

Ciudad de México, a 19 de febrero de 2026.

A los Miembros del Comité de Prácticas y Sostenibilidad del
Fideicomiso Irrevocable F/3277
Banco Invex, S. A.,
Institución de Banca Múltiple
INVEX Grupo Financiero
("FIBRA EDUCA") y subsidiaria

Estimados Miembros del Comité:

A fin de que este Comité pueda dar cumplimiento a lo previsto en el Artículo 43, fracción I., inciso b) de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), rindo este informe sobre las operaciones con Personas Relacionadas que llevó a cabo el Fideicomiso Irrevocable F/3277 Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple INVEX Grupo Financiero (el "Fideicomiso") y su subsidiaria Fibra Educa Management, S. C. ("FEM" o el "Administrador" y conjuntamente "FIBRA EDUCA"), por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

El término Personas Relacionadas o Partes Relacionadas se usará indistintamente en este informe, adoptando para estos fines la definición y alcance señalados en la fracción XIX del Artículo 2 de la LMV, que menciona lo siguiente:

"Personas relacionadas, las que respecto de una emisora se ubiquen en alguno de los supuestos siguientes:

- a) *Las personas que controlen o tengan influencia significativa en una persona moral que forme parte del grupo empresarial o consorcio al que la emisora pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de las integrantes de dicho grupo o consorcio.*
- b) *Las personas que tengan poder de mando en una persona moral que forme parte de un grupo empresarial o consorcio al que pertenezca la emisora.*
- c) *El cónyuge, la concubina o el concubinario y las personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos a) y b) anteriores, así como los socios y copropietarios de las personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios.*

- d) *Las personas morales que sean parte del grupo empresarial o consorcio al que pertenezca la emisora.*
- e) *Las personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos a) a c) anteriores, ejerzan el control o influencia significativa.”*

El Administrador mantiene actualizados los controles necesarios para identificar oportunamente, entre otros y sin limitar, los siguientes aspectos de las operaciones que celebra FIBRA EDUCA con Personas Relacionadas.

- Totalidad de las operaciones
- Naturaleza de las operaciones
- Contraprestación pactada
- Términos y condiciones
- Nombres de las partes involucradas
- Relación estructural que mantienen con FIBRA EDUCA

Antes de que FIBRA EDUCA lleve a cabo alguna operación con Personas Relacionadas, el Administrador, i) informa a este Comité sobre la naturaleza, contraprestación, términos y condiciones pactadas de las transacciones, entre otros, para que sean aprobadas, previa su opinión, por el Comité Técnico, y ii) analiza, evalúa y/o actualiza oportunamente, según sea el caso, la existencia de algún posible riesgo por conflicto de interés; y, de ser preciso, el Administrador lo hace del conocimiento a este Comité. Al 31 de diciembre de 2025, y hasta la fecha de este informe, el Administrador no considera la existencia de algún conflicto de interés entre FIBRA EDUCA y sus Partes Relacionadas con quienes ha celebrado operaciones.

Adicionalmente, FIBRA EDUCA reiteró en la Asamblea de Tenedores de los CEBURES celebrada el 29 de enero de 2026 el cumplimiento¹ con los *covenants* de los títulos de los tres Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (“BVS”), emitido por el Fideicomiso, en ejecución de su Programa de CEBURES que fue aprobado por la Asamblea de Tenedores el 14 de marzo de 2023, que menciona: *“el Fideicomiso 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*

¹En Asamblea de Tenedores de los CEBURES celebrada el 29 de enero de 2026, se presentó a los Tenedores 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.

como tales, en términos y condiciones similares a las que se podrían haber pactado con Personas no relacionadas con el Emisor”.

