

Ciudad de México a 25 de febrero de 2025.

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 rinde, por mi conducto, Fibra Educa Management, S. C. (el "Administrador") como administrador 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 44 de la Ley del Mercado de Valores ("La Ley") fracción XI, el Administrador, a través de su Director General, presenta al Comité Técnico del Fideicomiso, este informe por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y previa su opinión, será puesto a disposición de la Asamblea de Tenedores a celebrarse el 29 de abril de 2026.

Se hace constar que las cifras contenidas en este documento son expresadas en miles de pesos mexicanos, excepto que se indique de otra manera.

1. Estados que muestran la situación financiera del Fideicomiso

Adjunto a este Informe se presentan los Estados Financieros dictaminados por auditor externo por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025, que han sido preparados en cumplimiento cabal con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés) que incluyen con base en la disposición aplicable a este Informe: i) un estado que muestra la situación financiera consolidada del Fideicomiso; ii) un estado que muestra, debidamente explicados y clasificados, los resultados consolidados del Fideicomiso durante el ejercicio; iii) un estado que muestra los cambios en las partidas que integran el patrimonio de los Fideicomitentes, iv) un estado consolidado que muestra los flujos de efectivo generados o utilizados durante el ejercicio y, v) las notas a los Estados Financieros Consolidados, mismos que fueron presentados para evaluación y en su caso aprobación por parte de este Comité Técnico en su sesión de fecha 26 de febrero de 2026.

2. Daños originados por el huracán Otis en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero

Respecto de los dos Activos que integran el proyecto inmobiliario 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:

- i) Con fecha 23 de junio de 2025 el Fideicomiso y las Compañías de Seguros firmaron un convenio de ajuste y finiquito (daño material) y el 27 de junio 2025 se recibió de las compañías de seguro que tenía contratadas, el finiquito por el daño material que sufrieron los Activos por \$4,482. Estos recursos serán utilizados para continuar con la reparación de los Activos anteriormente mencionados. Con este finiquito el Fideicomiso da por concluido el reclamo respecto a los daños físicos
- ii) El 21 de noviembre de 2025 FIBRA EDUCA recibió una notificación de dichas compañías de seguro sobre la indemnización determinada por pérdidas consecuenciales por los ingresos de arrendamiento no percibidos por \$277,101, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 24 de noviembre de 2025.

Debido a este caso fortuito, el reconocimiento y cobro de las rentas de estos Activos sigue suspendido desde noviembre de 2023, afectando adversamente los ingresos de arrendamiento y sus flujos de efectivo. Los ingresos no percibidos por el Fideicomiso en el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fue del 8.32% de los ingresos de dicho año.

3. Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda ("ICSD")

El umbral del ICSD establecido en los contratos de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad ("BVS") es de 1.50x, sin embargo, el cálculo de esta ratio al 31 de diciembre de 2025 es de 0.91x Esta situación obedece, principalmente, a la reclasificación de la deuda entre el largo a corto plazo del tramo flotante identificado con la clave de cotización EDUCA 23-L, toda vez que este tramo vencerá en agosto de 2026.

En Asamblea de Tenedores de los CEBURES celebrada el 29 de enero de 2026, los Tenedores fueron informados 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 CBF1 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 1.50x, 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 1.50x 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.

4. Certificados Bursátiles

En relación con las obligaciones de hacer y no hacer ("covenants") de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad que forman parte de un Programa de colocación de deuda bursátil que fue previamente autorizado por la Asamblea de Tenedores el 14 de marzo de 2023, y que tiene un plazo de 5 años, informo que estos han sido cumplidos al 31 de diciembre de 2025 (Ver Punto 3).

5. Adquisiciones Inmobiliarias.

El 10 de julio de 2025, fue perfeccionada la adquisición inmobiliaria del segundo y último tramo del portafolio que consistió en 6 Inmuebles integrados por 17 predios, con un ABR de 42,250 m² ubicados en tres estados de la República Mexicana según se indica a continuación, previo cumplimiento de ciertas condiciones que consistieron principalmente en la reversión por parte de ciertos fideicomisos de esos Activos, así como la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”) y formalizados los contratos de compraventa respectivos.

Fecha de adquisición	Estado	# de inmuebles	ABR m ²
10 de julio de 2025	Coahuila	2	11,065
	Morelos	1	4,960
	Ciudad de México	3	26,225
	Total	6	42,250

El CAP RATE y NOI aproximados serán del 10.72% y 88.81% respectivamente.

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

El precio pagado por FIBRA EDUCA por la adquisición de estos Activos fue de \$885,288, el cual incluye los gastos accesorios por traslado de dominio de \$90,038 más el I.V.A. de la construcción por \$39,839 y un descuento del 5.02%, el cual se realizó con recursos obtenidos de la colocación de deuda lanzada a finales del ejercicio de 2023 y la liberación del depósito de seriedad por \$350,000 que FIBRA EDUCA había realizado en agosto de 2024 con un tercero. Con estas adquisiciones que fueron realizadas con partes relacionadas, el Fideicomiso continua con el proceso de expansión de sus operaciones, cumpliendo así con los compromisos asumidos con los Tenedores de los CBFIs y de los CEBURES de la Emisora y siempre observando las obligaciones de las que es sujeto en términos de la legislación competente.

