estrecha con el Administrador.

En mi carácter de presidente del Comité de Auditoría rindo y suscribo este informe al Comité Técnico del Fideicomiso a los 24 días del mes de febrero de 2026.

Ing. Jorge Miguel Fabre Mendoza
Presidente del Comité de Auditoría del
Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco
Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero
FIBRA EDUCA