La Firma de Contadores Públicos Independientes PricewaterhouseCoopers, S. C. (“PwC”), llevó a cabo el Estudio de Precios de Transferencia (“EPT”) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, quien concluyó que las operaciones celebradas con Personas Relacionadas, correspondientes a ese ejercicio fiscal, fueron llevadas a cabo como si las condiciones de las contraprestaciones fueran equivalentes a operaciones similares realizadas con terceros independientes. Actualmente, PwC se encuentra actualizando el EPT por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025. Estimo que los resultados de dicho estudio serán en el mismo sentido que los del año anterior.

A continuación, se describen las principales operaciones celebradas por FIBRA EDUCA con sus Personas Relacionadas por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025. Las cifras de este Informe están expresadas en miles de pesos mexicanos.

1. Adquisiciones Inmobiliarias

Con fecha 10 de julio de 2025, se ejecutaron los acuerdos tomados por el Comité Técnico de su sesión celebrada el 16 de agosto de 2024, el 21 de agosto de 2024 FIBRA EDUCA depósito la cantidad de \$350,000 a un tercero, como muestra de seriedad hacia los Promitentes Vendedores (Partes Relacionadas), quienes con en ese carácter vendieron 6 Activos que constituye el segundo y último tramo del portafolio de Lottus.

Mediante el contrato de promesa de Compraventa, celebrado el 21 de agosto de 2024 entre el Fideicomiso y los Promitentes Vendedores, acordaron que el precio de compraventa de este portafolio inmobiliario incluirá un descuento equivalente a una tasa mensual a partir del 1 de septiembre de 2024, con excepción de agosto que solo fue aplicada la tasa por los días transcurridos desde la fecha de firma del contrato de compraventa hasta el 31 de agosto de 2024, a razón de una tasa anualizada equivalente del 10.75% por cada mes o fracción en el que no sean cumplidas las condiciones suspensivas.

El 22 de noviembre de 2024, FIBRA EDUCA además de aclarar que la tasa |de descuento sería calculada en lo sucesivo, sobre el monto del depósito de seriedad y no sobre el precio de compraventa, anunció al Público Inversionista que, previa aprobación corporativa, los Promitentes Vendedores del segundo y último tramo del portafolio de Lottus, habían cumplido con ciertas condiciones suspensivas para poder estar en posibilidad de ser adquiridos por el Fideicomiso, con autorización de la COFECE.

El 8 de mayo de 2025 se cumplió con la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”) en su 17ª sesión ordinaria.

FIBRA EDUCA perfeccionó la adquisición inmobiliaria del segundo y último tramo del portafolio de Lottus el 10 de julio de 2025, que consistió en 6 Inmuebles integrados por 17 predios, con un Área Bruta Rentable (“ABR”) de 42,250 m² ubicados en tres estados de la República Mexicana según se indica a continuación, previo cumplimiento de ciertas

condiciones mencionadas en el párrafo anterior y formalizados los contratos de compraventa respectivos.

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

El CAP RATE y NOI inicial estimado de este portafolio es de 10.72%, 88.81%, respectivamente.

El precio pagado por FIBRA EDUCA por la adquisición de estos Activos fue de \$885,288, que incluye los gastos accesorios por traslado de dominio de \$90,038 más el I.V.A. de la construcción 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.

El arrendamiento de estos inmuebles fue a partir de la fecha de su adquisición, véase inciso 2. siguiente.

2. Ingresos por arrendamiento

Con motivo de la incorporación de los 6 inmuebles a la cartera del Fideicomiso que se mencionan en el inciso 1. anterior, FIBRA EDUCA, en su carácter de arrendador, celebró 12 contratos de arrendamiento, (uno por cada uno de los predios que los conforman) con su Parte Relacionada Arrendadora Andor S.A de C.V. como arrendataria. Las condiciones y clausulado de estos contratos fueron iguales a los ya existentes.

El 1 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA celebró un nuevo contrato de arrendamiento, que se encuentra sujeto a una condición suspensiva, que se dará por cumplida una vez que el Fideicomiso concluya la reconversión de 14,968 m² del ABR del inmueble universitario ubicado en la ciudad de Mérida, superficie que representa aproximadamente el 39.39% del ABR total del referido inmueble, dentro de un plazo máximo de 18 meses. La reconversión contempla la construcción y el equipamiento de un hospital escuela, inversión que será realizada directamente por el Fideicomiso.