Al cierre del ejercicio 2025, FIBRA EDUCA concluyo ciertos trabajos, principalmente lo relativo a ciertas remodelaciones por un valor de \$61,841, quedando trabajos de remodelación en proceso por un monto equivalente a \$158,690

6. Sustitución de Representante Común de los CBFIs y CEBURES.

En las Asambleas de Tenedores que se mencionan a continuación, fue aprobado, entre otros asuntos, la sustitución y remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores de los CBFIs y CEBURES, así como la designación de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como nuevo representante común de los Tenedores de esos instrumentos. Asimismo, se aprobaron las modificaciones necesarias y/o convenientes al Contrato de Fideicomiso con el propósito de reflejar la sustitución del Representante Común de los CBFIs.

En consecuencia, conforme se menciona a continuación, se celebró un convenio modificatorio y de sustitución de representante común entre las partes involucradas y se llevó a cabo el canje del título representativo de los CBFIs ante el S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S. A. de C. V., consumándose así la sustitución de representante común.

Asamblea de tenedores	Tipo de asamblea	Fecha de celebración	Clave de cotización de pizarra	Fecha del Convenio modificador	Fecha del canje de certificados
CBFIs	Extraordinaria	13/08/2025	EDUCA 18	2 de agosto	18 de septiembre
CEBURES	Ordinaria	11/09/2025	EDUCA 23L	18 de septiembre	05 de noviembre
CEBURES	Ordinaria	26/08/2025	EDUCA 23-2L	28 de agosto	05 de noviembre
CEBURES	Ordinaria	26/08/2025	EDUCA 23UL	28 de agosto	5 de noviembre

7. Crédito Fiscal.

Respecto al Crédito Fiscal que le fue notificado al Fideicomiso correspondiente al ejercicio 2018 por parte del SAT, se realizó en conjunto la firma legal Garrigues MX, S.C. ("Garrigues") para la elaboración y revisión del recurso de revocación que fue presentado a dicha autoridad mediante buzón tributario el pasado 14 de abril de 2025.

Como parte de las pruebas adicionales ofrecidas a la autoridad que se entregaron el 28 de mayo de 2025, realice la revisión respectiva, en particular lo referente al dictamen pericial en materia de valuación, preparado por el corredor público número 55 de la Ciudad de México, Omar Alejandro Said Saldaña.

En opinión de los fiscalistas contratados, consideran que existen suficientes y sólidos argumentos legales para la defensa del Fideicomiso sobre este Crédito Fiscal. FIBRA EDUCa no está obligada a llevar a cabo una provisión en términos de las IFRS porque a la fecha no es exigible, toda vez que el Fideicomiso está interponiendo mecanismos legales a los que tiene derecho y ante la imposibilidad de poder estimar razonablemente el monto que en su caso se requiera, para hacer frente a esta contingencia. Si las circunstancias cambiarán en un futuro, es posible que FIBRA EDUCa provisione dicha contingencia.

8. Auditoría correspondiente al ejercicio 2019

A principios de marzo de 2025, el SAT notificó a Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable F/3277 mediante oficio 900-02-00-00-2025-5134 sobre el inicio de una auditoría correspondiente al ejercicio 2019. Por tal motivo se entregó al SAT la información y escritos el 16 de abril de 2025 y el 27 de junio de 2025.

El 11 de febrero de 2026, el Fiduciario fue notificado por el SAT sobre un citatorio que tendrá lugar el 23 de febrero de 2026, para informarle sobre los hechos y omisiones de su revisión que llevó a cabo correspondiente al ejercicio 2019. En dicha reunión y previo a la emisión formal de sus observaciones, la autoridad fiscal comunicó que la presunta omisión en el pago del impuesto sobre la renta de ejercicio en revisión asciende aproximadamente a \$791,000, derivada principalmente de conceptos que a su juicio, no debieron considerarse como deducciones fiscales, tales como depreciación fiscal de los inmuebles y el ajuste anual por inflación del saldo a favor del Impuesto al Valor Agregado relacionado con las adquisiciones de inmuebles realizadas en el ejercicio 2018.

En virtud de lo anterior, se acordó sostener reuniones técnicas en mesas de trabajo con la autoridad, con el propósito de analizar y, en su caso, desvirtuar las observaciones preliminares.

8. Marcha del Fideicomiso

El Administrador del Fideicomiso ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta, entre otros, el Plan Correctivo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (Véase Punto 3), 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.

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA continúa cumpliendo con todos los requisitos necesarios para ser considerada como una FIBRA, de conformidad con lo señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR"), asimismo, sigue cumpliendo con su política de pago de distribuciones en efectivo que consiste, en pagar trimestralmente anticipos a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal, siempre y cuando el Fideicomiso cuente con los recursos económicos suficientes, sin que ello le implique alguna obligación adicional al Fideicomiso. Esta práctica se alinea con la obligación establecida en la LISR que señala que, para mantener el estado de FIBRA, entre otros, deberá determinar y distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos, el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFIs.

Los ingresos por rentas que obtiene el Fideicomiso están sujetos a concentraciones de riesgo crediticio, toda vez que los contratos de arrendamiento están celebrados con entidades vinculadas a Nacer Global, sin embargo, dichas empresas son entidades legales independientes, con su propia estructura de ingresos y gastos y cada una de ellas por separado son capaces de enfrentar las obligaciones de pago de las rentas asociadas a los contratos de arrendamiento que han celebrado con el Fideicomiso.

Agradezco la confianza depositada en mí.

Mtro. Raúl P. Martínez Solares Piña
Director General
Fibra Educa Management, S. C.