



Ciudad de México a 25 de febrero de 2026.

A la Asamblea de Tenedores del
Fideicomiso Irrevocable No. F/3277
Banco INVEX, S. A. Institución de Banca
Múltiple, INVEX Grupo Financiero
("FIBRA EDUCA" o el "Fideicomiso").

Informe Anual correspondiente al año que terminó el 31 de diciembre de 2025, y hasta la fecha del presente informe, que rinde el Presidente del Comité Técnico 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").

Las cifras de este informe están expresadas en miles de pesos mexicanos, a menos que se indique de otra forma.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 28 fracción IV, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores ("La Ley"), en mi carácter de Presidente del Comité Técnico presento a la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso, el informe de las operaciones y actividades en las que intervino el Comité Técnico por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de este informe, en términos de lo siguiente:

Se hace constar, que se establecieron oportunamente las fechas de las sesiones que se llevaron a cabo durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, y asimismo, que todas las operaciones y actividades en las que intervino el Comité Técnico fueron discutidas y aprobadas por unanimidad de votos en sesión debidamente convocada por la Secretaria en funciones electa por dicho Comité, con una anticipación mínima de 3 (tres) días, con lo que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9.1.3. del Contrato de Fideicomiso.

El Comité Técnico sesionó puntualmente en las juntas convocadas que se mencionan a continuación y en ellas se desahogó el Orden del Día con los temas a tratar, levantándose las Actas respectivas. A las juntas asistimos la totalidad de los miembros que integramos el Comité Técnico, excepto en la sesión del 24 de abril de 2025 en la que un miembro no asistió.

Sesiones del Comité Técnico
25 de febrero de 2025
24 de abril de 2025
24 de julio de 2025
23 de octubre de 2025
21 de noviembre 2025



Por su parte, la Asamblea de Tenedores fue celebrada el 28 de abril de 2025, acordándose en dicha ocasión que el Comité Técnico y su presidente quedaran designados de la siguiente manera:

Comité Técnico	
Jorge Nacer Gobera	Presidente (Patrimonial)
Blanca Rodríguez Ortiz	Miembro Propietario Independiente
Alba Aguilar Priego	Miembro Propietario Independiente
Marta Vaca Viana	Miembro Propietario Independiente
Diego Laresgoiti Matute	Miembro Propietario Independiente
Alejandro Creel Cobián	Miembro Propietario Independiente
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Miembro Propietario Independiente

Las operaciones y actividades más relevantes en las que intervino el Comité Técnico fueron las siguientes:

1. Aprobación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios de FIBRA EDUCA conforme se indica a continuación:

Período correspondiente al	Fecha de aprobación
4T 2024	25 de febrero de 2025
1T 2025	24 de abril de 2025
2T 2025	24 de julio de 2025
3T 2025	23 de octubre de 2025
4T 2025	25 de febrero de 2026

2. Aprobación de las Distribuciones Trimestrales del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio, que llevó a cabo el Fideicomiso, según se menciona a continuación:

Fecha de aprobación		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Tipo de operación	Reembolso de Patrimonio \$	Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFÍ expresado en pesos
Año	Mes						
2025	25 de febrero	4T 2024	Liquidación del Resultado Fiscal del ejercicio 2024	386,463	387,216	773,679	0.630217
	24 de abril	1T 2025	Anticipo del Resultado Fiscal del ejercicio 2025	407,744	370,717	778,461	0.634109
	24 de julio	2T 2025		396,512	383,504	780,016	0.635337
	24 de octubre	3T 2025		359,208	427,694	786,902	0.640943
Total				1,549,927	1,569,131	3,119,058	2.540606
2026	26 de febrero	4T 2025	Liquidación del Resultado Fiscal del ejercicio 2025	114,357	681,229	795,586	0.648017
Total				1,664,284	2,250,360	3,914,644	3.188623

3. El Comité Técnico autorizó al Administrador continuar negociando con las aseguradoras el pago de la reclamación de los daños sufridos en dos de los Activos del Fideicomiso ubicados en el Puerto de Acapulco de Juárez Guerrero, así como delegarle la facultad de decidir aceptar



la recuperación del monto de la totalidad de los daños que deba pagar la Aseguradora considerando los cálculos realizados por el Administrador con un descuento de hasta un 20% incluyendo las penalizaciones que la dilación de pago hubiese generado las aseguradoras.