Como parte de esta operación, a partir del 1 de diciembre de 2025, el Fideicomiso redujo su superficie rentada en 14,968m² lo que implicó una reducción por un monto de \$11,000,

monto que será cubierto por el nuevo arrendatario, una vez cumplidas ciertas condiciones suspensivas.

Después de la celebración de esos contratos de arrendamiento, el Fideicomiso, en su calidad de arrendatario, mantiene vigentes 43 contratos de arrendamiento, con 6 de sus Partes Relacionadas, como arrendadoras, a través de los cuales son generados la totalidad de los ingresos por arrendamiento por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, por \$4,349,905.

Parte Relacionada	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025				
	Total \$	4T \$	3T \$	2T \$	1T \$
Expresión y Gestión Inmobiliaria, S.A. de C.V.	513,318	131,040	131,156	125,856	125,266
Cambios y Retos Empresariales, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	594,309	151,578	151,435	145,683	145,613
Respuestas y Confianza Educativa, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	1,125,696	286,993	287,788	275,741	275,174
Arrendadora Aseret, S.A. de C.V.	622,140	158,527	157,838	152,957	152,818
Grupo Arrendador Altavista, S.A. de C.V.	858,037	217,462	217,215	211,701	211,659
Arrendadora Andor, S.A. de C.V.	636,405	166,898	175,059	147,224	147,224
Total	4,349,905	1,112,498	1,120,491	1,059,162	1,057,754

- (1) A partir de marzo de 2025, Cambios y Retos Empresariales, S.A. de C.V., cedió sus derechos y obligaciones establecidos en éstos contratos de arrendamiento a Respuestas y Confianza Educativa, S.A. de C.V., quien subarrendará los Activos a las mismas entidades a las que se les subarrendaban con anterioridad a esta modificación y sin que esto afecte ninguna de las condiciones del contrato de arrendamiento, como son plazos, importes, actualizaciones garantías entre otros, salvo por el cambio mencionado. Asimismo, el alcance las garantías otorgadas respecto de las obligaciones asumidas por la arrendataria por virtud de sus respectivos contratos de arrendamiento subsisten en sus mismos términos. A la fecha de este informe y toda vez que ciertos contratos imponen obligaciones de formalización mayores a las usuales, se está actualmente llevando el proceso para documentarlos en los términos correspondientes.

Estos contratos establecen, entre otros, que el Arrendador concede el uso y goce temporal de los bienes arrendados a favor del Arrendatario. Así mismo, este Comité opinó para aprobación del Comité Técnico, en su sesión celebrada, el 2 de abril de 2020 y 14 de abril de 2020, respectivamente, ratificado por el Comité Técnico el 22 de febrero de 2024, que los Arrendatarios podrán subarrendarlos a las entidades que los operan incluyendo a las marcas educativas y de oficinas, pertenecientes a Nacer Global, como son principalmente Instituto Patria, Universidad Americana de Acapulco, Universidad del Desarrollo Profesional (UNIDEP), Universidad de Ecatepec, Universidad ICEL, Universidad José Vasconcelos, Universidad LAMAR, Universidad Lucerna, Universidad Potosina, Universidad UNIVER, Universidad Victoria, Universidad Corregidora de Querétaro, Universidad Allende, Universidad del Nuevo México (Corporativo UNE), Universidad Latinoamericana, UANE, Universidad Tres Culturas, el periódico el Economista y Mexicana de Becas.

El plazo de vigencia de estos contratos es de 15 años forzosos; en caso de que el Arrendatario desee desocupar el inmueble antes de 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 mientras que el mismo no sea terminado en términos del contrato de arrendamiento, siempre y cuando el Arrendatario se encuentre en cumplimiento de todas sus obligaciones.

