

SUPLEMENTO DEFINITIVO. Los valores mencionados en el Suplemento Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

9

Fideicomitente

Grupo Nagoin, S.A. de C.V.

Fiduciario Emisor

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/3277.

Administrador

Fibra Educa Management, S.C.

Con base en el Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, con carácter revolvente (el “Programa”) establecido por Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (“Banco Invex”), actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso F/3277 (en dicho carácter, el “Emisor”) por un monto autorizado de hasta \$20,000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión (el “Monto Total Autorizado del Programa”), descrito en el prospecto de dicho programa, se llevó a cabo la oferta pública en México de 6’500,000 (seis millones quinientos mil) certificados bursátiles fiduciarios (los “Certificados Bursátiles”) y 6’500,000 (seis millones quinientos mil) Certificados Bursátiles correspondientes a la opción de sobreasignación para llegar a 13’000,000 (trece millones) de Certificados Bursátiles con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

Los términos con mayúscula inicial, utilizados y no definidos en el presente Suplemento, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa o el Reporte Anual.

MONTO TOTAL DE LA OFERTA

\$650’000,000.00 (seiscientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.) como parte de la oferta en México y \$650’000,000.00 (seiscientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.) correspondientes a la opción de sobreasignación, para llegar a \$1,300’000,000.00 (mil trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:

Emisor / Fiduciario Emisor:	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/3277.
Fideicomitente:	Grupo Nagoin, S.A. de C.V. (el “ <u>Fideicomitente</u> ”).
Administrador:	Fibra Educa Management, S.C. (el “ <u>Administrador</u> ”).
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los tenedores de CBFIs.
Número de Emisión al amparo del Programa:	Cuarta emisión al amparo del Programa.
Clave de Pizarra:	“EDUCA 26L”.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, a que se refieren los Artículos 61, 62 fracción II, 63 fracción IV, 64, 68 y demás aplicables de la LMV.
Tipo de Oferta:	Oferta Pública Primaria Nacional.
Monto Total Autorizado del Programa:	Hasta \$20,000’000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 moneda nacional) o su equivalente en unidades de inversión, teniendo carácter de revolvente. Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones de Certificados Bursátiles como sean determinadas por el Emisor, siempre y cuando, el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en

circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa.

Vigencia del Programa:

5 (cinco) años, contados a partir de la fecha de autorización del mismo emitida por la CNBV.

Contrato de Fideicomiso:

Los Certificados Bursátiles fueron emitidos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el No. F/3277, denominado “Fibra Educa”, de fecha 19 de septiembre de 2017 (según el mismo ha sido modificado mediante un primer convenio modificatorio y de re-expresión de fecha 1 de febrero de 2018, un segundo convenio modificatorio de fecha 29 de mayo de 2018, un tercer convenio modificatorio de fecha 7 de octubre de 2019 y un convenio modificatorio y de sustitución de representante común de fecha 21 de agosto de 2025, el “Contrato de Fideicomiso”, y el fideicomiso constituido al amparo del mismo, el “Fideicomiso”), celebrado entre el Fideicomitente, en dicho carácter, Banco Invex, como Fiduciario, y Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como representante común de los Tenedores de los CBFIs.

Fines del Fideicomiso:

El fin principal del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción y/u operación y/o desarrollo de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, pertenecientes, entre otros a los subsectores educativo , de oficinas, de centros comerciales, del sector hospitalario o de uso mixto en México así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar, incluido el hospedaje para permitir el alojamiento de personas. El Emisor, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de cada Emisión o de la emisión de valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores de los CBFIs consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Emisor o para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las previstas en el Contrato de Fideicomiso.

Monto Total de la Emisión:

\$650'000,000.00 (seiscientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.), el cual se incrementó de conformidad con lo previsto en el apartado “Sobreasignación”.

Sobreasignación:

El Emisor colocó Certificados Bursátiles adicionales, de conformidad con lo previsto en la sección “Plan de Distribución de este Suplemento” por un monto de \$650'000,000.00 (seiscientos cincuenta millones de Pesos

00/100 M.N.), para llegar a un Monto Total de la Emisión de \$1,300'000,000.00 (mil trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.). Dicha sobreasignación se llevó a cabo una vez que fue cerrado el libro. La sobreasignación fue aplicable respecto de aquellas órdenes de compra presentadas por los Intermediarios Colocadores, en el entendido que dichas órdenes de compra fueron asignadas al mismo precio al que cerró el libro.

Número Total de Certificados Bursátiles:	13'000,000 (trece millones) incluyendo 6'500,000 (seis millones quinientos mil) Certificados Bursátiles objeto de la opción de sobreasignación.
Denominación:	Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos.
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
Precio de Colocación:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno
Mecanismo de Colocación:	Construcción de libro con asignación discrecional a tasa única.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:	16 de junio de 2026.
Fecha de Oferta:	17 de junio de 2026.
Fecha de Cierre del Libro:	17 de junio de 2026.
Fecha de Emisión:	19 de junio de 2026.
Fecha de Registro en BMV:	19 de junio de 2026.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:	17 de junio de 2026.
Fecha de Liquidación:	19 de junio de 2026.
Plazo de Vigencia de la Emisión:	1,092 (mil noventa y dos) días, equivalentes a aproximadamente 3 (tres) años.
Fecha de Vencimiento	15 de junio de 2029 (la " <u>Fecha de Vencimiento</u> ").
Recursos Netos que Obtuvo el Emisor:	\$1,290,282,147.88 (mil doscientos noventa millones doscientos ochenta y dos mil ciento cuarenta y siete Pesos 88/100 M.N.), como resultado de restar del Monto Total de la Emisión los gastos relacionados con la emisión de los Certificados Bursátiles. Para un listado de dichos gastos, ver la sección "VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA" del presente Suplemento.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con garantía real o personal alguna.
Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo:	A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean totalmente amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, a una Tasa de Interés Bruto Anual igual a la tasa a la que hace referencia el siguiente párrafo. La tasa de interés bruto anual (la " <u>Tasa de Interés Bruto Anual</u> ") se calculará mediante la adición de 1.40% (uno punto cuarenta por ciento)

al resultado, redondeado a dos decimales, de multiplicar los factores resultantes de sumar (i) 1 (uno) más (ii) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo a un Día Hábil (“TIIE de Fondeo”), correspondiente a cada día natural transcurrido entre (A) (i) el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión (incluyéndola) o (ii) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses inmediato anterior (excluyéndola), según corresponda, y (B) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente (incluyéndola) (el “Periodo de Observación”), de conformidad con la fórmula expresada en la sección “*Tasa de Interés*” del presente Suplemento (la “Tasa de Interés de Referencia” o “TIIE de Fondeo Promedio”). El cálculo de la TIIE de Fondeo Promedio utilizará la TIIE de Fondeo del Día Hábil inmediato anterior para aquellos días inhábiles dentro del Periodo de Observación. La TIIE de Fondeo será la calculada y dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso internet autorizado al efecto precisamente por Banco de México. En caso de que la TIIE de Fondeo deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés de Referencia y la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE de Fondeo.



Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño:

31 de diciembre de 2028 (la “Fecha de Observación”).

Indicador Clave de Desempeño o “KPI”:

KPI 1: Consumo energético proveniente de fuentes renovables.

KPI 2: Otorgamiento de becas a población en vulnerabilidad económica.

Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño:

SPT: Aumentar el consumo energético proveniente de fuentes renovables con lo establecido para el año definido como evento desencadenante, con base en el ejercicio 2023.

KPI	Año base: 2023	SPT 2028
Consumo energético proveniente de fuentes renovables	0.21%	34%

Acciones a realizar: Instalación de paneles fotovoltaicos en los inmuebles. La inversión asociada a la instalación de dicha infraestructura podrá ser realizada directa o indirectamente por el Emisor o por un tercero.

SPT: Otorgar becas a población en vulnerabilidad económica, de conformidad con lo establecido para los años definidos como eventos desencadenantes, con base en el ejercicio 2023.

KPI	Año base 2023	SPT 2028
Otorgamiento de Becas a Población en Vulnerabilidad Económica	839	925

Acciones a realizar:

Aumentar programas de permanencia a fin de maximizar el impacto a través de las siguientes actividades:

- Apoyo a la salud emocional mediante una plataforma digital.
- Programas de acompañamiento a becarios.
- Programas de inserción al mercado laboral.
- Redes de apoyo con aliados estratégicos que sumen beneficios educativos a los becarios.

Reporteo del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño:

Dentro del primer semestre de cada año calendario, durante la vigencia de la presente Emisión, el Emisor deberá reportar respecto del año inmediato anterior, a través de su Reporte de Sustentabilidad (según dicho término se define adelante), mediante la publicación del mismo en su sitio web www.fibraeduca.com, el desempeño de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (“SPTs”) de los respectivos Indicadores de Desempeño Clave (“KPIs”) que incluirá: (i) información sobre el rendimiento del KPI seleccionado; (ii) verificación por un tercero independiente donde se describa el desempeño de los KPI en comparación con los SPT; y (iii) cualquier otra información relevante que permita a los inversores monitorear el progreso de los SPT.

La información también puede incluir, cuando sea posible y factible: (i) explicación cualitativa o cuantitativa de la contribución de los principales factores, incluidas las adquisiciones de activos o las actividades de desinversión, detrás de la evolución del rendimiento/KPI de forma anual; (ii) una explicación cualitativa o cuantitativa de los impactos positivos de sostenibilidad de la mejora del desempeño; y (iii) cualquier reevaluación del KPI y/o reformulación de los SPT y/o ajustes proforma de las líneas de base o alcance del KPI.

Verificación de cumplimiento del Objetivo de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño:

El Emisor buscará anualmente una verificación independiente y externa del nivel de desempeño de los SPTs y KPIs establecido por un Verificador Externo; en el entendido que, el Emisor incluirá únicamente en la Notificación de Cumplimiento la verificación que se emita en la Fecha de Observación.

Verificador Externo:

Significa cualquier proveedor independiente de servicios de certificación en materia de sostenibilidad designado por el Emisor para verificar sus declaraciones respecto del desempeño de los KPIs establecidos (el “Verificador Externo”).

Notificación de Cumplimiento:

El Emisor entregará una notificación firmada por un funcionario autorizado al Representante Común (la “Notificación de Cumplimiento”) al menos con 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento (la fecha en que el Emisor entregue la Notificación de Cumplimiento, la “Fecha de Notificación”) confirmando si (i) el Emisor cumple con los SPTs y KPIs, (ii) el Verificador Externo hubiere confirmado que el Emisor cumplió los SPTs y KPIs de conformidad con sus procedimientos habituales y (iii) si el principal de los Certificados Bursátiles a ser amortizado será a su valor nominal, Valor Nominal Ajustado o Valor Nominal Incrementado.

Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable al Primer Periodo de Intereses:

Se dará a conocer por el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la primera Fecha de Pago de Intereses, calculada de conformidad con lo establecido en la sección “Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses” del Título.

Intereses Moratorios:

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, se devengarán intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios, sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a una tasa anual igual al resultado de adicionar 2% (dos por ciento) a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta y se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días calendario efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal, en el domicilio del Emisor, ubicado en Av. San Jerónimo 458, Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, 01900 Ciudad de México, México, y en la misma moneda que la suma principal.

Periodicidad en el Pago de Intereses:

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días calendario, conforme al calendario que se indica en el Título y que se reproduce en este Suplemento o, si fuera inhábil, el siguiente Día Hábil calculándose en todo caso los intereses ordinarios respectivos por el número de días calendario efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente sin que lo anterior se considere un incumplimiento, salvo por el último Pago de Interés, en cuyo caso se pagará precisamente en la Fecha de Vencimiento, en cuyo caso si dicha fecha no es un Día Hábil, se pagará en el Día Hábil inmediato anterior, contra la entrega de las constancias que el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., (“Indeval”) haya expedido conforme se indica en el Título y en este Suplemento. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 17 de julio de 2026.

Amortización de Principal:

El principal de los Certificados Bursátiles se amortizará a su valor nominal, Valor Nominal Ajustado o Valor Nominal Incrementado mediante un solo pago de la Fecha de Vencimiento, contra la entrega del Título. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de principal se realizará el Día Hábil inmediato anterior.

Vencimiento Anticipado y Causas de Vencimiento Anticipado:	Los Certificados Bursátiles contienen disposiciones relativas a su vencimiento anticipado y a las causas que darán lugar al mismo que se describen en este Suplemento, incluyendo la falta de pago de principal e intereses.
Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor:	Conforme al Título, el Emisor tendrá obligaciones de dar, hacer y no hacer, según sea el caso, mismas que se reproducen en este Suplemento.
Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., a la presente Emisión:	HR AAA, la cual significa que: “el emisor con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Manteniendo mínimo riesgo crediticio.”
Calificación otorgada por Moody's Local MX, S.A. de C.V., a la presente Emisión:	AA+.mx, la cual significa que: “cuentan con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales.” LAS CALIFICACIONES OTORGADAS POR LAS AGENCIAS CALIFICADORAS DE VALORES A LA EMISIÓN NO CONSTITUYEN UNA RECOMENDACIÓN DE INVERSIÓN Y PUEDEN ESTAR SUJETAS A ACTUALIZACIONES O MODIFICACIONES EN CUALQUIER MOMENTO, DE CONFORMIDAD CON LAS METODOLOGÍAS DE LAS AGENCIAS CALIFICADORAS DE VALORES.
Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:	El principal y los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en Pesos el día de su vencimiento y en cada una de las fechas de pago de principal e intereses, respectivamente, en cuyo caso, de ser días que no sean un Día Hábil, se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento, mediante transferencia electrónica a través de Indeval, quien mantiene su domicilio en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En caso de mora, cualquier pago que deba realizar el Emisor se hará a través de Indeval, en el domicilio señalado anteriormente o, de no ser posible efectuar el pago correspondiente a través de Indeval, directamente en las oficinas del Representante Común ubicadas en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Piso 7, Colonia Bosques de las Lomas, Código Postal 05120, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México o, en su defecto en las oficinas del Emisor ubicadas en Av. San Jerónimo 458, Piso 1, Jardines del Pedregal, Álvaro Obregón, 01900 Ciudad de México, México, precisamente en ese orden.
Depositario:	Indeval.
Posibles Adquirentes:	Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Régimen Fiscal:	La tasa de retención aplicable, en la fecha de este Suplemento, respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los Artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación, y (ii) para las personas físicas y morales

residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los Artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, así como los tratados de doble tributación que resulten aplicables. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia de cualquier emisión. No se asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles.

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles emitidos al Amparo de la Emisión:

Conforme a los términos del Título, los cuales se describen en este Suplemento, el Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles a que se refiere el Título.

Intermediarios Colocadores:

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.

Colíderes:

Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Representante Común:

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (el “Representante Común”).

Patrimonio del Fideicomiso:

El Patrimonio del Fideicomiso se conforma, en cualquier momento, con los siguientes activos: (a) la aportación inicial; (b) cualquier bien o derecho aportado de manera adicional o futura de conformidad con las Cláusulas 2.4 y 2.5 del Contrato de Fideicomiso; (c) la aportación de los Derechos de Arrendamiento y los recursos derivados de los mismos; (d) los recursos derivados de la emisión de CBFIs; (e) las cantidades derivadas del cobro de las Rentas; (f) los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los recursos derivados de la emisión de CBFIs o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que sean aportados por sus respectivos propietarios o titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera emisión CBFIs y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos; (g) las Inversiones Permitidas y, en su caso, con sus productos; (h) los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos líquidos en las Cuentas, en su caso; (i) los recursos que se obtengan de emisiones futuras de CBFIs; (j) los recursos que se obtengan de la emisión de Valores representativos de deuda; (k) los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso, incluyendo sin limitar cualesquier cantidades derivadas de los seguros relacionados con los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento; (l) los derechos corporativos y patrimoniales respecto de las entidades o vehículos auxiliares que deriven de una o más partes sociales de las cuales sea beneficiario siempre y cuando no sea violatorio de lo dispuesto en el Artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la Ley del Impuesto sobre la Renta; (m) cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refieren en el Contrato de Fideicomiso; y (n) las demás cantidades y derechos de que sea titular el

Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida; al igual que las obligaciones a cargo del Emisor, de cualquier especie.

Fuente de Pago:

Los pagos a realizarse respecto de los Certificados Bursátiles serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Agente Estructurador Sustentable

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, que coadyuvó en el desarrollo de marco de referencia ESG (el “Marco de Referencia ESG”), en la identificación de proyectos y asistencia con el proveedor de la Opinión de Sustentabilidad.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



HSBC

HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero HSBC.

Scotiabank®

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A.
de C.V., Grupo Financiero
Scotiabank Inverlat.

COLÍDERES



Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Banorte.



Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

AGENTE ESTRUCTURADOR SUSTENTABLE

Scotiabank®

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A.
de C.V., Grupo Financiero
Scotiabank Inverlat.

El Programa de colocación de los Certificados Bursátiles con carácter revolvente que se describe en el Prospecto que fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/5443/2023, de fecha 14 de agosto de 2023, y los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa descrito en el Prospecto se encuentran inscritos con el No. 2362-4.15-2023-132, en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “BMV” o la “Bolsa”).

La oferta de Certificados Bursátiles que se describe en este Suplemento fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y los Certificados Bursátiles materia de la misma se encuentran inscritos bajo el No. 2362-4.15-2023-132-07, en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados para cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión se liquidarán en términos del contrato de colocación celebrado por el Emisor con Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores tendrá efectos declarativos y no convalida los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables, ni implica certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo, o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor, la suficiencia del Patrimonio del Fideicomiso o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto y el presente Suplemento. Por lo que, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación presentada corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los Intermediarios Colocadores o la Bolsa de Valores de que se trate, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor o la bondad de los valores.

El Prospecto del Programa y este Suplemento, los cuales son complementarios, se encontrarán a disposición del público inversionista a través de los Intermediarios Colocadores y también podrán consultarse en la página de internet de la Bolsa en la siguiente dirección <http://www.bmv.com.mx>, en la página de internet de la CNBV en la siguiente dirección <http://www.gob.mx/cnbv> y en la página de internet del Emisor en la siguiente dirección: www.fibraeduca.com.

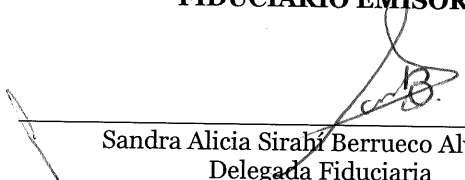
Ciudad de México, 19 de junio de 2026.

Autorización de CNBV para su publicación 153/5443/2023, de fecha 14 de agosto de 2023.
Notificación CNBV, 153/4939/2026, de fecha 16 de junio de 2026.

Manifestamos que a la fecha de presentación de este Suplemento y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Emisor reúne los supuestos contenidos en el Artículo 13 Bis de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.

**Banco Invex, S.A., Institución De Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero, Actuando Única Y Exclusivamente
Como Fiduciario Del Fideicomiso F/3277.**

FIDUCIARIO EMISOR



Sandra Alicia Sirah Berrueco Alvarado
Delegada Fiduciaria



Samantha Barquera Betancourt
Delegada Fiduciaria

Manifestamos que a la fecha de presentación de este Suplemento y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Emisor reúne los supuestos contenidos en el Artículo 13 Bis de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.

Grupo Nagoin, S.A. de C.V.

FIDEICOMITENTE



David Díaz García
Representante Legal⁽¹⁾

(1) El representante legal tiene las mismas facultades de Director General, Director de Finanzas y Director Jurídico.

Manifestamos que a la fecha de presentación de este Suplemento y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Emisor reúne los supuestos contenidos en el Artículo 13 Bis de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.

Fibra Educa Management, S.C.

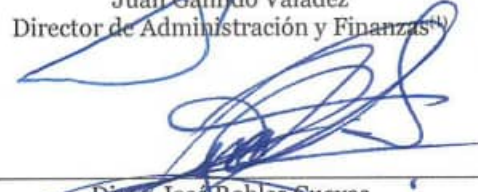
ADMINISTRADOR



Raúl Patricio Martínez Solares Pina
Director General



Juan Galindo Valadez
Director de Administración y Finanzas⁽¹⁾



Diego José Robles Cuevas
Director Jurídico

(1) El Director de Administración y Finanzas tiene las mismas facultades que el Director de Finanzas.

Manifestamos que a la fecha de presentación de este Suplemento y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Emisor reúne los supuestos contenidos en el Artículo 13 Bis de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.

**Scotia Inverlat Casa De Bolsa, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.**

INTERMEDIARIO COLOCADOR



Helene Anne Marie Campech Benlilure
Representante Legal



Rodrigo Emmanuel Romero Sánchez
Representante Legal

Manifestamos que a la fecha de presentación de este Suplemento y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Emisor reúne los supuestos contenidos en el Artículo 13 Bis de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.

**HSBC Casa De Bolsa, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero HSBC.**

INTERMEDIARIO COLOCADOR



Yamur Severiano Muñoz Gómez
Representante Legal



Javier Janeiro Gutiérrez
Representante Legal

ÍNDICE DEL SUPLEMENTO		PÁG	INCORPORACIÓN POR REFERENCIA AL REPORTE ANUAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y EL REPORTE TRIMESTRAL CORRESPONDIENTE AL PRIMER TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2026.
I.	CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA	25	No Aplicable
II.	TASA DE INTERÉS Y FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES	42	No Aplicable
III.	DESTINO DE LOS FONDOS	44	No Aplicable
IV.	FACTORES DE RIESGO	46	No Aplicable
V.	PLAN DE DISTRIBUCIÓN	48	No Aplicable
VI.	GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA	51	No Aplicable
VII.	FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN	53	No Aplicable
VIII.	ASAMBLEA DE TENEDORES	56	No Aplicable
IX.	NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA	58	No Aplicable
X.	INFORMACIÓN FINANCIERA	61	No Aplicable
	1. Información financiera Seleccionada del Fideicomiso.	61	La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) la Sección Resultados de las operaciones y perspectivas – “Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios”, del Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2026, que fue presentado a la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, y (ii) la Sección N425000 – Información financiera - “Información financiera seleccionada del fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor de fecha 30 de abril de 2026 correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, los cuales están disponibles en las páginas de Internet de la BMV y de la CNBV en las direcciones http://www.bmv.com.mx , http://www.gob.mx/cnbv y www.fibraeduca.com

	2.	Informe sobre Créditos Relevantes.	61	La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) la Sección Resultados de las operaciones y perspectivas – “Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios”, del Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2026, que fue presentado a la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, y (ii) la Sección N425000 – Información financiera – “Informe de créditos relevantes” del Reporte Anual del Emisor de fecha 30 de abril de 2026 correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, los cuales están disponibles en las páginas de Internet de la BMV y de la CNBV en las direcciones http://www.bmv.com.mx , http://www.gob.mx/cnbv y www.fibraeduca.com .
	3.	Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de Operación.	61	No Aplicable.
	3.1	Resultados de la Operación	61	La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) la Sección Resultados de las operaciones y perspectivas – “Información a revelar sobre otros resultados de operación”, del Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2026, que fue presentado a la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, y (ii) la Sección N425000 – Información financiera – “Resultados de operación” del Reporte Anual del Emisor de fecha 30 de abril de 2026 correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, los cuales están disponibles en las páginas de Internet de la BMV y de la CNBV en las direcciones http://www.bmv.com.mx , http://www.gob.mx/cnbv y www.fibraeduca.com .

	3.2	Situación financiera, liquidez y recursos de capital	61	La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) la Sección Resultados de las operaciones y perspectivas – “Situación financiera, liquidez y recursos de capital”, del Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2026, que fue presentado a la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, y (ii) la Sección N425000 – Información financiera – “Situación Financiera, liquidez y recursos de capital” del Reporte Anual del Emisor de fecha 30 de abril de 2026 correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, los cuales están disponibles en las páginas de Internet de la BMV y de la CNBV en las direcciones http://www.bmv.com.mx, http://www.gob.mx/cnbv y www.fibraeduca.com.
	3.3	Control interno	61	La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) la Sección Resultados de las operaciones y perspectivas – “Control interno”, del Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2026, que fue presentado a la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, y (ii) la Sección N425000 – Información financiera – “Control interno” del Reporte Anual del Emisor de fecha 30 de abril de 2026 correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, los cuales están disponibles en las páginas de Internet de la BMV y de la CNBV en las direcciones http://www.bmv.com.mx, http://www.gob.mx/cnbv y www.fibraeduca.com.



	4.	Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas	62	La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) la Sección Resultados de las operaciones y perspectivas – “Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables”, del Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2026, que fue presentado a la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, y (ii) la Sección N425000 – Información financiera – “Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas” del Reporte Anual del Emisor de fecha 30 de abril de 2026 correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, los cuales están disponibles en las páginas de Internet de la BMV y de la CNBV en las direcciones http://www.bmv.com.mx , http://www.gob.mx/cnbv y www.fibraeduca.com .
XI.	ACONTECIMIENTOS RECIENTES		63	No Aplicable
XII.	PERSONAS RESPONSABLES		81	No Aplicable
XIII.	ANEXOS		90	No Aplicable
	1.	Copia del Título que documenta la Emisión	---	No Aplicable
	2.	Calificación otorgada por la Agencias Calificadoras	---	No Aplicable
	3.	Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre de 2026	---	Se incorpora por referencia el Reporte Trimestral por el primer trimestre de 2026 presentado a la CNBV y la Bolsa el 30 de abril de 2026, mismo que puede ser consultado en las siguientes direcciones: http://www.bmv.com.mx , http://www.gob.mx/cnbv y www.fibraeduca.com .
	4.	Estados Financieros auditados del Emisor al 31 de diciembre de 2025, 2024, 2023	---	Se incorporan por referencia los Estados Financieros auditados del Emisor al 31 de diciembre de 2025, 2024, 2023, presentados a la CNBV y la Bolsa el 30, abril de 2024, el 30 de abril de 2025, y 30 de abril de 2026, respectivamente, mismos que puede ser consultado en las siguientes direcciones: http://www.bmv.com.mx , http://www.gob.mx/cnbv y www.fibraeduca.com .
	5.	Opinión legal	---	No Aplicable
	6.	Marco de Referencia ESG	---	No Aplicable
	7.	Opinión de Sustentabilidad	---	No Aplicable

El presente Suplemento y sus anexos son parte integral del Prospecto del Programa autorizado por la CNBV mediante oficio de autorización número 153/5443/2023 de fecha 14 de agosto de 2023, por lo que deberá consultarse conjuntamente con el referido Prospecto.

Los anexos del presente Suplemento forman parte integral del mismo.

Todos los términos utilizados en el presente Suplemento que no estén definidos en forma específica tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto o en el Título que documenta la Emisión.

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Suplemento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Suplemento o en el Prospecto del Programa deberá entenderse como no autorizada por el Emisor ni por los Intermediarios Colocadores.

A handwritten mark or signature, possibly a stylized '9' or a similar character, located on the right side of the page.

Término	Definición
<u>“Activos Inmobiliarios”</u>	Significa cualquier derecho relacionado con los bienes inmuebles y derechos de arrendamiento (según dichos términos se definen en el Fideicomiso), incluyendo, sin limitar, los derechos de propiedad, derechos fideicomisarios, los derechos de cobro, los derechos a recibir cualesquiera ingresos derivados de financiamientos relacionados con la adquisición o construcción de los bienes Inmuebles.
<u>“Activos Totales”</u>	Significa la suma de (i) el valor razonable de los Activos Inmobiliarios del Emisor y sus Subsidiarias antes de depreciación y amortización, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF; y (ii) el valor de todos los demás activos del Emisor y sus Subsidiarias excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las NIIF.
<u>“Activos Totales No Gravados”</u>	Significa los Activos Totales del Emisor que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.
<u>“Deuda”</u>	Significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, sin considerar líneas de crédito no dispuestas, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación
<u>“Deuda Garantizada”</u>	Significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos del Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias.
<u>“Deuda No Garantizada”</u>	Significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada del Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias.
<u>“Deuda Total Insoluta”</u>	Significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, de (1) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta del Emisor; y (2) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de las Subsidiarias del Emisor.
<u>“Dólares”</u>	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

<u>“Gravamen”</u>	Significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.
<u>“Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda”</u>	Significa el índice de cobertura de al menos 1.5 (uno punto cinco) con el que el Fideicomiso deberá contar al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con la siguiente fórmula: $ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 P_t + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 D_t}$ Donde: ICD_t = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t. AL₀ = Activos líquidos al cierre del trimestre o (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido. IVA_t = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t. UO_t = Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas y cualquier otra distribución para el trimestre t. LR₀ = Líneas de crédito revolvente vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre o. I_t = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t. P_t = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t. K_t = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t. D_t = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.
<u>“Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda”</u>	Significa, para cualquier periodo, el Ingreso Consolidado Neto del Emisor de dicho periodo más las cantidades que hayan sido descontadas y menos las cantidades que hayan sido incluidas por (sin duplicar): (i) gasto por intereses sobre Deuda; (ii) provisiones por impuestos con base en el ingreso; (iii) descuento por amortización de deuda y costos de financiamiento

	diferidos; (iv) depreciaciones y amortizaciones de bienes inmuebles; (v) el efecto de cualquier cargo no monetario que derive de un cambio en principios contables al calcular el Ingreso Consolidado Neto para dicho periodo; (vi) todo lo anterior sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
<u>“Ingreso Consolidado Neto”</u>	Significa, para cualquier periodo, el monto de ingresos (o pérdidas) netos del Emisor para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
“NIIF”	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera (“ <i>International Financial Reporting Standards</i> ”) que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“ <i>International Accounting Standards Board</i> ”)
<u>“Reporte Anual”</u>	Significa el reporte anual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, el cual está disponible en las páginas de Internet de la BMV y de la CNBV en las direcciones http://www.bmv.com.mx , http://www.gob.mx/cnbv y www.fibraeduca.com
<u>“Subsidiaria”</u>	Significa, respecto de cualquier persona, cualquier sociedad o entidad, de cualquier naturaleza, que requiera ser consolidada con el Emisor de conformidad con las NIIF.
“Tenedores”	Significan los tenedores de los Certificados Bursátiles.
“Título”	Significa el título el cual ampara la Emisión de Certificados Bursátiles.
<u>“Trimestre Completo Más Reciente”</u>	Significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros del Emisor.
“UDIs”	Significa Unidades de Inversión.
<u>“Valor Nominal Incrementado”</u>	Significa el Valor Nominal más 0.20% (cero punto veinte por ciento), el cual será aplicable en la Fecha de Vencimiento, salvo que (i) el Emisor cumpla con los SPTs y KPIs, y (ii) el Verificador Externo hubiere confirmado que el Emisor cumplió con los SPTs y KPIs de conformidad con sus procedimientos habituales.

I. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

Denominación de la Emisión

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/3277, suscribe y emite a su cargo, al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, bajo la modalidad de emisor recurrente, inscrito preventivamente por la CNBV según consta en oficio No. 153/5443/2023 de fecha 14 de agosto de 2023 emitido por la CNBV, y mediante oficio No. 153/4939/2026 de fecha 16 de junio de 2026, notificó la inscripción de la Cuarta emisión de Certificados Bursátiles (la “Emisión”), con las siguientes características:

Denominación del Emisor

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/3277.

Denominación del Fideicomitente

Grupo Nagoin, S.A. de C.V.

Denominación del Administrador

Fibra Educa Management, S.C.

Fideicomisarios en Primer Lugar

Los Tenedores de CBFIs.

Clave de Pizarra

“EDUCA 26L”.

Tipo de Valor

Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo.

Aprobación del Emisor

La asamblea de tenedores de CBFIs, la cual fue celebrada el 14 de marzo de 2023, aprobó el establecimiento del Programa y la realización de Emisiones al amparo del mismo.

Monto Autorizado del Programa

Hasta \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 moneda nacional) o su equivalente en unidades de inversión, teniendo carácter de revolvente. Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones de Certificados Bursátiles como sean determinadas por el Emisor, siempre y cuando, el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa.

Vigencia del Programa

5 (cinco) años, contados a partir de la fecha de autorización del mismo emitida por la CNBV.

Número de la Emisión

La presente Emisión representa la cuarta emisión al amparo del Programa.

Monto Total de la Emisión

\$650'000,000.00 (seiscientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.) el cual se incrementó de conformidad con lo previsto en el apartado "Sobreasignación".

Sobreasignación

El Emisor colocó Certificados Bursátiles adicionales, de conformidad con lo previsto en la sección "Plan de Distribución de este Suplemento" por un monto de \$650'000,000.00 (seiscientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.), para llegar a un Monto Total de la Emisión de \$1,300'000,000.00 (mil trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.). Dicha sobreasignación se llevó a cabo una vez que fue cerrado el libro. La sobreasignación fue aplicable respecto de aquellas órdenes de compra presentadas por los Intermediarios Colocadores, en el entendido que dichas órdenes de compra fueron asignadas al mismo precio al que cerró el libro.

Número de Certificados Bursátiles

13'000,000 (trece millones) incluyendo 6'500,000 (seis millones quinientos mil) Certificados Bursátiles objeto de la opción de sobreasignación.

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

Denominación de los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos.

Tipo de Oferta

Oferta Pública Primaria Nacional

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta

16 de junio de 2026.

Fecha de Cierre de Libro

17 de junio de 2026.

Fecha de Emisión

19 de junio de 2026.

Fecha de Registro en la Bolsa

19 de junio de 2026.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos

17 de junio de 2026.

Fecha de Liquidación

19 de junio de 2026.

Plazo de Vigencia de la Emisión

1,092 (mil noventa y dos) días, equivalentes a aproximadamente 3 (tres) años.

Fecha de Vencimiento

15 de junio de 2029.

Recursos Netos que Obtuvo el Emisor

\$1,290,282,147.88 (mil doscientos noventa millones doscientos ochenta y dos mil ciento cuarenta y siete Pesos 88/100 M.N.), como resultado de restar del monto total de la Emisión los gastos relacionados con la emisión de los Certificados Bursátiles. Para un listado de dichos gastos, ver la sección “VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA” del presente Suplemento.

Calificaciones de los Certificados Bursátiles

HR Ratings de México, S.A. de C.V. ha asignado la calificación HR AAA a los Certificados Bursátiles, la cual significa que: “crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Manteniendo mínimo riesgo crediticio”.

Moody's Local MX, S.A. de C.V. ha asignado la calificación AA+.mx a los Certificados Bursátiles, la cual significa que: “cuentan con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales”.

Copia de los dictámenes en los que constan las calificaciones anteriores se adjuntan como anexo al presente Suplemento.

LAS CALIFICACIONES OTORGADAS POR LAS AGENCIAS CALIFICADORAS DE VALORES A LA EMISIÓN NO CONSTITUYEN UNA RECOMENDACIÓN DE INVERSIÓN Y PUEDEN ESTAR SUJETAS A ACTUALIZACIONES O MODIFICACIONES EN CUALQUIER MOMENTO, DE CONFORMIDAD CON LA METODOLOGÍA DE LA AGENCIA CALIFICADORA DE VALORES RESPECTIVA.

Garantía

Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con garantía real o personal alguna.

Tasa de Interés

A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado, a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo.

La Tasa de Interés Bruto Anual se calculará mediante la adición de 1.40% (uno punto cuarenta por ciento) al resultado, redondeado a dos decimales, de multiplicar los factores resultantes de sumar (i) 1 (uno) más (ii) la TIIE de Fondeo, correspondiente a cada día natural transcurrido entre (A) (i) el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión (incluyéndola) o (ii) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses inmediato anterior (excluyéndola), según corresponda, y (B) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente (incluyéndola), de conformidad con la fórmula expresada en el siguiente párrafo del presente Suplemento. El cálculo de la TIIE de Fondeo Promedio utilizará la TIIE de Fondeo del Día Hábil inmediato anterior para aquellos días inhábiles dentro del Periodo de Observación. La TIIE de Fondeo será la calculada y dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso internet autorizado al efecto precisamente por Banco de México. En caso de que la TIIE de Fondeo deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés de Referencia y la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE de Fondeo.

Para determinar la TIIE de Fondeo Promedio, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TR = \left[\prod_{i=1}^{N_j} \left(1 + \frac{TF_i}{36,000} \right) - 1 \right] \times \frac{36,000}{N_j}$$

En donde:

TR = TIIE de FONDEO Promedio o Tasa de Interés de Referencia aplicable al Periodo de Intereses correspondiente.

TF_i = TIIE de FONDEO aplicable al i-ésimo día del Periodo de Observación correspondiente.

N_j = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Observación correspondiente.

Al resultado de la Tasa de Interés de Referencia se le deberá adicionar 1.40% (uno punto cuarenta por ciento) para obtener la Tasa de Interés Bruto Anual.

El Representante Común calculará el interés que devengarán los Certificados Bursátiles 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la Fecha de Pago de Intereses de cada Periodo de Intereses (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), de conformidad con lo establecido en la Sección “Periodicidad en el Pago de Intereses”, computado a partir del inicio de cada Periodo de Intereses y que registrará precisamente durante ese Periodo de Intereses.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles se computará en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual de cada Periodo de Intereses, y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se pagarán cada 28 días, en las fechas señaladas en el calendario de pagos que se incluye en la sección denominada “Periodicidad en el Pago de Intereses”, o, si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, en el siguiente día hábil, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente.