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 por arrendamiento no percibidos por \$277,101, netas de deducibles y coaseguros, pagadas al Fideicomiso el 24 de noviembre de 2025.

4. El Director General del Administrador informó al Comité Técnico, que la obra realizada en el activo ubicado en Tlaquepaque, Jalisco, a solicitud de su inquilino para poder ampliar sus operaciones, fue concluida y entregada durante el mes de febrero de 2025. Dicha obra consistió en una ampliación de un ABR de 702.82 m², generando una renta mensual de \$133 más el Impuesto al Valor Agregado, que fue cubierta por su inquilino a partir del 1 de marzo de 2025.
5. El Comité Técnico aprobó el monto y compensación de incentivos a Ejecutivos (incluyendo puestos asimilados) y al Director de Auditoría Interna, correspondientes a su desempeño durante el ejercicio 2024, equivalente a 3.5 meses de salario base vigente a la fecha de esta sesión toda vez que dicha determinación no modifica los parámetros previamente aprobados por el Comité Técnico y la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada con fecha 28 de abril de 2023.
6. Los Miembros de este Comité fueron informados sobre la adquisición del segundo y último tramo del Portafolio Lottus realizada el 10 de julio de 2025, perteneciente al sector educativo, cuya adquisición fue aprobada el 24 de octubre de 2023, por dicho Comité, previa aprobación de la Comisión Federal de Competencia Económica y una vez cumplidas las condiciones suspensivas, consistentes principalmente en la reversión de los Activos a cargo de determinados fideicomisos.
7. El Comité aprobó los Estados Financieros Consolidados Dictaminados de FIBRA EDUCA por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024, así como las manifestaciones del Auditor Externo de conformidad con los artículos 15, 35, 37 y 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 (“CUAE”) correspondientes al ejercicio señalado anteriormente. La manifestación del artículo 39 de la CUAE correspondiente al ejercicio 2024, se emitió en conjunto con el Reporte Anual del Fideicomiso de ese mismo año.

En términos de lo dispuesto por la Fracción IV inciso d) del artículo 28 de la LMV, el Comité Técnico tomo nota de la emisión de los Estados Financieros Consolidados Dictaminados por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024, que incluyen las políticas contables materiales utilizadas para su elaboración, incluyendo la descripción de los efectos originados por la adopción de las normas nuevas y modificadas.

8. Aprobó convocar a la Asamblea anual Ordinaria de Tenedores, la cual fue celebrada el 28 de abril de 2025, que incluyó en la Orden del Día; entre otros, la aprobación, en su caso, de los Estados Financieros Consolidados Dictaminados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, la aprobación de los informes correspondientes al ejercicio social de 2024 por las actividades llevadas a cabo tanto por este Comité Técnico como



por los Comités de Prácticas y Sostenibilidad, Auditoría y del Administrador y por otro lado, la propuesta para elegir a cada uno de los miembros del Comité Técnico o, en su caso, ratificar a cada uno de ellos, considerando en lo que corresponda la propuesta del Comité de Nominaciones.

9. Los Miembros de este Comité tomaron conocimiento sobre los avances y análisis para llevar a cabo una emisión restringida bajo la Regla 144A y Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América.

En el Comité celebrado el 25 de febrero de 2025, se instruyó al Administrador a que informe a este Comité previa opinión; en su caso del Comité de Prácticas y Sostenibilidad del pipeline de infraestructura educativa que pudiese llegar a adquirirse con los recursos de la transacción.

Con fecha de octubre de 2025, se instruyó al Administrador para que convoque a una Asamblea de Tenedores a fin de que ésta determine los plazos, términos y condiciones aplicables, incluyendo las modalidades de oferta y demás factores relevantes. Dicha operación permitirá evaluar la posibilidad de estructurar un programa de Capital, sujeto a la evolución de los mercados internacionales y a la planeación estratégica del Fideicomiso.