Durante el plazo de vigencia de estos contratos, los importes de las rentas se incrementarán anualmente, por lo menos, en el mismo porcentaje de la inflación ocurrida en México en los últimos 12 meses, medida en términos del Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC") y cada 5 años, el monto de la renta será revisado y en su caso se ajustará en términos prevalecientes en el mercado, para efectos de actualizar dicho monto de la renta. Lo anterior en el entendido que el monto de la renta únicamente será ajustado cuando dicho monto sea mayor al de la renta vigente en la fecha en que se efectuó el ajuste.

Las principales características de los contratos de arrendamiento se mencionan en la siguiente página:

No. Contratos	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato	ABR m ²	Por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 \$
	Inicio	Terminación				
6	junio de 2018	junio de 2033	15	7 años, 6 meses	339,234	2,777,432
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	8 años, 2 meses	4,460	35,613
1	abril de 2019	abril de 2034	15	8 años, 3 meses	2,932	22,339
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	8 años, 4 meses	6,375	54,877
1	junio de 2019	junio de 2034	15	8 años, 5 meses	41,911	-
1 (1)	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	8 años, 10 meses	11,761	148,145
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	8 años, 11 meses	29,153	468,381
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	11 años, 1 mes	16,563	37,896
1	junio de 2022	junio de 2037	15	11 años, 5 meses	67,167	619,978
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	11 años, 7 meses	6,159	22,009
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	12 años, 10 meses	2,255	2,636
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	13 años, 4 meses	2,346	9,071
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	13 años, 7 meses	45,121	103,711
12	julio de 2025	julio de 2040	15	14 años, 6 meses	42,250	47,817
1 (2)	diciembre 2025	noviembre 2040	15	-	14,968	-
43	Total				632,655	4,349,905

(1) Cambios y Retos Empresariales, S. A. de C. V., arrendatario del proyecto inmobiliario perteneciente al sector educativo del que el Fideicomiso es propietario, que se encuentra constituido por dos Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco de Juárez Guerrero, suspendió el pago de las rentas al Fideicomiso a partir de noviembre de 2023 por caso fortuito, toda vez que tanto el uso y goce de los Activos como su operación por parte del operador de la marca educativa se vio afectada con motivo del huracán Otis que golpeó al puerto de Acapulco el 25 de octubre de 2023. Por el momento no hemos recibido ninguna misiva que indique la intención del Arrendatario de dar por terminado el contrato de arrendamiento, no obstante que ha pasado más de dos años desde que le ha sido imposible llevar a cabo su operación usual dentro del Activo. Los ingresos no percibidos por el Fideicomiso por las razones mencionadas anteriormente, por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025 ascienden a \$362,029.

- (2) Contrato de arrendamiento con clausula suspensiva, según fue mencionado anteriormente.

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de este informe, los Arrendatarios de FIBRA EDUCA han cumplido oportunamente con sus obligaciones de pago y condiciones estipuladas en los contratos de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA tiene un saldo por cobrar de \$961 (I.V.A. incluido), que se deriva del ajuste en la actualización en el valor de las rentas de dos contratos que cumplieron un aniversario más en diciembre de 2025, (Universidad Vasconcelos y Universidad Lucerna).

3. Servicios Administrativos

El 15 de marzo de 2018, el Fideicomiso celebró un contrato de prestación de servicios con el Administrador (el cual fue modificado el 8 de octubre de 2019, para adicionar que FEM 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 la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso, esto último a través de un tercero, pudiendo ser una Parte Relacionada (Véase inciso 4).

A continuación, se detallan los principales servicios administrativos prestados por el Administrador al Fideicomiso:

- Dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera, como: elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos, revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos, ejecutar las funciones de caja y tesorería, elaborar y mantener actualizada la contabilidad y preparar los Estados Financieros.
- Supervisar el cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y los Activos, incluyendo: el pago de los impuestos y derechos, la presentación de avisos y declaraciones fiscales y prestar servicios correspondientes, nombrar asesores fiscales y contables.
- Actividades de auditoría interna y externa, como pueden ser servicios legales, técnicos y demás servicios.
- Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con recursos humanos, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de evitar contingencias.
- Llevar a cabo, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para que el Fideicomiso adquiera, financie, refinance, desarrolle y construya todo tipo de activos.
- Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de las rentas y la desocupación de los Activos de los inquilinos morosos.