Para determinar el monto de intereses ordinarios pagaderos en cada periodo de intereses que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados en su totalidad, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left(\frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Interés bruto del Periodo de Intereses que corresponda.

VN = Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.

I

El Representante Común, a más tardar 1 (un) día hábil antes de la fecha de pago de intereses que corresponda o, en su caso, de la Fecha de Vencimiento, dará a conocer a la Emisora por escrito (pudiendo ser vía correo electrónico), y a la CNBV a través del STIV-2, al Indeval y a la BMV, por escrito o a través de los medios que estos determinen (incluyendo el STIV 2 y el EMISNET), o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación incluso internet autorizado al efecto por dichas instituciones, el importe de los intereses a pagar, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable en ese periodo y, en su caso, el monto de principal a pagar de los Certificados Bursátiles, así como el Valor Nominal Ajustado de los mismos.

Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable al Primer Periodo de Intereses

Se dará a conocer por el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la primera Fecha de Pago de Intereses, calculada de conformidad con lo establecido en la sección “Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses” del Título.

Periodicidad en el Pago de Intereses.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días calendario (cada uno de dichos periodos, un “Período de Intereses”) durante la vigencia de la Emisión, conforme al siguiente calendario y en las siguientes fechas (cada una de ellas, una “Fecha de Pago de Intereses”):

Período	Fecha de Pago de Intereses	Período	Fecha de Pago de Intereses
1	17 de julio de 2026	21	28 de enero de 2028
2	14 de agosto de 2026	22	25 de febrero de 2028
3	11 de septiembre de 2026	23	24 de marzo de 2028
4	9 de octubre de 2026	24	21 de abril de 2028
5	6 de noviembre de 2026	25	19 de mayo de 2028
6	4 de diciembre de 2026	26	16 de junio de 2028
7	1 de enero de 2027	27	14 de julio de 2028
8	29 de enero de 2027	28	11 de agosto de 2028
9	26 de febrero de 2027	29	8 de septiembre de 2028
10	26 de marzo de 2027	30	6 de octubre de 2028
11	23 de abril de 2027	31	3 de noviembre de 2028
12	21 de mayo de 2027	32	1 de diciembre de 2028
13	18 de junio de 2027	33	29 de diciembre de 2028
14	16 de julio de 2027	34	26 de enero de 2029
15	13 de agosto de 2027	35	23 de febrero de 2029
16	10 de septiembre de 2027	36	23 de marzo de 2029
17	8 de octubre de 2027	37	20 de abril de 2029
18	5 de noviembre de 2027	38	18 de mayo de 2029
19	3 de diciembre de 2027	39	15 de junio de 2029
20	31 de diciembre de 2027	---	---

En el caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses ordinarios respectivos por el número de días calendario efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento, salvo por el último Pago de Interés, en cuyo caso se pagará precisamente en la Fecha de Vencimiento, en cuyo caso si dicha fecha no es un Día Hábil, se pagará en el Día Hábil inmediato anterior, contra la entrega de las constancias respectivas que el Indeval expida.

El primer pago de intereses se deberá realizar el 17 de julio de 2026.

Intereses Moratorios

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, se devengarán intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios, sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a una tasa anual igual al resultado de adicionar 2% (dos por ciento) a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta y se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días calendario efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal, en el domicilio del Emisor, ubicado en Av. San Jerónimo 458, Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, 01900 Ciudad de México, México, y en la misma moneda que la suma principal.

Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño

31 de diciembre de 2028.

Indicador Clave de Desempeño o “KPI”

KPI 1: Consumo energético proveniente de fuentes renovables.

KPI 2: Otorgamiento de becas a población en vulnerabilidad económica.

Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño

SPT: Aumentar el consumo energético proveniente de fuentes renovables, con lo establecido para el año definido como evento desencadenante, con base en el ejercicio 2023.

KPI	Año base: 2023	SPT 2028
Consumo energético proveniente de fuentes renovables	0.21%	34%

Acciones a realizar: Instalación de paneles fotovoltaicos en los inmuebles. La inversión asociada a la instalación de dicha infraestructura podrá ser realizada directa o indirectamente por el Emisor o por un tercero.

SPT: Otorgar becas a población en vulnerabilidad económica, de conformidad con lo establecido para los años definidos como eventos desencadenantes, con base en el ejercicio 2023.

KPI	Año base 2023	SPT 2028
Otorgamiento de Becas a Población en Vulnerabilidad Económica	839	925

Acciones a realizar: Aumentar programas de permanencia a fin de maximizar el impacto a través de las siguientes actividades:

- Apoyo a la salud emocional mediante una plataforma digital.

- Programas de acompañamiento a becarios.
- Programas de inserción al mercado laboral.
- Redes de apoyo con aliados estratégicos que sumen beneficios educativos a los becarios.

Reporteo del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño

Dentro del primer semestre de cada año calendario, durante la vigencia de la presente Emisión, el Emisor deberá reportar respecto del año inmediato anterior, a través de su Reporte de Sustentabilidad (según dicho término se define adelante), mediante la publicación del mismo en su sitio web www.fibraeduca.com la información relacionada con el desempeño de los SPTs de los respectivos KPIs que incluirá: (i) información sobre el rendimiento del KPI seleccionado; (ii) verificación por un tercero independiente donde se describa el desempeño de los KPI en comparación con los SPT; y (iii) cualquier otra información relevante que permita a los inversores monitorear el progreso de los SPT.

La información también puede incluir, cuando sea posible y factible: (i) explicación cualitativa o cuantitativa de la contribución de los principales factores, incluidas las adquisiciones de activos o las actividades de desinversión, detrás de la evolución del rendimiento/KPI de forma anual; (ii) una explicación cualitativa o cuantitativa de los impactos positivos de sostenibilidad de la mejora del desempeño; y (iii) cualquier reevaluación del KPI y/o reformulación de los SPT y/o ajustes proforma de las líneas de base o alcance del KPI.

Verificación del Cumplimiento del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño

El Emisor buscará anualmente una verificación independiente y externa del nivel de desempeño de los SPTs y KPIs establecido por un Verificador Externo; en el entendido que, el Emisor incluirá únicamente en la Notificación de Cumplimiento la verificación que se emita en la Fecha de Observación de los SPTs y KPIs.

Notificación de cumplimiento

El Emisor entregará la Notificación de Cumplimiento firmada al Representante Común en la Fecha de Notificación confirmando si (i) el Emisor cumple con los SPTs y KPIs, (ii) el Verificador Externo hubiere confirmado que el Emisor cumplió los SPTs y KPIs de conformidad con sus procedimientos habituales y (iii) si el principal de los Certificados Bursátiles a ser amortizado será a su valor nominal, Valor Nominal Ajustado o Valor Nominal Incrementado.

Amortización

El principal de los Certificados Bursátiles se amortizará a su valor nominal, Valor Nominal Ajustado o Valor Nominal Incrementado mediante un solo pago en la Fecha de Vencimiento, contra la entrega del presente Título. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de principal se realizará el Día Hábil inmediato anterior.

El Representante Común deberá dar aviso a Indeval por escrito o a través de los medios que esta determine, a la CNBV a través del STIV-2 u otros medios que la CNBV determine, a la Bolsa a través del EMISNET u otros medios que la Bolsa determine, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de amortización anticipada. En caso de que el Fideicomitente decida ya no llevarla a cabo, lo deberá notificar con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación.

Amortización Anticipada de los Certificados Bursátiles

El Emisor tendrá el derecho de amortizar anticipadamente en cualquier fecha previa a la Fecha de Vencimiento, la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, ya sea parcial o totalmente, el Emisor pagará a los Tenedores una cantidad igual al monto que resulte de la suma de:

(a) el monto que resulte mayor entre (i) el 100% (cien por ciento) del monto de principal que se esté amortizando de manera anticipada, o (ii) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (treinta) días calendario previos a la fecha en que el Emisor notifique al Representante Común su intención de llevar a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, que sea proporcionada

por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (“PIP”) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (“Valmer”) (en conjunto, el monto que resulte del cálculo anterior, el “Precio de Amortización Anticipada”). La fuente pública gratuita en la que los inversionistas podrán verificar los precios proporcionados por PIP y Valmer, son: <https://www.piplatam.com/> y <https://valmer.com.mx/>, respectivamente. En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, el Emisor pagará a los Tenedores los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio por Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% de la suma principal que se esté amortizando de manera anticipada.

(b) más 0.20% (cero punto veinte por ciento) sobre el Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles a ser amortizados, salvo en el caso que el Emisor hubiere cumplido con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño antes de la fecha de amortización anticipada y el Emisor hubiere entregado al Representante Común la Notificación de Cumplimiento junto con la confirmación del Verificador Externo con al menos 7 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada, por lo que en dicho caso únicamente aplicaría el monto contemplado en el inciso (a) anterior.

La amortización anticipada se llevará a cabo conforme al Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de la cantidad a prepagar a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere, siempre y cuando el Emisor dé un aviso por escrito, respecto de su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada cuando menos con 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que el Emisor tenga la intención de amortizar anticipadamente la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles, al Representante Común. Asimismo, el Emisor publicará, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respecto a dicha amortización anticipada a través del EMISNET (o cualesquiera otros medios que la Bolsa determine) en la sección “Empresas Enlistadas” en el apartado “Eventos Relevantes” o en cualquier otra sección que la Bolsa indique. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe a pagar de intereses y principal y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles.

Una vez realizados los avisos a que se refiere el párrafo anterior, en caso de que el Emisor decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada voluntaria, deberá notificar dicha situación por escrito al Representante Común, y publicarlo a través del EMISNET (o cualesquiera otros medios que la Bolsa determine) en la sección “Empresas Enlistadas” en el apartado “Eventos Relevantes” o en cualquier otra sección que la Bolsa indique con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que pretendía llevar a cabo dicha amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al Título. En caso de que el Emisor no presente el aviso en dicha fecha y no realice el pago por amortización anticipada, los gastos generados en los que incurra el Representante Común respecto de dicho cambio serán con cargo al Emisor.

En caso que el Emisor realice una o varias amortizaciones parciales, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles en circulación:

$$VN_{At} = VN_{At-1} - AMP_{At}$$

En donde:

VN_{At} = Saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles en circulación.

VN_{At-1} = Saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles, en la fecha de la amortización parcial y antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes.

AMP_{At} = Monto de la amortización parcial atribuible a principal.

Para determinar el valor nominal ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación (el “Valor Nominal Ajustado”), el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = VN_{At} / NT$$

En donde:

VNAT	=	Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación.
VNAt	=	Saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles en circulación.
NT	=	Número de Certificados Bursátiles en circulación.

En todo caso, cualquier amortización anticipada se llevará a cabo a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, México.

Causas de Vencimiento Anticipado

En el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, una “Causa de Vencimiento Anticipado”), se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en los términos y condiciones establecidos más adelante, a menos que la asamblea general de Tenedores resuelva lo contrario:

- a) Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno y exigible en cada fecha de pago de intereses, de cualquier cantidad de intereses, y dicho pago no se realizare dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse, salvo por el último pago de principal y/o intereses, mismo que deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento, en cuyo caso si dicha fecha no es un Día Hábil, se pagará en el Día Hábil inmediato anterior.
- b) Si el Emisor incumpliere con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el Título (salvo por la obligación prevista en el numeral 3. de la sección “Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor frente a los Tenedores” del Título), distintas a las referidas en el inciso anterior, en el entendido que, se considerará que el Emisor se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 30 (treinta) días calendario siguientes a la fecha en que hubiere ocurrido el incumplimiento; en el entendido, además que, el incumplimiento de cualesquiera de los KPIs no constituirá una Causa de Vencimiento Anticipado.
- c) Si el Emisor (i) fuere declarado por una autoridad judicial competente, mediante sentencia firme y definitiva que no admita recurso alguno, en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar; o (ii) se inicie en contra del Emisor un procedimiento o acción con el objeto de ser declarado en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar y el mismo continúe sin desecharse legalmente por un período de 180 (ciento ochenta) días calendario, o (iii) si admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.
- d) Si el Emisor deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, con el carácter de cosa juzgada, dictadas en su contra por un monto total de EUA \$30,000,000.00 (treinta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días calendario siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.
- e) Si el Emisor rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles.
- f) Si el Emisor no entregara la información financiera y de otra naturaleza, requerida por Ley Aplicable o regulación aplicable y/o información que le sea requerida por la CNBV y la Bolsa, para cumplir con la Circular Única, y dicha falta no sea subsanada en un período de 15 (quince) Días Hábiles.
- g) Si (i) se declare el vencimiento anticipado por incumplimiento de cualquier Deuda, (por un incumplimiento distinto al previsto en el inciso (ii) siguiente), que obligue al Emisor a pagar una cantidad igual o mayor, en lo individual o en su conjunto, de EUA\$30,000,000.00 (treinta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en UDIs; o (ii) el Emisor dejare de pagar, a su vencimiento, cualquier cantidad de principal y/o intereses pagaderos respecto de cualquier Deuda hasta por un monto, en lo individual o en su conjunto, de EUA\$30,000,000.00 (treinta millones de Dólares

00/100) y dichas cantidades no son pagadas en cualquier periodo de gracia o de cura aplicable, según corresponda; en el entendido que; la Causa de Vencimiento respecto del inciso (i) anterior, tendrá un periodo de gracia será de 60 (sesenta) días calendario, contados a partir que se hubiere declarado el vencimiento anticipado.

h) Si el Emisor incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el Título, distintas a las de pago, en el entendido de que se considerará que el Emisor se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsana dentro de los 30 (treinta) días calendario al incumplimiento de la obligación de que se trate.

i) Si el Emisor incurre en falsedad o proporciona información incorrecta respecto de cualquier aspecto relevante en relación a la Emisión de los Certificados Bursátiles o el cumplimiento de sus obligaciones previstas en los documentos de la Emisión; y dicha información no haya sido solventada o rectificada en un periodo de gracia de 30 (treinta) días calendario, contados a partir de la fecha que tenga conocimiento de dicha situación.

j) Si los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso son objeto de expropiación declarada por autoridad competente, que individualmente o en conjunto, tengan un valor superior al 35% (treinta y cinco por ciento) de los activos totales que integran el Patrimonio del Fideicomiso, con base en los últimos estados financieros trimestrales disponibles; en el entendido que, no será considerado como una Causa de Vencimiento Anticipado si los activos objeto de expropiación no afectan de forma adversa y significativamente la operación ordinaria y situación financiera del Emisor.

En caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos anteriores y habiendo transcurrido el periodo de gracia aplicable, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza judicial o extrajudicial, siempre y cuando cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen cuando menos la Mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación en ese momento entregue, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a aquél en el que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado, una notificación por escrito al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso el Emisor se constituirá en mora desde dicho momento y se harán exigibles de inmediato la suma del principal de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados, respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber solicitud por parte de Tenedor alguno una vez transcurridos los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a aquél en el que haya ocurrido cualquiera de los eventos mencionados anteriormente, el Representante Común procederá a convocar a una Asamblea de Tenedores para que resuelva en lo conducente, la cual deberá celebrarse en un plazo máximo de 15 (quince) días calendario, considerado como primer día el de la fecha en que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado.

El Representante Común dará a conocer a la Bolsa (a través del EMISNET o de los medios que determine), a la CNBV y a Indeval por escrito (o a través de los medios que éstos determinen) en cuanto tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado.

Una vez que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos anticipadamente, el Representante Común informará a la CNBV y Bolsa, a través de los medios que estas últimas determinen, incluyendo el EMISNET (o cualquier otro medio que la Bolsa determine). Asimismo, el Representante Común deberá informar de manera inmediata a Indeval por escrito, por los medios que éste determine, que los Certificados Bursátiles han sido declarados vencidos anticipadamente, para lo cual proporcionará a Indeval, en su caso una copia del documento, en el que se haya notificado o, en su caso, adoptada dicha resolución.

Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor frente a los Tenedores

El Emisor tendrá las siguientes obligaciones:

1. Mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y el listado en la Bolsa.

2. Cumplir con todos los requerimientos de revelación y entrega de información a que esté obligado en términos de la LMV, del Reglamento de la Bolsa y de las disposiciones de la Circular Única aplicables a los Certificados Bursátiles, al Emisor y a la Emisión.

3. Dentro del primer semestre de cada año calendario, durante la vigencia de la presente Emisión, el Emisor deberá reportar respecto del año inmediato anterior, a través de su informe de sustentabilidad del ejercicio inmediato anterior correspondiente (el “Reporte de Sustentabilidad”), mediante la publicación del mismo en su sitio web www.fibraeduca.com, el seguimiento de los SPTs respecto a los KPIs y de los compromisos sociales, ambientales o de gobernanza inherentes al etiquetado de la emisión (“ASG”). Además, el Emisor hará sus mejores esfuerzos para atender al menos una vez dentro del primer semestre de cada año calendario las dudas realizadas por parte de los Tenedores sobre el seguimiento de los SPTs respecto a los KPIs y de los compromisos sociales, ambientales o de gobernanza inherentes al etiquetado de la emisión en materia de ASG sobre el Reporte de Sustentabilidad.

4. Pagar los intereses, principal y/o cualquier otra cantidad pagadera conforme al Título;

5. Pagar de inmediato y sin necesidad de requerimiento alguno el saldo insoluto en el supuesto que se dieran por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles.

6. Constituir en depósito el importe de la amortización del principal y del pago de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval a más tardar a las 11:00 A.M. de la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

7. Presentar a través del Administrador todas las declaraciones de impuestos que esté obligado a presentar en cualquier jurisdicción de conformidad con la Ley Aplicable y pagar todos los impuestos que legalmente deban enterarse conforme a dichas declaraciones, y los demás impuestos, contribuciones, cargos o derechos que les sean impuestos al Fiduciario o a sus propiedades, activos o ingresos, en o antes, de la fecha en que dichos impuestos, contribuciones, cargos o derechos sean pagaderos de conformidad con la Ley Aplicable, salvo en el caso de que el Emisor impugne legalmente de buena fe cualesquiera de dichos impuestos o contribuciones.

8. Asegurar que sus obligaciones bajo el Título, constituyan en todo tiempo obligaciones directas, quirografarias y no subordinadas del Emisor, y que tengan una prelación de pago, al menos *pari passu* respecto al pago de cualesquiera otras obligaciones presentes o futuras, directas, quirografarias y no subordinadas del Emisor, derivadas de cualquier pasivo del Emisor, según sea el caso; y

9. Limitaciones en la Contratación de Deuda:

(i) *Limitaciones respecto de Deuda Total Insoluta.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluta del Emisor es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de Activos Inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir Activos Inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente;

(ii) *Limitaciones respecto de Deuda Garantizada.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluta es superior a 25% (veinticinco por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de Activos Inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a

través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir Activos Inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente;

- (iii) *Servicio de la Deuda.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):
- a. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;
 - b. los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda del Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolviente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y
 - c. en caso de cualquier adquisición o desinversión del Emisor de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte del Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (1) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (2) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolviente, se realizó en el primer día de dicho periodo

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante dicho periodo. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias en cualquier momento en que el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda;

(iv) Límites a los financiamientos

- a. El monto total de los pasivos (financiamientos correspondientes a cualquier crédito, préstamo, o Certificados Bursátiles por virtud de los cuales el Emisor y sus Subsidiarias queden obligados a pagar dichos financiamientos) del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 40% (cuarenta por ciento) del valor contable de los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado en términos del Anexo

AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento;

- b. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda de al menos 1.5 (uno punto cinco) en términos del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda sea menor a 1.5 (uno punto cinco), no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento; en el entendido que, el crédito fiscal notificado el 3 de marzo de 2025 al Emisor, según el mismo ha sido revelado en los Documentos de la Emisión correspondiente, que haya quedado firme y no admita recurso legal alguno será considerado para efectos del cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda;

10. Activos Totales No Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada del Emisor y sus Subsidiarias reportados en el trimestre completo más reciente;

11. Existencia:

- (i) Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("Fibra") y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses del Emisor;
- (ii) Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las NIIF o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México;
- (iii) Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera del Emisor;

12. Mantenimiento de Propiedades. Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, el Emisor deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada;

13. Seguros. Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado;

14. Consolidación, Fusión, Escisión o Venta de Activos. No podrá fusionarse, escindirse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar la totalidad o una parte significativa de sus activos y bienes, salvo que se cumplan las siguientes condiciones: (i) el Emisor

sea el fusionado, escindido o el vendedor, y la fusionante, escidente, o el comprador, según sea aplicable, asuma las obligaciones del Emisor al amparo de los Certificados Bursátiles, (ii) al surtir efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles, y (iii) el Emisor entregue al Representante Común una opinión legal y un certificado firmado por un funcionario responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (i) y (ii) anteriores;

15. Impuestos. Pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que el Emisor, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando el Emisor haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes;

16. Limitaciones para realizar operaciones con Personas Relacionadas. 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 como tales, en términos y condiciones similares a las que se podrían haber pactado con Personas no relacionadas con el Emisor.

17. Destinar los recursos obtenidos por la Emisión de los Certificados Bursátiles para los fines establecidos en el Título.

18. Mantener, durante la vigencia de la Emisión, al menos dos calificaciones emitidas por agencias calificadoras autorizadas por la CNBV.

19. Adicionalmente, el Emisor deberá entregar por escrito al Representante Común, a más tardar dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al cierre de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio social del Emisor, y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio social del Emisor, un certificado firmado por representante legal del Administrador indicando el cumplimiento por parte del Emisor de las obligaciones contenidas en el presente apartado "Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor frente a los Tenedores."

20. El Emisor no podrá realizar nuevas inversiones, adquisiciones ni incurrir en deuda incremental (salvo que sea para pago exclusivo de obligaciones fiscales) en caso de que (i) las calificaciones crediticias otorgadas a los Certificados Bursátiles sufran una baja crediticia de un (1) grado respecto de la menor calificación crediticia de las calificaciones crediticias vigentes a la fecha de este Título, como consecuencia directa de que el crédito fiscal notificado el 3 de marzo de 2025 al Emisor, según el mismo ha sido revelado en los Documentos de la Emisión correspondiente, quede firme y no admita recurso legal alguno, y (ii) que el monto del crédito fiscal fincado al Emisor previsto en el inciso (i) anterior, sea superior al 5% (cinco por ciento) del monto total de los activos del Fideicomiso en términos de lo previsto en el Artículo 50 cuarto párrafo y demás artículos aplicables de la Circular Única.

Referente a las obligaciones y Causas de Vencimiento Anticipado mencionados anteriormente, se contemplan las siguientes reglas:

Las estimaciones que se realicen para el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda deberán ser consistentes con las políticas de financiamiento, de distribución y de operación seguidas por el Fideicomiso en el trimestre que se esté reportando, y ser consistentes con los niveles observados del mercado e incluir supuestos operativos verificables.

El cálculo de los montos correspondientes a los activos, financiamientos referidos en los conceptos de apalancamiento se realizará considerando el valor en libros del estado de situación financiera consolidado al cierre del trimestre reconocidos en su contabilidad de conformidad con las NIIF aplicables al Emisor.

El Emisor no asume obligación distinta a las mencionadas respecto del Título.

El Emisor no tiene obligaciones de dar, hacer o no hacer en beneficio y/o frente a los Tenedores, distintas a las expresamente consignadas en el Título.

El Emisor se obliga a proporcionar a la CNBV, a la Bolsa y al público inversionista la información financiera, económica, contable y administrativa que se señala en la Ley Aplicable.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

El principal y los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en Pesos el día de su vencimiento y en cada una de las fechas de pago de principal e intereses, respectivamente, en cuyo caso, de ser días que no sean un Día Hábil, se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento, mediante transferencia electrónica a través de Indeval, quien mantiene su domicilio en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En caso de mora, cualquier pago que deba realizar el Emisor se hará a través de Indeval, en el domicilio señalado anteriormente o, de no ser posible efectuar el pago correspondiente a través de Indeval, directamente en las oficinas del Representante Común ubicadas en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Piso 7, Colonia Bosques de las Lomas, Código Postal 05120, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México o, en su defecto en las oficinas del Emisor ubicadas en Av. San Jerónimo 458, Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, 01900 Ciudad de México, México, precisamente en ese orden.

En caso de que por alguna razón Indeval, durante la vigencia de la Emisión no mantenga la cuenta señalada en el párrafo anterior, o no pueda prestar el servicio, o recibir los recursos en dicha cuenta por cualquier causa, Indeval informará por escrito al Emisor y al Representante Común, el o los números de cuenta en las que podrá recibir los recursos. Indeval únicamente efectuará pagos y liquidaciones en el lugar de pago señalado y de conformidad con la mecánica establecida en el Título.

El último pago se efectuará contra la entrega del propio Título, o constancia al efecto emitida por el Indeval, complementada con el listado de titulares que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente.

Depositorio

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Posibles Adquirentes

Los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Régimen Fiscal

La tasa de retención aplicable, en la fecha de este Suplemento, respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los Artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los Artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, así como los tratados de doble tributación que resulten aplicables. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. **EL RÉGIMEN FISCAL VIGENTE PODRÁ MODIFICARSE A LO LARGO DE LA DURACIÓN DEL PROGRAMA Y A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE CUALQUIER EMISIÓN. NO SE ASUME LA OBLIGACIÓN DE INFORMAR ACERCA DE LOS CAMBIOS EN LAS DISPOSICIONES FISCALES APLICABLES A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.**

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Emitidos al Amparo de la Emisión.

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (los “Certificados Bursátiles Adicionales”) a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de la presente Emisión (los “Certificados Bursátiles Originales”). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la Bolsa) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones de dar, hacer y no hacer

y casos de vencimiento anticipado). Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso respectivo en su fecha de emisión, los cuales serán calculados a la tasa de intereses aplicable a los Certificados Bursátiles Originales.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales, no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

(a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles Originales, o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a los Certificados Bursátiles Originales.

(b) El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación al amparo del Programa (incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

(c) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título por un nuevo Título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho nuevo Título en Indeval. Dicho Título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, (i) el monto total de la emisión, representado por la suma del monto de los Certificados Bursátiles Originales, más el monto de los Certificados Bursátiles Adicionales (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el Título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, señalando adicionalmente la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Originales), y (iv) el plazo de vigencia de la emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Adicionales será la misma fecha de vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales.

(d) La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los períodos de intereses conforme al Título, en el entendido de que si dicha fecha no coincide con la fecha en que inicie cualquiera de los períodos de intereses conforme al Título, los tenedores de los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de emisión y el precio de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Período de Intereses vigente. En este caso, los Certificados Bursátiles Originales continuarán devengando intereses desde el inicio del Período de Intereses que se encuentre entonces vigente.

(e) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivado de la misma constituirán novación.

(f) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la Emisión de Certificados Bursátiles Originales a que se refiere este Suplemento.

(g) Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

(h) Las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas (o al menos no inferiores) que las calificaciones vigentes de los Certificados Bursátiles Originales y que éstas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa).

Intermediarios Colocadores

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC

Colíderes

Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Agente Estructurador Sustentable

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, coadyuvó en el desarrollo de Marco de Referencia ESG, en la identificación de proyectos y asistencia con el proveedor de la Opinión de Sustentabilidad.

Representante Común

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Fuente de los recursos necesarios

Los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles serán obtenidos por el Emisor en el curso ordinario de sus negocios y con cargo exclusivamente a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Autorización de la CNBV.

La CNBV, mediante oficio No. 153/5443/2023 de fecha 14 de agosto de 2023, otorgó la inscripción preventiva del Programa, y mediante oficio No. 153/4939/2026 de fecha 16 de junio de 2026, notificó el número de inscripción en el RNV de la cuarta Emisión de Certificados Bursátiles que el Emisor emite al amparo del Programa.

Los Certificados Bursátiles se encuentran inscritos con el No. 2362-4.15-2023-132-07 en el RNV.

La inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Forma para liquidar los Certificados Bursátiles en la Fecha de Liquidación.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles pagarán el valor de los mismos en la Fecha de Liquidación, a través del custodio respectivo.

II. TASA DE INTERÉS Y FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES

A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado, a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo.

La Tasa de Interés Bruto Anual se calculará mediante la adición de 1.40% (uno punto cuarenta por ciento) al resultado, redondeado a dos decimales, de multiplicar los factores resultantes de sumar (i) 1 (uno) más (ii) la TIIE de Fondeo, correspondiente a cada día natural transcurrido entre (A) (i) el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión (incluyéndola) o (ii) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses inmediato anterior (excluyéndola), según corresponda, y (B) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente (incluyéndola), de conformidad con la fórmula expresada en el siguiente párrafo del presente Suplemento. El cálculo de la TIIE de Fondeo Promedio utilizará la TIIE de Fondeo del Día Hábil inmediato anterior para aquellos días inhábiles dentro del Periodo de Observación. La TIIE de Fondeo será la calculada y dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso internet autorizado al efecto precisamente por Banco de México. En caso de que la TIIE de Fondeo deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés de Referencia y la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE de Fondeo.

Para determinar la TIIE de Fondeo Promedio, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TR = \left[\prod_{i=1}^{N_j} \left(1 + \frac{TF_i}{36,000} \right) - 1 \right] \times \frac{36,000}{N_j}$$

En donde:

TR = TIIE de Fondeo Promedio o Tasa de Interés de Referencia aplicable al Periodo de Intereses correspondiente.

TFi = TIIE de Fondeo aplicable al i-ésimo día del Periodo de Observación correspondiente.

Nj = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Observación correspondiente.

Al resultado de la Tasa de Interés de Referencia se le deberá adicionar 1.40% (uno punto cuarenta por ciento) para obtener la Tasa de Interés Bruto Anual.

El Representante Común calculará el interés que devengarán los Certificados Bursátiles 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la Fecha de Pago de Intereses de cada Periodo de Intereses, de conformidad con lo establecido en la Sección "Periodicidad en el Pago de Intereses", computado a partir del inicio de cada Periodo de Intereses y que regirá precisamente durante ese Periodo de Intereses.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles se computará en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual de cada Periodo de Intereses, y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se pagarán cada 28 días, en las fechas señaladas en el calendario de pagos que se incluye en la sección denominada "Periodicidad en el Pago de Intereses", o, si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, en el siguiente día hábil, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente.

Para determinar el monto de intereses ordinarios pagaderos en cada periodo de intereses que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados en su totalidad, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left(\frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Interés bruto del Periodo de Intereses que corresponda.

VN = Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.

El Representante Común, a más tardar 1 (un) día hábil antes de la fecha de pago de intereses que corresponda o, en su caso, de la Fecha de Vencimiento, dará a conocer a la Emisora por escrito (pudiendo ser vía correo electrónico), y a la CNBV a través del STIV-2, al Indeval y a la BMV, por escrito o a través de los medios que estos determinen (incluyendo el STIV 2 y el EMISNET), o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación incluso internet autorizado al efecto por dichas instituciones, el importe de los intereses a pagar, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable en ese período y, en su caso, el monto de principal a pagar de los Certificados Bursátiles, así como el Valor Nominal Ajustado de los mismos.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe total de la amortización de principal y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 A.M. (horario de la Ciudad de México) de ese día.

En caso de que algún pago de intereses no sea cubierto en su totalidad en alguna de las Fechas de Pago de Intereses correspondientes, Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si no entregare la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

El Título se mantendrá en depósito con Indeval. En los términos del Artículo 282 de la LMV el Emisor determina que el Título no llevará cupones adheridos; haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de Certificados Bursátiles.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, todas las cantidades por concepto de intereses ordinarios y principal serán liquidadas en Indeval, realizándose las mismas de conformidad con los procesos y lineamientos que señalan las disposiciones de la LMV y demás disposiciones que regulan a las instituciones para el depósito de valores. Por lo anterior, Indeval no intervendrá, ni será responsable de la realización del cálculo o retención de las cantidades señaladas, por lo que la entrega y dispersión de los recursos se realizará de manera proporcional e íntegra a la suma entregada y entre el número de Certificados Bursátiles en circulación.

III. DESTINO DE LOS FONDOS

El Emisor obtuvo \$1,290,282,147.88 (mil doscientos noventa millones doscientos ochenta y dos mil ciento cuarenta y siete Pesos 88/100 M.N.), considerando el ejercicio de la opción de sobreasignación como recursos netos derivados de la Emisión de Certificados Bursátiles a que hace referencia este Suplemento; en el entendido que, los recursos netos incluyen el descuento de los gastos relacionados con la presente Emisión. Dichos recursos fueron destinados para:

- (i) 47.12% (cuarenta y siete punto doce por ciento), equivalente a aproximadamente \$607,971,568.34 (seiscientos siete millones novecientos setenta y un mil quinientos sesenta y ocho Pesos 34/100 M.N.), para liquidar el saldo principal insoluto de cierto crédito en cuenta corriente cuyos recursos se destinaron a su vez para la amortización del principal de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra “EDUCA 23L” (los “Certificados Bursátiles EDUCA 23L”). Los Certificados Bursátiles EDUCA 23L fueron originalmente emitidos por el Emisor el 17 de agosto de 2023 al amparo del programa por un monto total de \$1,734,428,400.00 (mil setecientos treinta y cuatro millones cuatrocientos veintiocho mil cuatrocientos Pesos 00/100 M.N.), y mismos que fueron objeto de una reapertura el 1 de diciembre de 2023 por un monto total de \$135,000,000.00 (ciento treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) de forma conjunta con la primera reapertura de las emisiones con clave de pizarra “EDUCA 23-2L” y “EDUCA 23UL; en el entendido que, los Certificados Bursátiles EDUCA 23L tenían una fecha de vencimiento al 13 de agosto de 2026 y devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, computado a partir de su fecha de emisión o al inicio de cada periodo de intereses, según corresponda, a una tasa de interés bruto anual, misma que se calculaba mediante la adición de 1.15% (uno punto quince por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días calendario capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente.
- (ii) 52.88% (cincuenta y dos punto ochenta y ocho por ciento), equivalente a aproximadamente \$682,310,579.54 (seiscientos ochenta y dos millones trescientos diez mil quinientos setenta y nueve Pesos 54/100 M.N.), para fines corporativos del Fideicomiso.

La diferencia entre los recursos netos y el monto de la Emisión representa los gastos y comisiones pagados por el Emisor en relación con la emisión y oferta de los Certificados Bursátiles.

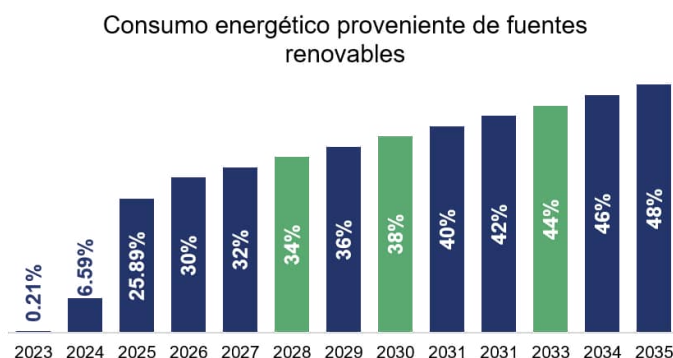
Marco de Referencia

El Marco de Referencia ESG, establece los lineamientos que regirán la emisión y contratación de instrumentos financieros vinculados a la sostenibilidad por parte del Emisor, incluyendo bonos, créditos, derivados u otros mecanismos de financiamiento.

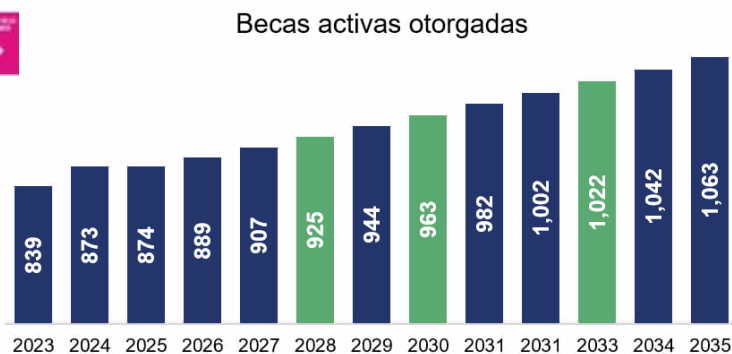
El Marco de Referencia ESG se encuentra alineado con los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (*Sustainability-Linked Bond Principles, SLBP*) de la *International Capital Market Association (ICMA)* y con los Principios de Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad (*Sustainability-Linked Loan Principles, SLLP*), incorporando los KPIs, calibración de los SPTs, características financieras, mecanismos de reporte y procesos de verificación.

El Marco de Referencia ESG presenta el contexto de sostenibilidad del Emisor, incluyendo su estrategia ambiental, social y de gobierno corporativo, así como los temas materiales identificados para la organización. Asimismo, define dos indicadores clave de desempeño.

El primero corresponde al porcentaje de consumo energético proveniente de fuentes renovables, cuyo objetivo es incrementar progresivamente el uso de energía limpia mediante la instalación de paneles fotovoltaicos en los inmuebles del portafolio, contribuyendo a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y a la transición energética del sector inmobiliario. Este indicador tiene como línea base el ejercicio 2023, cuando el consumo energético proveniente de fuentes renovables representó el 0.21% del consumo total, y contempla metas de desempeño de 34% para 2028, 38% para 2030 y 44% para 2033.