Adicional a ello, en sesión celebrada en el mes de octubre de 2025, se designó a intermediarios colocadores líderes de la oferta en México e Internacional, sin perjuicio de que el Administrador, mediante instrucción al Emisor y a través de sus apoderados, designe a uno o más colocadores diferentes o adicionales a dichas ofertas, conforme el listado siguiente:

Tipo de Oferta	Intermediarios colocadores líderes
Oferta en México	Citi México Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero Citi
	J. P. Morgan Casa de Bolsa, S. A. de C. V., J. P. Morgan Grupo Financiero
	BTG Pactual Casa de Bolsa, S. A. de C. V.
Oferta Internacional	Citigroup Global Markets Inc.
	J. P. Morgan Securities LLC
	BTG Pactual US Capital

10. El Comité dio por recibido, por unanimidad, el informe sobre las operaciones con Partes Relacionadas que llevó a cabo el Fideicomiso por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024, preparado por el Director de Auditoría Interna del Administrador que fue presentado y opinado por el Comité de Prácticas y Sostenibilidad en su sesión del 18 de febrero de 2025.
11. Se presentó a los Miembros del Comité el análisis relativo a una posible expansión y en su caso, reconversión de Activos operados por FIBRA EDUCA, considerando su viabilidad económica y financiera, instruyendo al Administrador mantener informado a este Comité así como a los comités auxiliares que correspondan a esta iniciativa y los impactos fiscales que pudiese tener su ejecución: no obstante que prevé el Administrador que esta posible transacción no excederá los umbrales bajo los que puede decidir este último sobre las operaciones a realizarse por el Fideicomiso.
12. Presentación, recepción y aprobación del Comité Técnico sobre las operaciones y actividades en las que este Comité hubiera intervenido durante el ejercicio 2024.



13. Aprobación de los Informes Anuales correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, presentados por los Presidentes del Comités de Prácticas y Sostenibilidad y de Auditoría de conformidad con el artículo 43 de La Ley en sus Fracciones I y II; respectivamente, así como el Informe Anual del Administrador de acuerdo con el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.
14. Aprobación del Informe de Sostenibilidad del Fideicomiso por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue publicado el 15 de mayo de 2025 en el sitio WEB de FIBRA EDUCA, en cumplimiento a lo ofrecido a los Tenedores de bonos de deuda vinculados a la sostenibilidad que fueron emitidos en el 2023.
15. Los miembros de este Comité aprobaron la calificación de la independencia de diversos expertos propuestos por el Administrador del Fideicomiso para la prestación de diversos servicios, considerando la opinión del Comité de Prácticas y Sostenibilidad y del Comité de Auditoría.
16. Los Miembros tomaron nota de los Informes trimestrales del Director General del Administrador, conforme se indica a continuación:

Período correspondiente al	Fecha de revisión
4T 2024	25 de febrero de 2025
1T 2025	24 de abril de 2025
2T 2025	24 de julio de 2025
3T 2025	23 de octubre de 2025
4T 2025	26 de febrero de 2026

17. El Comité Técnico designó en la sesión del 24 de julio de 2025, a los siguientes Miembros para integrar los Comités Auxiliares del Fideicomiso, así como su respectiva secretaria, haciendo constatar quien no forma parte ni del Comité Técnico ni de los Comités Auxiliares, como consecuencia de la ratificación de los Miembros del Comité Técnico aprobada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores del 28 de abril de 2025.

Comité de Nominaciones	
Diego Laresgoiti Matute	Presidente (Miembro Independiente)
Blanca Rodríguez Ortiz	Miembro Independiente
Alejandro Creel Cobián	Miembro Independiente
Jorge Nacer Gobera	Miembro Patrimonial
Laura Montes Bracchini	Secretaria

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

Comité de Auditoría	
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Presidente (Miembro Independiente)
Alejandro Creel Cobián	Miembro Independiente
Diego Laresgoiti Matute	Miembro Independiente
Laura Montes Bracchini	Secretaria



Comité de Compensaciones	
Alejandro Creel Cobián	Presidente (Miembro Independiente)
Blanca Rodríguez Ortiz	Miembro Independiente
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Miembro Independiente
Laura Montes Bracchini	Secretaria

18. El Comité aprobó convocar tanto a los Tenedores de los CBFIs como de los CEBURES a sendas asambleas para resolver la sustitución del Representante Común por el que les fue propuesto por el Administrador.