- Realizar todas las actividades para mantener los Activos asegurados contra todo riesgo, como: negociar las primas de seguro, contar con la o las empresas aseguradoras correspondientes, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.
- Llevar a cabo las actividades de mercadotecnia necesarias para promover los activos, como, efectuar las campañas de publicidad de los activos, negociar, contratar y supervisar las actividades de los agentes independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos.
- En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para una eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

El Administrador, no cobrará contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad que sea suficiente para mantener, como fondo de gastos y reembolsos, el equivalente a \$2,500, que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos reembolsables.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso pagó \$91,392 (IVA incluido), por los servicios de Administración, Asesoría y Operación.

4. Mantenimiento y Conservación

El 2 de enero de 2024, el Administrador celebró un contrato prestación de servicios de mantenimiento con una de sus Partes Relacionadas, Estudios en Mantenimiento Profesional, S.A. de C.V., ("Estudios"), para que éste último, a petición y supervisión del Administrador, brinde los servicios de mantenimiento a las Propiedades de Inversión del Fideicomiso. Dentro de estos servicios incluyen, sin limitar, los siguientes:

- a) Realizar en términos del Programa de Mantenimiento todas las actividades necesarias para el mantenimiento de la Cartera del Fideicomiso, incluso cuando éstas sean urgentes y esporádicas y por su naturaleza no estén contempladas en él.
- b) Estudios recomendará, cuando sea necesario, todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Activos y la Cartera; en general, en buen estado de operación y funcionamiento.
- c) Informar al Administrador el resultado de sus actividades, indicando el avance de los servicios encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones por corregir dichas desviaciones.
- d) En general, prestar todas las actividades que conlleven a lograr el adecuado mantenimiento de los inmuebles que conforman la cartera del Fideicomiso,

Estudios cobrará al Fideicomiso, una contraprestación mensual equivalente al monto de los gastos efectivamente erogados por concepto de la prestación de los servicios de mantenimiento de cada uno de los inmuebles de la cartera del Fideicomiso. Dichos gastos

deberán ser detallados y evidenciados al Administrador, desglosando los conceptos de mano de obra y materiales en los que hubiese incurrido.

A continuación, se presentan los gastos incurridos por este concepto, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025.

Concepto	2025				
	Total \$	4 T \$	3 T \$	2T \$	1T \$
Mantenimiento y conservación	460,064	118,688	117,148	112,248	111,980

5. Subarrendamiento

El 1 de diciembre de 2018, el Administrador celebró un contrato de subarrendamiento en su carácter de Arrendatario, con Postulando Ideas, S. A. de C. V., como Arrendador, quien fue sustituido a partir del segundo trimestre de 2023 por Cambios y Retos Empresariales, S.A. de C.V. quien fue relevado en abril de 2025 por Respuestas y Confianza Educativa S.A. de C.V. en virtud del contrato de cesión de derechos de arrendamiento celebrado², con el objetivo que este último conceda el uso y goce temporal de una parcialidad del primer piso del inmueble ubicado en Av. San Jerónimo #458, Col. Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón. La vigencia de este contrato es de 14 años y 7 meses forzosos y al término de este plazo podrá renovarse por un plazo de 15 años. Al 31 de diciembre de 2025, el plazo remanente del contrato es de 7 años y 6 meses. Durante el ejercicio 2025, el Administrador pagó \$6,143 más el IVA correspondiente, por el uso y goce temporal del inmueble mencionado anteriormente.