El segundo indicador corresponde al número de becas activas otorgadas a estudiantes de nivel medio superior y superior en situación de vulnerabilidad económica a través de Fundación del Emisor. Este KPI busca ampliar el acceso a la educación para poblaciones prioritarias, particularmente mujeres, estudiantes de bajos ingresos y jóvenes que cursan carreras STEM y de ciencias de la salud. La línea base corresponde a 839 becas activas otorgadas en 2023 y contempla objetivos de 925 becas para 2028, 963 becas para 2030 y 1,022 becas para 2033, apoyando la permanencia y conclusión de estudios de los beneficiarios.



Para cada indicador se establecen líneas base, metodologías de cálculo, SPTs con metas anuales hasta 2035 y los mecanismos de seguimiento correspondientes. Adicionalmente, se describen las características financieras aplicables a los instrumentos vinculados a la sostenibilidad, incluyendo los posibles ajustes financieros asociados al cumplimiento o incumplimiento de los objetivos comprometidos.

Finalmente, el Marco de Referencia ESG contempla la publicación anual de resultados, la verificación externa e independiente del desempeño de los indicadores y la obtención de una opinión de segunda parte (*Second Party Opinion*), con el propósito de garantizar la transparencia, credibilidad y alineación de los instrumentos financieros con las mejores prácticas internacionales en materia de financiamiento sostenible.

IV. FACTORES DE RIESGO

En adición a los factores de riesgo contenidos en la sección “1. INFORMACIÓN GENERAL – 3. Factores de Riesgo” del Prospecto, el Emisor considera que su operación se podría ver afectada debido a los siguientes factores de riesgo:

Los Certificados Bursátiles podrían no cumplir con ciertos estándares aplicables a valores que deberían estar ligados a la sostenibilidad y perder su etiqueta de sostenibles

Los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa podrían no satisfacer estándares aplicables al Marco de Referencia ESG del Emisor y, por tanto, perder su etiqueta de sostenibles; en el entendido que, el incumplimiento de los KPIs no implicará una Causa de Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles. No obstante, dicho incumplimiento podrá generar una insatisfacción de las expectativas de los inversionistas al invertir en un bono vinculado a la sostenibilidad, así como la rentabilidad y pago oportuno de los Certificados Bursátiles.

La calificación crediticia de los Certificados Bursátiles puede estar sujeta a revisión.

Las calificaciones crediticias otorgadas a los Certificados Bursátiles podrán estar sujetas a revisión (ya sea a la baja o al alza) por distintas circunstancias relacionadas con el Emisor, México u otros temas fuera del conocimiento actual y control del Fideicomiso y que en opinión de las agencias calificadoras resulten relevantes; en el entendido que, las calificaciones crediticias podrían no contemplar la información financiera más reciente del Emisor. Los inversionistas deberán ponderar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, las cuales se acompañarán al Suplemento correspondiente a cada Emisión.

Podemos estar o podríamos estar sujetos a litigios, procedimientos legales y administrativos o investigaciones gubernamentales que podrían afectar adversamente nuestro Negocio, reputación y condición financiera.

En el curso ordinario de nuestras operaciones, podríamos estar sujetos de tiempo en tiempo, en litigios, procedimientos administrativos o investigaciones y otros procedimientos legales o administrativos relacionados con reclamaciones derivadas de nuestras operaciones, ya sea en el curso ordinario de nuestro negocio o no, o relacionadas con violaciones o presuntas violaciones de leyes, regulaciones o actos. No podemos asegurar el resultado de dichos procedimientos legales; sin embargo, estos son evaluados y atendidos conforme a sus procesos internos y, en su caso, con la asesoría legal correspondiente, considerando la información disponible y las circunstancias de cada asunto.

También podríamos ser sujetos de revisiones fiscales, así como enfrentar litigios derivados de dichas revisiones fiscales o criterios utilizados por las autoridades respecto de las actividades de nuestros arrendatarios o sus clientes, o relacionados con nuestras actividades de adquisición, disposición y desarrollo de propiedades. La adquisición, propiedad, desarrollo y disposición de bienes inmuebles conlleva ciertos riesgos legales, incluyendo reclamaciones que podrían derivarse de hechos ocurridos antes de la adquisición de una propiedad. Cualquier litigio o procedimiento podría prolongarse por largos periodos sin resolución y, en caso de un resultado desfavorable, tener un efecto adverso material sobre nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación, y consecuentemente, el pago oportuno de los Certificados Bursátiles.

Además, este tipo de procedimientos podría implicar gastos significativos, incluyendo honorarios de abogados, contadores, auditores u otros expertos, así como consumir cantidades sustanciales de tiempo y atención de nuestro equipo directivo. La dedicación de estos recursos podría ser, en ocasiones, desproporcionada respecto a las posibles contingencias y, aunque no se materialicen sanciones o condenas, el simple inicio de un litigio o investigación podría perjudicar nuestra reputación o limitar nuestra capacidad para operar con normalidad. No podemos garantizar que cualquier asunto regulatorio o procedimiento legal que surja en el futuro no perjudique nuestra reputación o afecte materialmente nuestra capacidad para llevar a cabo nuestras operaciones de la manera que esperamos o de alguna otra manera no perjudique materialmente en caso de una resolución desfavorable, lo que podría tener un efecto materialmente adverso sobre nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, y en consecuencia, pago oportuno de los Certificados Bursátiles.

Así mismo, como se ha revelado en la sección de “Procedimientos Judiciales, Administrativos o Arbitrales” del nuestro Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025, así como en las notas 1.2.3 y 19.4 de los estados financieros para dicho ejercicio, existe un crédito fiscal notificado el 3 de marzo de 2025 contra el cual el Emisor interpuso los medios de defensa que la asisten. Aunque consideramos que el Emisor cuenta con los argumentos legales necesarios para defender dicha postura y se han interpuesto las defensas correspondientes; no podemos asegurar que el resultado de dichos procedimientos sea favorable para el Emisor o que un resultado desfavorable no tendrá un impacto negativo en nuestros resultados.



V. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

La presente Emisión de Certificados Bursátiles contempló la participación de Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, quienes actuaron como Intermediarios Colocadores y de Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como colíderes, y ofrecieron los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempló en el contrato de colocación respectivo. Los Intermediarios Colocadores celebraron contratos de subcolocación o contratos similares con los Colíderes y con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles fueron colocados por los Intermediarios Colocadores conforme a un plan de distribución, el cual tuvo como uno de sus objetivos principales tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, fondos de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, los Intermediarios Colocadores pudieron colocar los Certificados Bursátiles con otros inversionistas, tales como inversionistas de banca patrimonial.

El Emisor tuvo el derecho, mas no la obligación, de realizar una sobreasignación, la cual se pudo llevar a cabo una vez que fue cerrado el libro. La sobreasignación fue aplicable respecto de aquellas órdenes de compra presentadas por los Intermediarios Colocadores; en el entendido que, dichas órdenes de compra fueron asignadas al mismo precio al que cerró el libro.

La sobreasignación se llevó a cabo de la siguiente manera: el monto de sobreasignación fue de \$650'000,000.00 (seiscientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.) del monto total colocado de la Emisión. Los Intermediarios Colocadores presentaron sus posturas mediante el uso de la plataforma electrónica previamente determinada. La asignación de las órdenes de compra se efectuó atendiendo la participación de los Intermediarios Colocadores en el armado del libro primario.

Al tratarse de una oferta pública, cualquier persona que pudo invertir en los Certificados Bursátiles de conformidad con lo previsto en el presente Suplemento, tuvo la oportunidad de participar en la colocación de los mismos conforme al proceso que se describe en este Suplemento. Todos los posibles inversionistas que participaron en dicho proceso participaron en igualdad de condiciones en los términos descritos a continuación y sujeto a los criterios de asignación que se enuncian más adelante.

El Emisor pudo, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales.

Para la formación de demanda y colocación de los Certificados Bursátiles, los Intermediarios Colocadores utilizaron los medios comunes para recepción de demanda, es decir, vía telefónica a los teléfonos: (55) 9179-5101, (55) 9179-5102, (55) 9179-5103 y (55) 9179-5104 de Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, y (55) 5721-6806, (55) 5721-3825, (55) 5721-3451 y (55) 5721-3464 de HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, a través de los cuales los inversionistas potenciales pudieron presentar órdenes irrevocables de compra a partir de las 9:00 horas en la fecha de cierre de libro que fue el 17 de junio de 2026.

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, tuvo a su cargo el Registro y la Liquidación de la Emisión.

Al tratarse de una oferta pública, cualquier persona que deseó invertir en los valores objeto de la presente Emisión, tuvo la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como adquirir los Certificados Bursátiles, salvo que su régimen de inversión no lo permitiera.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles se tomaron en cuenta criterios de diversificación, así como la búsqueda de inversionistas que ofrecieran mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles. El proceso de colocación y asignación no incluyó montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se tuvo la intención de utilizar el concepto de primero en tiempo primero en derecho. Los Certificados Bursátiles se colocaron a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional a tasa única.

Para la presentación de posturas por parte de los inversionistas para la adquisición de los Certificados Bursátiles y la asignación de las mismas, los Intermediarios Colocadores, no han definido ni utilizado ni una sobretasa o tasa sugerida a ser tomada en consideración por los inversionistas en la presentación de sus posturas, a fin de que éstas sean consideradas para la asignación final de los Certificados Bursátiles.

Los inversionistas al presentar sus órdenes de compra aceptaron las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Emisor y de los Intermediarios Colocadores. Asimismo, el Emisor en todo momento y por cualquier circunstancia pudo declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción del libro, así como no asignar dichos Certificados Bursátiles o reducir el monto de la emisión originalmente convocado, sin responsabilidad para el Emisor o de los Intermediarios Colocadores.

El cierre del libro se llevó a cabo desde las 9:00 AM, y se cerró una vez que los Intermediarios Colocadores así lo determinaron. El aviso de oferta pública se dio a conocer con al menos un día de anticipación a la fecha del cierre de libro. El día del cierre de libro se publicó, a través del EMISNET, el aviso de colocación con fines informativos que incluyó las características definitivas de los Certificados Bursátiles.

Los Intermediarios Colocadores y algunas de sus afiliadas constituidas en México o en el extranjero, o que desarrollen sus operaciones en el extranjero tienen y pueden tener, relaciones de negocios con el Emisor y sus afiliadas y les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibieron por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores, por la colocación de los Certificados Bursátiles).

Los Intermediarios Colocadores consideran que su actuación como Intermediarios Colocadores en la Emisión de los Certificados Bursátiles no representó ni resultó en conflicto de interés alguno. Por tratarse de una oferta pública, cualquier persona que deseó invertir en los Certificados Bursátiles tuvo la posibilidad de participar en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como de adquirir los Certificados Bursátiles en comento.

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, distribuyó 4,332,023 (cuatro millones trescientos treinta y dos mil veintitrés) Certificados Bursátiles, que representan el 33.32% (treinta y tres punto treinta y dos por ciento) del total de Certificados Bursátiles Objeto de la presente Emisión, de los cuales ninguno fue colocado entre personas integrantes del mismo Grupo Empresarial (según dicho término se define en la LMV) al que pertenece.

HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, distribuyó 4,332,022 (cuatro millones trescientos treinta y dos mil dos) Certificados Bursátiles, que representan el 33.32% (treinta y tres punto treinta y dos por ciento) del total de Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión, de los cuales ninguno fue colocado entre personas integrantes del mismo Grupo Empresarial (según dicho término se define en la LMV) al que pertenece.

Así mismo, los Intermediarios Colocadores asignaron (i) 4,035,955 (cuatro millones treinta y cinco mil novecientos cincuenta y cinco) Certificados Bursátiles a Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte para su colocación en su carácter de Colíder y que representan el 31.05% (treinta y uno punto cinco por ciento) del total de los Certificados Bursátiles, de los cuales ninguno de los títulos fue colocado entre personas integrantes del mismo Grupo Empresarial (según dicho término se define en la LMV) al que pertenece, (ii) 300,000 (trescientos mil) Certificados Bursátiles a Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V., para su colocación en su carácter de Colíder y que representan el 2.31% (dos punto treinta y un por ciento) del total de los Certificados Bursátiles, de los cuales todos fueron colocados entre personas integrantes del mismo Grupo Empresarial (según dicho término se define en la LMV) al que pertenece.

Los Certificados Bursátiles colocados a que se refiere el párrafo anterior, se reportan en este Suplemento bajo la modalidad “pot” o “conjunta”. Es decir, que las órdenes fueron presentadas por los Intermediarios Colocadores, independientemente del intermediario colocador a través del cual fueron recibidas, por lo que la distribución entre cada uno de los Intermediarios Colocadores de los Certificados Bursátiles colocados se llevó a cabo en partes iguales. La comisión correspondiente a cada Intermediario Colocador se pagará conforme a lo acordado en el Contrato de Colocación y lo descrito en la Sección “VI. Gastos Relacionados con la Oferta” de este Suplemento.

El Emisor y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de que cualquier persona relacionada (según dicho término se define en la LMV) de dicha institución o del Emisor, o sus principales accionistas, directivos o consejeros, pretendieran adquirir parte de los Certificados Bursátiles, tienen conocimiento de que algunas personas adquirieron más del 5% de los mismos. Sin embargo, ni el Emisor ni los Intermediarios Colocadores pueden asegurar que dichas adquisiciones no se llevarán a cabo.

Adicionalmente, los Intermediarios Colocadores no enfocaron sus esfuerzos en colocar los Certificados Bursátiles entre partes relacionadas al que pertenecen (según el término “Grupo Empresarial” se define en la LMV). En el caso que alguna parte relacionada al que pertenece a los Intermediarios Colocadores pretendió adquirir Certificados Bursátiles, dicha persona participó en el proceso de colocación en igualdad de condiciones con los demás inversionistas potenciales y la asignación de los Certificados Bursátiles se realizó en cumplimiento con los lineamientos establecidos en el presente Suplemento.



VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

El Emisor obtuvo de la emisión de los Certificados Bursátiles \$1,290,282,147.88 (mil doscientos noventa millones doscientos ochenta y dos mil ciento cuarenta y siete Pesos 88/100 M.N.). Los gastos de la Emisión que se describen a continuación fueron pagados con los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles.

Los principales gastos de la Emisión relacionados con la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles son los siguientes:

GASTOS	MONTO	PORCENTAJE DEL TOTAL DE LOS GASTOS
Derechos de Inscripción en el Registro Nacional de Valores	\$1,170,000.00	12.04%
Arancel de Listado en la Bolsa	\$486,094.38	5.00%
Comisión de cada uno de los Intermediarios Colocadores	---	---
Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat. (colocación)	\$1,178,598.28	12.13%
HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC. (colocación)	\$1,178,598.28	12.13%
Comisión de cada uno de los Colíderes	---	---
Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	\$234,085.39	2.41%
Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	\$1,178,718.05	12.13%
Comisión por Coordinación	---	---
Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	\$3,016,000.00	31.04%
Honorarios de los asesores legales		
<i>Asesor Legal Independiente:</i>	\$291,614.84	3.00%
Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.		
Honorarios del Fiduciario		
Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/3277.	\$290,000.00	2.98%
Honorarios de las Agencias Calificadoras		
HR Ratings de México, S.A. de C.V.	\$131,950.03	1.36%
*Moody's Local MX, S.A. de C.V.	\$151,434.30	1.56%
Honorarios del Representante Común		
Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	\$58,000.00	0.60%

Auditor Externo:	\$143,260.03	1.47%
Mancera, S.C. (integrante de Ernst & Young Global)		
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited)	\$182,468.04	1.88%
Indeval	\$75.00	0.00%
SIPO	\$26,955.51	0.28%
TOTAL	\$9,717,852.12	100.00%%

*El monto indicado comprende conjuntamente los honorarios por los servicios de calificación crediticia y de opinión de sustentabilidad prestados por Moody's Local MX, S.A. de C.V.

El importe de los gastos antes señalados contiene el impuesto al valor agregado correspondiente, salvo por los derechos de inscripción en el Registro Nacional de Valores, el cual no causa dicho impuesto.

9

VII. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

El Emisor ha designado como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles a Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., quien ha aceptado la designación y se ha obligado a su fiel desempeño.

El Representante Común llevará a cabo todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores de conformidad con lo establecido por (i) el Título correspondiente, (ii) los Artículos 68, 69 y demás aplicables de la LMV relativos a la representación común, y en lo que resulten aplicables, (iii) la LGTOC, particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del representante común, así como a su designación, revocación o renuncia, y (iv) los Artículos 65, 68 y demás aplicables de la Circular Única.

El Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (para efectos de claridad, el Representante Común no representa a los Tenedores en forma individual, sino de manera conjunta).

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que señala la LMV, la LGTOC y demás leyes aplicables, así como las que se le atribuyen enunciativa y no limitativamente en el Título correspondiente. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título correspondiente, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores, entendidos como, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles, presentes en una Asamblea de Tenedores legalmente instalada conforme lo dispuesto en el título correspondiente (la “Mayoría de los Certificados Bursátiles”), para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles.

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (i) suscribir el Título correspondiente;
- (ii) la facultad de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos de cada Emisión conforme a lo establecido en el Título correspondiente;
- (iii) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente, o a solicitud de los Tenedores que representen, en lo individual o en conjunto, 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a solicitud del Emisor;
- (iv) firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando así corresponda, los documentos o convenios que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor;
- (v) ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, incluyendo sin limitar, la facultad de contratar un auditor externo, cuando a su juicio se requiera;
- (vi) calcular los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles, conforme a lo dispuesto en los documentos de la Emisión correspondiente;
- (vii) calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y/o amortización de principal correspondientes a los Certificados Bursátiles, así como la tasa de interés bruto anual aplicable, así como informar a la CNBV, la BMV y al Indeval, por escrito, sobre el pago de los intereses conforme a lo dispuesto en los documentos de la Emisión correspondiente;
- (viii) representar a los Tenedores ante al Emisor o ante cualquier autoridad competente como intermediario respecto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles;
- (ix) vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Emisor en los términos del Título que documente la Emisión correspondiente;
- (x) publicar, a través de los medios que determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guardan los Certificados Bursátiles; en el entendido que, cualquier información que sea de carácter confidencial no deberá revelarse;

- (xi) solicitar a las partes toda la información necesaria en el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones;
- (xii) informar al Indeval, en cuanto se tenga conocimiento, tan pronto como sea posible, de la materialización de una Causa de Vencimiento Anticipado de conformidad con lo establecido en el Suplemento y en el Título correspondiente y cuando sean declarados vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles conforme al Suplemento y el Título correspondiente;
- (xiii) por instrucciones de la Asamblea de Tenedores o, de así considerarlo conveniente el Representante Común, previo anticipo de los recursos suficientes para tales efectos por parte de los Tenedores, subcontratar a terceros para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión y supervisión establecidos en el título correspondiente;
- (xiv) requerir del Emisor la información y documentación necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones en términos de la fracción II del Artículo 68 de las Circular Única, excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles; y
- (xv) en general, ejercer todas las funciones y facultades, así como cumplir con todas las obligaciones a su cargo en términos del título que documente la Emisión correspondiente, la LMV, la LGTOC, la Circular Única, y de los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en términos del Título correspondiente o de la Ley Aplicable, serán obligatorios y se considerarán aceptados por los Tenedores.

El Representante Común estará obligado a verificar, a través de la información y documentación que el Emisor le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones del Emisor establecidas en el Título correspondiente (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles).

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Emisor sus auditores externos, asesores legales o a cualquier persona que preste servicios al Emisor en relación con los Certificados Bursátiles la información y documentación razonable que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Emisor a que se refiere el párrafo anterior, así como de realizar visitas o revisiones al Emisor. Al respecto, el Emisor estará obligado a entregar dicha información y documentación y a requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros, que proporcionen al Representante Común la información y documentación y en los plazos que éste solicite para el cumplimiento de sus funciones. El Representante Común podrá realizar las visitas a las oficinas del Emisor anteriormente referidas una vez al año, siempre y cuando sea en días y horas hábiles, no interfiera con las operaciones del Emisor y le hubiere entregado un aviso al Emisor con 15 (quince) Días Hábiles de anticipación en que desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor o las personas que suscriban los documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la Ley Aplicable, con base en la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

El Representante Común tendrá la obligación de solicitar, inmediatamente al Emisor, que se haga del conocimiento del público, a través de un Evento Relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones del Emisor establecidas en el Título correspondiente; en el entendido que, en caso de que el Emisor omita divulgar el Evento Relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores o, en su caso, esta última ordenar que se subcontrate a terceros especializados, para que le auxilien en el

cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el Título correspondiente y en la Ley Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores y, en consecuencia, podrá confiar, actuar o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones legales aplicables; en el entendido que, si la Asamblea de Tenedores aprueba la contratación pero los Tenedores no anticipan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el Artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el Artículo 2577 del Código Civil Federal y sus correlativos con relación a su carácter de mandatario en términos del Artículo 217 de la LGTOC; en el entendido que, el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación porque no le sean proporcionados.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores; en el entendido que, dicha remoción solamente surtirá efectos a partir de la fecha en que el Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo. La designación de un nuevo representante común únicamente podrá recaer en una casa de bolsa o institución de crédito.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades adeudadas a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas en su totalidad.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones, facultades y obligaciones que le corresponden por virtud de su encargo.

VIII. ASAMBLEAS DE TENEDORES

1. Las asambleas de los Tenedores (la “Asamblea de Tenedores”) representarán al conjunto de éstos y se registrarán, en todo caso, por las disposiciones del Título que documenta la presente Emisión, en la LMV y de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

2. La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.

3. Los Tenedores que representen un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores correspondiente, especificando en su petición los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha Asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 15 días calendario contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores correspondiente.

4. La convocatoria para la Asamblea de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en cualquier periódico de circulación a nivel nacional y en el EMISNET, con al menos 10 (diez) días calendario de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, sin que puedan tratarse puntos que no estén previstos en el orden del día salvo que esté representado el 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá derecho a un voto por cada Certificado Bursátil que acredite.

5. Para que una Asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso 6 siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en ella los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes.

Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso 6 siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes.

6. Se requerirá que esté representado en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes, en los siguientes casos:

(a) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común; o

(b) cuando se trate de otorgar prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal y/o intereses conforme al Título que documenta la presente Emisión; o

(c) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, salvo que la modificación en cuestión sea para (i) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción, (ii) corregir o adicionar cualquier disposición que resulte incongruente con el resto de los documentos base de la Emisión, (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, y/o (iv) cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos de los Certificados Bursátiles, o no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común; casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de los Tenedores.

7. Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados en el inciso 6(a) anterior, se requerirá que estén presentes en ella los Tenedores que en lo

individual o conjuntamente representen, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes. Tratándose de cualesquiera de los asuntos mencionados en el inciso 6(b) anterior, en Asambleas de Tenedores reunidas en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, se requerirá que estén presentes en ella los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes.

8. Para concurrir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles, de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea de Tenedores, por lo menos el día hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por apoderado, acreditado con carta poder.

9. En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles que el Emisor o cualquier persona relacionada con el Emisor haya adquirido.

10. De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas, así como los libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las Asamblea de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

11. Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asamblea de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

12. No obstante lo estipulado anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores correspondiente, siempre que se confirmen por escrito.

Nada de lo contenido en el presente limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la LGTOC.

IX. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con la Emisión de los Certificados Bursátiles a que hace referencia el presente Suplemento:

NOMBRE	PAPEL DESEMPEÑADO EN LA OPERACIÓN
 Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/3277.	Fiduciario Emisor
 Grupo Nagoin, S.A. de C.V.	Fideicomitente
 Fibra Educa Management, S.C.	Administrador
 Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.	Intermediario Colocador y Agente Estructurador Sustentable
 HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.	Intermediario Colocador
 Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.	Colíder

NOMBRE	PAPEL DESEMPEÑADO EN LA OPERACIÓN
--------	-----------------------------------



Colíder

Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



Asesores Legales Externos

Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.



Representante Común

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



Auditor Externo

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.,
(Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited)⁽¹⁾



Auditor Externo

Mancera, S.C. (integrante de Ernst & Young Global)



Agencia Calificadora

HR Ratings de México, S.A. de C.V.



Agencia Calificadora

Moody's de México, S.A. de C.V.,
Institución Calificadora de Valores.

⁽¹⁾ Auditor Externo de los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

Juan Ignacio Gonzalez Shedid, es la persona encargada de la relación con inversionistas por parte del Administrador y podrá ser localizada en las oficinas del Emisor ubicadas en Av. San Jerónimo 458, Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, 01900 Ciudad de México, México, o en el teléfono +52 55 8842 5500, o en el correo electrónico: juan.gonzalez@fibraeduca.com.

Ninguna de las personas señaladas anteriormente tiene un interés económico en la operación descrita en el presente Suplemento.

9

X. INFORMACIÓN FINANCIERA

1. Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) la Sección Resultados de las operaciones y perspectivas – “Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios”, del Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2026, que fue presentado a la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, y (ii) la Sección N425000 – Información financiera – “Información financiera seleccionada del fideicomiso” del Reporte Anual del Emisor de fecha 30 de abril de 2026 correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, los cuales están disponibles en las páginas de Internet de la BMV y de la CNBV en las direcciones <http://www.bmv.com.mx>, <http://www.gob.mx/cnbv> y www.fibraeduca.com.

2. Informe sobre Créditos Relevantes

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) la Sección Resultados de las operaciones y perspectivas – “Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios”, del Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2026, que fue presentado a la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, y (ii) la Sección N425000 – Información financiera – “Informe de créditos relevantes” del Reporte Anual del Emisor de fecha 30 de abril de 2026 correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, los cuales están disponibles en las páginas de Internet de la BMV y de la CNBV en las direcciones <http://www.bmv.com.mx>, <http://www.gob.mx/cnbv> y www.fibraeduca.com.

3. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación

3.1. Resultados de la operación

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) la Sección Resultados de las operaciones y perspectivas – “Información a revelar sobre otros resultados de operación”, del Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2026, que fue presentado a la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, y (ii) la Sección N425000 – Información financiera – “Resultados de operación” del Reporte Anual del Emisor de fecha 30 de abril de 2026 correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, los cuales están disponibles en las páginas de Internet de la BMV y de la CNBV en las direcciones <http://www.bmv.com.mx>, <http://www.gob.mx/cnbv> y www.fibraeduca.com.

3.2. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) la Sección Resultados de las operaciones y perspectivas – “Situación financiera, liquidez y recursos de capital”, del Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2026, que fue presentado a la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, y (ii) la Sección N425000 – Información financiera – “Situación Financiera, liquidez y recursos de capital” del Reporte Anual del Emisor de fecha 30 de abril de 2026 correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, los cuales están disponibles en las páginas de Internet de la BMV y de la CNBV en las direcciones <http://www.bmv.com.mx>, <http://www.gob.mx/cnbv> y www.fibraeduca.com.

3.3. Control interno

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) la Sección Resultados de las operaciones y perspectivas – “Control interno”, del Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2026, que fue presentado a la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, y (ii) la Sección N425000 – Información financiera – “Control interno” del Reporte Anual del Emisor de fecha 30 de abril de 2026 correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, los cuales están

disponibles en las páginas de Internet de la BMV y de la CNBV en las direcciones <http://www.bmv.com.mx>, <http://www.gob.mx/cnbv> y www.fibraeduca.com.

4. Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas

La información correspondiente a esta Sección se incorpora por referencia a (i) la Sección Resultados de las operaciones y perspectivas – “Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables”, del Reporte Trimestral con información financiera no auditada del Emisor correspondiente al primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2026, que fue presentado a la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, y (ii) la Sección N425000 – Información financiera – “Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas” del Reporte Anual del Emisor de fecha 30 de abril de 2026 correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2026, los cuales están disponibles en las páginas de Internet de la BMV y de la CNBV en las <http://www.bmv.com.mx>, <http://www.gob.mx/cnbv> y www.fibraeduca.com.



XI. ACONTECIMIENTOS RECIENTES E INFORMACIÓN ADICIONAL

Contrato de Crédito 2026

El Emisor llevó a cabo el pasado 27 de abril de 2026 la celebración de cierto contrato de apertura de crédito en cuenta corriente por un monto de \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de Pesos M.N.) (el “Crédito 2026”), en el que participan 3 instituciones financieras, como acreditantes (“Acreditantes”), liderados por Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, quien actúa y exclusivamente en su carácter de agente estructurador y agente de administrativo para el beneficio de los Acreditantes, así como en su carácter de agente sostenible.

La celebración del Crédito 2026 permitirá al Emisor fortalecer su estructura financiera en cumplimiento con, y como parte de la ejecución del plan correctivo, según el mismo fue previamente aprobado por los órganos corporativos competentes del Emisor.

Dicho evento relevante se incorpora por referencia al presente Suplemento, mismo que puede consultarse mediante el siguiente enlace: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/visor/visorXbrl.html?docins=../eventfid/eventfid_1544815_3277_1.zip#/visorXbrl.

Designación del Director Jurídico

El Emisor el pasado 13 de abril de 2026, a petición del Administrador hizo conocimiento del público inversionista la designación de Diego José Robles Cuevas, como nuevo director jurídico del Administrador. Dicho evento relevante se incorpora por referencia al presente Suplemento, mismo que puede consultarse mediante el siguiente enlace: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/visor/visorXbrl.html?docins=../eventfid/eventfid_1548148_3277_1.zip#/visorXbrl.

Designación del Secretario del Comité Técnico del Emisor

El Emisor el pasado 29 de abril de 2026, a petición del Administrador hizo conocimiento del público inversionista la aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso de designar a Diego José Robles Cuevas, como nuevo secretario del Comité Técnico del Emisor. Dicho evento relevante se incorpora por referencia al presente Suplemento, mismo que puede consultarse mediante el siguiente enlace: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/visor/visorXbrl.html?docins=../eventfid/eventfid_1552900_3277_1.zip#/visorXbrl

Cambios en la Composición del Comité Técnico

El Emisor el pasado 30 de abril de 2026, a petición del Administrador hizo conocimiento del público inversionista que, mediante asamblea general ordinaria de los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso, se aprobó la designación de los señores Mauricio Uriel Esquenazi Beraha e Ileana Gómez Gasteasoro, como nuevos miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso. Dicho evento relevante se incorpora por referencia al presente Suplemento, mismo que puede consultarse mediante el siguiente enlace: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/visor/visorXbrl.html?docins=../eventfid/eventfid_1554858_3277_1.zip#/visorXbrl

Fibra Educa anuncia el Proceso de Puesta en Circulación de 16,731 de CBFIs

El Emisor el pasado 7 de mayo de 2026, a petición del Administrador hizo conocimiento del público inversionista que, hizo del conocimiento del público inversionista la puesta en circulación de 16,731 CBFIs que se encontraban en tesorería a fin de liquidar el 50% de los emolumentos a los miembros independientes por su asistencia a los comités a los que fueron convocados durante el mes de abril de 2026, esto en cumplimiento a lo aprobado por la asamblea ordinaria de tenedores celebrada el 30 de abril de 2020.

Dicho evento relevante se incorpora por referencia al presente Suplemento, mismo que puede consultarse mediante el siguiente enlace: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/visor/visorXbrl.html?docins=../eventfid/eventfid_1558290_3277_1.zip#/visorXbrl

Anticipo a Cuenta de la Distribución del Resultado Fiscal por el Ejercicio que Terminará el 31 de diciembre de 2026 y Reembolso de Patrimonio

El Emisor el pasado 18 de mayo de 2026, a petición del Administrador hizo conocimiento del público inversionista que, hizo del conocimiento del público inversionista que el comité técnico en su sesión celebrada el 28 de abril de 2026, aprobó el pago en efectivo de un anticipo a cuenta de la distribución del resultado fiscal por el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2026 y reembolso del patrimonio, por un monto total de \$797,499,074, que entre el total de CBFIs en circulación a dicha fecha, equivale a \$0.6495686547982320 pesos por CBFI.

Dicho evento relevante se incorpora por referencia al presente Suplemento, mismo que puede consultarse mediante el siguiente enlace: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/visor/visorXbrl.html?docins=../eventfid/eventfid_1560855_3277_1.zip#/visorXbrl.

Auditoría Fiscal por el Ejercicio 2019

El Emisor el pasado 22 de mayo de 2026, a petición del Administrador hizo conocimiento del público inversionista que, tal y como se señala en su información prevista en el reporte anual por el ejercicio 2025, el Fideicomiso se encuentra sujeto a un proceso de auditoría fiscal por el ejercicio 2019.

Al respecto, el Emisor señaló que, a la fecha de la publicación del evento relevante correspondiente, no existe un crédito fiscal determinado al Fideicomiso por dicho ejercicio que se encuentra en revisión; en el entendido, además que, dicha auditoría fiscal por el ejercicio 2019 es un procedimiento al que el Emisor está sujeto por el curso ordinario del negocio del Emisor.

Dicho evento relevante se incorpora por referencia al presente Suplemento, mismo que puede consultarse mediante el siguiente enlace: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/visor/visorXbrl.html?docins=../eventfid/eventfid_1562028_3277_1.zip#/visorXbrl

Designación de Director de Relación con Inversionistas

El Emisor el pasado 22 de mayo de 2026, a petición del Administrador hizo conocimiento del público inversionista que, el señor Juan Ignacio González Shedid ha sido designado por el Comité Técnico del Fideicomiso, como nuevo Director de Relación con Inversionistas.

Dicho evento relevante se incorpora por referencia al presente Suplemento, mismo que puede consultarse mediante el siguiente enlace: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/visor/visorXbrl.html?docins=../eventfid/eventfid_1562029_3277_1.zip#/visorXbrl

Amortización Voluntaria Anticipada EDUCA 23L

El Emisor el pasado 10 de junio de 2026, a petición del Administrador hizo conocimiento del público inversionista que, en términos de lo establecido en la sección “amortización anticipada de los certificados bursátiles fiduciarios” del título que ampara la totalidad de los certificados bursátiles EDUCA 23L en circulación (el “Título EDUCA 23L”), se pretende llevar a cabo la amortización anticipada voluntaria de la totalidad del principal insoluto de los certificados bursátiles educa 23l en circulación el 18 de junio de 2026 (la “Fecha de Amortización Voluntaria Anticipada EDUCA 23L”), cuyo monto principal a la fecha es de \$1,869,428,400.00 (mil ochocientos sesenta y nueve millones cuatrocientos veintiocho mil cuatrocientos pesos 00/100 M.N.), a un precio de amortización anticipada por cada certificado bursátil EDUCA 23L que será determinado el día previo a la Fecha de Amortización Voluntaria Anticipada EDUCA 23L conforme al cálculo que el propio Título EDUCA 23L establece más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los certificados bursátiles EDUCA 23L en circulación, calculados del 21 de mayo de 2026 al 18 de junio de 2026, equivalentes a \$11,486,598.95 (once millones, cuatrocientos ochenta y seis mil quinientos noventa y ocho pesos 95/100 M.N.); (la “Amortización Voluntaria Anticipada EDUCA 23L”); en el entendido que, la realización de la Amortización Voluntaria Anticipada EDUCA 23L se encuentra sujeta a la condición suspensiva de que (1) se lleve a cabo la emisión y liquidación de la cuarta, quinta y/o sexta emisión identificadas con las claves de pizarra “EDUCA 26L”, “EDUCA 26-2L” y “EDUCA 26UL”, respectivamente, por el emisor al amparo del programa (conjuntamente, las “Nuevas Emisiones”), y (2) los recursos que se obtengan

de las Nuevas Emisiones sean suficientes para realizar la amortización voluntaria anticipada de los certificados bursátiles EDUCA 23L.

Dicho evento relevante se incorpora por referencia al presente Suplemento, mismo que puede consultarse mediante el siguiente enlace: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/visor/visorXbrl.html?docins=../eventfid/eventfid_1566866_3277_1.zip#/visorXbrl

Presentación a Inversionistas

Educación Privada en México: Resolvemos tus Preguntas desde el Principio Entendiendo la realidad detrás de la percepción del sector educativo privado en México

- ✓ No es vivienda estudiantil, a diferencia de otros REITs en Estados Unidos y el mundo
- ✓ Los campus universitarios son propiedad y están operados por el sector privado
- ✓ Modelo basado en colegiaturas, sin financiamiento público; la educación privada se financia principalmente con aportaciones directas de las familias
- ✓ La educación privada generalmente ofrece una atención más personalizada y tiende a estar mejor equipada, con acceso a laboratorios, tecnología, entre otros
- ✓ La educación presencial sigue siendo y continuará siendo, el formato dominante en los segmentos de ingresos bajos y medio-bajos, debido a barreras estructurales en el acceso a tecnología que limitan la efectividad de la educación en línea

Fuente: SIES.



Lottus Education: La Plataforma Educativa de Mayor Crecimiento en América Latina



En 2023, Nacer Global Group ("NGG") adquirió una participación mayoritaria en Lottus Education, fortaleciendo aún más su posición como la plataforma educativa más grande en México!