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, así como el canje de los títulos según se detalla a continuación:

Asamblea de tenedores	Tipo de asamblea	Fecha de celebración 2025	Clave de cotización de pizarra	Fecha del Convenio modificatorio 2025	Fecha del canje de certificados 2025
CBFIs	Extraordinaria	13 de agosto	EDUCA 18	21 de agosto	18 de septiembre
CEBURES	Ordinaria	11 de septiembre	EDUCA 23L	18 de septiembre	5 de noviembre
CEBURES	Ordinaria	26 de agosto	EDUCA 23-2L	28 de agosto	5 de noviembre
CEBURES	Ordinaria	26 de agosto	EDUCA 23UL	28 de agosto	5 de noviembre

19. El Comité Técnico tomó conocimiento de las transacciones que representaban individualmente más del 10% de los CBFIs en circulación del Fideicomiso y que no obstante que había sido manifestado por las partes involucradas que su tenencia no impactaba en el marco de los derechos de voto del Fideicomiso Nacer; toda vez que todas las partes involucradas, en su conjunto habían actuado y actuarían dentro de los límites que ese derecho de voto le confiere al Fideicomiso Nacer en asamblea, lo hacían del conocimiento de este Comité Técnico para que acordara lo que considerase conveniente, siendo que no se actualiza el supuesto de la cláusula 31.1 del contrato del Fideicomiso, en el sentido de que estas se refieren a transacciones a favor de Partes Relacionadas de los Fideicomitentes Adherentes que constituyeron el Fideicomiso Nacer, por lo que no consideraban necesaria la autorización de ellas.

Las empresas receptoras de los CBFIs transferidos por el Fideicomiso Nacer han respetado desde ese momento los límites máximos de derecho de voto independiente en la Asamblea, conferidos a éste último; no obstante, se instruye al Administrador a que en el momento oportuno pueda aclararse y formalizarse en el propio contrato de Fideicomiso esta situación cuando el voto sea emitido por partes relacionadas de los Fideicomitentes Adherentes que constituyeron el Fideicomiso Nacer a fin de que por ninguna razón y en tanto la asamblea de Tenedores no decida lo contrario, puedan emitir su voto individual y/o conjunto en contravención a los límites actualmente dispuestos.

20. El Comité Técnico dio facultades al Administrador para poder formalizar las cesiones de arrendamiento entre Partes Relacionadas, desde las arrendatarias que actualmente arriendan los inmuebles del Portafolio del Fideicomiso, a otras iguales exclusivamente cuando así lo



requieran para fines administrativos sin modificar sustancialmente el contrato de arrendamiento en vigor en ese momento; siempre que, el Administrador haya evaluado su viabilidad financiera, capacidad de pago y garantías para el pago de la renta respectiva. Así como continuar informando al Comité de Prácticas y Sostenibilidad de estas cesiones; en caso de que ocurran, no obstante que lo haga una vez que estas hayan sido llevadas a cabo y no previo a estas para que pueda reportarlo anualmente a este Comité Técnico en relación con las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

Adicionalmente, se acordó que el formato de los contratos de arrendamiento por virtud del cual se concede el uso y goce de los inmuebles del Portafolio, sea integrado con todas aquellas recomendaciones y buenas prácticas opinadas y sugeridas por los distintos Comités del Fideicomiso.