Durante la vigencia del contrato, el importe de la renta se ha incrementado anualmente y continuará realizándose por los años subsecuentes, en por lo menos, el mismo porcentaje de inflación del INPC ocurrida en los últimos 12 meses y cada 5 años el monto de la renta será revisado y en su caso se ajustará en términos prevalecientes en el mercado para efectos de actualizar el monto de la renta.

El Administrador registra el subarrendamiento de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) 16 "Arrendamientos", que establece lo siguiente:

- a) Reconocimiento inicial de un Activo por los derechos de uso del bien arrendado, por una cantidad equivalente al valor presente de las rentas futuras.

De igual manera, este importe fue contabilizado inicialmente como un pasivo para reflejar las obligaciones futuras de pago a valores descontados.

- b) Posteriormente, el Administrador reconoce la amortización de los Activos por derecho de uso en los Estados de Resultados Integrales Consolidados ("ERIC") de

² A la fecha de este informe y toda vez que ciertos contratos imponen obligaciones de formalización mayores a las usuales, se está actualmente llevando el proceso para documentarlos en los términos correspondientes.

manera sistemática, utilizando el método de línea recta; mientras que el interés implícito que disminuyó el pasivo por arrendamiento es contabilizado en los ERIC utilizando el método de tasa de interés efectiva, el cual consiste en asignar el costo financiero tomando como base el importe del saldo insoluto por los pagos futuros del arrendamiento. La diferencia en ambas metodologías de aplicación ocasiona que el activo y pasivo no sean coincidentes en períodos subsecuentes a su reconocimiento inicial.

- c) Finalmente, el Administrador reconoce el efecto de la actualización de las rentas, que se derivan por la inflación ocurrida en el último año, tanto en el valor del Activo, como en el del Pasivo.

A continuación, se presenta un resumen de los movimientos de los Derechos y Obligaciones por el subarrendamiento al 31 de diciembre de 2025, respectivamente.

Derechos de Arrendamiento	Diciembre 2025 \$
Saldo Inicial	25,767
Más (menos):	
Amortización del año	(3,503)
Reconocimiento de los efectos de la inflación	965
Saldo Final	23,229

Obligaciones de Arrendamiento	Al 31 de diciembre de 2025		
	Corto Plazo \$	Largo Plazo \$	Total \$
Saldo Inicial	6,120	29,633	35,753
Traspaso de Largo a Corto Plazo	6,379	(6,379)	-
Intereses	-	3,723	3,723
Pagos realizados	(6,143)	-	(6,143)
Reconocimiento de los efectos de inflación	-	965	965
Saldo Final	6,356	27,942	34,298

6. Habilitación y Remodelación de Inmuebles (“CAPEX”)

En el ejercicio 2025, FIBRA EDUCA encargó a sus Partes Relacionadas (Estrategias en Asistencias Económicas Coyoacán, S.A. de C.V. [“Estrategias Económicas”] y Estudios), llevar a cabo remodelaciones y habilitaciones en distintos Planteles Universitarios, Centros de Aprendizaje y Oficinas. El Fideicomiso cubrió de manera anticipada los trabajos que estuvieron a cargo de Estrategias Económicas y Estudios por \$30,018 y \$190,513, respectivamente.

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

Es conveniente recordar que el ABR correspondiente a dichos espacios remodelados, desde la fecha de la colocación o adquisición, según corresponda, se han rentado a precio completo, siendo incluso objeto de los incrementos de las rentas anuales establecidas. Con la realización de estas obras se garantiza que haya un mejor uso del espacio y consecuentemente una mayor visibilidad para el inquilino, del beneficio obtenido por la renta actual de dichos espacios.