- FIBRA EDUCA inicialmente se acercó a Lottus Education con interés de adquirir el componente inmobiliario, pero los accionistas mayoritarios optaron por una salida del negocio en su totalidad, lo que finalmente resultó en que NGG adquiriera una participación significativa
- El portafolio original de NGG y Lottus Education actualmente operan como empresas completamente separadas (equipo directivo, gobierno corporativo, etc.) con el objetivo final de que Lottus Education sea el vehículo de crecimiento y consolidación

Matrícula de estudiantes⁽¹⁾
(En '000 - los logotipos denotan el año de adquisición)



Nota: (1) Con base en el número de estudiantes; (2) Las cifras de matrícula estudiantil corresponden al cierre de cada ciclo escolar, son fecha de corte al 30 de septiembre del periodo correspondiente.

FIBRA EDUCA 44

Cronología de Nacer Global



FIBRA EDUCA 44

Estructura del Comité Técnico



Estructura Corporativa de FIBRA EDUCA



Notas: (1) Órgano de gobierno responsable de supervisar los ejecutivos, la sociología y el cumplimiento del fideicomiso.

Contactos

Emisor	Nombre	Teléfono	E-mail
	Raúl Martínez Solares		
	Chief Executive Officer	+52 55 7306 9319	raul.martinezsolares@fibraeducá.com
	Juan Galindo		
	Chief Financial Officer	+52 55 5402 5646	juan.galindo@fibraeducá.com
	Diego Robles		
	General Counsel	+52 55 4906 3148	diego.robles@fibraeducá.com

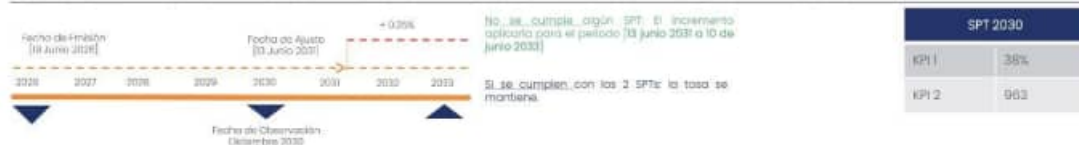
Intermediarios Colocadores	Nombre	Teléfono	E-mail
	Yamur Muñoz		
	MD Head of DCM México	+52 55 1573 8088	yamur.munoz@hsbc.com.mx
	Javier Janeiro		
	Director DCM México	+52 55 2690 4561	javier.janeiro@hsbc.com.mx
	Pedro López		
	Head of Institutional Sales	+52 55 5721 6806	pedro.lopez@hsbc.com.mx
	Maria Laura Barro		
	Vice President Institutional Sales	+52 55 5721 3825	maria.barro@hsbc.com.mx
	Vinicio Alvarez		
	MD Head of DCM	+52 55 1384 5422	vinicio.alvarez@scotiabank.com
	Helene Campech		
	Director DCM	+52 55 3331 3220	helene.campech@scotiabank.com
	Molu Diaz		
	MD Head of Institutional Sales	+52 55 9179 5101	molu.diaz@scotiabank.com
	Paola Valdés		
	Director of Institutional Sales	+52 55 9179 5102	paola.valdes@scotiabank.com

Estructura de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad

EDUCA 26L: 3 AÑOS



EDUCA 26-2L: 7 AÑOS



EDUCA 26-UL: 10 AÑOS



Características de la Oferta Emisor

Emisor	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario del Fideicomiso F/3277		
Fideicomitente	Grupo Nagoin, S.A. de C.V.		
Administrador	FIBRA EDUCa Management, S.C.		
Instrumento	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (TV 91)		
Monto del Programa	Hasta MXN \$20,000 millones		
Monto Objetivo de la Emisión	[MXN \$2,000] millones en vasos comunicantes		
Monto Máximo de la Emisión	Hasta [MXN \$4,000] millones en vasos comunicantes		
Calificación de la Emisión	HR AAA por HR Ratings de México y AA+mx por Moody's Local México		
Garantía	Quirografaria		
Etiqueta	Bono Ligado a la Sostenibilidad (SLB)		
Denominación	MXN		
Fecha de Construcción del Libro	[17] de [junio] de 2026		
Fecha de Emisión	[19] de [junio] de 2026		
Clave de Pizarra	EDUCA 26L	EDUCA 26-2L	EDUCA 26UL
No. Emisión al Amparo del Programa	Cuarta	Quinta	Sexta
Plazo	Hasta 1,092 días (~3 años)	Hasta 2,548 días (~7 años)	Hasta 3,640 días (~10 años)
Formato	Tasa flotante	Tasa fija nominal	Tasa fija utilizada
Frecuencia de Pago de Intereses	Cada 28 días	Cada 182 días	Cada 182 días
Fecha de Vencimiento	[15] de [junio] de 2029	[10] de [junio] de 2033	[5] de [junio] de 2036
Tasa de Referencia	TIE de Fondo	Mbono _[24]	udibono _{[22]([4])}
Amortización	Al vencimiento		
Proveedor de SPO	Moody's		
Representante Común	Altar Casa de Bolsa, S.A. de C.V.		
Agente Estructurador Sustentable	Scotiabank		
Intermediarios Colocadores	 HSBC  Scotiabank		



Qué esperar de FIBRA EDUCa

- ✓ Excelente visibilidad de flujos de efectivo respaldada por **inquilinos de alta calidad**
- ✓ Estrategia de **apalancamiento conservadora**, por debajo del 35%.
- ✓ **Crecimiento** continuo de activos y contratos existentes.
- ✓ Compromiso continuo a un **gobierno corporativo de clase mundial**
- ✓ Diversificar la **base de inversionistas** y mejorar la liquidez del CBFi





7



Avances en la Estrategia de Sostenibilidad de FIBRA EDUCA

Nos posicionamos como pioneros en el mercado al ser la primera emisora del sector inmobiliario en la Bolsa Mexicana de Valores en incorporar un indicador social en nuestros bonos vinculados a la sostenibilidad, estableciendo un precedente claro en la integración de factores sociales dentro de instrumentos financieros.

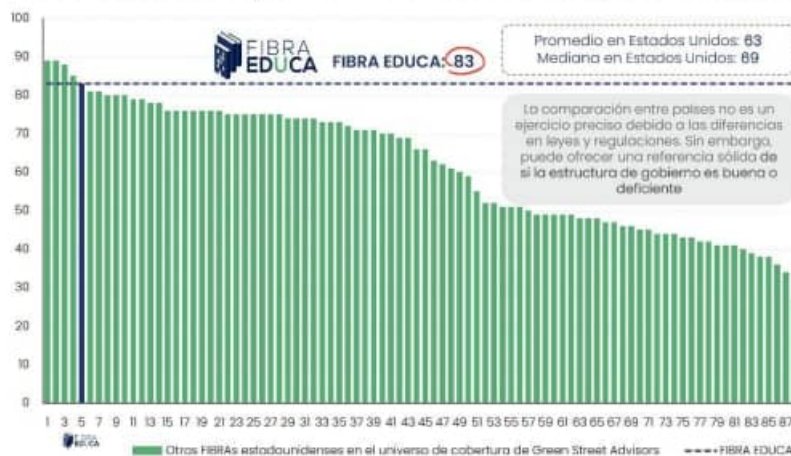


Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad



Excelencia comprobada: Green Street Advisors valida nuestro liderazgo en Gobierno Corporativo

Calificaciones de Gobierno Corporativo dentro del Universo de Cobertura de Green Street Advisors



Nota: La calificación para FIBRA EDUCA es revisada por el equipo asesor de Green Street Advisors.

Green Street

Referente Mundial: La puntuación ubica a FIBRA EDUCA en el quinto lugar entre los REITs dentro del universo de cobertura de Green Street Advisors, que incluye empresas de Estados Unidos, Canadá y Europa.

El gobierno corporativo de FIBRA EDUCA fue reconocido como uno de los mejores dentro del ranking elaborado por Green Street Advisors, firma líder a nivel mundial en análisis de mercados inmobiliarios comerciales, tanto públicos como privados.

Puntuación Destacada de Gobierno Corporativo: FIBRA EDUCA obtuvo una puntuación de 83 sobre 100 en una evaluación de gobierno corporativo realizada por Green Street Advisors en 2024.

FIBRA EDUCA 28

Mejores prácticas de Gobierno Corporativo

- ✓ Administración totalmente internalizada desde la OPI
- ✓ >85% de los miembros son independientes, y de estos el 50% son mujeres.
- ✓ Miembros designados por tenedores de CBFs y/o ratificados anualmente
- ✓ El CEO no forma parte del Comité Técnico (CT)
- ✓ Primera evaluación de profesionalización del CT por un tercero independiente

Composición del Comité Técnico



Nota: (1) 87.2% de participación accionaria al 31 de diciembre de 2023.

Mecanismos claros para evitar conflictos de interés

Estructura de Votación

- Grupo Nacer ejerce sus derechos de voto independiente de la siguiente manera:
 >40% participación: Excedente del 40% votará en línea con las minorías

Marco de Compensación por incentivos Alineado con los Inversionistas

- **Miembros del Comité Técnico:** 50% de la compensación pagada a los miembros independientes del comité se entrega en CBFs, sujeto a un periodo de bloqueo de 12 meses

Procedimientos en Adquisiciones con Partes Relacionadas

- Cualquier transacción con partes relacionadas **será analizada y aprobada únicamente por los miembros independientes** del Comité Técnico (actualmente no existen más inmuebles educativos propiedad de Nacer Global)

FIBRA EDUCA 28

Equipo directivo **altamente experimentado**

Sólida historial en el desarrollo, gestión, financiamiento y operación de activos inmobiliarios

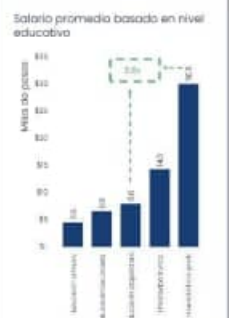
Raúl Martínez Salares Piña Director General  Experiencia previa:  44 años de experiencia 7 años en FIRRA EDUCA	Juan Galindo Valadez Director de Administración y Finanzas  Experiencia previa:  42 años de experiencia 7 años en FIRRA EDUCA
José Luis Juárez Olvera Director de Operaciones  Experiencia previa:  47 años de experiencia 7 años en FIRRA EDUCA	Tomás Motezuma Delgado Director de Auditoría Interna  Experiencia previa:  30 años de experiencia 7 años en FIRRA EDUCA

● Años de experiencia ● Años en FIRRA EDUCA

Sólida combinación de experiencia relevante:



El **efecto multiplicador** de la educación

Retornos de Mincer La licenciatura ofrece consistentemente un salario 2.3x mayor que el bachillerato (últimos 3 años)  Salarío promedio basado en nivel educativo	IPSOS El sistema educativo ayuda a reducir las desigualdades sociales Percepción positiva de la educación superior: 60 % la considera adecuada para la inserción laboral y 58 % cree que reduce las desigualdades sociales	Banco Mundial Crecimiento económico y desarrollo - La educación terciaria es fundamental para el desarrollo económico - La inversión en educación superior contribuye al aumento de la productividad y la competitividad, impulsando una economía más dinámica - Los beneficios de la educación superior se extienden a diversos ámbitos de la sociedad, incluidos la gobernanza y la cohesión social
--	---	---

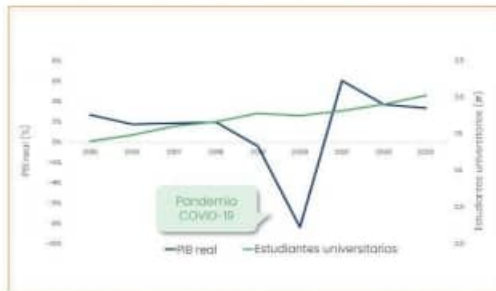
Fuente: Consejo Nacional de Población, Dirección General de Planeación, Programación y Estadística Educativa de la SEP, Portal de Estadísticas Universitarias de México, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, Banco Mundial, IPSOS.

La educación superior privada ha mostrado una alta capacidad de adaptación y resiliencia

La educación superior tiende a comportarse de manera contracíclica, ya que durante las recesiones económicas muchas personas optan por continuar o retomar sus estudios como una estrategia para mejorar su empleabilidad ante la escasez de oportunidades laborales

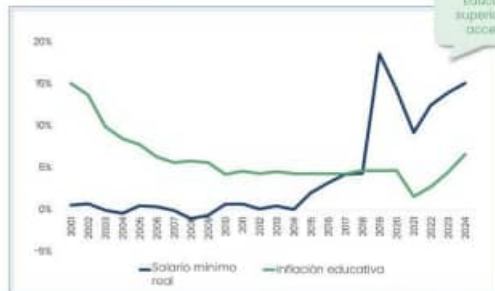
Naturaleza contracíclica

El sector educativo demuestra un comportamiento contracíclico a lo largo de los distintos entornos económicos (variación interanual y millones de estudiantes)



Precios accesibles para la educación

A pesar del aumento del salario mínimo, las colegiaturas se han mantenido estables a lo largo del tiempo (variación interanual)



Educación superior más accesible

Fuente: Sistema Integrado de Información de la Educación Superior, Secretaría de Educación Pública, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Comisión Nacional de los Salarios Mínimos.

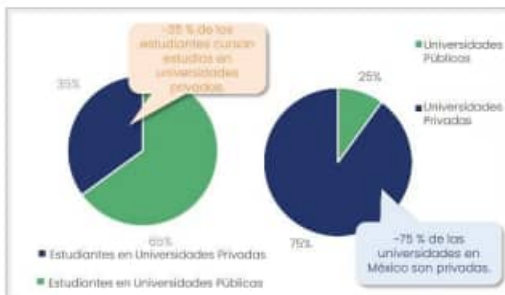
ENHRA
EDUCA 24

El sector privado ha aumentado de forma sostenida su participación de mercado...
... lo que impulsa una oportunidad de negocio cada vez mayor

Tasa de crecimiento (2015 - 2024)	
Total	1.7%
Pública	1.3%
Privada	2.0%

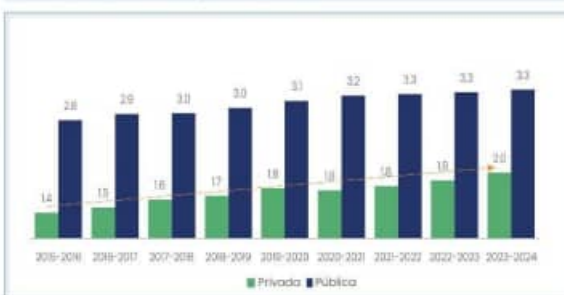
Mercado actual

...Con 487 Universidades Privadas abiertas en los últimos 8 años



Incremento de la matrícula privada

La matrícula privada ha crecido 2.8x más rápido que la pública (millones de estudiantes por ciclo escolar)



Fuente: Secretaría de Educación Pública, Asociación Nacional de Instituciones de Educación Superior, Sistema Integrado de Información de la Educación Superior.

ENHRA
EDUCA 25

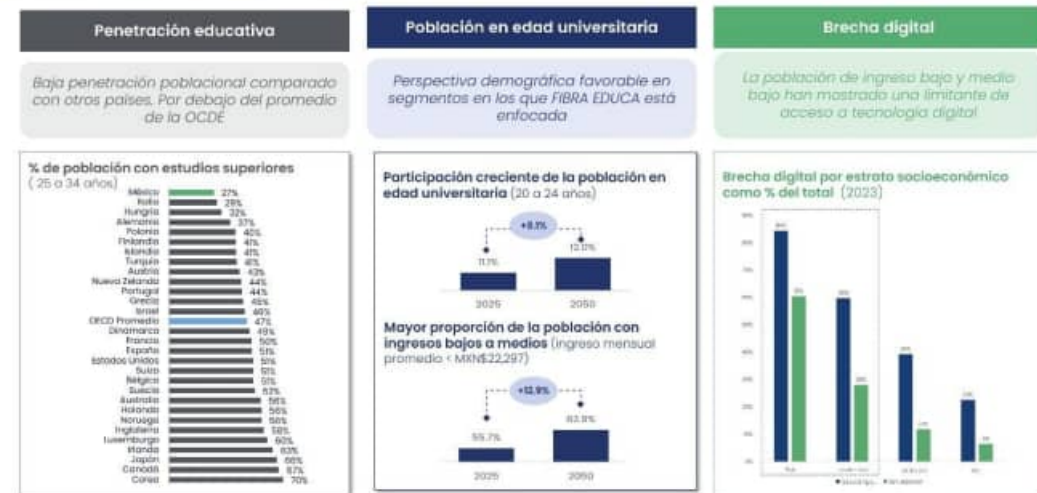
El sector privado compensando el rezago de la inversión pública en la infraestructura educativa en México

México ha destinado históricamente un bajo porcentaje de su PIB a la educación, particularmente a la infraestructura



Las tendencias demográficas: perspectiva favorable para la educación privada

Prometedora oportunidad de inversión



Estructura Financiera Robusta con Capacidad de Apalancamiento Adicional



Fuente: Presentaciones públicas al 31/12/25. Notas: (1) Tanto el NOI como el EBITDA se consideran métricas imparciales, ya que ambas se derivan de los mismos componentes consolidados de la utilidad de operación; (2) El LTV se calcula como Deuda Total / Activos Totales; (3) FIBRA diversificada con una mezcla de activos industriales, de oficinas y comerciales; (4) Otro incluye autos almacenamiento, alojamiento y hoteles; (5) Calculado utilizando el valor de la UCI al 31 de diciembre de 2025.

FIBRA
EDUCA

Historial Probado de Creación de Valor

Disciplina en el servicio de la deuda, acompañada de un crecimiento sostenido en las distribuciones



Nota: AFFO representamos el pago por CAPEX, gastos de marketing de sostenibilidad, gastos en patentes tecnológicas y distribución de efectivo a accionistas. (1) Considera seis meses anualizados.

FIBRA
EDUCA

Aliados Estratégicos con Capacidades Únicas que Potencian a FIBRA EDUCA



Ventajas de la Alianza Estratégica

- ✓ **Líder con experiencia:** La plataforma de Nacer Global cuenta con más de 35 años de experiencia en la creación, adquisición y operación de activos educativos en México, con presencia complementaria en sectores como medios de comunicación y servicios financieros.
- ✓ **Agente económica:** Opera como un agente económico cohesivo formado por un conjunto de entidades legales independientes unidas por un propósito económico común.
- ✓ **Doa operadores distintos e independientes:** Nacer Global aporta estabilidad y flujos de efectivo predecibles, mientras que Lottus Education opera como el brazo de alto crecimiento dentro del portafolio de Nacer Global.

Mitigación del Riesgo de Concentración

- ✓ **Concentración en un solo inquilino:** A diferencia de los holdings tradicionales, Nacer Global permite que cada escuela opere de manera independiente, adaptándose a sus propias dinámicas de mercado y lógica de negocio. Por su parte, Lottus mantiene su propio equipo directivo, estructura de gobierno corporativo y estrategia de crecimiento.
- ✓ **Mecanismos para prevenir conflictos de interés:** Cualquier transacción con Nacer Global o partes relacionadas solo podrá ser analizada y aprobada por la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.
- ✓ **Rol no operativo:** Nacer Global aportó la totalidad de sus inmuebles a FIBRA EDUCA en el momento de su CPL. No participa en las operaciones del día a día de la Compañía y su negocio principal no está enfocado en el sector inmobiliario.

FIBRA EDUCA ha explorado adquisiciones inmobiliarias de operadores educativos privados; sin embargo, en ciertos casos, dichos operadores han optado por desinvertir también el negocio operativo, ante el posicionamiento de Nacer Global como un jugador relevante del sector. Un ejemplo de ello fue la adquisición del portafolio de Lottus



Inquilinos de Alta Calidad con un Desempeño Operativo Impecable

FIBRA EDUCA arrenda sus propiedades a 20+ marcas privadas¹, con un plazo de arrendamiento promedio ponderado remanente de 23.8² años



		PORTAFOLIO DE MARCAS			PORTAFOLIO DE PROPIEDADES			
Inquilinos		Año de Fundación	Año de incorporación ³	# total de Campus	# de Campus	Duración promedio restante del arrendamiento	% de ingresos ⁴	% de ABR ⁵
Plantales universitarios	Universidad de Sonora SA	2018	2022	1	1	10.7 + Extensión ⁶	14.3%	10.0%
	Universidad Victoria	2005	2019	4	4	7.7 + Extensión ⁶	12.0%	9.7%
	Universidad UNIVER	1955	2008	6	3	0.0 + Extensión ⁶	10.8%	9.2%
	Corporativo UNB	1994	2016	4	4	7.7 + Extensión ⁶	10.0%	10.0%
	Universidad CCI	1990	1990	8	2	7.9 + Extensión ⁶	9.6%	7.9%
	Universidad Lucerna	1998	2006	1	1	9.2 + Extensión ⁶	9.0%	9.0%
	Instituto Politécnico	1979	2019	1	1	7.7 + Extensión ⁶	7.0%	6.0%
	Universidad UAMAR	1979	2019	9	1	7.7 + Extensión ⁶	9.0%	8.1%
	Universidad Politécnica	2010	2019	1	1	9.1 + Extensión ⁶	3.4%	1.0%
	Universidad José Vasconcelos	2005	2019	8	1	9.2 + Extensión ⁶	3.8%	1.0%
	Universidad Americana del Noroeste	1974	2022	6	6	12.9 + Extensión ⁶	1.0%	6.0%
	UNACAP	2000	2001	25	6	16.4 + Extensión ⁶	1.0%	3.4%
	Colegio Indomericano	1979	2023	1	1	19.9 + Extensión ⁶	0.7%	2.1%
	Universidad Latinoamericana	1976	2023	5	4	14.5 + Extensión ⁶	0.7%	0.8%
	Universidad del Valle de Toluca	1976	2024	1	1	19.9 + Extensión ⁶	0.2%	0.4%
Centros de Aprendizaje	Universidad Americana de Anáhuac	1998	2019	1	1	8.7 + Extensión ⁶	0.0%	6.6%
	Quick learning	1984	2019	70	39	7.7 + Extensión ⁶	0.2%	0.8%
Oficinas	Portafolio de oficinas	1980 ⁷	2008 ⁸	6 ⁹	5 ¹⁰	7.7 + Extensión ⁶	7.9%	6.5%

Notas: (1) Considera tres marcas universitarias, incluyendo Universidad de Nuevo México, Universidad Comodoro de Querétaro y Universidad Alameda; (2) Se refiere a El Economista; (3) Se refiere al año en que la marca se incorporó a Nacer Global; (4) Lottus; (5) Arrendamientos de 15 años con prórrogas automáticas a opción del arrendatario, sujetos a ciertos términos y condiciones; (6) Al 30 de septiembre de 2023; (7) Incluye prórroga automática de 15 años. Promedio ponderado con base en los ingresos por arrendamiento (2022).

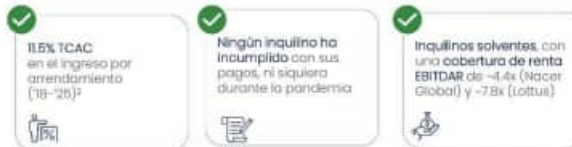


Flujos de Caja Estables Indexados a la Inflación

Aspectos Clave del Contrato



Visibilidad a Largo Plazo de los Flujos de Caja

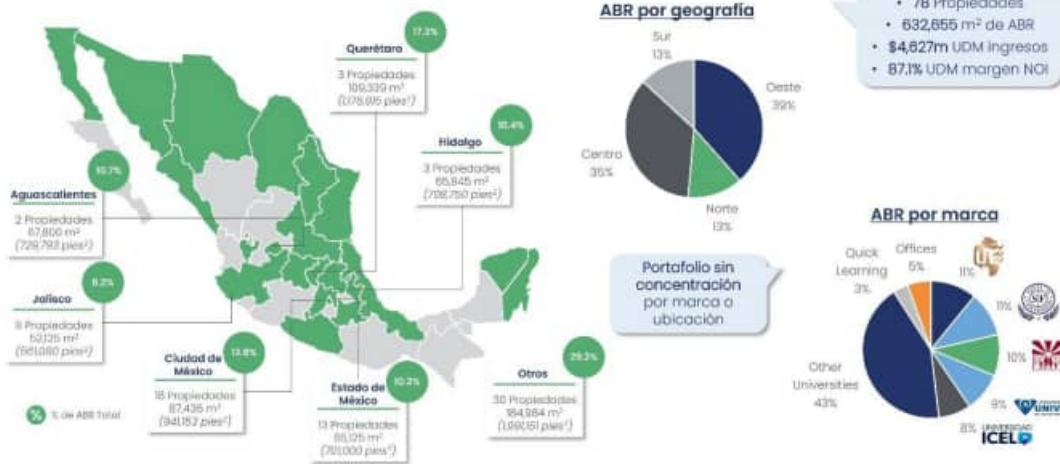


Notas: (1) Algunos contratos de arrendamiento están limitados a cinco años para cumplir con regulaciones estatales locales; (2) Corresponden a los últimos doce meses al 31/12/21.

FIRRA EDUCA | 8

Portafolio Diversificado por Segmento, Geografía y Nivel Socioeconómico

Amplia diversificación geográfica con presencia en 21 de los 32 estados de México



Notas: Información al 31 de diciembre de 2021. La región oeste incluye Querétaro, Guanajuato, Aguascalientes y Jalisco; la región norte incluye Tamaulipas, San Luis Potosí, Coahuila, Baja California, Sonora y Sinaloa; la región centro incluye Ciudad de México, Hidalgo y Estado de México; la región sur incluye Yucatán, Guerrero y Oaxaca.

FIRRA EDUCA | 9

Fortalezas y Propuesta de Valor de FIBRA EDUCA



FIBRA EDUCA: Trayectoria de Crecimiento

FIBRA EDUCA ha generado valor a través de **transacciones estratégicas**, apalancadas en su capacidad comprobada para acceder a los **mercados de capital**, incrementando de manera sostenida su escala a lo largo del tiempo



Notas: (1) Incluye 3,303 m² derivados de expansiones en 2023 y 2025. (2) El valor de adquisición en la OPI incluye el portafolio inmobiliario inicial asociado a un valor de \$30 pesos por OPI. (3) Los valores de adquisición de 2019 a 2023 incluyen costos de transacción. (4) Los datos promedio ponderado de adquisiciones entre 2019 y 2024 se calculan con base en el valor de adquisición y el área bruta de los inmuebles adquiridos, medido contra el precio de adquisición. Para las adquisiciones concluidas en 2024 que aún no han completado un año de operación, el denominador ha sido de 0.75. (5) Calculado utilizando el tipo de cambio al 17 de junio de 2019. (6) Calculado utilizando el tipo de cambio al 15 de agosto de 2023. (7) Construidos por 12 edificios. (8) Construidos por 17 edificios.



XII. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad que, su representada en su carácter de fiduciario preparó la información relativa al Contrato de Fideicomiso contenida en el presente Suplemento, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero,
actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/3277.**

EMISOR



Sandra Alicia Sirahí Berrueco Alvarado
Delegada Fiduciaria



Samantha Barquera Betancourt
Delegada Fiduciaria

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del Fideicomiso contenida en el presente Suplemento, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

GRUPO NAGOIN, S.A. DE C.V.

FIDEICOMITENTE



David Díaz García
Representante Legal⁽¹⁾

(1) El representante legal tiene las mismas facultades de Director General, Director de Finanzas y Director Jurídico.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del Fideicomiso contenida en el presente Suplemento, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Fibra Educa Management, S.C.

ADMINISTRADOR



Raúl Patricio Martínez Solares Piña
Director General



Juan Galindo Valadez
Director de Administración y Finanzas⁽¹⁾



Diego José Robles Cuevas
Director de Jurídico

(1) El Director de Administración y Finanzas tiene las mismas facultades que el Director de Finanzas.

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

**Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.**

INTERMEDIARIO COLOCADOR



Helene Anne Marie Campech-Benlliure
Representante Legal



Rodrigo Emmanuel Romero Sánchez
Representante Legal

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

HSBC Casa De Bolsa, S.A. De C.V., Grupo Financiero HSBC.

INTERMEDIARIO COLOCADOR



Yamur Severiano Muñoz Gómez.
Representante Legal



Javier Janeiro Gutiérrez
Representante Legal

Declaración del Auditor Externo

El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros dictaminados que contiene el presente Suplemento (inclusive por referencia) del Fideicomiso Irrevocable Número F/3277, Banco INVEX, S.A. Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, que contiene el presente Suplemento (inclusive por referencia), fueron dictaminados con fecha 10 de abril de 2026 y 4 de abril de 2025 respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, el suscrito manifiesta que ha leído el presente Suplemento y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el Suplemento que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. José Andrés Marin Valverde
Socio y Apoderado legal de Mancera, S.C.

El suscrito manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los Estados Financieros consolidados del Fideicomiso F/3277 en Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero ("Fibra Educa"), y Subsidiaria por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2023, que se incorporan por referencia al presente Suplemento, fueron dictaminados con fecha 25 de marzo de 2024, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesto que he leído el presente Suplemento y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tengo conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información contenida en el Suplemento que no provenga de los estados financieros por él dictaminado.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



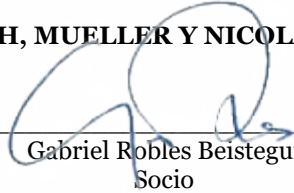
C. P. C. Alexis Hernández Almanza
Auditor externo
Apoderado (*Representante Legal*)
Ciudad de México, México

* * * * *



El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en el Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

RITCH, MUELLER Y NICOLAU, S.C.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by 'R' and 'B', is positioned above a horizontal line.

Gabriel Robles Beistegui
Socio

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del Fideicomiso, así como la información relacionada con los Certificados Bursátiles emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente Suplemento, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Altor Casa De Bolsa, S.A. de C.V.

REPRESENTANTE COMÚN



Nombre: Jesús Landero Martínez
Cargo: Delegado Fiduciario

XIII. ANEXOS

1. Copia del Título que documenta la Emisión
2. Calificación otorgada por las Agencias Calificadoras
3. Reporte Trimestral del Emisor por el primer trimestre de 2026
Se incorpora por referencia el Reporte Trimestral por el primer trimestre de 2026 presentado a la CNBV y la Bolsa el 30 de abril de 2026, mismo que puede ser consultado en las siguientes direcciones: <http://www.bmv.com.mx>, <http://www.gob.mx/cnbv> y www.fibraeduca.com.
4. Estados Financieros auditados del Emisor al 31 de diciembre de 2025, 2024, y 2023
Se incorporan por referencia los Estados Financieros auditados del Emisor al 31 de diciembre de 2025, 2024, y 2023, presentados a la CNBV y la Bolsa el 30 de abril de 2024, 30 de abril de 2025, y el 30 de abril de 2026, respectivamente, mismos que puede ser consultado en las siguientes direcciones: <http://www.bmv.com.mx>, <http://www.gob.mx/cnbv> y www.fibraeduca.com.
5. Opinión legal
6. Marco de Referencia ESG
7. Opinión de Sustentabilidad



Anexo 1. Copia del Título que documenta la Emisión.

S.D. INDEVAL INSTITUCIÓN PARA
EL DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V.
CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN
DE VALORES

19 JUN. 2026

TÍTULO

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
DE LARGO PLAZO

RECIBIDO

EMITIDOS POR BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
INVEX GRUPO FINANCIERO, EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/3277

AMPARA 13,000,000 (TRECE MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
FIDUCIARIOS POR UN MONTO TOTAL DE \$1,300,000,000.00 (MIL
TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

“EDUCA 26L”

Por este título, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex-Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 (en dicho carácter, el “Emisor”) hace constar la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (según se define más adelante) y se obliga incondicionalmente a pagar la cantidad de \$1,300,000,000.00 (mil trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.), más los intereses que en su caso se generen por la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, mediante un solo pago en la Fecha de Vencimiento, en el lugar de pago que se indica más adelante, de conformidad con los artículos 61, 62 fracción IV, 63, 64, 68 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores (la “LMV”).

Este Título ampara 13,000,000 (trece millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios, al portador, con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

Este Título se mantendrá en depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”), en términos del Artículo 282 de la LMV, justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores, y que de conformidad con la Legislación Aplicable deberán ser ejercidas por las Instituciones para el Depósito de Valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida en la LMV.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que ampara este Título se emiten al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, con carácter revolvente (el “Programa”) establecido por el Emisor, por un monto autorizado de hasta \$20,000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión (el “Monto Total Autorizado del Programa”). Mientras el Programa continúe vigente, se podrán realizar una o varias emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme al mismo; en el entendido que, dichas emisiones no podrán exceder el Monto Total Autorizado del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio número 153/5443/2023 de fecha 14

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios amparados por el presente Título han sido emitidos de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el No. F/3277 de fecha 19 de septiembre de 2017 (según el mismo ha sido modificado mediante un primer convenio modificatorio y de re-expresión de fecha 1 de febrero de 2018, un segundo convenio modificatorio de fecha 29 de mayo de 2018, un tercer convenio modificatorio de fecha 7 de octubre de 2019 y un convenio modificatorio y de sustitución de representante común de fecha 21 de agosto de 2025, y según el mismo sea adicionalmente modificado de tiempo en tiempo, el “Contrato de Fideicomiso” y el fideicomiso constituido conforme al mismo, el “Fideicomiso”), celebrado entre Grupo Nagoin, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente, el Emisor, como fiduciario y Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como representante común de los tenedores de los CBFIs (según se define más adelante).

La presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios constituye la Sexta Emisión realizada al amparo del Programa a la cual se le notificó el número de inscripción en el RNV No. 2362-4.15-2023-132-09, mediante oficio número 153/4939/2026 de fecha 16 de junio de 2026, emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos conforme al presente Título corresponden al tipo que se describe en la fracción IV del artículo 63 de la LMV.

Definiciones. Los siguientes términos tendrán el significado que se indica para cada uno de ellos, siendo éstos igualmente aplicables en singular y en plural:

“Activos” significa, los Bienes Inmuebles, derechos fideicomisarios de fideicomisos propietarios de Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento que sean cedidos al Patrimonio del Fideicomiso, ya sea mediante aportación, compra venta o de cualquier otra forma adquiridos por el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.

“Activos Iniciales” significa, los Activos que fueron aportados con motivo de la primera Emisión por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, conforma a lo previsto en la Cláusula Segunda del Contrato de Fideicomiso, mismos que se relacionaron en el **Anexo “A”** del Contrato de Fideicomiso.

“Activos Inmobiliarios” significa cualquier derecho relacionado con los bienes inmuebles y derechos de arrendamiento (según dichos términos se definen en el Fideicomiso), incluyendo, sin limitar, los derechos de propiedad, derechos fideicomisarios, los derechos de cobro, los derechos a recibir cualesquiera ingresos derivados de financiamientos relacionados con la adquisición o construcción de los Bienes Inmuebles.

“Activos Totales” significa la suma de (i) el valor razonable de los Activos Inmobiliarios del Emisor y sus Subsidiarias antes de depreciación y amortización, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF; y (ii) el valor de todos los demás activos del Emisor y sus Subsidiarias excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las NIIF.

“Activos Totales No Gravados” significa los Activos Totales del Emisor que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.

“Administrador” significa, Fibra Educa Management, S.C., actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso o cualquier



“Administrador” significa, Fibra Educa Management, S.C., actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso o cualquier sociedad civil nombrada conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso y/o que lo sustituya y/o complemento de tiempo en tiempo.

“Aportación Inicial” significa la aportación en efectivo de \$1.00 (un Peso 00/100 M.N.) provenientes del Fideicomitente, a fin de constituir inicialmente el Patrimonio del Fideicomiso, en término de la Cláusula Segunda, Sección 2.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Asamblea de Tenedores” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección “Reglas de Instalación y Facultades de las Asambleas de Tenedores” del presente Título.

“Asesor Contable y Fiscal” significa, el despacho designado, de tiempo en tiempo, por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del Fideicomiso, quien deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México.

“Auditor Externo” significa, Mancera, S.C. (integrante de Ernst & Young Global), u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario.

“Autoridad Gubernamental” significa, cualquiera de las siguientes dependencias de la Administración Pública Federal: la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, la CNBV o el Banco de México.

“Bienes Inmuebles” significa, los Inmuebles que se destinen al arrendamiento, cuya propiedad o derechos de arrendamiento adquiera el Fideicomiso o se aporten al Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo.

“Bolsa” significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“Causa de Vencimiento Anticipado” tiene el significado que se menciona en la sección “Causas de Vencimiento Anticipado” contenida más adelante.

“CBFIs” significa, los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV y listados en la Bolsa, y en su caso, en otros mercados internacionales.

“Certificados Bursátiles EDUCA” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección “Destino de los Fondos” del presente Título.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios” significan, los 13,000,000 (trece millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios al portador que ampara el presente Título.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección “Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de la presente Emisión” del presente Título.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección “Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de la presente Emisión” del presente Título.

“CFDI” significa, un Comprobante Fiscal Digital por Internet o cualquier otro comprobante fiscal previsto por las disposiciones fiscales en México, compuesto por sus archivos PDF y XML.

