

Ciudad de México a 19 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
(cifras expresadas en miles de pesos)

Informe anual que rinde el Comité de Prácticas y Sostenibilidad 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 de lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores (“La Ley”) fracción I, y la sección 9.3.2. e) del Contrato del Fideicomiso, presento al Comité Técnico del Fideicomiso, el informe de las actividades realizadas por el Comité de Prácticas y Sostenibilidad que presido, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de este documento, para que sea sometido en su momento a la Asamblea de Tenedores para su conocimiento.

Los miembros del Comité Técnico acordaron en su sesión celebrada el 24 de julio de 2025, entre otros, nombrar a los miembros de este Comité según se indica a continuación:

Comité de Prácticas y Sostenibilidad	
Blanca Rodríguez Ortiz	Presidente (Miembro Independiente)
Alba Aguilar Priego	Miembro Independiente
Marta Vaca Viana	Miembro Independiente

El Comité de Prácticas y Sostenibilidad se reunió puntualmente en las juntas convocadas y en ellas se desahogó el Orden del Día con los temas a tratar, levantándose las actas respectivas. A las juntas asistimos, en lo personal, la totalidad de los Miembros que integramos el Comité de Prácticas y Sostenibilidad. En relación con el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de este documento, como Presidente del Comité de Prácticas y Sostenibilidad 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 sus actividades.

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, y hasta la fecha de este informe manifiesto lo siguiente:

- a) No tengo observación alguna que reportar, relacionada con el desempeño de las actividades que llevaron a cabo los Ejecutivos del Administrador del Fideicomiso, durante el periodo que se informa, lo cual se hizo de forma razonable y suficiente, en términos de sus respectivos cargos y atribuciones.
- b) En sesión del Comité de Prácticas y Sostenibilidad celebrada el 19 de febrero de 2026, se tomó nota del informe preparado por el Director de Auditoría Interna del Administrador del Fideicomiso sobre las operaciones con Personas Relacionadas que llevó a cabo este último, de forma directa o indirecta por el periodo que se informa y al respecto hago constar en mi carácter de Presidente de este Comité, que dichas operaciones fueron llevadas a cabo en términos y condiciones de mercado para operaciones similares y que cumplen con las disposiciones previstas en el contrato del Fideicomiso. No obstante que las operaciones celebradas con Personas Relacionadas por el año que se informa fueron similares y congruentes con las de ejercicios anteriores, existieron cambios de arrendatarios, también Personas Relacionadas, según se explica en dicho informe.
- c) Por otra parte, los paquetes de remuneraciones integrales de los Ejecutivos fueron revisados junto con el Comité de Compensaciones y el Director del Administrador en quien este último Comité delegó facultades para la determinación y ejecución de sus incentivos excepto por los correspondientes a este último que serán determinadas por el propio Comité de Compensaciones. En el ejercicio 2025 no fue renovada la póliza de seguro de vida para los Ejecutivos. En mi opinión, a excepción de lo anterior, sus lineamientos cumplen con las condiciones del Fideicomiso en particular y del mercado expuestas incluso por el asesor externo aprobado por el Comité de Compensaciones, para su análisis.
- d) Durante el periodo que se informa, no fueron otorgadas dispensas en términos de lo dispuesto por el artículo 28 fracción III, inciso f) de La Ley, ya que hasta donde fue hecho del conocimiento de este Comité de Prácticas y Sostenibilidad, ningún miembro del Comité Técnico, Ejecutivo, Parte Relacionada o cualquier persona con poder de mando aprovechó o solicitó aprovechar oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros que correspondan al Fideicomiso, que este controle o en las que tenga una influencia significativa.

Adicionalmente, como un énfasis agregado, informo que, bajo mi presidencia, este Comité de Prácticas y Sostenibilidad, ha dado especial atención a:

- a) El seguimiento y atención de las áreas de oportunidad incluidas en la evaluación realizada por la Firma de consultores Mancera, S. C., a los Miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, a su Secretaria y al Director General del Administrador.
- b) El pago recibido por FIBRA EDUCa por parte de las aseguradoras, por un monto de \$4,482, a fin de reparar los daños físicos que sufrieron los inmuebles del Proyecto Educativo en ubicado en Acapulco de Juárez, Guerrero por el paso del huracán Otis que tocó tierra el 25 de octubre de 2023, así como el monto parcial recibido el 24 de noviembre de 2025 por concepto de recuperación de pérdidas consecuenciales por los ingresos por arrendamiento no percibidos por el periodo del 24 de octubre al 20 de noviembre de 2025 por \$277,101.

- c) Los términos y condiciones pactados en la adquisición a Universidad Latinoamericana, S. C. y Karmiral, S. A. de C. V. (ambas Partes Relacionadas) de 6 inmuebles integrados por 17 predios, correspondientes al segundo y último tramo del Portafolio de Lottus, realizada el 10 de julio de 2025.
- d) El análisis, avances y estatus de una emisión inicial restringida bajo la regla 144^a Reg S Internacional, así como de una potencial oferta pública nacional con el propósito de que el Fideicomiso continúe con la realización de sus operaciones contando con este financiamiento.
- e) El monitoreo del Riesgos Financieros por la reducción del Índice de Cobertura al Servicio de la Deuda (“ICSD”) incluido en los *covenants* asumidos en cada una de las emisiones y reaperturas de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad, así como la implementación de un Plan Correctivo para que el ICSD quede alineado a los parámetros incluidos en el contrato de Fideicomiso y en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, así como la solicitud de un *waiver* a los Tenedores de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad, con el objeto de preservar la estabilidad financiera y jurídica del Fideicomiso, al no haberse cumplido con dicho Índice, en sus términos.
- f) La sustitución y remoción del Representante Común para los Tenedores de CBFIs como para los Bonistas, así como las modificaciones necesarias y/o convenientes al Contrato de Fideicomiso con el propósito de reflejar la sustitución del Representante Común de los CBFIs, y CEBURES, y el canje de títulos correspondiente.
- g) La revisión y opinión de la viabilidad para modificar el piso del Cap Rate previamente autorizado por el Comité Técnico en octubre de 2023 que incluye el establecimiento de una nueva mecánica para su determinación, caso por caso.
- h) El proceso para la contratación de una línea de crédito bancaria revolvable con costo financiero, por un monto de hasta \$2,500,000, destinada al refinanciamiento de deuda, respetando los ratios financieros establecidos en los títulos de deuda emitidos por el Fideicomiso.

Suscribo y presento este informe al Comité Técnico del Fideicomiso en mi carácter de Presidente del Comité de Prácticas y Sostenibilidad.

Arq. Blanca Rodríguez Ortiz
Presidente del Comité de Prácticas y Sostenibilidad del
Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco
Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero
FIBRA EDUCA