Los trabajos de CAPEX realizados en los Activos consistieron en:

# Inmuebles	Inmueble	Descripción	Importe \$
14	<ul style="list-style-type: none"> 1.- Universidad Santa Fe 2.- UANE Saltillo Torreón, Matamoros 3. Colegio Indoamericano 4. ULA Norte 5. Universidad del Valle de Toluca 6. UNIVER Querétaro 7. LAMAR Tepatitlán 8. UNIDEP Corregidora 9. Universidad Lucerna 10. Universidad Vasconcelos 11. Instituto Patria 12. UV Viaducto 	<ul style="list-style-type: none"> Habilitación de aulas híbridas Construcción de plaza cívica y andadores de concreto estampado Cambio de piso de concreto acabado con pintura antiderrapante en canchas de basquetbol Reposición de pavimento de concreto hidráulico y terracerías de estacionamiento Remodelación de espacios e instalaciones para habilitar laboratorio de usos múltiples y cómputo 	30,018
10	<ul style="list-style-type: none"> 1. Universidad Santa Fe 2. Instituto Patria 3. Icel Pachuca 4. UNIVER Querétaro y Tlaquepaque 5. Lamar Tepatitlán 6. UNIDEP Corregidora 7. UV Viaducto y Zaragoza 8. Ecatepec Olímpica 	<ul style="list-style-type: none"> Construcción de canchas deportivas (basquetbol, futbol 11, futbol 7 y voleibol) Trabajos de impermeabilización Rehabilitación de auditorio Habilitación de plaza de acceso con estructura modular 3D, cubierta de panel multytecho y loseta en piso Habilitación de aulas híbridas Colocación de baldosa en patios y andadores Trabajos en fachadas de edificios para reducción de transferencia de calor Habilitación de módulo de baños Remodelación de espacios e instalaciones para habilitar laboratorio de usos múltiples Habilitación de acometida eléctrica de media tensión 	60,050
6	<ul style="list-style-type: none"> 1. UNE Querétaro, Huichapan, Allende 2. UNIDEP Tijuana 3. UV Corregidora 4. Universidad Santa Fe 	<ul style="list-style-type: none"> Reposición de pavimento de concreto hidráulico y terracerías en estacionamiento Trabajos para colocación de firme de concreto en patio Trabajos para reposición de banquetas y andadores de concreto hidráulico y adoquín remodelación de espacios para habilitar laboratorios de Fisioterapia, gastronomía, anatomía, hospital simulado y quirófano 	20,179
77	<ul style="list-style-type: none"> 1. Quick learning (35 planteles) 2. Universidad Victoria (Viaducto, Ecatepec, Zaragoza, Corregidora) 3. Icel Pachuca 4. Lamar Tepatitlán 5. Instituto Patria 6. UNE (Querétaro, Tula, Allende, Huichapan) 7. UNIVER (Pino Suárez, Tlaquepaque, Veracruz) 8. UNIDEP Ciudad Mante 9. Ecatepec Olímpica 10. Universidad Americana de Acapulco 11. Universidad Potosina 	<ul style="list-style-type: none"> Trabajos de pintura en interiores y exteriores Cambio de plafón en interiores Instalación de Circuito Cerrado de TV Trabajos de impermeabilización cambio de instalación eléctrica de lámparas y contactos 	110,184

	<p>12. Universidad Vasconcelos 13. Universidad Lucerna 14. UNIDEP (Torreón, Tijuana, Hermosillo, Culiacán) 15. Universidad Santa Fe 16. Universidad del Valle de Toluca 17. Colegio Indoamericano 18. ULA (Norte, Valle, Florida y Cuernavaca) 19. UANE (Matamoros, Saltillo, Torreón, Monclova, Piedras Negras y Sabinas) 20. Oficinas (Corporate House, Apartment, San Jerónimo, Coyoacán e Iglesia)</p>		
		Total:	220,431

9. Donativos

En 2020 FIBRA EDUCA inicio con el Programa de Becas, que consiste en convocar y seleccionar de entre jóvenes mexicanos vulnerables provenientes de grupos en extrema pobreza a beneficiarios de Becas con una 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 educativa que gestione la Fundación Fibra Educa, A.C. (la "Fundación"), así como que puedan recibir cursos de inglés a través de las Instituciones que operan con la marca Quick Learning, durante el lapso que duren sus estudios profesionales. Por cada \$1 peso que FIBRA EDUCA destine al Programa, Nacer Global contribuirá con otro \$1 peso en especie.