“Circular Única” significa, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, según sean modificadas de tiempo en tiempo

“CNBV” tiene el significado que se menciona en la introducción del presente Título.

“Colocación” significa, la colocación de CBFIs entre el público inversionista, correspondientes a emisiones que el Fiduciario realice de tiempo en tiempo, por medio de oferta pública a través de la Bolsa o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación, en el entendido que, si el Emisor así lo determina, una o más Colocaciones podrán incluir la colocación en el extranjero de CBFIs, ya sea de manera pública o privada.

“Comité de Auditoría” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, Sección 9.2.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Comité de Compensaciones” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, Sección 9.5.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Comité de Nominaciones” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, Sección 9.4.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Comité de Prácticas” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, Sección 9.3.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Comité Técnico” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Novena, Sección 9.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Comité Técnico Inicial” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, Sección 9.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Contrato de Administración” significa, el contrato celebrado por el Fiduciario y el Administrador conforme al formato que se agregó al Contrato de Fideicomiso como Anexo “B”, a efectos de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración.

“Contrato de Arrendamiento” significa, cada uno de los contratos de arrendamiento relacionados con los Activos que formen parte, de tiempo en tiempo, el Patrimonio del Fideicomiso.

“Contrato de Colocación” significa cada uno de los contratos de colocación y contratos denominados “*Purchase Agreements*” o de cualquier otra forma, a ser celebrados por el Fiduciario y los intermediarios colocadores o cualesquiera otros intermediarios respecto de la colocación de CBFIs por medio de oferta pública a través de la Bolsa o cualquiera otra bolsa de

valores o mecanismo de negociación en México, y/o por medio de oferta pública o privada en cualquier otra jurisdicción, según corresponda.

“Contrato de Fideicomiso” tiene el significado que se menciona en la introducción del presente Título.

“Control” (incluyendo los términos “controlando”, “controlado por” y “sujeto al control común con”) significa, respecto de cualquier Persona, la capacidad de una Persona o grupo de Personas para llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral, independientemente de su denominación, lugar de constitución, y de que tengan o no personalidad jurídica, (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social o derechos equivalentes de una persona moral, independientemente de su denominación, lugar de constitución, y de que tengan o no personalidad jurídica, o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, como consecuencia de la propiedad de valores o por contrato.

“Convenio de Aportación y Adhesión” significa, cada uno de los contratos o convenios por los cuales los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y los Fideicomitentes Adherentes, de tiempo en tiempo, cederán, mediante aportación, venta o cualquier otra forma, Activos al Patrimonio del Fideicomiso, y conforme a los términos del propio Convenio de Aportación y Adhesión, en su caso, se adherirán al Fideicomiso y adquirirán, en consecuencia, el carácter de Fideicomitentes Adherentes.

“CUAE” significa, las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, según las mismas se modifiquen periódicamente.

“Cuentas Adicionales” significa, cualesquiera otras cuentas que sean abiertas por el Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico o la asamblea de tenedores de los CBFIs, según corresponda, que sean necesarias para cumplir con los fines del Contrato de Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos, conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, Sección 12.5 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta Concentradora” significa la cuenta en la cual se concentrarán, quincenalmente o cuando así lo determine el Administrador, los recursos derivados de las Rentas que se reciban en las Cuentas Receptoras conforme se indica en la Cláusula Décima Segunda, Sección 12.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Colocación” significa la cuenta en la cual se deberán recibir los recursos producto de las emisiones de CBFIs y que se describe en la Cláusula Décima Segunda, Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Distribuciones” significa, la cuenta a través de la cual se realizarán los pagos de las Distribuciones de Efectivo, los Reembolsos de Capital y los pagos a realizarse a los Tenedores, de conformidad con las instrucciones que al efecto se reciban por parte del Comité Técnico conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, Sección 12.4 del Contrato de Fideicomiso.

“Cuentas o Cuentas del Fideicomiso” significa, cada una de las siguientes cuentas según se definen en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso: Cuenta de Colocación, Cuenta Receptora, Cuenta Concentradora, Cuenta de Distribuciones, y Cuentas Adicionales.

“Cuenta Receptora” significa, la cuenta o cuentas en las cuales se deberán depositar la totalidad de las Rentas que corresponda a cada Activo aportado al Patrimonio del Fideicomiso, conforme se establece en la Cláusula Décima Segunda, Sección 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Derechos de Arrendamiento” significa, los derechos que adquiriera el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, de manera directa o indirecta, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento de Inmueble, incluyendo sin limitar, los derechos sobre los seguros relacionados con dicho Inmueble.

“Derecho de Reversión” significa, el derecho que podrían tener, en su caso, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad o titularidad de los Activos que hayan sido aportados por cada uno de ellos al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de: (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso. Dicha situación se deberá establecer expresamente en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión que se celebre al efecto.

“Derechos de Suscripción Preferente” significa, respecto de aquellas emisiones que conforme al acuerdo del Comité Técnico Inicial o la asamblea de tenedores de CBFIs deban ser suscritas de manera preferente por los tenedores de CBFIs, el derecho de opción del que gozan los Tenedores, frente a terceros interesados en suscribir CBFIs, que con sus aportaciones, generarán un aumento en el Patrimonio del Fideicomiso.

“Deuda” significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, sin considerar líneas de crédito no dispuestas, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.

“Deuda Garantizada” significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluble a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos del Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias.

“Deuda No Garantizada” significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluble a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada del Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias.

“Deuda Total Insoluta” significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, de (1) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta del Emisor; y (2) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de las Subsidiarias del Emisor.

“Día Hábil” significa, cualquier día del año distinto a un sábado o domingo, en que las instituciones de crédito de México no estén obligadas o autorizadas a cerrar de conformidad con el calendario que al efecto publica la CNBV.

“Distribución” significa, los recursos derivados de las Inversiones en Activos que serán entregados a los tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 (quince) de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a la fracción VI del artículo 187 de la LISR.

“Distribución de Efectivo” significa, la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los tenedores de los CBFIs en términos del Fideicomiso y de acuerdo con la fracción VI del artículo 187 y la fracción VIII del artículo 188 de la LISR.

“Documentos de Emisión” significa, el Contrato de Fideicomiso, el Título que ampara los CBFIs, el prospecto, el Contrato de Colocación, el documento con información clave para la inversión, los avisos de oferta y de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente cada emisión y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, incluyendo aquéllos que se requieran para efectos de llevar a cabo Colocaciones entre inversionistas en el extranjero.

“Ejecutivos” significa las personas físicas empleados que ocupen los primeros dos niveles jerárquicos en la estructura corporativa del Administrador (director general y directores) y su presidente.

“Emisión” significa la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que ampara el presente Título, a la cual le fue asignada la clave de pizarra “EDUCA 26L”.

“Emisor” tiene el significado que se menciona en la introducción del presente Título.

“Endeudamiento” significa, en relación con cualquier Persona, (i) todo el endeudamiento de dicha Persona por dinero prestado y cualesquier otras obligaciones contingentes u otras de dicha Persona con respecto a fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias estén o no vencidas, excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros similares, (ii) todas las obligaciones de dicha Persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, certificados bursátiles o instrumentos de deuda similares, (iii) todas las obligaciones de arrendamientos financieros de dicha Persona, (iv) todos los endeudamientos referidos en los numerales (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicho endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o de cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre los activos (incluyendo cuentas y derechos contractuales) de dicha Persona, a pesar de que dicha Persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (v) todo el endeudamiento de terceros garantizado por dicha Persona (sin contabilizar doblemente cualquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vi) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de prepago) debidas sobre cualesquier endeudamiento referido en los

numerales (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. Endeudamiento no incluirá cantidades disponibles para ser dispuestas o prestadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas salvo que el Administrador espere que dichos montos sean utilizados para fondear, en todo o en parte, cualesquier compromisos obligatorios del Fideicomiso existentes a dicha fecha de determinación, según lo determine el Administrador.

“Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual” tiene el significado que se indica en la sección “*Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses*”, del presente Título.

“Fecha de Emisión” tiene el significado que se menciona en la sección “Fecha de Emisión”, contenida más adelante.

“Fecha de Vencimiento” tiene el significado que se menciona en la sección “Fecha de Vencimiento”, contenida más adelante.

“Fibras” significa, los fideicomisos de inversión en bienes raíces registrados en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria, sujetos al régimen fiscal establecido en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR y en las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

“Fideicomitente” significa, conjuntamente Grupo Nagoin, S.A. de C.V., los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y cualesquiera Fideicomitentes Adherentes.

“Fideicomitente Adherente” significa, cualquier Persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso, en su caso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.

“Fideicomitentes Adherentes Iniciales” significa, los fideicomitentes que aportan los Activos Iniciales.

“Fideicomiso” significa, el fideicomiso constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Fiduciario” significa, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, así como cualquier institución que sustituya al Fiduciario conforme a lo previsto al Contrato de Fideicomiso.

“Fines del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección “Fines del Fideicomiso” del presente Título.

“Fondo de Recompra” significa, el fondo que sería constituido por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta por el monto máximo de recursos que autorice la asamblea de tenedores de los CBFIs, para que con cargo al mismo el Fiduciario pueda llevar a cabo la adquisición de CBFIs en circulación en términos del Fideicomiso.

“Gastos de Emisión” significa, los gastos, derechos, honorarios de asesores legales, contables, fiscales, gastos de promoción, honorarios por aceptación y honorarios

correspondientes a primera anualidad adelantada del Fiduciario y del Representante Común, comisiones del estructurador y de los agentes colocadores y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cualquier emisión.

“Gastos de Mantenimiento de la Emisión” significa, los gastos que se generen por la administración y mantenimiento de cada emisión, de conformidad con la instrucción que el Administrador gire al Fiduciario en términos del documento adjunto al Contrato de Fideicomiso como “Anexo C”.

“Gastos de Operación” significa, los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sea notificados al Fiduciario por el Administrador, de tiempo en tiempo.

“Gravamen” significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.

“Indeval” tiene el significado que se menciona en la introducción del presente Título.

“Indicadores Clave de Desempeño” significa, cada uno de los siguientes indicadores clave de desempeño (1) Aumentar consumo energético proveniente de fuentes renovables; y (2) Otorgamiento de becas a población en vulnerabilidad económica.

“Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda”: significa el índice de cobertura de al menos 1.5 (uno punto cinco) con el que el Fideicomiso deberá contar al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con la siguiente fórmula:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 P_t + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 D_t}$$

Donde:

ICD_t = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

AL_0 = Activos líquidos al cierre del trimestre o (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

IVA_t = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

UO_t = Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas y cualquier otra distribución para el trimestre t.

LR_0 = Líneas de crédito revolvente vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre o.

I_t = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t .

P_t = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t .

K_t = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t .

D_t = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t .

“Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda” significa, para cualquier periodo, el Ingreso Consolidado Neto del Emisor de dicho periodo más las cantidades que hayan sido descontadas y menos las cantidades que hayan sido incluidas por (sin duplicar): (i) gasto por intereses sobre Deuda; (ii) provisiones por impuestos con base en el ingreso; (iii) descuento por amortización de deuda y costos de financiamiento diferidos; (iv) depreciaciones y amortizaciones de bienes inmuebles; (v) el efecto de cualquier cargo no monetario que derive de un cambio en principios contables al calcular el Ingreso Consolidado Neto para dicho periodo; (vi) todo lo anterior sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

“Ingreso Consolidado Neto” significa, para cualquier periodo, el monto de ingresos (o pérdidas) netos del Emisor para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

“Inmueble” significa, en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificadas; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.

“Intermediarios Colocadores” significa conjuntamente Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC, Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V., y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, y cualesquiera otros intermediarios colocadores que sean designados por el Fideicomitente y Administrador para actuar como tal respecto del Programa o de cualquier emisión que se realice al amparo del mismo.

“Inversiones Permitidas” significa, (i) las inversiones del efectivo disponible que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones escritas que reciba el Fiduciario del Comité Técnico o del Administrador para tales efectos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda que deberán contar con la máxima calificación crediticia en la escala nacional, ya sea AAA o su equivalente, mismas que se realizarán de conformidad con la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR; y (ii) los CBFIs en circulación que adquiera el Fiduciario en términos de la Legislación Aplicable y con motivo de las operaciones efectuadas con cargo al Fondo de

Recompra; en el entendido que las Inversiones Permitidas en su conjunto, no podrán exceder del 30% (treinta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso.

“ISR” significa, el impuesto sobre la renta y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo, conforme a las disposiciones fiscales en México.

“IVA” significa, el impuesto al valor agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo, conforme a las disposiciones fiscales en México.

“Legislación Aplicable” significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.

“LGTOC” significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LIVA” significa, la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

“LISR” significa, la Ley del Impuesto sobre la Renta.

“LMV” tiene el significado que se menciona en la introducción del presente Título.

“Mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios” tiene el significado que se menciona en la sección “Reglas de Instalación y Facultades de las Asambleas de Tenedores” contenida más adelante.

“México” significa, los Estados Unidos Mexicanos.

“Monto Anual de Servicio de Deuda” significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de Principal Programado e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

“Monto Total Autorizado del Programa” significa, hasta \$20,000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N) o su equivalente en unidades de inversión.

“Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad”: significa cada uno de los siguientes objetivos de desempeño de sostenibilidad:

(1) Aumentar el consumo energético proveniente de fuentes renovables con lo establecido para el año definido como evento desencadenante, con base en el ejercicio 2023.

Indicadores Clave de Desempeño	Año base: 2023	Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad 2028
Consumo energético proveniente de fuentes renovables e indicador clave de rendimiento	0.21%	34%

--	--	--

(2) Otorgar becas a población en vulnerabilidad económica, de conformidad con lo establecido para los años definidos como eventos desencadenantes, con base en el ejercicio 2023.

Indicadores Clave de Desempeño	Año base: 2023	Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad 2028
Otorgamiento de Becas a Población en Vulnerabilidad Económica	839	925

“Patrimonio del Fideicomiso” significa, los activos y obligaciones que se listan en la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso.

“Persona” significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.

“Pesos” o “\$” significa, la moneda de curso legal y poder liberatorio en México.

“Precio de Amortización Anticipada” tiene el significado que se menciona en la sección “Amortización Anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios”, del presente Título.

“Programa” tiene el significado que se menciona en la introducción del presente Título.

“Recursos Derivados de la Emisión” significa, respecto de cualquier emisión, los recursos que el Emisor obtenga como resultado de la Colocación de CBFIs (en el caso que la Colocación se realice mediante oferta primaria), de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión respectivos, mismos que, sin limitación y después de deducirse los gastos correspondientes (incluyendo sin limitar aquellos relacionados con la oferta de CBFIs respectiva), se deberán invertir en la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento de dichos Inmuebles, así como en el otorgamiento de financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para cumplir con los fines anteriores. En caso de que en emisiones se realice una oferta secundaria los recursos que se obtengan de la porción secundaria no estarán comprendidos en esta definición pues corresponderán al tenedor vendedor o a los tenedores vendedores correspondientes, según sea el caso.

“Reembolso de Capital” significa, las cantidades entregadas a los Tenedores en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 188 (ciento ochenta y ocho), fracción IX, sexto párrafo de la LISR.

“Reglamento Interior de la Bolsa” significa, el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.

“Rentas” significa, los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce temporal de los Inmuebles relacionados con los Activos y que derivan de los Contratos de Arrendamiento.

“Representante Común” significa, Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., institución que funge como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“RFC” significa, el Registro Federal de Contribuyentes.

“RMF” significa, la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según sea publicada, modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“RNV” significa, el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

“RUG” significa, el registro único de garantías mobiliarias.

“Servicios de Administración” significa los servicios de administración, asesoría, planeación y representación, así como los servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, que prestará el Administrador al Fideicomiso, en términos del Contrato de Administración.

“Sistema Electrónico de la Bolsa” significa el sistema electrónico de envío y difusión de información utilizado por alguna de las Bolsas, incluyendo el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la Bolsa.

“STIV-2” significa el Sistema de Transferencia de Información sobre Valores de la CNBV o cualquier otro sistema que lo sustituya.

“Subsidiaria” significa, respecto de cualquier persona, cualquier sociedad o entidad, de cualquier naturaleza, que requiera ser consolidada con el Emisor de conformidad con las NIIF.

“Tasa de Interés Bruto Anual” tiene el significado que se menciona en la sección “Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses” contenida más adelante.

“Tenedores” significan los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

“TIIE de Fondeo Promedio” o “Tasa de Interés de Referencia” tiene el significado que se menciona en la sección “Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses”, del presente Título.

“Título” significa el presente título el cual ampara 13,000,000 (trece millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la Emisión.

“Trimestre Completo Más Reciente”: significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros del Emisor.

“Valor” significa los títulos de crédito que conforme a la naturaleza del Fideicomiso puedan ser emitidos por el mismo de los establecidos por la fracción XXIV del artículo segundo de la LMV y cualesquiera otros de conformidad con la Legislación Aplicable y las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibras.

“Valor Nominal Ajustado” tiene el significado que se menciona en la sección “Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses” contenida más adelante.

“Valor Nominal Incrementado” significa el Valor Nominal más 0.20% (cero punto veinte por ciento), el cual será aplicable en la Fecha de Vencimiento, salvo que (i) el Emisor cumpla con los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad e Indicadores Clave de Desempeño, y (ii) el

Verificador Externo hubiere confirmado que el Emisor cumplió con los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad e Indicadores Clave de Desempeño de conformidad con sus procedimientos habituales.

“Verificador Externo” significa cualquier proveedor independiente de servicios de certificación en materia de sostenibilidad designado por el Emisor para verificar sus declaraciones respecto del desempeño de los Indicadores Clave de Desempeño establecidos.

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Emisor: Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso.

Fideicomitente: Grupo Nagoin, S.A. de C.V.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los tenedores de CBFIs representados por el representante común.

Administrador: Fibra Educa Management, S.C.

Monto Total de la Emisión: \$1,300,000,000.00 (mil trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

Denominación: Pesos.

Número Total de Certificados Bursátiles Fiduciarios: 13,000,000 (trece millones) incluyendo 6,500,000 (seis millones quinientos mil) de Certificados Bursátiles objeto de la opción de sobreasignación.

Sobreasignación: Derivado de los resultados de la Emisión, en la Fecha de Cierre de Libro, el Emisor ejerció su derecho de colocar cantidades adicionales las cuales fueron asignadas a los Tenedores a prorrata, por un monto de \$650,000,000.00 (seiscientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.), para llegar a un monto total de la Emisión de \$1,300,000,000.00 (mil trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

Plazo de Vigencia: 1,092 (mil noventa y dos) días, equivalentes a aproximadamente 3 (tres) años.

Fecha de Cierre de Libro: 17 de junio de 2026.

Fecha de Emisión: 19 de junio de 2026.

Fecha de Vencimiento: 15 de junio de 2029 (la “Fecha de Vencimiento”).

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, a que se refieren los Artículos 61, 62 fracción II, 63 fracción IV, 64, 68 y demás aplicables de la LMV.

Destino de los Fondos: El Emisor obtuvo \$1,290,282,147.88 (mil doscientos noventa millones doscientos ochenta y dos mil ciento cuarenta y siete Pesos 88/100 M.N.), considerando el ejercicio de la opción de sobreasignación como recursos netos derivados de la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a que hace referencia este Título; en el entendido que, los recursos netos incluyen el descuento de los gastos relacionados con la presente Emisión.

Dichos recursos serán destinados para:

- (i) \$607,971,568.34 (seiscientos siete millones novecientos setenta y un mil quinientos sesenta y ocho Pesos 34/100 M.N.), para liquidar el saldo principal insoluto de cierto crédito en cuenta corriente cuyos recursos se destinaron a su vez para la amortización del principal de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra “EDUCA 23L” (los “Certificados Bursátiles EDUCA 23L”), los cuales fueron originalmente emitidos por el Emisor el 17 de agosto de 2023 al amparo del programa por un monto total de \$1,734,428,400.00 (mil setecientos treinta y cuatro millones cuatrocientos veintiocho mil cuatrocientos Pesos 00/100 M.N.), y mismos que fueron objeto de una reapertura el 1 de diciembre de 2023 por un monto total de \$135,000,000.00 (ciento treinta y cinco millones de Pesos 00/100 M.N.) de forma conjunta con la primera reapertura de las emisiones con clave de pizarra “EDUCA 23-2L” y “EDUCA 23UL; en el entendido que, los Certificados Bursátiles EDUCA 23L tienen una fecha de vencimiento al 13 de agosto de 2026 y devengan un interés bruto anual sobre su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, computado a partir de su fecha de emisión o al inicio de cada periodo de intereses, según corresponda, a una tasa de interés bruto anual, misma que se calcula mediante la adición de 1.15% (uno punto quince por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días calendario capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, -incluso internet- autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la fecha de determinación de la tasa de interés bruto anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma.
- (ii) \$682,310,579.54 (seiscientos ochenta y dos millones trescientos diez mil quinientos setenta y nueve Pesos 54/100 M.N.), para fines corporativos del Fideicomiso.

Notificación de cumplimiento: El Emisor entregará una notificación firmada por un funcionario autorizado al Representante Común (la “Notificación de Cumplimiento”) al menos

con 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento confirmando si (i) el Emisor cumple con los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad e Indicadores Clave de Desempeño, (ii) el Verificador Externo hubiere confirmado que el Emisor cumplió los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad e Indicadores Clave de Desempeño de conformidad con sus procedimientos habituales y (iii) si el principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser amortizado será a su valor nominal, Valor Nominal Ajustado o Valor Nominal Incrementado.

Fines del Fideicomiso: El fin principal del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción y/u operación y/o desarrollo de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, que pertenezcan preponderantemente al sector educativo en México, de oficinas, de centros comerciales, del sector hospitalario o de uso mixto, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar, incluido el hospedaje para permitir el alojamiento de personas. El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de cada emisión o de la emisión de valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes:

- (a) Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar Colocaciones entre el público inversionista, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la Bolsa, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente (nacional o extranjero), para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior emisión, oferta pública y Colocación a través de la Bolsa y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización (nacional o extranjero);
- (b) Llevar a cabo cada emisión de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico Inicial o la asamblea de tenedores de CBFIs, según sea el caso, en los términos y con las características que determinen;
- (c) Realizar ofertas públicas de CBFIs y su Colocación (pudiendo ser o no al amparo de un Programa) conforme a las autorizaciones que expida la CNBV; emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;
- (d) Realizar emisiones adicionales (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción) que no impliquen una Colocación con el objetivo de (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los tenedores de CBFIs; (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos

provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la asamblea de tenedores de CBFIs, según sea el caso; (iii) ser entregados para el cumplimiento de los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador que, en su caso, determine la asamblea de tenedores de CBFIs; y/o (iv) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la asamblea de tenedores de CBFIs, según sea el caso;

(e) Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban Convenios de Aportación y Adhesión, como contraprestación por la aportación de Activos, en el entendido de que los CBFIs que emita para este fin en particular no necesariamente serán colocados mediante oferta pública;

(f) Emitir CBFIs objeto de planes de compensación de empleados, funcionarios y Ejecutivos que en su caso autorice la asamblea de tenedores de CBFIs;

(g) En atención a lo señalado en los incisos anteriores, según sea aplicable, y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en el listado de valores autorizados para cotizar de la Bolsa, y el depósito del título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y, en su caso, documentos relativos a una colocación de CBFIs en el extranjero;

(h) Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo Valores representativos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico o la asamblea de tenedores de CBFIs, según sea el caso, mediante oferta pública y/o privada y en su caso al amparo de un programa y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos Valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;

(i) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico Inicial o la asamblea de tenedores de CBFIs, según sea el caso, los Documentos de Emisión, así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada emisión y Colocación;

(j) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, los Convenios de Aportación y Adhesión y adquirir la propiedad de los Activos Iniciales y de cualesquiera otros Activos (i) con los Recursos Derivados de la Emisión, (ii) con cualesquiera otros recursos o (iii) mediante la entrega de CBFIs a sus propietarios o titulares;

(k) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los intermediarios colocadores correspondientes y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs o los valores representativos de deuda o de cualquier otro derecho a ser emitidos por el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;

(l) Previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, llevar a cabo ofertas y/o Colocaciones de CBFIs en el extranjero, sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, previa aprobación de la emisión respectiva por la asamblea de tenedores de CBFIs;

- (m) Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;
- (n) Abrir a nombre del Fideicomiso, así como administrar, operar y mantener con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- (o) Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;
- (p) Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;
- (q) Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso;
- (r) Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval en los términos establecidos en el Título y el Fideicomiso, de conformidad con la fracción VI del Artículo 187 de la LISR, y dar a conocer cada Distribución de Efectivo a través del EMISNET con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha Distribución de Efectivo;
- (s) Cobrar, recibir y administrar las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de agente del Fiduciario), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- (t) Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable, así como con las instrucciones que para tales efectos reciba del Fideicomitente respectivo;
- (u) Celebrar, a través del Administrador, los Contratos de Arrendamiento y cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico;
- (v) Realizar, a través del Administrador, la administración, cobranza y ejecución derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador;
- (w) Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico (incluyendo el Comité Técnico Inicial), según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos

relacionados, incluyendo sin limitar la contratación de seguros, la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación, entre otros;

(x) Cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;

(y) Previa instrucción del Administrador, contratar y remover a consultores, depositarios, expertos y otros agentes y prestadores de servicios para los propósitos y fines del Fideicomiso;

(z) Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el Fideicomiso;

(aa) Pagar con los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre, disposiciones del Fideicomiso, los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento de la Emisión y cualesquiera otros gastos, según le instruya el Comité Técnico;

(bb) Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única, el Reglamento Interior de la Bolsa y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, con la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador;

(cc) Presentar, a través del Administrador, de conformidad con la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;

(dd) En caso de ser necesario, someter a través del Administrador, a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los Artículos 34 (treinta y cuatro) y 36 (treinta y seis) del Código Fiscal de la Federación, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;

(ee) Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier Autoridad Gubernamental;

(ff) Participar como socio mayoritario en el Administrador u cualquier otra sociedad civil o entidad permitida bajo la Legislación Aplicable, y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social o participación en dichas entidades; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y de las demás sociedades o entidades, y a sus representantes y apoderados;

(gg) Participar como asociado, o de cualquier otra manera, en la asociación gremial que agrupe a las Fibras o empresas del ramo, en la cual será representado por el Administrador, incluyendo sin limitar la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias;

(hh) Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico, ya sea de manera directa o por el o los delegados que al efecto designe, para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, para abrir, cancelar cuentas bancarias, así como, para suscribir, avalar títulos de crédito, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (ii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);

(ii) En caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, proporcionar a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos;

(jj) Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, convenios, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, todos los contratos, convenios, documentos y/o acuerdos necesarios y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;

(kk) Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, pudiendo otorgar al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero. Al efecto, deberá respetarse en todo caso los límites de deuda e índices de cobertura a que se refiera la Circular Única o cualquier otra disposición o ley aplicable;

(ll) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, operaciones financieras derivadas (que estén o no relacionadas con los financiamientos que en su caso obtenga el Fideicomiso) tales como coberturas de tasas de interés o de tipo de cambio;

(mm) En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;

(nn) Previo acuerdo de la asamblea de tenedores de CBFIs, establecer un Fondo de Recompra y con base en dicho Fondo de Recompra, efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, de acuerdo con la Legislación Aplicable y las reglas de operación del Fondo de Recompra;

(oo) Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, para los planes de compensación e incentivos de Ejecutivos, en su caso y de conformidad con la Legislación Aplicable;

(pp) Efectuar la primera emisión de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores emisiones, con la previa aprobación de la asamblea de tenedores de CBFIs;

(qq) En caso que el Fideicomiso se pretenda extinguir, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;

(rr) Entregar o en su caso proporcionar acceso al representante común o a quien éste mismo designe, toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso, en un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;

(ss) Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, o a quien éste designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;

(tt) Realizar previa instrucción del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, o de conformidad con la autorización de la asamblea de tenedores de CBFIs, según sea el caso, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "*partnership*" o "*disregarded entity*" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos con anterioridad a la emisión de que se trate, y para elegir antes o al momento de la Emisión para ser tratados como una "*association taxable as Corporation*" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América;

(uu) En caso de realizarse colocaciones en los Estados Unidos de América, entregar a cada tenedor de CBFIs y a cada intermediario colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor), una vez solicitado por dicho tenedor o intermediario colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el *U.S. Securities Act of 1933*, vigente (el "*Securities Act*"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "*restricted securities*" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del *Securities Act*, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del *U.S. Securities Exchange Act of 1934*, vigente (el "*Exchange Act*"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el *Exchange Act*;

(vv) Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la intermediario colocador, con la participación del Asesor Contable y Fiscal, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como "*passive foreign investment company*" (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados

Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal que resulte aplicable;

(ww) Participar en co-inversiones u otras asociaciones con terceros en términos del Fideicomiso; y

(xx) En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.

Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses: A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado, a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo.

La tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) se calculará mediante la adición de 1.40% (uno punto cuarenta por ciento) al resultado, redondeado a dos decimales, de multiplicar los factores resultantes de sumar (i) 1 (uno) más (ii) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo a un Día Hábil (“TIIE de Fondeo”), correspondiente a cada día natural transcurrido entre (A) (i) el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión (incluyéndola) o (ii) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses inmediato anterior (excluyéndola), según corresponda, y (B) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente (incluyéndola) (el “Periodo de Observación”), de conformidad con la fórmula expresada en el siguiente párrafo del presente Título (la “Tasa de Interés de Referencia” o “TIIE de Fondeo Promedio”). El cálculo de la TIIE de Fondeo Promedio utilizará la TIIE de Fondeo del Día Hábil inmediato anterior para aquellos días inhábiles dentro del Periodo de Observación. La TIIE de Fondeo será la calculada y dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso internet autorizado al efecto precisamente por Banco de México. En caso de que la TIIE de Fondeo deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés de Referencia y la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE de Fondeo.

Para determinar la TIIE de Fondeo Promedio, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TR = \left[\prod_{i=1}^{N_j} \left(1 + \frac{TF_i}{36,000} \right) - 1 \right] \times \frac{36,000}{N_j}$$

En donde:

TR = TIIE de Fondeo Promedio o Tasa de Interés de Referencia aplicable al Periodo de Intereses correspondiente.

TFi = TIIE de Fondeo aplicable al i-ésimo día del Periodo de Observación correspondiente.

Nj = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Observación correspondiente.

Al resultado de la Tasa de Interés de Referencia (TR) se le deberá adicionar 1.40% (uno punto cuarenta por ciento) para obtener la Tasa de Interés Bruto Anual (TB).

El Representante Común calculará el interés que devengarán los Certificados Bursátiles 2 (dos) Días Hábles anteriores a la Fecha de Pago de Intereses de cada Periodo de Intereses (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), de conformidad con lo establecido en la Sección “Periodicidad en el Pago de Intereses”, computado a partir del inicio de cada Periodo de Intereses y que regirá precisamente durante ese Periodo de Intereses.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles se computará en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual de cada Periodo de Intereses, y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se pagarán cada 28 días, en las fechas señaladas en el calendario de pagos que se incluye en la sección denominada “Periodicidad en el Pago de Intereses”, o, si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, en el siguiente día hábil, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente.

Para determinar el monto de intereses ordinarios pagaderos en cada periodo de intereses que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados en su totalidad, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left(\frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Interés bruto del Periodo de Intereses que corresponda.

VN = Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.

El Representante Común, a más tardar 1 (un) día hábil antes de la fecha de pago de intereses que corresponda o, en su caso, de la Fecha de Vencimiento, dará a conocer a la Emisora por escrito (pudiendo ser vía correo electrónico), y a la CNBV a través del Sistema de Transferencia de Información sobre Valores 2 (“STIV-2”), al Indeval y a la BMV, por escrito o a través de los medios que estos determinen (incluyendo el STIV 2 y el EMISNET), o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación incluso internet autorizado al efecto por dichas instituciones, el importe de los intereses a pagar, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable en ese período y, en su caso, el monto de principal a pagar de los Certificados Bursátiles, así como el Valor Nominal Ajustado de los mismos.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe total de la amortización de principal y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 A.M. (horario de la Ciudad de México) de ese día.

En caso de que algún pago de intereses no sea cubierto en su totalidad en alguna de las Fechas de Pago de Intereses correspondientes, Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si no entregare la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

El presente Título se mantendrá en depósito con Indeval. En los términos del Artículo 282 de la LMV el Emisor determina que el Título no llevará cupones adheridos; haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, todas las cantidades por concepto de intereses ordinarios y principal serán liquidadas en Indeval, realizándose las mismas de conformidad con los procesos y lineamientos que señalan las disposiciones de la LMV y demás disposiciones que regulan a las instituciones para el depósito de valores. Por lo anterior, Indeval no intervendrá, ni será responsable de la realización del cálculo o retención de las cantidades señaladas, por lo que la entrega y dispersión de los recursos se realizará de manera proporcional e íntegra a la suma entregada y entre el número de Certificados Bursátiles en circulación.

Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Primer Período de intereses: Se dará a conocer por el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la primera Fecha de Pago de Intereses, calculada de conformidad con lo establecido en la sección “Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses” del Título.

Pago de Intereses: Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días calendario (cada uno de dichos periodos, un “Período de Intereses”) durante la vigencia de la Emisión, conforme al siguiente calendario y en las siguientes fechas:

Período	Fecha de Pago de Intereses	Período	Fecha de Pago de Intereses
1	17 de julio de 2026	21	28 de enero de 2028
2	14 de agosto de 2026	22	25 de febrero de 2028
3	11 de septiembre de 2026	23	24 de marzo de 2028
4	9 de octubre de 2026	24	21 de abril de 2028
5	6 de noviembre de 2026	25	19 de mayo de 2028

6	4 de diciembre de 2026	26	16 de junio de 2028
7	1 de enero de 2027	27	14 de julio de 2028
8	29 de enero de 2027	28	11 de agosto de 2028
9	26 de febrero de 2027	29	8 de septiembre de 2028
10	26 de marzo de 2027	30	6 de octubre de 2028
11	23 de abril de 2027	31	3 de noviembre de 2028
12	21 de mayo de 2027	32	1 de diciembre de 2028
13	18 de junio de 2027	33	29 de diciembre de 2028
14	16 de julio de 2027	34	26 de enero de 2029
15	13 de agosto de 2027	35	23 de febrero de 2029
16	10 de septiembre de 2027	36	23 de marzo de 2029
17	8 de octubre de 2027	37	20 de abril de 2029
18	5 de noviembre de 2027	38	18 de mayo de 2029
19	3 de diciembre de 2027	39	15 de junio de 2029
20	31 de diciembre de 2027	---	---

En el caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses ordinarios respectivos por el número de días calendario efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago-correspondiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento, salvo por el último Pago de Interés, en cuyo caso se pagará precisamente en la Fecha de Vencimiento, en cuyo caso si dicha fecha no es un Día Hábil, se pagará en el Día Hábil inmediato anterior, contra la entrega de las constancias respectivas que el Indeval expida.

El primer pago de intereses se deberá realizar el 17 de julio de 2026.

Amortización:

El principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se amortizará a su valor nominal, Valor Nominal Ajustado o Valor Nominal Incrementado mediante un solo pago en la Fecha de Vencimiento, contra la entrega del presente Título. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, la amortización de principal se realizará el Día Hábil inmediato anterior.

El Representante Común deberá dar aviso a Indeval por escrito o a través de los medios que esta determine, a la CNBV a través del STIV-2 u otros medios que la CNBV determine, a la Bolsa a través del Sistema Electrónico de la Bolsa u otros medios que la Bolsa determine, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de amortización anticipada. En caso de que el Fideicomitente decida ya no llevarla a cabo, lo deberá notificar con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación.

Amortización Anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:

El Emisor tendrá el derecho de amortizar anticipadamente en cualquier fecha previa a la Fecha de Vencimiento, la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, ya sea parcial o totalmente, el Emisor pagará a los Tenedores una cantidad igual al monto que resulte de la suma de:

(a) el monto que resulte mayor entre (i) el 100% (cien por ciento) del monto de principal que se esté amortizando de manera anticipada, o (ii) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (treinta) días calendario previos a la fecha en que el Emisor notifique al Representante Común su intención de llevar a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, que sea proporcionada por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. ("PIP") y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. ("Valmer") (en conjunto, el monto que resulte del cálculo anterior, el "Precio de Amortización Anticipada"). La fuente pública gratuita en la que los inversionistas podrán verificar los precios proporcionados por PIP y Valmer, son: <https://www.piplatam.com/> y <https://valmer.com.mx/>, respectivamente. En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, el Emisor pagará a los Tenedores los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio por Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% de la suma principal que se esté amortizando de manera anticipada.

(b) más 0.20% (cero punto veinte por ciento) sobre el Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles a ser amortizados, salvo en el caso que el Emisor hubiere cumplido con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño antes de la fecha de amortización anticipada y el Emisor hubiere entregado al Representante Común la Notificación de Cumplimiento junto con la confirmación del Verificador Externo con al menos 7 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada, por lo que en dicho caso únicamente aplicaría el monto contemplado en el inciso (a) anterior.