21. Aprobó los Estados Financieros Básicos Dictaminados de Fibra Educa Management, S. C., por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024, los cuales cuentan con una opinión limpia. Asimismo, se acordó que el Administrador instruya al Fiduciario del Fideicomiso a otorgar los poderes suficientes y necesarios para que a través de las personas que determine, se vote favorablemente en la Asamblea de Socios Directores que llegase a convocar Fibra Educa Management, S.C., la aprobación de los referidos Estados Financieros Básicos Dictaminados.
22. Se aprobó un *Cap Rate* de 9.5% aplicable a la adquisición de un inmueble ubicado en la Ciudad de Hermosillo. Así mismo, se informó al Comité sobre los niveles de *Cap Rate* identificados por el Administrador respecto de la transacción que pretende llevar a cabo en la Ciudad de Pachuca; no obstante, para su aprobación definitiva deberá presentarse a dicho Comité información adicional, incluyendo, entre otros, el costo del financiamiento requerido para su posible adquisición.
23. El Comité Técnico analizó la posible reapertura del programa de colocación con carácter revolvente de CEBURES por hasta \$20,000 millones de pesos, para el desarrollo de las líneas de negocio del Fideicomiso, por lo que se instruye al Administrador a que cuando lo considere conveniente, convoque a una Asamblea de Tenedores de CBFIs para proponer, tomando en cuenta los umbrales de endeudamiento comprometidos por Fibra Educa, que para el financiamiento de un potencial pipeline analizado por el Fideicomiso, se pueda hacer uso de la totalidad de los recursos del Programa, dejando sin efectos el límite de 12,000 millones de pesos, establecido por la Asamblea de fecha 14 de marzo de 2023.
24. Los Miembros del Comité ratificaron el cumplimiento de los requisitos personales, profesionales y de independencia en relación con el Despacho Mancera, S.C. (“E&Y”), autorizando su contratación para la prestación de servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos al Fideicomiso para el ejercicio de 2025, así como para las revisiones limitadas de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios del mismo periodo, derivada de la posible transacción a realizarse en términos de la regla 144A, habiéndose designado al C.P.C. José Andrés Marín Valverde, como auditor externo independiente responsable de la emisión del dictamen correspondiente a la auditoría y de los informes correspondientes a las revisiones limitadas.
25. En sesión del 23 de octubre de 2025, el Comité Técnico, aprobó el presupuesto consolidado del Fideicomiso para el ejercicio 2026, previa opinión otorgada por el Comité de Auditoría, así



como la actualización del presupuesto consolidado del Fideicomiso y su subsidiaria correspondiente al ejercicio 2025.

26. El Comité Técnico resolvió autorizar la contratación por parte del Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, en el momento en que así lo considere oportuno e instruya el Administrador, un crédito en cuenta corriente o revolvente, no garantizado o quirografario, con diversas entidades acreditantes, incluyendo sin limitar, a Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank, hasta por la cantidad de \$2,500 millones de pesos, a efecto de que el Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, se constituya como acreditado conforme al mismo.

Para todos los efectos legales a que haya lugar, se hace constar que:

- (i) El Crédito no representa ni representará una cantidad igual ni superior al 20% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y considerando al Crédito junto con otras operaciones del Fideicomiso con las que pueda considerarse como una sola operación, con independencia de que éstas se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación;
 - (ii) El límite máximo del Crédito, junto con otros pasivos a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, no es ni será superior al 40% del valor contable de los activos totales del Fideicomiso, medidos al cierre del último trimestre reportado, y será calculado conforme a las disposiciones aplicables de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (“CUE”); y
 - (iii) En la fecha de contratación del Crédito, el Fideicomiso (o el Fiduciario en su carácter de fiduciario) cumplirá con un Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (“ICSD”) igual o superior a 1.5x, calculado con base en cifras al cierre del trimestre inmediato anterior a la fecha de cálculo respectiva, y conforme a la CUE, en cumplimiento a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y la CUE.
27. El Comité Técnico analizó un sistema de ajustes al Cap Rate, elaborado con base en las condiciones actuales del mercado, particularmente en lo relativo a la evolución de las tasas de interés, con el objetivo de otorgar mayor flexibilidad, competitividad y capacidad de ejecución del Fideicomiso.
 28. El Director General del Administrador informó al Comité que, como consecuencia de la reclasificación de largo a corto plazo de la deuda financiera contraída por el Fideicomiso al amparo del tramo flotante identificado con la clave de pizarra EDUCA 23L, el ICSD se ubicó en 0.88, resultando inferior a los umbrales establecidos: 1.0x conforme al Contrato de Fideicomiso y 1.5x en los Títulos que amparan la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra EDUCA 23L, EDUCA 23-2. y EDUCA 23UL, respectivamente, así como en las CUE.
 29. En sesión celebrada el 21 de noviembre del 2025, el Comité aprobó el Plan Correctivo con el propósito de implementar las medidas necesarias que permitan a FIBRA EDUCA restablecer el nivel requerido del ICSD, destacando los siguientes elementos del Plan Correctivo:



- i) Contratar una línea de crédito quirografaria sindicada por hasta \$2,500 millones de pesos previamente autorizada por este mismo Comité el 23 de octubre de 2025.
- ii) Una vez aprobado el Plan Correctivo por la Asamblea de Tenedores de los CBFIs, las respectivas Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23UL, concedan, bajo la propuesta del Administrador, una dispensa temporal al nivel requerido del ICSD en los Títulos que amparan sus respectivas emisiones, sujeta a las condiciones siguientes:
 - a) Que el Fideicomiso ejecute la corrección prevista en el Plan Correctivo; es decir que contrate el Crédito a más tardar el 31 de marzo de 2026;
 - b) Que la dispensa permita destinar una porción de los recursos provenientes del Crédito exclusivamente a adquisiciones de infraestructura educativa conforme a los fines del Fideicomiso y a la autorización de las instituciones acreditantes quienes deberán considerarlo así al momento del otorgamiento del Crédito;
 - c) Que en ningún supuesto el ICSD se sitúe por debajo de 1.0x durante la vigencia de la dispensa, calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la CUE, con cifras al cierre del último trimestre reportado; y '
 - d) Que la dispensa tenga una vigencia máxima de 6 (seis) meses contados a partir de la instrumentación de la corrección prevista; es decir, de la contratación del Crédito.

Una vez concluida la vigencia de la dispensa, el ICSD deberá restablecerse a 1.5x.

- iii) Finalmente, los Miembros del Comité dejaron constancia de que, en caso de obtenerse la dispensa por parte de las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra EDUCA 231, EDUCA 23-2L y EDUCA 23UL, este Comité no aprobara durante ese plazo un plan correctivo adicional, siempre que:
 - (i) El ICSD no disminuya por debajo de 1.0x durante la vigencia de la dispensa, calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la CUE, con cifras al cierre del último trimestre reportado; y
 - (ii) La dispensa no exceda de 6 meses contados a partir de la contratación del Crédito.

En Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, identificados con clave de pizarra EDUCA 23L, EDUCA 23UL y EDUCA23-2L, celebradas el 29 de enero de 2026, el Plan Correctivo fue aprobado, a efecto de que la contratación del crédito y el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda alcance el nivel mínimo de 1.50x a más tardar el 31 de marzo de 2026.

30. El Comité Técnico aprobó la determinación realizada por el Administrador de una compensación a los Tenedores de CEBURES con clave de pizarra EDUCA 23L, EDUCA 23UL y EDUCA23-2L consistentes en un ajuste de hasta 10 puntos base sobre el valor nominal de cada Título que ampara los CEBURES, que se aplicará en el primer periodo de pago de intereses del 2026 por única ocasión, siempre y cuando sus respectivas asambleas otorguen la dispensa temporal del ICSD, bajo las condiciones siguientes:



- a) Que la compensación se aplique, para mayor claridad, por una única ocasión sobre el valor nominal de cada Título que ampara los CEBURES, aplicable en el primer periodo de pago de intereses del 2026;
- b) Que la compensación no afecte, en ningún caso, la obligación del Fideicomiso de restablecer el ICSD al nivel establecido en los Títulos que amparan las respectivas emisiones de CEBURES, una vez concluido el periodo de la dispensa.
- c) Que no se considere lo acordado en este punto como una obligación para el Administrador ni tampoco para ningún Tenedor de los CEBURES para conseguir u otorgar la dispensa mencionada en menoscabo de ninguna de ellas.

En Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, identificados con clave de pizarra EDUCA 23L, EDUCA 23UL y EDUCA23-2L, celebradas el 29 de enero de 2026, aprobaron recibir el pago, por única ocasión, de una compensación económica equivalente a 10 puntos base sobre el valor nominal de los Títulos que amparan las emisiones, mismo que se aplicará en el primer periodo de pago de intereses del ejercicio 2026, en favor de los tenedores de los Certificados Bursátiles EDUCA 23L, EDUCA 23UL y EDUCA23-2L, como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD aprobado.

Se hace constar que la documentación discutida por el Comité Técnico fue preparada y hecha del conocimiento de sus Miembros antes de sus respectivas sesiones con el propósito de que las decisiones fuesen previamente analizadas y discutidas por ellos.

En cada una de las sesiones, el Comité Técnico dio seguimiento puntual a sus acuerdos previos.

Agradezco la confianza depositada en nosotros y reitero nuestro compromiso de continuar trabajando en beneficio de Ustedes.

Ing. Jorge Nacer Gobera
Presidente del Comité Técnico del
Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco
Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero
FIBRA EDUCA