Por consiguiente, en la Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023, los Tenedores resolvieron donar anualmente 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 con el propósito de destinarlo a su Programa de Becas en cumplimiento con los indicadores de Sostenibilidad comprometidos para el 2030.

El 23 de diciembre de 2025, el Fideicomiso celebró un contrato con su Parte Relacionada Lucerna Colegio de Excelencia, S.C., ("Lucerna") entidad autorizada para recibir donativos, a fin de que FIBRA EDUCA le donara la cantidad de \$58,700 (que representa el 1.35% de los ingresos por arrendamiento al cierre del ejercicio 2024) a Lucerna para la prestación de servicios educativos del Programa de Becas, ya sean otorgados por Lucerna en lo personal y/o por cualesquiera otra de las marcas educativas que formen parte del Programa de Becas.

10. Emolumentos

Con base en los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2021, los Emolumentos pagaderos a los Miembros Independientes de los Comités de FIBRA EDUCA, correspondientes al ejercicio 2025 fueron ajustados en términos de la inflación anualizada ocurrida en México, quedando los Emolumentos según se muestra en la siguiente página:

Tipo de Comité	Número de Miembros Independientes	Emolumento por Miembro \$
Técnico	6	182,500
Auditoría	3	78,000
Prácticas	3	78,000
Nominaciones	3	39,000
Compensaciones	4	39,000

Los Emolumentos son liquidados a los Miembros Independientes por cada sesión a la que asistan, en una proporción de 50% en efectivo y el resto en Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”).

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, FIBRA EDUCA pagó \$7,042, sujeto a retención de ISR, de Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités de FIBRA EDUCA, de los cuales corresponden a \$3,522 en efectivo y el resto en CBFIs. Para dichos efectos FIBRA EDUCA puso en circulación 99,786 CBFIs.

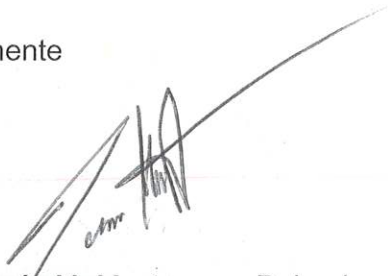
11. Sueldos e Incentivos a Ejecutivos (primer y segundo nivel)

En julio de 2025, con efecto retroactivo al 1 de enero de 2025, los sueldos de los Ejecutivos del Administrador tuvieron un incremento generalizado en línea con la inflación ocurrida en México en los últimos 12 meses. El total de los ingresos percibidos por los Ejecutivos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 ascendió a \$31,543 (incluye el pago de incentivos, según se indica en el siguiente párrafo).

El Comité Técnico en su sesión celebrada el 22 de febrero de 2025, previa opinión del Comité de Compensaciones y de Auditoría de sus sesiones celebradas ambas el 15 de febrero de 2025, aprobó el pago de incentivos a los Ejecutivos del Administrador y puestos equiparables, por el resultado de sus evaluaciones de desempeño en el ejercicio 2024, por \$6,662, importe sujeto a retención de ISR, liquidándose el 71.16% en CBFIs y el resto en efectivo; para dichos efectos FIBRA EDUCA puso en circulación 57,869 CBFIs.

Reitero mi disposición para proporcionar mayor detalle o información adicional que sea considerada por este Comité de Prácticas y Sostenibilidad para realizar su evaluación y conclusiones sobre las operaciones con partes relacionadas que el Fideicomiso realizó en el ejercicio 2025, así como para preparar su Informe en términos de lo dispuesto por el artículo 43, fracción I., inciso b), de la Ley del Mercado de Valores y de lo conducente del Contrato de Fideicomiso.

Atentamente



L.C. Tomás M. Moctezuma Delgado
Director de Auditoría Interna

* * *