La amortización anticipada se llevará a cabo conforme al Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de la cantidad a prepagar a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere, siempre y cuando el Emisor dé un aviso por escrito, respecto de su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada cuando menos con 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que el Emisor tenga la intención de amortizar anticipadamente la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles, al Representante Común. Asimismo, el Emisor publicará, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respecto a dicha amortización anticipada a través del Sistema Electrónico de la Bolsa (o cualesquiera otros medios que la Bolsa determine) en la sección "Empresas Enlistadas" en el apartado "Eventos Relevantes" o en cualquier otra sección que la Bolsa indique. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe a pagar de intereses y principal y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles.

Una vez realizados los avisos a que se refiere el párrafo anterior, en caso de que el Emisor decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada voluntaria, deberá notificar dicha situación por escrito al Representante Común, y publicarlo a través del Sistema Electrónico de la Bolsa (o cualesquiera otros medios que la Bolsa determine) en la sección "Empresas Enlistadas" en el apartado "Eventos Relevantes" o en cualquier otra sección que la Bolsa indique con por lo menos dos (2) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que pretendía llevar

a cabo dicha amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al Título. En caso de que el Emisor no presente el aviso en dicha fecha y no realice el pago por amortización anticipada, los gastos generados en los que incurra el Representante Común respecto de dicho cambio serán con cargo al Emisor.

En caso que el Emisor realice una o varias amortizaciones parciales, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles en circulación:

$$VNAt = VNAt-1 - AMPAt$$

En donde:

$VNAt$ = Saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles en circulación.

$VNAt-1$ = Saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles, en la fecha de la amortización parcial y antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes.

$AMPAt$ = Monto de la amortización parcial atribuible a principal.

Para determinar el valor nominal ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación (el “Valor Nominal Ajustado”), el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = VNAt / NT$$

En donde:

$VNAT$ = Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación.

$VNAt$ = Saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles en circulación.

NT = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

En todo caso, cualquier amortización anticipada se llevará a cabo a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, México.

Derechos de los Tenedores: Los Tenedores tendrán el derecho de recibir el pago de principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en los términos previstos en este Título.

Lugar y forma de Pago: El principal y los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en Pesos el día de su vencimiento y en cada una de las fechas de pago de principal e intereses, respectivamente, en cuyo caso, de ser días que no sean un Día Hábil, se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento, mediante transferencia electrónica a través de Indeval, quien mantiene su

domicilio en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En caso de mora, cualquier pago que deba realizar el Emisor se hará a través de Indeval, en el domicilio señalado anteriormente o, de no ser posible efectuar el pago correspondiente a través de Indeval, directamente en las oficinas del Representante Común ubicadas en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Piso 7, Colonia Bosques de las Lomas, Código Postal 05120, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México o, en su defecto en las oficinas del Emisor ubicadas en Av. San Jerónimo 458, Piso 1, Tizapán San Ángel, Jardines del Pedregal, Álvaro Obregón, 01900 Ciudad de México, México, precisamente en ese orden.

En caso de que por alguna razón Indeval, durante la vigencia de la Emisión no mantenga la cuenta señalada en el párrafo anterior, o no pueda prestar el servicio, o recibir los recursos en dicha cuenta por cualquier causa, Indeval informará por escrito al Emisor y al Representante Común, el o los números de cuenta en las que podrá recibir los recursos. Indeval únicamente efectuará pagos y liquidaciones en el lugar de pago señalado y de conformidad con la mecánica establecida en el Título.

El último pago se efectuará contra la entrega del propio Título, o constancia al efecto emitida por el Indeval, complementada con el listado de titulares que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente.

Garantía: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios y no contarán con garantía real o personal alguna.

Posibles Adquirentes: Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Mecánica de Pago: El Emisor solventa sus obligaciones de pago conforme al Título de la presente Emisión mediante el pago en Pesos. El Emisor realizará las transferencias correspondientes a pagos de principal e intereses en Pesos, a través de una cuenta bancaria denominada en Pesos. Para efecto de llevar a cabo dichas transferencias, los Tenedores deberán contar con una cuenta bancaria denominada en Pesos. El pago del principal e intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrá realizarse a elección de cada Tenedor, conforme lo acuerde con su propio custodio, bajo su propio riesgo y responsabilidad, sin responsabilidad para Indeval o para el Emisor, mediante: (i) entrega de fondos en cuentas de depósito bancarias, (ii) la entrega de documentos a la vista, o (iii) mediante transferencia electrónica. En este sentido, cada uno de los Tenedores deberá manifestar a su custodio su elección respecto a la forma en que desea recibir los pagos de principal e intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Por esta razón, todo inversionista interesado en invertir en los Certificados Bursátiles Fiduciarios, deberá contar con los medios suficientes para poder adquirir los mismos.

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de la presente Emisión: El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales") a los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el presente Título (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales"). Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra

asignada por la Bolsa) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil Fiduciario, obligaciones de dar, hacer y no hacer y casos de vencimiento anticipado).

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso respectivo en su fecha de emisión, los cuales serán calculados a la tasa de intereses aplicable a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales. La emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales se sujetará a lo siguiente:

(a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales, o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales.

(b) El monto máximo de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación al amparo del Programa (incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

(c) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, el Emisor deberá canjear el presente Título por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales más los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, y depositar dicho nuevo título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, es decir, (i) el monto total de la emisión, representado por la suma del monto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales, más el monto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales (ii) el número total de Certificados Bursátiles Fiduciarios amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales más el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales), (iii) la fecha de emisión, que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, señalando adicionalmente la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales, y (iv) el plazo de vigencia de la emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales, en virtud de que la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales será la misma fecha de vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales.

(d) La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los períodos de intereses conforme al presente Título, en el entendido de que si dicha fecha no coincide con la fecha en que inicie cualquiera de los períodos de intereses conforme al presente Título, los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período

de Intereses en curso en su fecha de emisión y el precio de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales podrá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Período de Intereses vigente. En este caso, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales continuarán devengando intereses desde el inicio del Período de Intereses que se encuentre entonces vigente.

(e) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales derivado de la misma constituirán novación.

(f) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales sobre la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales a que se refiere el presente Título.

(g) Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

Domicilio del Emisor: Av. San Jerónimo 458, Piso 1, Tizapán San Ángel, Jardines del Pedregal, Álvaro Obregón, 01900 Ciudad de México, México.

Causas de Vencimiento Anticipado : En el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, una “Causa de Vencimiento Anticipado”), se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios en los términos y condiciones establecidos más adelante, a menos que la asamblea general de Tenedores resuelva lo contrario:

a) Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno y exigible en cada fecha de pago de intereses, de cualquier cantidad de intereses, y dicho pago no se realizare dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse, salvo por el último pago de principal y/o intereses, mismo que deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento, en cuyo caso si dicha fecha no es un Día Hábil, se pagará en el Día Hábil inmediato anterior.

b) Si el Emisor incumpliere con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el presente Título (salvo por la obligación prevista en el numeral 3. De la sección “Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor frente a los Tenedores”, del presente título), distintas a las referidas en el inciso anterior, en el entendido que, se considerará que el Emisor se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 30 (treinta) días calendario siguientes a la fecha en que hubiere ocurrido el incumplimiento; en el entendido, además que, el incumplimiento de cualesquiera de los Indicadores Clave de Desempeño no constituirá una Causa de Vencimiento Anticipado.

c) Si el Emisor (i) fuere declarado por una autoridad judicial competente, mediante sentencia firme y definitiva que no admita recurso alguno, en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar; o (ii) se inicie en contra del Emisor un procedimiento o acción con el objeto de ser declarado en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar y el mismo continúe sin desecharse legalmente por un período de 180 (ciento ochenta) días calendario, o (iii) si admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.

d) Si el Emisor deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, con el carácter de cosa juzgada, dictadas en su contra por un monto total de EUA \$30,000,000.00 (treinta millones de Dólares

00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días calendario siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.

e) Si el Emisor rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

f) Si el Emisor no entregara la información financiera y de otra naturaleza, requerida por Legislación Aplicable o regulación aplicable y/o información que le sea requerida por la CNBV y la Bolsa, para cumplir con la Circular Única, y dicha falta no sea subsanada en un periodo de 15 (quince) Días Hábiles.

g) Si (i) se declarare el vencimiento anticipado por incumplimiento de cualquier Deuda, (por un incumplimiento distinto al previsto en el inciso (ii) siguiente), que obligue al Emisor a pagar una cantidad igual o mayor, en lo individual o en su conjunto, de EUA\$30,000,000.00 (treinta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) o su equivalente en UDIs; o (ii) el Emisor dejare de pagar, a su vencimiento, cualquier cantidad de principal y/o intereses pagaderos respecto de cualquier Deuda hasta por un monto, en lo individual o en su conjunto, de EUA\$30,000,000.00 (treinta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) y dichas cantidades no son pagadas en cualquier periodo de gracia o de cura aplicable, según corresponda; en el entendido que; la Causa de Vencimiento respecto del inciso (i) anterior, tendrá un periodo de gracia será de 60 (sesenta) días calendario, contados a partir que se hubiere declarado el vencimiento anticipado.

h) Si el Emisor incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el presente Título, distintas a las de pago, en el entendido de que se considerará que el Emisor se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsana dentro de los 30 (treinta) días calendario al incumplimiento de la obligación de que se trate.

i) Si el Emisor incurre en falsedad o proporciona información incorrecta respecto de cualquier aspecto relevante en relación a la Emisión de los Certificados Bursátiles o el cumplimiento de sus obligaciones previstas en los Documentos de la Emisión; y dicha información no haya sido solventada o rectificada en un periodo de gracia de 30 (treinta) días calendario, contados a partir de la fecha que tenga conocimiento de dicha situación.

j) Si los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso son objeto de expropiación declarada por autoridad competente, que individualmente o en conjunto, tengan un valor superior al 35% (treinta y cinco por ciento) de los activos totales que integran el Patrimonio del Fideicomiso, con base en los últimos estados financieros trimestrales disponibles; en el entendido que, no será considerado como una Causa de Vencimiento Anticipado si los activos objeto de expropiación no afectan de forma adversa y significativamente la operación ordinaria y situación financiera del Emisor.

En caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos anteriores y habiendo transcurrido el periodo de gracia aplicable, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se podrán declarar vencidas anticipadamente sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza judicial o extrajudicial, siempre y cuando cualquier Tenedor

o grupo de Tenedores que representen cuando menos la mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación en ese momento entregue, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a aquél en el que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado, una notificación por escrito al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en cuyo caso el Emisor se constituirá en mora desde dicho momento y se harán exigibles de inmediato la suma del principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los intereses devengados y no pagados, respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber solicitud por parte de Tenedor alguno una vez transcurridos los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a aquél en el que haya ocurrido cualquiera de los eventos mencionados anteriormente, el Representante Común procederá a convocar a una asamblea de Tenedores para que resuelva en lo conducente, la cual deberá celebrarse en un plazo máximo de 15 (quince) días calendario, considerado como primer día el de la fecha en que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado.

El Representante Común dará a conocer a la Bolsa (a través del Sistema Electrónico de la Bolsa o de los medios que determine), a la CNBV y a Indeval por escrito (o a través de los medios que éstos determinen) en cuanto tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado.

Una vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean declarados vencidos anticipadamente, el Representante Común informará a la CNBV y Bolsa, a través de los medios que estas últimas determinen, incluyendo el Sistema Electrónico de la Bolsa (o cualquier otro medio que la Bolsa determine). Asimismo, el Representante Común deberá informar de manera inmediata a Indeval por escrito, por los medios que éste determine, que los Certificados Bursátiles Fiduciarios han sido declarados vencidos anticipadamente, para lo cual proporcionará a Indeval, en su caso una copia del documento, en el que se haya notificado o, en su caso, adoptada dicha resolución.

Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor frente a los Tenedores: El Emisor tendrá las siguientes obligaciones:

1. Mantener el registro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y el listado en la Bolsa.
2. Cumplir con todos los requerimientos de revelación y entrega de información a que esté obligado en términos de la LMV, del Reglamento de la Bolsa y de las disposiciones de la Circular Única aplicables a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Emisor y a la Emisión.
3. Dentro del primer semestre de cada año calendario, durante la vigencia de la presente Emisión, el Emisor deberá reportar respecto del año inmediato anterior, a través de su informe de sustentabilidad del ejercicio inmediato anterior correspondiente (el "Reporte de Sustentabilidad"), mediante la publicación del mismo en su sitio web www.fibraeduca.com, el seguimiento de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (por sus siglas en inglés SPTs) respecto a los Indicadores Clave de Desempeño (por sus siglas en inglés KPIs) y de los compromisos sociales, ambientales o de gobernanza inherentes al etiquetado de la emisión ("ASG"). Además, el Emisor hará sus mejores esfuerzos para atender al menos una vez dentro del primer semestre de cada año calendario las dudas realizadas por parte de los Tenedores sobre el seguimiento de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad respecto a los Indicadores Clave de Desempeño y de los compromisos sociales, ambientales o de gobernanza inherentes al etiquetado de la emisión en materia de ASG sobre el Reporte de Sustentabilidad.

4. Pagar los intereses, principal y/o cualquier otra cantidad pagadera conforme al presente Título.

5. Pagar de inmediato y sin necesidad de requerimiento alguno el saldo insoluto en el supuesto que se dieran por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

6. Constituir en depósito el importe de la amortización del principal y del pago de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval a más tardar a las 11:00 A.M. de la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

7. Presentar a través del Administrador todas las declaraciones de impuestos que esté obligado a presentar en cualquier jurisdicción de conformidad con la Legislación Aplicable y pagar todos los impuestos que legalmente deban enterarse conforme a dichas declaraciones, y los demás impuestos, contribuciones, cargos o derechos que les sean impuestos al Fiduciario o a sus propiedades, activos o ingresos, en o antes, de la fecha en que dichos impuestos, contribuciones, cargos o derechos sean pagaderos de conformidad con la Legislación Aplicable, salvo en el caso de que el Emisor impugne legalmente de buena fe cualesquiera de dichos impuestos o contribuciones.

8. Asegurar que sus obligaciones bajo el presente Título, constituyan en todo tiempo obligaciones directas, quirografarias y no subordinadas del Emisor como fiduciario del Fideicomiso, y que tengan una prelación de pago, al menos *pari passu* respecto al pago de cualesquiera otras obligaciones presentes o futuras, directas, quirografarias y no subordinadas del Emisor, derivadas de cualquier pasivo del Emisor, según sea el caso;

9. Limitaciones en la Contratación de Deuda:

- (i) *Limitaciones respecto de Deuda Total Insoluta.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluta del Emisor es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de Activos Inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir Activos Inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente;
- (ii) *Limitaciones respecto de Deuda Garantizada.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluta es superior a 25% (veinticinco por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de Activos Inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de

recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir Activos Inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente;

- (iii) *Servicio de la Deuda.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):
- a. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;
 - b. los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda del Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolvente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y
 - c. en caso de cualquier adquisición o desinversión del Emisor de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte del Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (1) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (2) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolvente, se realizó en el primer día de dicho periodo.

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante

dicho periodo. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias en cualquier momento en que el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda;

(iv) Límites a los financiamientos

- a. El monto total de los pasivos (financiamientos correspondientes a cualquier crédito, préstamo, o Certificados Bursátiles por virtud de los cuales el Emisor y sus Subsidiarias queden obligados a pagar dichos financiamientos) del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 40% (cuarenta por ciento) del valor contable de los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado en términos del Anexo AA de la Circular Única. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento;
- b. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda de al menos 1.5 (uno punto cinco) en términos del Anexo AA de la Circular Única. En caso de que el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda sea menor a 1.5 (uno punto cinco), no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento; en el entendido que, el crédito fiscal notificado el 3 de marzo de 2025 al Emisor, según el mismo ha sido revelado en los Documentos de la Emisión correspondiente, que haya quedado firme y no admita recurso legal alguno será considerado para efectos del cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda;

10. Activos Totales No Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada del Emisor y sus Subsidiarias reportados en el trimestre completo más reciente;

11. Existencia:

- (i) Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("Fibra") y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable

a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses del Emisor;

- (ii) Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las NIIF o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México;
- (iii) Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera del Emisor;

12. **Mantenimiento de Propiedades.** Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, el Emisor deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada;

13. **Seguros.** Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado;

14. **Consolidación, Fusión, Escisión o Venta de Activos.** No podrá fusionarse, escindirse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar la totalidad o una parte significativa de sus activos y bienes, salvo que se cumplan las siguientes condiciones: (i) el Emisor sea el fusionado, escindido o el vendedor, y la fusionante, escidente, o el comprador, según sea aplicable, asuma las obligaciones del Emisor al amparo de los Certificados Bursátiles, (ii) al surtir efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles, y (iii) el Emisor entregue al Representante Común una opinión legal y un certificado firmado por un funcionario responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (i) y (ii) anteriores;

15. **Impuestos.** Pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que el Emisor, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando el Emisor haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes;

16. **Limitaciones para realizar operaciones con Personas Relacionadas.** 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 como tales, en términos y condiciones similares a las que se podrían haber pactado con Personas no relacionadas con el Emisor.

17. Destinar los recursos obtenidos por la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios para los fines establecidos en el presente Título.

18. Mantener, durante la vigencia de la Emisión, al menos dos calificaciones emitidas por agencias calificadoras autorizadas por la CNBV.

19. Adicionalmente, el Emisor deberá entregar por escrito al Representante Común, a más tardar dentro de los 20 (veinte) Días Hábles siguientes al cierre de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio social del Emisor y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio social del Emisor, un certificado firmado por representante legal del Administrador indicando el cumplimiento por parte del Emisor de las obligaciones contenidas en el presente apartado “Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor frente a los Tenedores”.

20. El Emisor no podrá realizar nuevas inversiones, adquisiciones ni incurrir en deuda incremental (salvo que sea para pago exclusivo de obligaciones fiscales) en caso de que (i) las calificaciones crediticias otorgadas a los Certificados Bursátiles sufran una baja crediticia de un (1) grado respecto de la menor calificación crediticia de las calificaciones crediticias vigentes a la fecha de este Título, como consecuencia directa de que el crédito fiscal notificado el 3 de marzo de 2025 al Emisor, según el mismo ha sido revelado en los Documentos de la Emisión correspondiente, quede firme y no admita recurso legal alguno, y (ii) que el monto del crédito fiscal fincado al Emisor previsto en el inciso (i) anterior, sea superior al 5% (cinco por ciento) del monto total de los activos del Fideicomiso en términos de los previsto en el Artículo 50 cuarto párrafo y demás artículos aplicables de la Circular Única.

El Emisor no asume obligación distinta a las mencionadas en el presente Título.

El Emisor no tiene obligaciones de dar, hacer o no hacer en beneficio y/o frente a los Tenedores, distintas a las expresamente consignadas en el presente Título.

El Emisor se obliga a proporcionar a la CNBV, a la Bolsa y al público inversionista la información financiera, económica, contable y administrativa que se señala en la Legislación Aplicable.

Referente a las obligaciones y Causas de Vencimiento Anticipado mencionados anteriormente, se contemplan las siguientes reglas:

Las estimaciones que se realicen para el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda deberán ser consistentes con las políticas de financiamiento, de Distribución y de operación seguidas por el Fideicomiso en el trimestre que se esté reportando, y ser consistentes con los niveles observados del mercado e incluir supuestos operativos verificables.

El cálculo de los montos correspondientes a los activos, financiamientos referidos en los conceptos de apalancamiento se realizará considerando el valor en libros del estado de situación financiera consolidado al cierre del trimestre reconocidos en su contabilidad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“*International Financial Reporting Standards*”) que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“*International Accounting Standards Board*”) aplicables al Emisor.

Para efectos de claridad se entiende por Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda como la utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (UAFIDA) adicionando el ingreso financiero.

Intereses Moratorios: En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, se devengarán intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios, sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a una tasa anual igual al resultado de adicionar 2% (dos por ciento) a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta y se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días calendario efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal, en el domicilio del Emisor, ubicado en Av. San Jerónimo 458, Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, 01900 Ciudad de México, México, y en la misma moneda que la suma principal.

Reglas de Instalación y Facultades de las Asambleas de Tenedores:

- (1) Las asambleas de los Tenedores (la “Asamblea de Tenedores”) representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del presente Título, la LMV y de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- (2) La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.
- (3) Los Tenedores que representen un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores correspondiente, especificando en su petición los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha Asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 15 (quince) días calendario contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores correspondiente.
- (4) La convocatoria para las Asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en cualquier periódico de circulación a nivel nacional y en el Sistema Electrónico de la Bolsa, con al menos 10 (diez) días calendario de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse, sin que puedan tratarse puntos que no estén previstos en el orden del día salvo que esté representado el 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá derecho a un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.
- (5) Para que una Asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (6) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en ella los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen,

por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación (la “Mayoría de los Certificados Bursátiles Fiduciarios”) y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes.

Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (6) siguiente, se considerará legalmente instalada con cualesquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en ella representados, y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes.

(6) Se requerirá que esté representado en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes, en los siguientes casos:

(a) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común; o

(b) cuando se trate de otorgar prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal y/o intereses conforme al Título que documenta la presente Emisión; o

(c) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, salvo que la modificación en cuestión sea para (i) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción, (ii) corregir o adicionar cualquier disposición que resulte incongruente con el resto de los documentos base de la Emisión, (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, y/o (iv) cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común; casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de los Tenedores.

(7) Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados en el inciso (6)(a) anterior, se requerirá que estén presentes en ella los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes. Tratándose de cualesquiera de los asuntos mencionados en el inciso (6)(b) anterior, en Asambleas de Tenedores reunidas en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, se requerirá que estén presentes en ella los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes.

(8) Para concurrir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea de Tenedores, por lo

menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por apoderado, acreditado con carta poder.

(9) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles Fiduciarios que el Emisor o cualquier persona relacionada con el Emisor haya adquirido.

(10) De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas, así como los libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las Asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(11) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.

(12) No obstante, lo estipulado anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores, siempre que se confirmen por escrito.

Nada de lo contenido en el presente limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC.

Funciones del Representante Común: El Emisor ha designado como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., quien ha aceptado la designación y se ha obligado a su fiel desempeño.

El Representante Común llevará a cabo todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores de conformidad con lo establecido por (i) el presente Título (ii) los Artículos 68, 69 y demás aplicables de la LMV relativos a la representación común, y en lo que resulten aplicables, (iii) la LGTOC, particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del representante común, así como a su designación, revocación o renuncia, y (iv) los Artículos 65, 68 y demás aplicables de la Circular Única.

El Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (para efectos de claridad, el Representante Común no representa a los Tenedores en forma individual, sino de manera conjunta).

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que señala la LMV, la LGTOC y demás leyes aplicables, así como las que se le atribuyen enunciativa y no limitativamente en el presente Título. Para todo aquello no expresamente previsto en el presente Título, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Mayoría de los

Certificados Bursátiles Fiduciarios, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes, derechos y obligaciones:

- (i) suscribir el presente Título;
- (ii) la facultad de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos de cada Emisión conforme a lo establecido en el presente Título;
- (iii) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente, o a solicitud de los Tenedores que representen, en lo individual o en conjunto, 10% o más de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación o a solicitud del Emisor;
- (iv) firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando así corresponda, los documentos o convenios que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor;
- (v) ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, incluyendo sin limitar, la facultad de contratar un auditor externo, cuando a su juicio se requiera;
- (vi) calcular los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, conforme a lo dispuesto en los documentos de la Emisión correspondiente;
- (vii) calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y/o amortización de principal correspondientes a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la tasa de interés bruto anual aplicable, así como informar a la CNBV, la Bolsa y al Indeval, por escrito, sobre el pago de los intereses conforme a lo dispuesto en los documentos de la Emisión correspondiente;
- (viii) representar a los Tenedores ante al Emisor o ante cualquier autoridad competente como intermediario respecto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- (ix) vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Emisor en los términos del presente Título;
- (x) publicar, a través de los medios que determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guardan los Certificados Bursátiles Fiduciarios; en el entendido que, cualquier información que sea de carácter confidencial no deberá revelarse;
- (xi) solicitar a las partes toda la información necesaria en el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones;
- (xii) informar al Indeval, en cuanto se tenga conocimiento, tan pronto como sea posible, de la materialización de una Causa de Vencimiento Anticipado de conformidad con lo establecido en el Suplemento y en el presente Título y cuando sean declarados vencidos

anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme al Suplemento y el presente Título;

- (xiii) por instrucciones de la Asamblea de Tenedores o, de así considerarlo conveniente el Representante Común, previo anticipo de los recursos suficientes para tales efectos por parte de los Tenedores, subcontratar a terceros para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión y supervisión establecidos en el presente Título;
- (xiv) requerir del Emisor la información y documentación necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones en términos de la fracción II del Artículo 68 de la Circular Única, excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; y
- (xv) en general, ejercer todas las funciones y facultades, así como cumplir con todas las obligaciones a su cargo en términos del presente Título, la LMV, la LGTOC, la Circular Única, y de los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en términos del presente Título o de la Legislación Aplicable, serán obligatorios y se considerarán aceptados por los Tenedores.

El Representante Común estará obligado a verificar, a través de la información y documentación que el Emisor le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones del Emisor establecidas en el presente Título (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios).

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Emisor sus auditores externos, asesores legales o a cualquier persona que preste servicios al Emisor en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios la información y documentación razonable que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Emisor a que se refiere el párrafo anterior, así como de realizar visitas o revisiones al Emisor. Al respecto, el Emisor estará obligado a entregar dicha información y documentación y a requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros, que proporcionen al Representante Común la información y documentación y en los plazos que éste solicite para el cumplimiento de sus funciones. El Representante Común podrá realizar las visitas a las oficinas del Emisor anteriormente referidas una vez al año, siempre y cuando sea en días y horas hábiles, no interfiera con las operaciones del Emisor y le hubiere entregado un aviso al Emisor con 15 (quince) Días Hábiles de anticipación en que desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor o las personas que suscriban los documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la Legislación Aplicable, con base en la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

El Representante Común tendrá la obligación de solicitar, inmediatamente al Emisor, que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento

de las obligaciones del Emisor establecidas en el presente Título; en el entendido que, en caso de que el Emisor omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores o, en su caso, esta última ordenar que se subcontrate a terceros especializados, para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el presente Título y en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores y, en consecuencia, podrá confiar, actuar o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones legales aplicables; en el entendido que, si la Asamblea de Tenedores aprueba la contratación pero los Tenedores no anticipan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el Artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el Artículo 2577 del Código Civil Federal y sus correlativos con relación a su carácter de mandatario en términos del Artículo 217 de la LGTOC; en el entendido que, el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación porque no le sean proporcionados.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores; en el entendido que, dicha remoción solamente surtirá efectos a partir de la fecha en que el Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo. La designación de un nuevo representante común únicamente podrá recaer en una casa de bolsa o institución de crédito.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades adeudadas a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios hayan sido pagadas en su totalidad.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones, facultades y obligaciones que le corresponden por virtud de su encargo.

Ley Aplicable; Jurisdicción: El presente Título será regido e interpretado de conformidad con la Legislación Aplicable en México. El Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores, se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles Fiduciarios y/ o

con las Asambleas de Tenedores renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

El presente Título consta de 44 (cuarenta y cuatro) páginas (sin contar la hoja de firmas) y se suscribe por el Emisor, y para efectos de hacer constar su aceptación de su encargo y sus funciones, así como de sus obligaciones y facultades, el Representante Común, en la Ciudad de México, México, este 19 de junio de 2026.

EL EMISOR

**Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su
carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/3277**



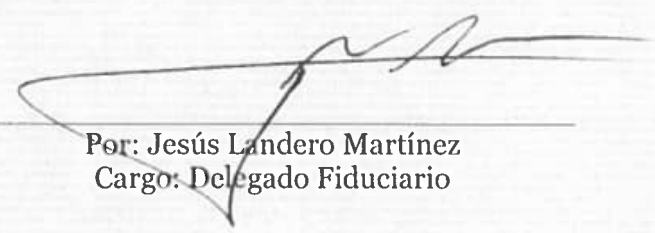
Por: Sandra Alicia Sirahí Berrueco Alvarado
Cargo: Delegada Fiduciaria



Por: Karla Esperanza Rodríguez Talavera
Cargo: Delegada Fiduciaria

EL REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



Por: Jesús Landero Martínez
Cargo: Delegado Fiduciario

Anexo 2. Calificación otorgada por las Agencias Calificadoras.

CDMX a 11 de mayo de 2026

Raúl Martínez Solares Piña
Director General y de Relación con Inversionistas
Fibra Educa, Fideicomiso F/3277
Av. San Jerónimo 458, Col. Jardines del Pedregal,
Álvaro Obregón, 01900, México, CDMX

En atención a su solicitud, me permito informarle que con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) ha procedido a determinar la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable a las emisiones EDUCA 26L, EDUCA 26-2L y EDUCA 26UL por su conjunto de hasta P\$2,000m y hasta P\$2,000m correspondientes a la opción de sobreasignación.

La calificación asignada de HR AAA significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio.

No omito manifestarle que la calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings y en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción III, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

La asignación de la calificación para las emisiones EDUCA 26L, EDUCA 26-2L y EDUCA 26UL (o las Emisiones) refleja la calificación corporativa de Fibra Educa (o el Fideicomiso), publicada el 5 de junio de 2025, en la cual se ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable. Por su parte, la calificación del Fideicomiso se fundamenta en la solidez de sus métricas, tanto de forma histórica como en el periodo proyectado. Las métricas de Cobertura de Servicio de la Deuda (DSCR), DSCR con Caja y Loan to Value (LTV) se encuentran en los niveles máximos de fortaleza, con un valor promedio ponderado de 5.0 veces (x), 9.2x y 20.1%. Es importante mencionar que la fortaleza de las métricas es generada por la estabilidad operativa de los inmuebles que conforman el portafolio del Fideicomiso, ya que todas las propiedades cuentan con una ocupación del 100%, crecimientos en las rentas anuales basados en la inflación y contratos de largo plazo, con un plazo de 15 años, prorrogables por 15 años, más siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento; actualmente, el vencimiento de los contratos se encuentra entre 7 años y 14 años, sin considerar la renovación automática de 15 años adicionales. *Es importante*

mentonar que actualmente se está realizando la revisión anual del Fideicomiso, lo cual es aplicable a estas emisiones.

En cuanto a nuestras proyecciones del portafolio, estimamos que Fibra Educa mantendrá un total de 78 inmuebles durante el periodo proyectado, incluyendo los seis inmuebles adquiridos durante 2025, y un Área Bruta Rentable (ABR) de 632,655 metros cuadrados (m2). Lo anterior se verá reflejado en una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) 2025-2029 de 2.4% para los ingresos del Fideicomiso. Adicionalmente, estimamos un comportamiento estable en la generación del Flujo Libre de Efectivo (FLE), derivado principalmente por la operación de la Fibra. En términos de deuda, esperamos un monto de deuda total de P\$9,044m en 2029, cifra que incorpora el refinanciamiento de la emisión EDUCA 23L en 2026 y nuevamente en 2029, así como la revaluación del saldo insoluto en UDIs de la emisión EDUCA 23UL durante el periodo proyectado. Los niveles de deuda esperado en conjunto con nuestras proyecciones de FLE se verían reflejados en un nivel promedio ponderado en la métrica de Años de Pago de 2.9 años para el periodo de 2025-2029. Finalmente, con respecto a los factores ASG, la calificación considera un ajuste positivo derivado de la etiqueta Superior para los factores Social y Gobernanza.

Las Emisiones EDUCA 26L, EDUCA 26-2L y EDUCA 26UL se realizarán por un monto total de hasta P\$2,000m a través de vasos comunicantes y hasta P\$2,000m correspondientes a la opción de sobreasignación, para llegar hasta un monto máximo de emisión de hasta P\$4,000m. Las Emisiones se realizarán bajo el amparo del Programa de Certificados Bursátiles con carácter revolvente que tiene actualmente vigente el Fideicomiso por un monto de hasta P\$20,000m o su equivalente en UDIs y parte de los recursos se utilizaran para la amortización de la emisión EDUCA 23L (saldo insoluto de P\$1,869m al 4T25), el pago de gastos de las Emisiones y fines corporativos del Fideicomiso. Las Emisiones serán a un plazo de tres años, siete años y diez años respectivamente. Las características de las Emisiones se detallan a continuación.

Fuente: HR Ratings con base en el suplemento de las Emisiones.

- Generación de Ingresos.** En 2025, el Fideicomiso reportó ingresos por arrendamiento de P\$4,627m (+13.9% vs. P\$4,063m en 2024 y +7.3% vs. el escenario base). El incremento corresponde principalmente a la incorporación de seis inmuebles al portafolio durante 2025, con un ABR total de 42,250m². Es importante mencionar que los inmuebles y sus características ya se consideraban en nuestro escenario base. Adicionalmente, se reportaron ingresos por P\$277k derivado de la recuperación de las pérdidas consecuenciales por los ingresos no percibidos del inmueble de Acapulco.
- Niveles de Flujo Libre de Efectivo.** Fibra Educa generó un FLE por P\$2,518m en 2025 (+24.4% vs. P\$2,024m en 2023 y +3.5% vs. P\$2,432m en el escenario base). El incremento fue impulsado principalmente por menores requerimientos de capital de trabajo y un incremento en los resultados operativos del Fideicomiso.
- Endeudamiento.** En 1T26, Fibra Educa alcanzó una deuda total de P\$8,262m y una deuda neta de P\$6,407m (vs. P\$8,017m y P\$5,978m respectivamente en 1T25 y vs. P\$8,225m y P\$6,444m en el escenario base). La

desviación de la deuda total se genera por la amortización de los gastos de emisión y la revaluación en el valor de la UDI.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Portafolio del Fideicomiso.** Estimamos que el Fideicomiso mantendrá un portafolio de 78 inmuebles durante el periodo proyectado, incluyendo los seis inmuebles adquiridos durante 2025, lo que conllevará a un ABR total de 632,655m². Lo anterior se verá reflejado en una TMAC₂₅₋₂₉ de 2.4% en los ingresos del Fideicomiso.
- **Niveles de Deuda.** En 2029, estimamos una deuda total de P\$9,044m y una deuda neta de P\$6,507m. En 2026 consideramos que Fibra Educa realizará el refinanciamiento de la emisión EDUCA 23L por P\$1,869m, derivado de su vencimiento en este periodo. Estimamos que el refinanciamiento se llevará a cabo bajo las mismas condiciones que la emisión anterior. Adicionalmente, estimamos otro refinanciamiento de la misma emisión en 2029.

Factores Adicionales Considerados

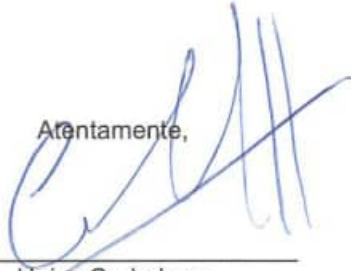
- **Factor Social y Gobernanza con etiquetado Superior.** HR Ratings ratificó la etiqueta Superior con relación al factor Social dentro de la evaluación Ambiental, Social y de Gobernanza (ESG, por sus siglas en inglés), debido a la fortaleza que mantiene Fibra Educa en temas sociales, principalmente por el programa de becas Fundación Fibra Educa, que tiene como principal objetivo brindar becas a jóvenes mexicanos que se encuentren en extrema pobreza con una orientación de género (preferentemente mujeres). Adicionalmente, HR Ratings ratificó la etiqueta Superior con relación al factor Gobernanza, reconociendo los esfuerzos del Fideicomiso por mantener una estructura de gobierno sólida. A pesar de que la calificación cuantitativa se encuentra en niveles de HR AAA, la calificación considera un factor positivo adicional debido a dichos factores.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Presión en Años de Pago.** En un escenario de estrés, si existiera una menor generación de FLE (niveles promedio de P\$1,360m durante 2025-2029), o bien se incurriera en un financiamiento superior al previsto por HR Ratings que el Fideicomiso no sea capaz de refinanciar, la métrica de Años de Pago se podría ver presionada, con un promedio ponderado de 5.1 años para el periodo 2025-2029; de concretarse lo anterior, la calificación podría revisarse a la baja.

Sin otro en particular, quedo a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto.

Atentamente,



Heinz Cederborg
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS
HR Ratings

Escenario Base: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	2023*	2024*	2025*	2026P**	2027P	2028P	2029P	1T25	1T26
Ingresos Totales	4,090	4,063	4,627	4,560	4,730	4,906	5,088	1,058	1,390
Gastos de Generales	532	553	600	614	636	660	684	142	155
Gastos de Operación	459	455	491	508	527	546	567	121	126
Gastos de Administración	73	98	108	106	110	114	118	21	30
NOI / EBITDA	3,558	3,509	4,027	3,946	4,093	4,246	4,404	916	1,234
Depreciación y Amortización	4	3	7	3	3	3	3	1	1
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	3,554	3,506	4,020	3,943	4,090	4,243	4,401	915	1,233
Otros Ingresos y (gastos) netos ¹	-47	-55	-54	-62	-64	-66	-69	-14	-15
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	3,507	3,451	3,966	3,882	4,027	4,177	4,332	902	1,219
Ingresos por Intereses	212	322	140	163	179	196	213	49	28
Intereses Pagados	847	677	643	619	624	638	653	163	154
Intereses Pagados por Arrendamientos	4	4	4	4	4	4	4	1	1
Otros Gastos Financieros ²	81	11	220	10	10	9	9	2	11
Ingreso Financiero Neto	-721	-370	-727	-470	-458	-455	-453	-115	-127
Cambios en Valuación de UDI	-47	-250	0	-207	-215	-223	-231	-53	-78
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	1,079	777	1,838	0	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	311	156	1,111	-677	-674	-678	-684	-168	-204
Utilidad Neta Consolidada	3,819	3,608	5,076	3,214	3,363	3,508	3,657	731	1,004
Cambio en Ventas (%)	12.6%	-0.7%	13.9%	5.8%	3.7%	3.7%	3.7%	7.7%	31.4%
Área Bruta Rentable (ABR) (m2)	540,637	589,702	632,655	632,655	632,655	632,655	632,655	590,405	632,655
Margen NOI / EBITDA	87.0%	86.4%	87.0%	86.5%	86.5%	86.5%	86.6%	86.6%	88.8%
Ventas Netas a Propiedades de Inversión	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0
Retorno sobre Capital Empleado (%)	11.5%	9.4%	10.2%	10.0%	10.4%	10.7%	11.1%	9.5%	10.8%
Tasa Pasiva	14.0%	8.6%	8.4%	7.5%	7.4%	7.3%	7.3%	8.5%	8.2%
Tasa Activa	11.8%	11.4%	7.3%	8.9%	8.7%	8.7%	8.7%	10.9%	6.4%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada.

** Información trimestral al 1T26 y proyecciones a partir del 2T26.

¹ Se refiere a los gastos de iniciativa ASG, referente a la donación de becas a la fundación Fibr Educa. En la Asamblea de Tenedores, celebrada el 14 de marzo de 2023, se resolvió destinar hasta el 1.35% de los ingresos totales por arrendamiento.

² Se refiere a las Comisiones y Gastos relacionados con la deuda.

NOI de 2024 no considera Otros Ingresos No Operativos.

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2023*	2024*	2025*	2026P**	2027P	2028P	2029P	1T25	1T26
Utilidad Neta Consolidada	4,177	3,833	4,217	4,988	3,333	3,470	3,628	731	1,004
- Resultado Cambiario	-10	-226	-61	-153	-214	-231	-231	-53	-78
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	1,371	1,079	1,275	1,974	0	0	0	0	0
- Depreciación	1,229	1,279	1,353	1,445	1,456	1,460	1,464	337	363
(+) Otros	-15	258	41	469	-57	69	286	51	316
Resultado Fiscal Neto	1,552	1,507	1,569	1,884	1,606	1,848	2,218	387	679
Pago de Distribuciones del Período (RFN * 95%)	1,475	1,432	1,491	1,790	1,526	1,756	2,107	368	645

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

** Información trimestral al 1T26 y proyecciones a partir del 2T26.

Escenario Base: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	2023*	2024*	2025*	2026P**	2027P	2028P	2029P	1T25	1T26
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN									
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	3,819	3,608	5,076	3,214	3,363	3,508	3,657	731	1,004
Depreciación y Amortización	4	3	4	3	3	3	3	1	1
Pérdida (Reversión) por Deterioro	-1,079	-777	-1,838	0	0	0	0	0	0
Dividendos Cobrados	3	5	5	0	0	0	0	1	1
Intereses a Favor	-212	-306	-140	-163	-179	-196	-213	0	0
Fluctuación Cambiaria	46	234	211	207	215	223	231	0	0
Otras Partidas de Inversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	-1,237	-841	-1,757	48	39	30	21	1	1
Intereses Devengados	847	677	643	619	624	638	653	169	206
Intereses por Arrendamiento	4	4	4	4	4	4	0	0	0
Otras Partidas de Financiamiento ¹	81	11	9	10	10	9	9	54	24
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	932	692	656	633	638	652	662	223	230
Flujo Deri. a Result. antes de Impuestos a la Util.	3,514	3,459	3,975	3,894	4,039	4,189	4,340	956	1,235
Decremento (Incremento) en Clientes	2	-1	1	-0	-0	-0	-0	2	1
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos ²	282	-2	5	-56	54	-1	-1	-7	-24
Incremento (Decremento) en Proveedores	7	0	13	0	0	1	1	10	18
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	0	0	15	1	1	1	1	0	0
Capital de trabajo	291	-3	34	-54	55	1	1	6	-5
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	3,805	3,456	4,009	3,840	4,095	4,190	4,341	962	1,230
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN									
Adquisición de Propiedades de Inversión	-22	-974	-832	0	0	0	0	0	0
Remodelación de Propiedades de Inversión	-185	-151	0	-114	-118	-123	-127	-52	-21
Intereses Cobrados	212	306	140	163	179	196	213	49	28
Depósitos de Seriedad	0	-350	0	0	0	0	0	0	0
Otros Activos	-3	-1	-0	0	0	0	0	0	-0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	2	-1,170	-693	49	61	73	86	-3	7
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	3,807	2,286	3,316	3,889	4,156	4,264	4,427	959	1,237
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO									
Financiamientos Bancarios	7,666	0	0	1,863	0	0	1,863	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	-5,695	0	0	-1,863	0	0	-1,863	0	0
Comisiones y Honorarios de Financiamientos Bancarios	0	0	0	-10	-10	-9	-9	0	0
Amortización de Otros Financiamientos	-6	-6	-6	-3	-3	-3	-3	-2	-2
Intereses Pagados y otras partidas	-674	-665	-637	-619	-624	-638	-653	-288	-278
Intereses de Arrendamiento	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-1	-1
Financiamiento "Ajeno"	1,288	-675	-646	-636	-640	-654	-665	-289	-280
Dividendos Pagados	-2,818	-2,931	-3,119	-3,137	-3,280	-3,420	-3,564	-774	-796
Financiamiento "Propio"	-2,818	-2,931	-3,119	-3,137	-3,280	-3,420	-3,564	-774	-796
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	-1,530	-3,606	-3,765	-3,773	-3,921	-4,074	-4,228	-1,063	-1,075
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	2,277	-1,320	-449	116	235	189	198	-104	162
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	1,186	3,463	2,142	1,798	1,914	2,149	2,338	2,142	1,693
Efectivo y equiv. al final del Periodo	3,463	2,142	1,693	1,914	2,149	2,338	2,536	2,038	1,855
Cifras UDM									
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	2,330	2,024	2,518	2,138	2,310	2,450	2,745	2,489	2,457
Amortización de Deuda	5,695	0	0	1,863	0	0	1,863	0	0
Revolencia automática	-5,695	0	0	-1,863	0	0	-1,863	0	0
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	462	359	496	456	445	442	653	421	508
Servicio de la Deuda 12m	462	359	496	456	445	442	653	421	508
DSCR	5.0	5.6	5.1	4.7	5.2	5.5	4.2	5.9	4.8
Caja Inicial Disponible	1,186	3,463	2,142	1,798	1,914	2,149	2,338	2,142	1,693
DSCR con Caja Inicial	7.6	15.3	9.4	8.6	9.5	10.4	7.8	11.0	8.2
Deuda Neta a FLE 12m	1.8	2.9	2.6	3.0	2.8	2.6	2.4	2.4	2.6
Deuda Neta a EBITDA 12m	1.2	1.7	1.6	1.6	1.6	1.5	1.5	0.8	1.5

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte

* Información Dictaminada

** Información trimestral al 1T26 y proyecciones a partir del 2T26

¹ Se refiere a las Comisiones y Gastos relacionados con la deuda

² Otros Activos Circulantes No Financieros + Impuesto al Valor Agregado por Recuperar

³ Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas + Seguro Social + Beneficios a Empleados

	2023*	2024*	2025*	2026P**	2027P	2028P	2029P	1T25	1T26
Flujo Libre de Efectivo									
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	3,805	3,456	4,009	3,840	4,095	4,190	4,341	962	1,230
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	1,475	1,432	1,491	1,702	1,785	1,740	1,596	368	645
Flujo Libre de Efectivo	2,330	2,024	2,518	2,138	2,310	2,450	2,745	594	585

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte

* Información Dictaminada

** Información trimestral al 1T26 y proyecciones a partir del 2T26

*** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitantes que Fibra Educa debe realizar por tema de regulación

Escenario Estrés: Balance General (Cifras en millones de pesos)

Nota: Proyecciones realizadas en la última revisión de Fibra Educa el pasado 5 de junio de 2025, actualizando los Anexos al 1T26.

	2023*	2024*	2025*	2026P**	2027P	2028P	2029P	1T25	1T26
ACTIVOS TOTALES	40,040	40,976	43,188	41,316	41,580	41,854	42,137	40,928	43,393
Activo Circulante	3,476	2,162	1,707	2,219	2,345	2,477	2,613	2,062	1,891
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3,463	2,142	1,693	2,190	2,316	2,446	2,582	2,038	1,855
Cuentas por Cobrar a Clientes	1	2	1	4	4	4	4	0	0
Impuesto por Recuperar	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Activos Circulantes	12	18	13	25	26	27	27	24	37
Activos no Circulantes	36,564	38,814	41,482	39,097	39,235	39,377	39,524	38,866	41,502
Propiedades de Inversión	36,532	38,434	41,454	38,716	38,854	38,997	39,144	38,486	41,475
Planta, Propiedad y Equipo	1	1	1	1	1	1	0	1	1
Activos Intangibles y Cargos Diferidos	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Otros Activos LP	30	378	26	379	379	379	379	378	25
Otros Activos	2	3	3	4	4	4	4	3	3
Activos por Derecho de Uso	28	26	23	25	25	25	25	25	22
Depósitos de Seriedad	0	350	0	350	350	350	350	350	0
PASIVOS TOTALES	7,975	8,230	8,480	8,488	8,678	8,874	9,077	8,224	8,476
Pasivo Circulante	226	239	2,136	126	126	1,988	827	178	2,054
Pasivo con Costo	0	0	1,866	0	0	1,863	703	0	1,868
Proveedores	13	13	24	13	14	14	14	10	27
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	0	0	0	14	15	16	16	14	15
Otros sin Costo	185	194	198	69	69	69	70	67	74
Cuentas por Pagar de la Seguridad Social e Impuestos por Pagar	2	2	3	3	3	3	3	1	4
Otras Cuentas por Pagar ¹	177	185	189	60	60	60	60	60	63
Pasivos por Arrendamiento	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Pasivos no Circulantes	7,748	7,992	6,344	8,362	8,553	6,887	8,250	8,046	6,422
Pasivo con Costo	7,717	7,962	6,315	8,333	8,523	6,857	8,220	8,017	6,394
Otros Pasivos no Circulantes	31	30	29	30	30	30	30	29	28
Beneficios a Empleados	0	0	1	1	1	1	1	0	1
Pasivos por Arrendamiento	31	30	28	29	29	29	29	29	27
CAPITAL CONTABLE	32,065	32,746	34,709	32,828	32,902	32,980	33,060	32,704	34,917
Capital Contribuido	22,061	20,842	19,097	20,256	20,256	20,256	20,256	20,256	18,981
Utilidades Acumuladas	6,185	8,497	10,535	9,640	9,604	9,574	9,547	11,717	14,932
Utilidad del Ejercicio	3,819	3,608	5,076	2,932	3,042	3,150	3,257	731	1,004
Deuda Total	7,717	7,962	8,182	8,333	8,523	8,720	8,923	8,017	8,262
Deuda Neta	4,254	5,819	6,489	6,143	6,207	6,273	6,341	5,978	6,407
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	19.3%	19.4%	18.9%	20.2%	20.5%	20.8%	21.2%	19.6%	19.0%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada.

** Información trimestral al 1T26 y proyecciones a partir del 2T26.

¹ Intereses Devengados no Pagados.

Escenario Estrés: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	2023*	2024*	2025*	2026P**	2027P	2028P	2029P	1T25	1T26
Ingresos Totales	4,090	4,063	4,627	4,444	4,594	4,748	4,905	1,058	1,390
Gastos de Generales	532	553	600	821	856	893	932	142	155
Gastos de Operación	459	455	491	705	729	755	781	121	126
Gastos de Administración	73	98	108	116	127	138	151	21	30
NOI / EBITDA	3,558	3,509	4,027	3,624	3,738	3,855	3,973	916	1,234
Depreciación y Amortización	4	3	7	3	3	3	3	1	1
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	3,554	3,506	4,020	3,620	3,735	3,852	3,970	915	1,233
Otros Ingresos y (gastos) netos ¹	-47	-55	-54	-60	-62	-64	-66	-14	-15
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	3,507	3,451	3,966	3,560	3,673	3,787	3,904	902	1,219
Ingresos por Intereses	212	322	140	163	179	192	202	49	28
Intereses Pagados	847	677	643	603	616	629	642	163	154
Intereses Pagados por Arrendamientos	4	4	4	4	4	4	4	1	1
Otros Gastos Financieros ²	81	11	220	10	10	9	9	2	11
Ingreso Financiero Neto	-721	-370	-727	-454	-451	-450	-452	-115	-127
Cambios en Valuación de UDI	-47	-250	0	-184	-190	-197	-203	-53	-78
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	1,079	777	1,838	0	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	311	156	1,111	-638	-641	-647	-655	-168	-204
Utilidad Neta Consolidada	3,819	3,608	5,076	2,932	3,042	3,150	3,257	731	1,004
Cambio en Ventas (%)	12.6%	-0.7%	13.9%	3.4%	3.4%	3.3%	3.3%	4.4%	41.5%
Área Bruta Rentable (ABR) (m2)	540,637	589,702	590,405	590,405	590,405	590,405	590,405	590,405	632,655
Margen NOI / EBITDA	87.0%	86.4%	87.0%	81.5%	81.4%	81.2%	81.0%	86.6%	88.8%
Ventas Netas a Propiedades de Inversión	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0
Retorno sobre Capital Empleado (%)	11.5%	9.4%	10.2%	9.4%	9.6%	9.9%	10.2%	9.5%	10.8%
Tasa Pasiva	14.0%	8.6%	8.4%	7.3%	7.3%	7.3%	7.3%	8.5%	8.2%
Tasa Activa	11.8%	11.4%	7.3%	7.6%	7.9%	8.0%	8.0%	10.9%	6.4%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada.

** Información trimestral al 1T26 y proyecciones a partir del 2T26.

¹ Se refiere a los gastos de iniciativa ASG, referente a la donación de becas a la fundación Fibrta Educa. En la Asamblea de Tenedores, celebrada el 14 de marzo de 2023, se resolvió destinar hasta el 1.35% de los ingresos totales por arrendamiento.

² Se refiere a las Comisiones y Gastos relacionados con la deuda.

NOI de 2024 no considera Otros Ingresos No Operativos.

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2023*	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	1T25	1T26
Utilidad Neta Consolidada	4,177	3,833	4,217	2,894	3,011	3,117	3,232	731	1,004
- Resultado Cambiario	-10	-226	-61	-194	-190	-201	-200	-53	-78
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	1,371	1,079	1,275	0	0	0	0	0	0
- Depreciación	1,229	1,279	1,353	1,352	1,356	1,361	1,366	337	363
(+) Otros	-15	258	41	222	148	-24	-327	51	316
Resultado Fiscal Neto	1,552	1,507	1,569	1,572	1,613	1,531	1,339	387	679
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	1,475	1,432	1,491	1,493	1,532	1,454	1,272	368	645

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

** Información trimestral al 1T26 y proyecciones a partir del 2T26.

Escenario Estrés: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	2023*	2024*	2025*	2026P**	2027P	2028P	2029P	1T25	1T26
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN									
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	3,819	3,608	5,076	2,932	3,042	3,150	3,257	731	1,004
Depreciación y Amortización	4	3	4	3	3	3	3	1	1
Pérdida (Reversión) por Deterioro	-1,079	-777	-1,838	0	0	0	0	0	0
Dividendos Cobrados	3	5	5	0	0	0	0	1	1
Intereses a Favor	-212	-306	-140	-163	-179	-192	-202	0	0
Fluctuación Cambiaria	46	234	211	184	190	197	203	0	0
Otras Partidas de Inversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	-1,237	-841	-1,757	25	15	8	4	1	1
Intereses Devengados	847	677	643	603	616	629	642	169	206
Intereses por Arrendamiento	4	4	4	4	4	4	0	0	0
Otras Partidas de Financiamiento ¹	81	11	9	10	10	9	9	54	24
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	932	692	656	617	629	642	650	223	230
Flujo Deri. a Result. antes de Impuestos a la Util.	3,514	3,459	3,975	3,573	3,686	3,800	3,912	956	1,235
Decremento (Incremento) en Clientes	2	-1	1	-0	-0	-0	-0	2	1
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos ²	282	-2	5	-1	-1	-1	-1	-7	-24
Incremento (Decremento) en Proveedores	7	0	13	-0	1	0	0	10	18
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	0	0	15	-1	-1	-1	-0	0	0
Capital de trabajo	291	-3	34	-2	-1	-1	-1	6	-5
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	3,805	3,456	4,009	3,571	3,685	3,798	3,910	962	1,230
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN									
Adquisición de Propiedades de Inversión	-22	-974	-832	0	0	0	0	0	0
Remodelación de Propiedades de Inversión	-185	-151	0	-133	-138	-142	-147	-52	-21
Intereses Cobrados	212	306	140	163	179	192	202	49	28
Depósitos de Seriedad	0	-350	0	0	0	0	0	0	0
Otros Activos	-3	-1	-0	0	0	0	0	0	-0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	2	-1,170	-693	30	41	49	55	-3	7
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	3,807	2,286	3,316	3,600	3,726	3,847	3,966	959	1,237
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO									
Financiamientos Bancarios	7,666	0	0	1,863	0	0	1,863	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	-5,695	0	0	-1,863	0	0	-1,863	0	0
Comisiones y Honorarios de Financiamientos Bancarios	0	0	0	-10	-10	-9	-9	0	0
Amortización de Otros Financiamientos	-6	-6	-6	-3	-3	-3	-3	-2	-2
Intereses Pagados y otras partidas	-674	-665	-637	-603	-616	-629	-642	-288	-278
Intereses de Arrendamiento	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-1	-1
Financiamiento "Ajeno"	1,288	-675	-646	-620	-632	-645	-653	-289	-280
Dividendos Pagados	-2,816	-2,931	-3,119	-2,861	-2,968	-3,072	-3,177	-774	-796
Financiamiento "Propio"	-2,816	-2,931	-3,119	-2,861	-2,968	-3,072	-3,177	-774	-796
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	-1,530	-3,606	-3,765	-3,481	-3,600	-3,717	-3,830	-1,063	-1,075
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	2,277	-1,320	-449	119	126	130	136	-104	162
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	1,186	3,463	2,142	2,071	2,190	2,316	2,446	2,142	1,693
Efectivo y equiv. al final del Periodo	3,463	2,142	1,693	2,190	2,316	2,446	2,582	2,038	1,855
<i>Cifras UDM</i>									
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	2,330	2,024	2,518	2,078	2,153	2,344	2,638	2,489	2,457
Amortización de Deuda	5,695	0	0	1,863	0	0	1,863	0	0
Revolencia automática	-5,695	0	0	-1,863	0	0	-1,863	0	0
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	462	359	496	440	437	437	642	421	508
Servicio de la Deuda 12m	462	359	496	440	437	437	642	421	508
DSCR	5.0	5.6	5.1	4.7	4.9	5.4	4.1	5.9	4.8
Caja Inicial Disponible	1,186	3,463	2,142	2,071	2,190	2,316	2,446	2,142	1,693
DSCR con Caja Inicial	7.6	15.3	9.4	9.4	9.9	10.7	7.9	11.0	8.2
Deuda Neta a FLE 12m	1.8	2.9	2.6	3.0	2.9	2.7	2.4	2.4	2.6
Deuda Neta a EBITDA 12m	1.2	1.7	1.6	1.7	1.7	1.6	1.6	1.7	0.8

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada.

** Información trimestral al 1T26 y proyecciones a partir del 2T26.

¹ Se refiere a las Comisiones y Gastos relacionados con la deuda.

² Otros Activos Circulantes No Financieros + Impuesto al Valor Agregado por Recuperar.

³ Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas + Seguro Social + Beneficios a Empleados.

	2023*	2024*	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	1T25	1T26
Flujo Libre de Efectivo									
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	3,805	3,456	4,009	3,571	3,685	3,798	3,910	962	1,230
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	1,475	1,432	1,491	1,493	1,532	1,454	1,272	368	645
Flujo Libre de Efectivo	2,330	2,024	2,518	2,078	2,153	2,344	2,638	594	585

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada.

** Información trimestral al 1T26 y proyecciones a partir del 2T26.

*** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que Fbra Educa debe realizar por tema de regulación



Credit
Rating
Agency

EDUCA 26L, EDUCA 26-2L y EDUCA 26UL
Certificados Bursátiles
Fideicomiso F/3277

*A NRSRO Rating

Contactos

Elizabeth Martínez
Subdirectora de Corporativos
Analista Responsable
E-mail: elizabeth.martinez@hrratings.com

Karla Castillo
Analista Sr.
E-mail: karla.castillo@hrratings.com

Heinz Cederborg
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS
E-mail: heinz.cederborg@hrratings.com

México: Gobierno de México, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Calle Reforma de Ciudad de México, P.O. Box 1000, México, D.F. 06000 Tel: +52 (01) 55 12 12 12
Estados Unidos: 2000 P.O. Box 1000, New York, N.Y. 10001 Tel: +1 (212) 454 1212



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Hoja 12 de 13

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones calificadoras de valores

Metodologías utilizadas para el análisis**	Evaluación de Riesgo Corporativo, febrero 2024.
Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T19-1T26
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información Trimestral Interna y Anual Dictaminada por Deloitte.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)	n.a.
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores (en su caso)	n.a.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

* HR Ratings de México, S.A. de C.V. ("HR Ratings"), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA). HR Ratings LLC se encuentra registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una NRSRO para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 ("HR Ratings").

**Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor y, por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings.

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings, o un tercero, han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varían entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios
comunicaciones@hrratings.com

México: Ciudad de México, Avenida Camarillo 441, 1205, Piso 10, Col. Centro de Ciudad de México, CDMX, México, D.F. 06702, México. Tel: +52 (55) 15 34 83 86.
Estados Unidos: 2930 Rouse Circle, Suite 401, Coral Gables, FL 33134, Tel: +1 (305) 464 0800.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Hoja 13 de 13

Moody's Local MX, S.A. de C.V.
San Isidro No 44 Piso 1
Colonia Reforma Social
Miguel Hidalgo, 11650
Ciudad de México
México
+52.55.1253.5700 tel

5 de mayo de 2026

MLMX 2026 030

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (Fibra Educa)
Avenida San Jerónimo 458 Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, C.P. 01090
Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México

Para la atención de: Lic. Raúl Martínez Solares Piña
Director General

Re: Emisión propuesta de Certificados Bursátiles EDUCA 26L, EDUCA 26-2L y EDUCA 26UL.

Estimado Lic. Martínez,

En respuesta a su solicitud, Moody's Local MX, S.A. de C.V. ("Moody's Local México") ha revisado y analizado con fines de calificación la información financiera y de otro tipo presentada en su nombre en relación con las obligaciones mencionadas a continuación con el fin de asignar calificaciones crediticias. Moody's Local México ha asignado la calificación crediticia (la "Calificación"), que se detalla a continuación. Esta carta y las Calificaciones contenidas están sujetas en todos los aspectos a los términos de su solicitud de las Calificaciones.

Moody's Local México ha asignado la siguiente Calificación:

- Calificación de deuda *senior* quirografaria en moneda local de largo plazo de AA+.mx a la emisión propuesta de Certificados Bursátiles vinculados a la sostenibilidad EDUCA 26L, EDUCA 26-2L y EDUCA 26UL del Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (Fibra Educa).

Los certificados bursátiles EDUCA 26L, EDUCA 26-2L y EDUCA 26UL son bonos senior quirografarios que serán colocados de manera conjunta, bajo la modalidad de vasos comunicantes, por un monto de hasta MXN 4,000 millones. Estos instrumentos amortizarán mediante un solo pago en su fecha de vencimiento. EDUCA 26L tendrá un plazo de aproximadamente tres años y pagará intereses a una tasa variable referencia a la TIE de fondeo más un margen, EDUCA 26-2L tendrá un plazo de aproximadamente siete años y pagará intereses de manera semestral a una tasa fija y EDUCA 26UL tendrá un plazo de aproximadamente diez años y pagará intereses de manera semestral con una tasa de interés fija real.

Estos certificados bursátiles serán la cuarta, quinta y sexta emisión al amparo de un programa de certificados bursátiles de largo plazo por un monto de hasta MXN 20,000 millones con carácter revolvente. El programa tiene una vigencia de cinco años desde su fecha de aprobación, a partir del 14 de agosto de 2023. Los recursos provenientes de estas colocaciones se destinarán al refinanciamiento del certificado bursátil EDUCA 23L y a otros fines corporativos del fideicomiso.

Los emisores con calificación en el rango de AA+.mx cuentan con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales.

Moody's Local México agrega los modificadores "+" y "-" a cada categoría de calificación genérica que va de AA a CCC. El modificador "+" indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de calificación genérica, ningún modificador indica una calificación media, y el modificador "-" indica una calificación en el extremo inferior de la categoría de calificación genérica.

La Calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y dichas Calificaciones pueden ser sujetas a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de Moody's Local México.

La valoración de dicha(s) Calificación(es) se encuentra en el Anexo, que es parte fundamental de esta carta de calificación.

Consulte el documento de Escala de Calificaciones de *Moody's Local México*, disponibles en www.moodylocal.com.mx, para obtener información adicional sobre el significado de la(s) calificación(es) de Moody's Local México.

Le informamos de que Moody's Local México le entregará por separado un Formulario de Divulgación relativo a la(s) Calificación(es) anterior(es), junto con otros documentos de divulgación relacionados, si procede (colectivamente, los "Documentos de Divulgación"). En caso de que proporcione o divulgue de otro modo la(s) Calificación(es) y/o esta carta a cualquier otra persona, deberá proporcionar al mismo tiempo a dicha persona copias completas de todos los Documentos de Divulgación en el formulario proporcionado.

La supervisión de la(s) Calificación(es) por parte de Moody's Local México es con base en la recepción de toda la información pertinente, financiera o de otro tipo, del emisor o de sus agentes. La falta de presentación de dicha información en el momento oportuno puede dar lugar al retiro de la(s) Calificación(es). De acuerdo con nuestra política habitual, las calificaciones asignadas están sujetas a revisión o anulación por parte de Moody's Local México en cualquier momento, sin previo aviso, a su entera discreción.

Las calificaciones crediticias emitidas por Moody's Local México son las opiniones actuales de Moody's Local México sobre el riesgo crediticio futuro relativo de las entidades, los compromisos crediticios o los títulos de deuda o similares, y no son declaraciones de hechos actuales o históricos. Las calificaciones crediticias de Moody's Local México sólo contemplan el riesgo de crédito y no consideran ningún otro riesgo, incluyendo, entre otros, el riesgo de liquidez, el riesgo de valor de mercado o la volatilidad de los precios.

Las calificaciones crediticias de Moody's Local México no son ni proporcionan asesoramiento de inversión ni recomendaciones para comprar, vender o mantener valores concretos. Moody's Local México emite sus calificaciones crediticias con la expectativa y el entendimiento de que cada inversionista hará su propia evaluación de cada valor que esté bajo consideración para su compra, tenencia o venta.

Moody's Local México adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza para asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y provenga de fuentes que Moody's Local México considera fiables, incluyendo, cuando proceda, fuentes independientes de terceros. Sin embargo, Moody's Local México no es un auditor y no puede verificar o validar de forma independiente la información recibida en el proceso de calificación. En ningún caso Moody's Local México será responsable ante ninguna persona o entidad por (a) cualquier pérdida o daño total o parcial causado por, resultante de, o relacionado con, cualquier error (negligente o de otro tipo) u otra circunstancia o contingencia dentro o fuera del control de Moody's Local México o de cualquiera de sus directores, funcionarios, empleados o agentes en relación con la obtención, recopilación, compilación, análisis, interpretación, comunicación, publicación o entrega de dicha información, o (b) cualquier daño directo, indirecto, especial, consecuente, compensatorio o incidental de cualquier tipo (incluyendo, sin limitación, la pérdida de utilidades), incluso si Moody's Local

México recibe advertencia previa de la posibilidad de tales daños que resulten del uso o de la imposibilidad de usar dicha información.

La asignación de una calificación no crea una relación fiduciaria entre Moody's Local México y usted o entre Moody's Local México y otros destinatarios de la calificación. Moody's Local México no ha consentido ni consentirá ser nombrado como "experto" conforme a las leyes aplicables.

Atentamente,



Maximiliano José Juárez-Cornelio
Senior Credit Analyst
Moody's Local MX, S.A. de C.V.

Anexo**Fundamento de las calificaciones**

La calificación de AA+.mx asignada a los certificados bursátiles EDUCA 26L, EDUCA 26-2L y EDUCA 26UL está alineada con la calificación de emisor de largo plazo en moneda local de Fibra Educa, al tratarse de obligaciones senior quirografarias que serán pari passu con el resto de la deuda senior del fideicomiso.

La calificación refleja la posición del fideicomiso como la única Fibra en el país dedicada a la adquisición, desarrollo y arrendamiento de inmuebles educativos, así como los altos niveles de ocupación en el portafolio y una alta vida promedio de sus contratos de arrendamiento, lo que brinda visibilidad y predictibilidad a los ingresos. Asimismo, incorpora el sólido desempeño financiero de sus arrendatarios y las perspectivas favorables que sustentan la demanda de servicios educativos privados de nivel superior y de costo medio/bajo atendidos por sus inquilinos. Finalmente, la calificación considera un bajo nivel de apalancamiento, en comparación con el promedio de la industria, con un indicador de deuda entre activos brutos (LTV, por sus siglas en inglés) de 19.3%, un índice de deuda neta a EBITDA últimos doce meses (U12M) de 1.6x y un sólido indicador de cobertura de cargos fijos de 6.3x al 1T26.

Por otro lado, la calificación también incorpora el impacto de los elevados reembolsos de capital pagados a los accionistas, la alta dependencia de ingresos derivada de la relación de Fibra Educa como “brazo inmobiliario” de las universidades de Grupo Nacer, las limitaciones para la reutilización de inmuebles educativos en caso de vacancia por parte de los arrendatarios y la contingencia fiscal que enfrenta la compañía por un monto de aproximadamente MXN 1,300 millones sin considerar actualizaciones.

Factores que podrían generar un alza o una baja de calificación

La calificación de los certificados bursátiles podría aumentar en caso de: a) una disminución sostenida de los reembolsos de capital pagados a los accionistas de Fibra Educa; b) una mayor diversificación de su cartera de arrendamientos que permita disminuir gradualmente la dependencia de ingresos de partes relacionadas; c) que el apalancamiento del fideicomiso se mantenga en niveles adecuados a medida que continúa implementando su plan de crecimiento del portafolio; y d) una resolución favorable de la contingencia fiscal.

Por otro lado, la calificación de los certificados bursátiles podría experimentar presión a la baja en caso de: a) un incremento consistente en el apalancamiento acompañado de una baja en la cobertura de cargos fijos; b) un deterioro sostenido y significativo en los indicadores de liquidez, margen de rentabilidad y tasas de ocupación; c) una política más agresiva para el pago de reembolsos de capital pagados a los accionistas; y d) una resolución desfavorable de la contingencia fiscal por un monto relevante que afecte la caja del fideicomiso.

Detalle de los fundamentos crediticios

Fibra Educa fue constituido en 2017 y se dedica a poseer, operar, desarrollar y arrendar inmuebles destinados preponderantemente a espacios educativos, así como a oficinas y centros de aprendizaje. Los títulos (CBFIs) de la compañía se colocaron en la Bolsa Mexicana de Valores en 2018; el 67.15% de los títulos pertenece a Grupo Nacer a través de un fideicomiso, y el 32.85% restante es de libre flotación.

Al 31 de marzo de 2026 (1T26), el portafolio del fideicomiso está conformado por 78 inmuebles con un Área Bruta Rentable (ABR) de 632,655 m², distribuido en 38 planteles educativos, 35 centros de aprendizaje de idiomas y 5 inmuebles de oficinas. Los inmuebles que integran el patrimonio de la entidad están ubicados en 21 estados, con presencia predominante (38% del ABR) en la región de occidente (Querétaro, Guanajuato, Aguascalientes y Jalisco) del país. Los planteles educativos, rentados por universidades de Grupo Nacer, representaron 90.9% del ABR y 88.6% de los ingresos en el 1T26.

El fideicomiso posee 42 contratos de arrendamiento con cinco compañías inmobiliarias arrendatarias que forman parte de Grupo Nacer y, por lo tanto, son partes relacionadas. Los contratos establecen que Fibra

Educa concede el uso o goce temporal de los inmuebles en favor de los arrendatarios, quienes, previa autorización de Fibra Educa, los subarriendan a las entidades de las marcas educativas de Grupo Nacer.

La vigencia de los contratos es de 15 años y existe la obligación de los inquilinos de renovar, bajo ciertas condiciones, el contrato por periodos similares, aunque esto es opcional para Fibra Educa; de igual manera existen cláusulas de cancelación que asegurarían pagos totales del remanente del contrato y la prórroga correspondiente en caso de que el arrendatario termine el contrato. El plazo promedio remanente de los contratos al 1T26 es de aproximadamente 8 años, sin considerar la extensión automática de 15 años adicionales, lo que brinda una sólida predictibilidad y estabilidad en los ingresos del fideicomiso.

Durante 2025, el ABR de Fibra Educa aumentó 7.3%, y se mantuvo sin cambios durante el 1T26. Este incremento fue impulsado por la adquisición de seis inmuebles: dos en el estado de Coahuila, uno en Morelos y tres en la Ciudad de México. En conjunto, estas adquisiciones sumaron 42,250 m² de ABR y elevaron el número de propiedades de 72 a 78, lo que mantiene a Fibra Educa como el fideicomiso enfocado al segmento educativo más grande en México.

En los U12M terminados al 1T26, los ingresos del fideicomiso ascendieron a MXN 4,682 millones, un incremento de 13.1% con respecto a U12M al 1T25. Este crecimiento refleja: (i) el aumento en ABR tras la compra de seis inmuebles; (ii) la entrada en operación de una propiedad que se encontraba en remodelación (Tlaquepaque); (iii) ajustes inflacionarios automáticos, así como renegociaciones de contratos de arrendamiento; y (iv) la recuperación de indemnizaciones por el siniestro de dos activos que integran el proyecto inmobiliario de Acapulco. El EBITDA, durante el mismo periodo, se ubicó en MXN 4,013 millones, lo que representó un margen de 85.7%. Este margen se ha mantenido estable; durante los últimos cuatro años ha fluctuado entre 85% y 86%.

Al 1T26, el saldo en efectivo y equivalentes ascendió a MXN 1,855 millones. Adicionalmente, el fideicomiso cuenta con una línea quirografaria comprometida por MXN 2,500 millones, lo que le brinda flexibilidad financiera ante un escenario de estrés o para capitalizar oportunidades de mercado.

Al 31 de marzo de 2026, la deuda total de Fibra Educa ascendió a MXN 8,359 millones y estaba conformada por MXN 8,325 millones en deuda bancaria y bursátil, MXN 33 millones en pasivos por arrendamiento y MXN 1 millón en beneficios de largo plazo a los empleados. El nivel de apalancamiento está por debajo del promedio de la industria: el LTV calculado con respecto a las propiedades de inversión se situó en 20.2%, el apalancamiento con relación a los activos totales fue de 19.3%, la razón Deuda Neta / EBITDA U12M ascendió a 1.6x y la cobertura de cargos fijos se situó en un sólido nivel de 6.3x.

Adicionalmente, Fibra Educa ha realizado reembolsos de patrimonio elevados de forma sostenida en los últimos años. Debido al régimen fiscal de las Fibras, el fideicomiso está obligado a realizar pagos de dividendos equivalentes al 95% de la utilidad fiscal del año anterior, mientras que cualquier distribución excedente se considera como reembolso de patrimonio. Desde 2021, el fideicomiso ha realizado distribuciones por un total de MXN 14,436 millones, de los cuales MXN 6,640 millones (44% del total) han sido por concepto de reembolsos de patrimonio, mientras que MXN 7,796 millones (56% del total) han correspondido al pago de dividendos.

La metodología utilizada para asignar esta calificación es la de Empresas No Financieras.

El periodo que abarca la información financiera utilizada para determinar estas calificaciones es del 1º de enero de 2021 al 31 de marzo de 2026 y las fuentes de información utilizadas son los estados financieros del fideicomiso, informes trimestrales, reportes anuales, presentaciones corporativas y suplementos preliminares de colocación de las emisiones EDUCA 26L, EDUCA 26-2L y EDUCA 26UL.

Anexo 3. Reporte Trimestral del Emisor por el primer Trimestre de 2026.

Se incorpora por referencia el Reporte Trimestral por el primer trimestre de 2026 presentado a la CNBV y la Bolsa el 30 de abril de 2026, mismo que puede ser consultado en las siguientes direcciones: <http://www.bmv.com.mx>, <http://www.gob.mx/cnbv> y www.fibraeduca.com.

Anexo 4. Estados Financieros auditados del Emisor al 31 de diciembre de 2025, 2024, y 2023

Se incorporan por referencia los Estados Financieros auditados del Emisor al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados a la CNBV y la Bolsa el 30 de abril de 2024, 30 de abril de 2025, y el 30 de abril de 2026, respectivamente, mismos que puede ser consultado en las siguientes direcciones: <http://www.bmv.com.mx>, <http://www.gob.mx/cnbv> y www.fibraeduca.com.

Anexo 5. Opinión Legal

RITCH MUELLER

Ciudad de México, México, a 16 de junio de 2026.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur No. 1971
Torre Norte, Piso 7
Col. Guadalupe Inn
01020, Ciudad de México, México

Señoras y Señores:

Hacemos referencia al (i) oficio de autorización No. 153/5443/2023 de fecha 14 de agosto de 2023, mediante el cual esa Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión” o la “CNBV”) resolvió, entre otros, (1) otorgar la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) que mantiene esa H. Comisión, bajo la modalidad de programa de colocación con carácter revolvente, conforme a lo previsto en el Artículo 13 Bis de la Circular Única de Emisoras (el “Programa”), hasta por un monto total autorizado de \$20,000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión, con el número de inscripción preventiva 2362-4.15-2023-132, de los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (los “Certificados Bursátiles”), a ser emitidos de tiempo en tiempo por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario (el “Fiduciario”), al amparo del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/3277, de fecha 19 de septiembre de 2017 (según el mismo ha sido modificado mediante un primer convenio modificatorio y de re-expresión de fecha 1 de febrero de 2018, un segundo convenio modificatorio de fecha 29 de mayo de 2018, un tercer convenio modificatorio de fecha 7 de octubre de 2019 y un convenio modificatorio y de sustitución de representante común de fecha 21 de agosto de 2025, el “Contrato de Fideicomiso”, y el fideicomiso constituido al amparo del mismo, el “Fideicomiso”), celebrado entre Grupo Nagoin, S.A. de C.V., como fideicomitente (el “Fideicomitente”), el Fiduciario, en dicho carácter, y Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles (el “Representante Común”), (2) autorizar la oferta pública de suscripción de los Certificados Bursátiles, y (3) la publicación y difusión de la documentación correspondiente al Programa, y (ii) el escrito de notificación del número de inscripción respecto de los Certificados Bursátiles a ser emitidos mediante la cuarta, quinta y sexta emisión, identificadas con clave de pizarra “EDUCA 26L”, “EDUCA 26-2L” y “EDUCA 26UL”, respectivamente, por un monto de hasta \$2,000’000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.), con una opción de sobreasignación de hasta \$2,000’000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.) para alcanzar un monto total objetivo de hasta \$4,000’000,000.00 (cuatro mil millones

AV. PEDREGAL No. 24, PISO 10
MOLINO DEL REY, 11040, CIUDAD DE MÉXICO T: +52 (55) 9178-7000

RITCH.COM.MX

RITCH MUELLER

de Pesos 00/100 M.N.) (el “Monto Total Objetivo”), bajo la modalidad de vasos comunicantes, a ser realizadas al amparo del Programa (conjuntamente, las “Emisiones”).

La presente opinión se emite con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el Artículo 85, fracción IV, y en el Artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, así como por lo señalado en el Artículo 2, fracción I, inciso (h) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, emitidas por esa Comisión Nacional Bancaria y de Valores y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según han sido modificadas (la “Circular Única de Emisoras”).

Los términos con mayúscula inicial que no se definan en la presente, tendrán el significado que se le atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso.

En relación con la presente opinión, hemos revisado los siguientes documentos:

(a) copia certificada de la escritura pública número 157,391, de fecha 23 de febrero de 1994, otorgada ante el Lic. José Antonio Manzanero Escutia, notario público número 138 de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 187201 con fecha 18 de mayo de 1994, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número 6 de la que es titular el Lic. Fausto Rico Álvarez, misma que contiene escritura constitutiva del Fiduciario;

(b) copia certificada de la escritura pública número 46,288, de fecha 25 de mayo de 2015, otorgada ante el Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, notario público número 120 de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 187201* con fecha 28 de mayo de 2015, que contiene la protocolización del acta de asamblea general extraordinaria de los accionistas del Fiduciario en la cual se resolvió modificar diversos artículos de los estatutos sociales del Fiduciario, y la cual contiene la compulsas de los estatutos sociales vigentes del Fiduciario;

(c) copia certificada de la escritura pública número 52,323, de fecha 5 de febrero de 2020, otorgada ante el Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, notario público número 120 de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 187201*, con fecha 13 de

RITCH MUELLER

septiembre de 2021, que contiene la protocolización parcial del acta de la sesión del consejo de administración del Fiduciario de fecha 21 de noviembre de 2019, en la cual se resolvió, entre otros, el nombramiento como delegado fiduciario y el otorgamiento de poderes para actos de administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2554 del Código Civil para la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal) y para suscribir títulos de crédito de conformidad con lo dispuesto en el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por parte del Fiduciario a favor de Claudia Álvarez Meléndez, mismos poderes que deberán ser ejercidos, tratándose del poder para actos de administración, de forma individual, y tratándose del poder para suscribir títulos de crédito, de forma mancomunada con cualesquiera otro delegado fiduciario con las mismas facultades;

(d) copia certificada de la escritura pública número 13,786, de fecha 8 de febrero de 2019, otorgada ante el Lic. Martín Bernardo Rodríguez Hernández, notario público número 171 del Estado de México, en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 187201*, con fecha 1 de marzo de 2019, que contiene la protocolización parcial de la sesión del consejo de administración del Fiduciario de fecha 26 de julio de 2018, en la cual se resolvió, entre otros, el nombramiento como delegado fiduciario y el otorgamiento de poderes para actos de administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2554 del Código Civil para la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal) y para suscribir títulos de crédito de conformidad con lo dispuesto en el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por parte del Fiduciario a favor de Samantha Barquera Betancourt, mismos poderes que deberán ser ejercidos, tratándose del poder para actos de administración, de forma individual, y tratándose del poder para suscribir títulos de crédito, de forma mancomunada con cualesquiera otro delegado fiduciario con las mismas facultades;

(e) copia certificada de la escritura pública número 43,255, de fecha 17 de enero de 2018, otorgada ante el Lic. Fernando Dávila Rebollar, notario público número 235 de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 187201*, con fecha 27 de febrero de 2018, que contiene la protocolización parcial de la sesión del consejo de administración del Fiduciario, en la cual se resolvió, entre otros, el nombramiento como delegado fiduciario y el otorgamiento de poderes para actos de administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2554 del Código Civil para la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal) y para suscribir títulos de crédito de conformidad con lo dispuesto en el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por parte del Fiduciario a favor de Luis Said Rajme López, mismos poderes que deberán ser ejercidos,

RITCH MUELLER

tratándose del poder para actos de administración, de forma individual, y tratándose del poder para suscribir títulos de crédito, de forma mancomunada con cualesquiera otro delegado fiduciario con las mismas facultades;

(f) copia certificada de la escritura pública número 57,218, de fecha 11 de julio de 2023, otorgada ante el Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, notario público número 120 de la Ciudad de México, en la cual aparece una boleta de inscripción que indica que la misma fue inscrita en el Registro de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 187201, con fecha 11 de julio de 2023, que contiene la protocolización parcial del acta de la asamblea general ordinaria anual de accionistas del Fiduciario de fecha 25 de abril de 2023, en la cual se resolvió, entre otros, el nombramiento como delegado fiduciario y el otorgamiento de poderes para actos de administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y para suscribir títulos de crédito de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9º (noveno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por parte del Fiduciario a favor de Samantha Barquera Betancourt y Talina Ximena Mora, mismos poderes que deberán ser ejercidos, tratándose del poder para actos de administración, de forma individual, y tratándose del poder para suscribir títulos de crédito, de forma mancomunada con cualesquiera otro delegado fiduciario con las mismas facultades;

(g) copia certificada de la escritura pública número 52,910, de fecha 21 de agosto de 2020, otorgada ante el Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, notario público número 120 de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 187201*, con fecha 13 de septiembre de 2021, que contiene la protocolización del acta de la asamblea general ordinaria de accionistas del Fiduciario de fecha 21 de agosto de 2020, en la cual se resolvió, entre otros, la ratificación de nombramiento de delegados fiduciarios a favor de Samantha Barquera Betancourt;

(h) copia certificada de la escritura pública número 58,789, de fecha 30 de julio de 2024, otorgada ante el Lic. Miguel Ángel Espíndola Bustillos, notario público número 120 de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 187201*, con fecha 13 de septiembre de 2021, que contiene la protocolización parcial del acta de la asamblea general ordinaria de accionistas del Fiduciario de fecha 25 de abril de 2024, en la cual se resolvió, entre otros, el otorgamiento de poderes para actos de administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y para suscribir títulos de crédito de conformidad con lo dispuesto en el artículo

RITCH MUELLER

9º (noveno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por parte del Fiduciario a favor de Karla Esperanza Rodríguez Talavera, mismos poderes que deberán ser ejercidos, tratándose del poder para actos de administración, de forma individual, y tratándose del poder para suscribir títulos de crédito, de forma mancomunada con cualesquiera otro delegado fiduciario con las mismas facultades;

(i) copia certificada de la escritura pública número 58,373, de fecha 11 de abril de 2024, otorgada ante el Lic. Miguel Angel Espíndola Bustillos, notario público número 120 de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 187201*, con fecha 26 de abril de 2024, que contiene la protocolización parcial del acta de la asamblea general ordinaria de accionistas del Fiduciario de fecha 13 de septiembre de 2023, en la cual se resolvió, entre otros, el otorgamiento de poderes para actos de administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y para suscribir títulos de crédito de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9º (noveno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por parte del Fiduciario a favor de Sandra Alicia Sirahí Berrueco Alvarado, mismos poderes que deberán ser ejercidos, tratándose del poder para actos de administración, de forma individual, y tratándose del poder para suscribir títulos de crédito, de forma mancomunada con cualesquiera otro delegado fiduciario con las mismas facultades;

(j) copia certificada de la escritura pública número 95,018, de fecha 10 de enero de 2022, otorgada ante el Lic. Erik Namur Campesino, notario público número 94 de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal), en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 128633, con fecha 31 de agosto de 2022, que contiene la protocolización de los poderes para actos de administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2554 del Código Civil para la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal), por parte del Fibra Educa Management, S.C. a favor de Juan Galindo Valadez, mismos poderes que deberán ser ejercidos de forma individual;

(k) copia certificada de la escritura pública No. 101,241, de fecha 21 de julio de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Juan José Aguilera Zubirán, notario público No. 66 del Estado de México, en la cual aparece un sello que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público del Comercio del Estado de México en el folio mercantil No. N-2017066192 el 15 de agosto de 2017, misma que contiene la escritura constitutiva del Fideicomitente, así como los poderes para actos de administración otorgados por el Fideicomitente, en favor de, entre otros, David García Díaz, para realizar de forma individual actos de administración;

RITCH MUELLER

(l) copia certificada de la escritura pública No. 124,810, de fecha 13 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Arce Gargollo, Notario Público No. 74 de la Ciudad de México, la cual contiene un registro de inscripción en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. N-2018076082, con fecha 18 de septiembre de 2018, que contiene la escritura constitutiva del Representante Común (anteriormente conocida como Altorfin, S.A. de C.V.);

(m) copia certificada de la escritura pública No. 128,524, de fecha 12 de marzo de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Arce Gargollo, Notario Público No. 74 de la Ciudad de México, la cual contiene un registro de inscripción en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil No. N-2018076082, con fecha 30 de abril de 2020, que contiene el cambio de denominación de Altorfin, S.A. de C.V. a Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., así como una reforma integral a los estatutos sociales del Representante Común;

(n) copia certificada de la escritura pública número 86,119, de fecha 3 de abril de 2025, otorgada ante la fe del Lic. Ignacio Soto Sobreya y Silva, Notario Público No. 13 de la Ciudad de México, la cual contiene una boleta que indica que la misma fue inscrita en el Registro Público de Comercio de dicho lugar, en el folio mercantil electrónico número N-2018076082, con fecha 28 de abril de 2025, que contiene la protocolización del acta de sesión ordinaria del consejo de administración del Representante Común de fecha 26 de febrero de 2025, en la cual consta el otorgamiento de poderes para actos de administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) y para suscribir títulos de crédito de conformidad con lo dispuesto en el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito por el Representante Común en favor de Jesús Landero Martínez y Nydia Fabiola Bran Sosa, exclusivamente en su carácter de delegados fiduciarios, para ser ejercidos de manera individual;

(o) original del Contrato de Fideicomiso;

(p) original del acta de asamblea de tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), identificados con clave de pizarra “EDUCA 18” de fecha 14 de marzo de 2023, en la que se encontraban acreditados y representados 1,215,286,247 (un mil doscientos quince millones doscientos ochenta y seis mil doscientos cuarenta y siete) CBFIs en circulación, es decir, el 99% (noventa y nueve por ciento) de los referidos CBFIs en circulación, en la que se aprobó con el voto favorable del 81.54% (ochenta y uno punto cincuenta y cuatro por ciento) de los referidos CBFIs en circulación, entre otros, que el Fideicomiso Emisor lleve a cabo la solicitud para (i) la inscripción

RITCH MUELLER

preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV, bajo la modalidad de emisor recurrente al amparo del Programa; y (ii) las Emisiones de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa;

(q) proyectos de los títulos de los Certificados Bursátiles que documentarán las Emisiones;

(r) el prospecto definitivo de fecha 16 de agosto de 2023 que documenta el Programa; y

(s) los proyectos de suplementos que documentarán las Emisiones.

Para emitir la presente opinión únicamente hemos revisado la información y documentación que nos ha sido proporcionada por el Fiduciario, el Representante Común, y el Fideicomitente y que se relaciona anteriormente y, con base en dicha información y documentación, hemos supuesto, sin hacer investigación adicional alguna, (i) que las copias certificadas de los documentos que revisamos son copias fieles de sus respectivos originales, y que dichos originales son auténticos y que han sido debidamente suscritos, (ii) que a la fecha de la presente, los respectivos estatutos sociales del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente que revisamos no han sido modificados, (iii) que a la fecha de la presente, los respectivos poderes otorgados por el Fiduciario, el Representante Común y el Fideicomitente a los apoderados mencionados anteriormente, mismos que revisamos, no han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna, (iv) que las partes que suscribieron los documentos que hemos revisado estaban facultadas y tenían capacidad para hacerlo (excepto por los apoderados referidos en las opiniones siguientes), (v) que no existe hecho alguno que no se nos haya revelado, que sea relevante en relación con la emisión de la presente opinión o los actos materia de la misma, y (vi) que los títulos que documenten los Certificados Bursátiles, serán suscritos sustancialmente en los términos de los proyectos que revisamos para efectos de la presente opinión.

En virtud de lo anterior y sujeto a las excepciones expresadas más adelante en el texto de la presente, somos de la opinión que:

1. El Fiduciario, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso, es una institución de banca múltiple, constituida y existente como una sociedad anónima en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles (“LGSM”) y de la Ley de Instituciones de Crédito (“LIC”), y sus estatutos sociales la facultan para suscribir los títulos que documentarán los Certificados Bursátiles;

RITCH MUELLER

2. De conformidad con las resoluciones adoptadas en la asamblea de tenedores de Certificados Bursátiles a la que se refiere el inciso (p) anterior, el establecimiento del Programa, la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV, la emisión de los Certificados Bursátiles, la oferta pública y la colocación de los mismos y las Emisiones han sido válidamente aprobados por la asamblea de tenedores de Certificados Bursátiles del Fideicomiso, como órgano de gobierno competente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

3. Cada una de Karla Esperanza Rodríguez Talavera, Sandra Alicia Sirahí Berrueco Alvarado, Claudia Álvarez Meléndez y Samantha Barquera Betancourt, exclusivamente en su calidad de delegadas fiduciarias del Fiduciario, cuentan con facultades suficientes para suscribir mancomunadamente cualesquiera dos de ellos, los títulos que documentarán los Certificados Bursátiles, en nombre y representación del Fiduciario;

4. El Representante Común es una sociedad anónima de capital variable en los términos de la LGSM, y sus estatutos sociales la facultan para suscribir los títulos que documentarán los Certificados Bursátiles;

5. Cada uno de Jesús Landero Martínez y Nydia Fabiola Bran Sosa, cuentan con facultades suficientes para suscribir, de manera individual, los Certificados Bursátiles, en nombre y representación del Representante Común;

6. El Contrato de Fideicomiso constituye un contrato válido, exigible en contra de las partes del mismo, de conformidad con sus términos.

7. Una vez que hayan sido obtenidas las autorizaciones correspondientes y realizados los actos legales y contractuales necesarios (incluyendo, sin limitación, la notificación de la CNBV del número de inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, la suscripción de los títulos que documentarán los Certificados Bursátiles por parte de los apoderados del Fiduciario y del Representante Común con facultades suficientes, el depósito de los títulos que representen los Certificados Bursátiles en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., el registro de la operación correspondiente en la BMV y el pago de los Certificados Bursátiles por los adquirentes), los Certificados Bursátiles constituirán una obligación válida del Fiduciario, y una vez que los Certificados Bursátiles hayan sido pagados por los adquirentes, dicha obligación será exigible en su contra de conformidad con sus términos.

La presente opinión está sujeta a las siguientes excepciones:

RITCH MUELLER

(a) la validez y exigibilidad del Contrato de Fideicomiso y de los títulos que documenten los Certificados Bursátiles, está limitada por la legislación en materia de concurso mercantil y quiebra, y por cualquier legislación similar que afecte los derechos de los acreedores en forma general;

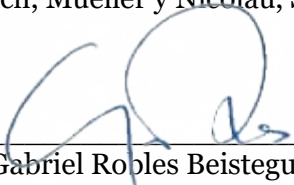
(b) para efectos de emitir la presente opinión, no hemos obtenido ni revisado certificado o documento alguno emitido por registro público alguno (incluyendo, sin limitación, el folio mercantil correspondiente al Fiduciario, el Fideicomitente o el Representante Común);

(c) la presente opinión está limitada a cuestiones relacionadas con la legislación mexicana vigente en la fecha de la presente; no asumimos obligación alguna de actualizarla o modificarla en el futuro.

La presente opinión está limitada a cuestiones relacionadas con la legislación mexicana vigente en la fecha de la presente, se emite únicamente para dar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores y no pretende sugerir o propiciar la compra o venta de los Certificados Bursátiles.

Atentamente,

Ritch, Mueller y Nicolau, S.C.



Gabriel Robles Beistegui
Socio

Licenciado en Derecho responsable de
la presente opinión legal
C.P. 8461822

Anexo 6. Marco de Referencia ESG



Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad



Abril 2026

Contenido



Sobre Fibra Educa	3
• Estudio de Materialidad	4
• Estrategia de Sostenibilidad	5
• Frente al Cambio Climático	6
• Entorno Social	7
• Estructura del Fideicomiso	8
Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad	11
• Selección de Indicadores Clave de Desempeño /Calibración de los Objetivos de Desempeño en Sostenibilidad	12
• Características Financieras	17
• Presentación de Informes, o Reporteo	18
• Verificación	18

Sobre Fibra Educa

Fibra Educa es un contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/3277 (según el mismo ha sido modificado, el “Fideicomiso”), celebrado el 19 de septiembre de 2017 (el “Fiduciario”), como Fiduciario, Grupo Nagoin, S.A. de C.V. (el “Fideicomitente”), como Fideicomitente y, Sentre Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero., Institución de Banca Múltiple (el “Representante Común”), como Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (los “Tenedores”), con el propósito de invertir en oportunidades inmobiliarias preponderantemente del sector educativo. Es el primer y único Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (“FIBRA”) para este nicho de mercado. La visión de Fibra Educa es ser el vehículo de inversión inmobiliaria de clase mundial con las mejores prácticas, que responda predominantemente a las necesidades del sector educativo, atendiendo a los grupos de interés y contribuyendo al desarrollo sostenible del país. El modelo de negocio de Fibra Educa se centra en la adquisición estratégica de inmuebles predominantemente educativos.

La experiencia y estrategia de Fibra Educa le permite identificar y adquirir propiedades con alto potencial de valor agregado a largo plazo. Asimismo, enfoca sus operaciones en la optimización de los retornos financieros, buscando maximizar cada inversión. Este enfoque está respaldado por un Gobierno Corporativo de excelencia que otorga la confianza y protección a sus tenedores y grupos de interés, respaldando el compromiso con la gestión ética en la toma de decisiones.

Área Bruta Rentable (ABR) por segmento

- 90.9% Universidades
- 5.5% Oficinas
- 3.6% Centros de Aprendizaje (Escuelas de idiomas)

Certificaciones de inmuebles sostenibles

- Edge Advanced
- Edge Certified
- LEED
- Boma BEST



10 propiedades certificadas bajo los estándares de EDGE, con un ABR total de 114,158 m² al cierre de 2025.

Gobierno Corporativo

El Comité Técnico es el órgano máximo de operación del Fideicomiso.

Al cierre del 2025 su composición es la siguiente:

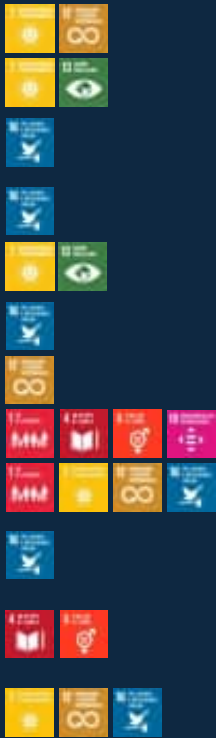
- ✓ El Comité está compuesto por 7 miembros, 4 hombres (57%) y 3 mujeres (43%).
- ✓ De estos, 6 son independientes (86%), 3 hombres y 3 mujeres

Materialidad Fibra Educa

Fibra Educa basa su estrategia de sostenibilidad en 12 temas materiales prioritarios identificados en su estudio de materialidad.

Asimismo, Fibra Educa ha vinculado cada uno de estos temas materiales a la contribución de Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) específicos.

- 1. Gestión ambiental
- 2. Energía y emisiones
- 3. Evaluaciones de riesgos de sostenibilidad
- 4. Estructura de gobierno
- 5. Cambio climático
- 6. Gestión de grupos de interés
- 7. Agua
- 8. Impacto educativo en las comunidades
- 9. Colaboración con inquilinos
- 10. Ética y cumplimiento regulatorio
- 11. Programa de bienestar para colaboradores
- 12. Adquisiciones sostenibles



Estrategia de Sostenibilidad

Con base en los temas materiales prioritarios para los actores de interés de Fibra Educa, la entidad se ha comprometido a diversas acciones en torno a dar cumplimiento a sus estrategia de sostenibilidad, entre las acciones y metas más destacadas se encuentran las siguientes.

Energía	• 48% del consumo energético en el portafolio provendrá de fuentes de energía renovable para el 2035 (Año base 2023) • Implementación de acciones en torno a eficiencia energética en los inmuebles.
Emisiones	• Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 2 y Alcance 3¹.
Certificaciones Sostenibles	• Certificar el 30% del ABR como sostenible al 2030 (Año base 2022)
Programa de becas	• 1,063 becas activas otorgadas al 2035.(Año base 2023)
Equidad e Independencia	• Mantener una representación equitativa de género en el Comité Técnico y en la plantilla de colaboradores. • Mantener una representación mayoritaria de miembros independientes en el Comité Técnico.

1. El alcance 1 incluye todas las emisiones que son generadas de forma directa por la organización y que provienen de combustibles fósiles. El Alcance 2 considera todas las emisiones que son generadas de forma directa por la organización y que provienen de energía eléctrica. El Alcance 3 se integra por las emisiones indirectas generadas por los inquilinos, las cuales provienen de su consumo eléctrico en 2022 y el consumo de gas LP.

Frente al Cambio Climático

Fibra Educa realizó un estudio de exposición a riesgos climáticos a fin de conocer los principales riesgos asociados a su portafolio.



El estrés hídrico es el principal y más crítico riesgo para el portafolio de la Fibra, **ya que el 86% de este se ubica en zonas de estrés hídrico.**



Acciones a tomar:

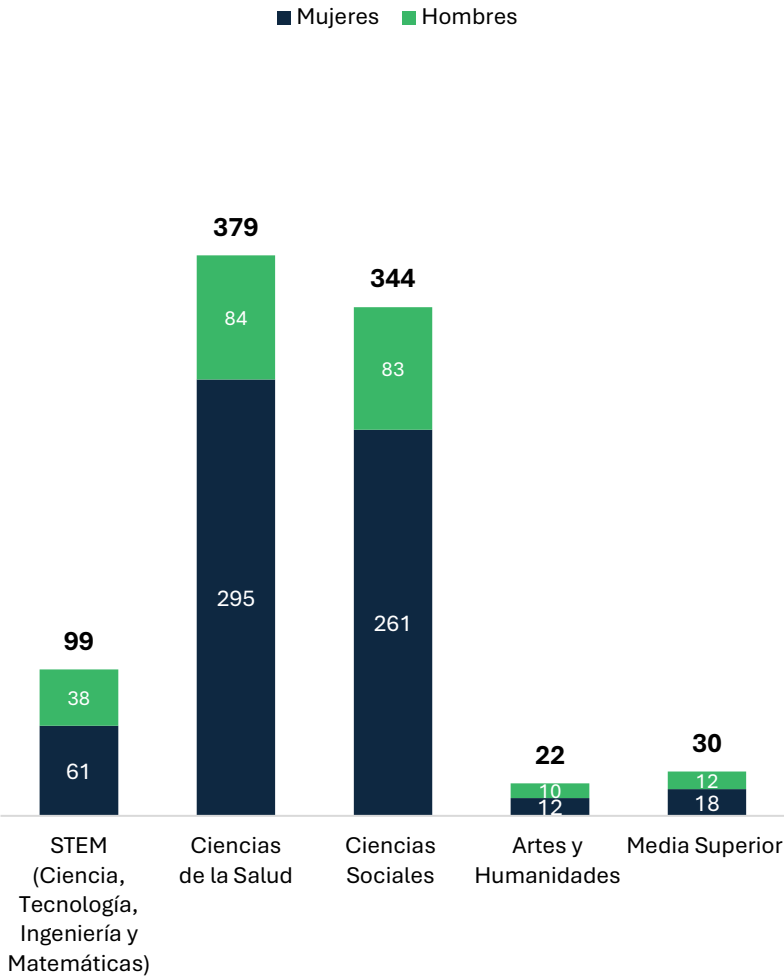
- Instalación de equipo sanitario eficiente
- Plantas de tratamiento de agua
- Captación de agua pluvial

Durante el 2024 Fibra Educa reportó un 34.5% de ahorro en agua en su portafolio a causa de los esfuerzos realizados.

Porcentaje de inmuebles con riesgo (período base 2023)

Tipo de riesgo	Bajo (%)	Medio(%)	Alto(%)	Muy Alto (%)
Estrés hídrico	5%	5%	5%	86%
Tormentas convectivas severas	3%	14%	18%	65%
Estrés térmico	5%	59%	18%	18%
Inundaciones interiores	45%	14%	14%	27%
Ciclones tropicales	3%	71%	17%	9%
Precipitaciones extremas	0%	21%	77%	2%
Incendio forestal	3%	92%	0%	5%
Inundaciones costeras	100%	0%	0%	0%
Estrés por frío	36%	58%	0%	0%

Entorno Social



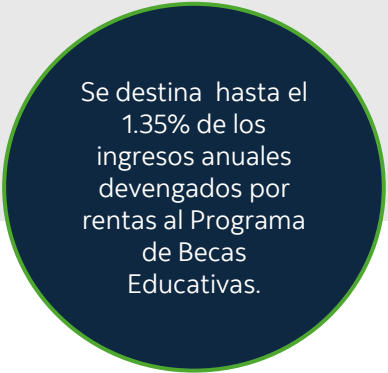
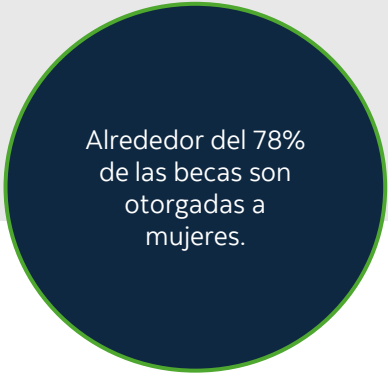
Fuente: Fibra Educa 2025.

Fibra Educa, a través de su Fundación, ha definido como parte de su misión consolidarse como una Fibra comprometida con la contribución a la comunidad en el ámbito educativo.

Fibra Educa cuenta con un programa de becas enfocado en apoyar a estudiantes de niveles medio y superior para que puedan culminar sus estudios.

Como parte de los criterios para el otorgamiento de becas, Fibra Educa ha establecido los siguientes grupos prioritarios:

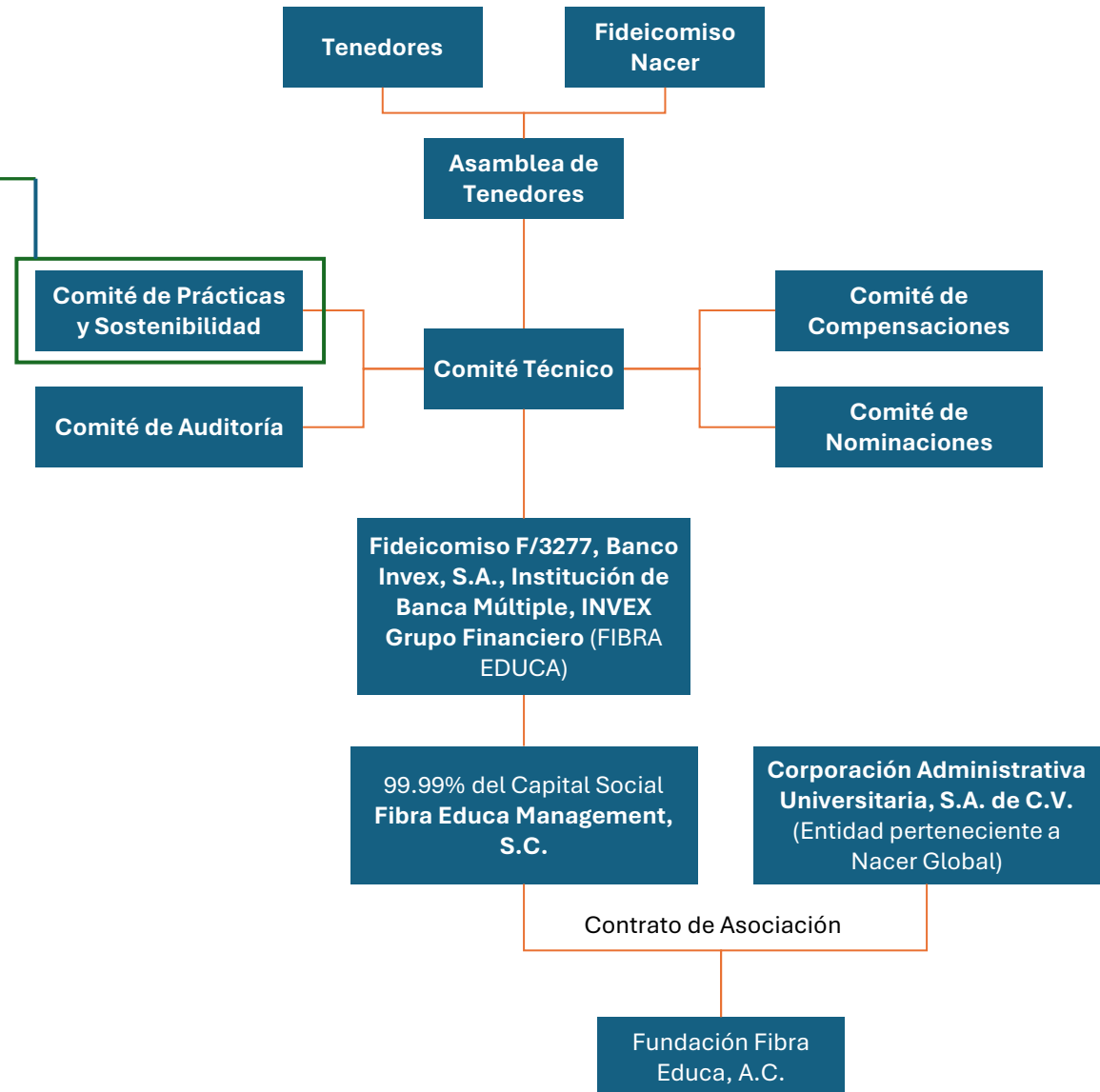
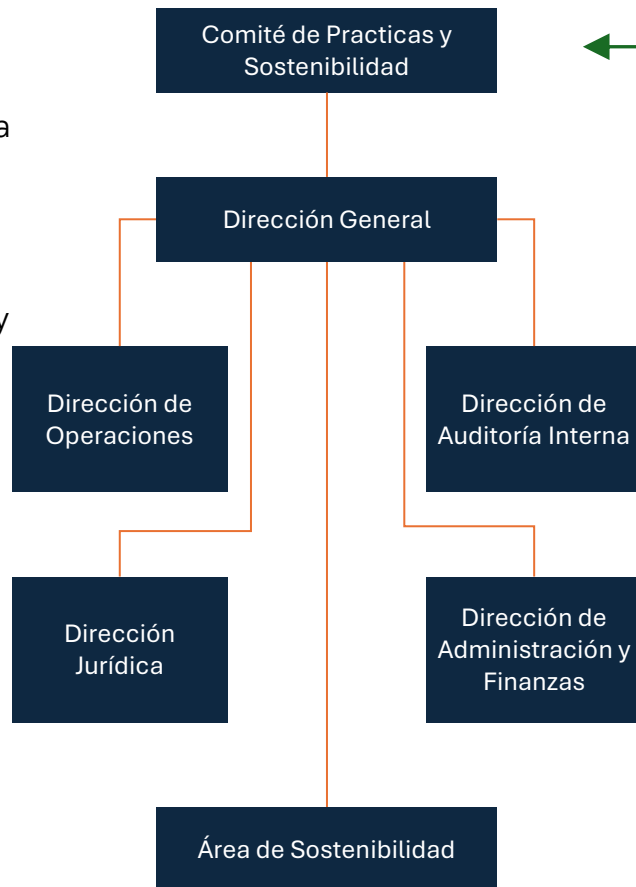
- Mujeres
- Jóvenes provenientes de niveles socioeconómicos medio bajo y bajo
- Jóvenes que elijan carreras relacionadas con áreas STEM (Ciencias, Tecnología, Ingeniería y Matemáticas)
- Jóvenes que elijan carreras relacionadas con Ciencias de la Salud



Estructura del Fideicomiso

Comité de Prácticas y Sostenibilidad

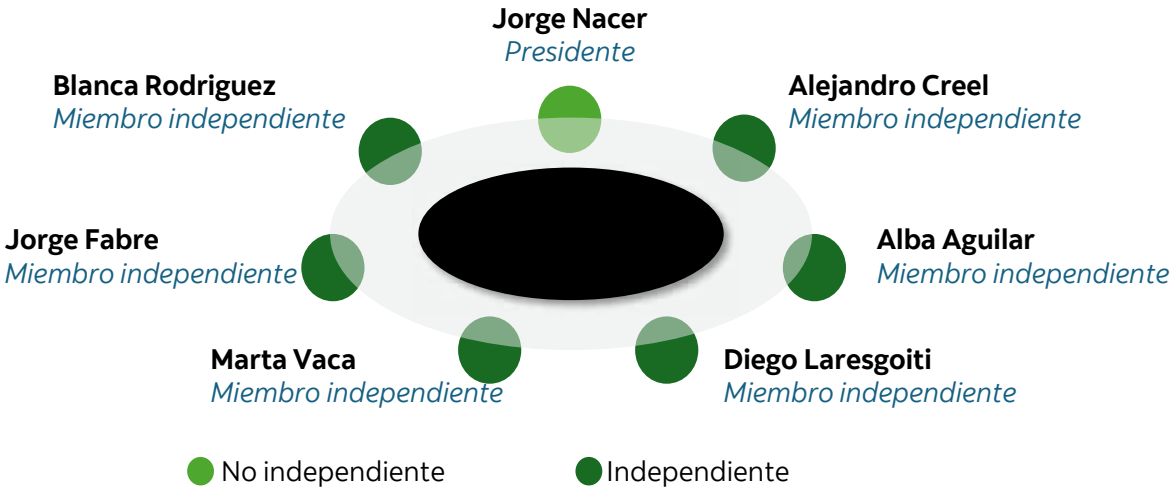
- ✓ **Miembros:** 3 miembros todos independientes
- ✓ **Función principal:** Aprobar y verificar la estrategia de sostenibilidad, además de monitorear las metas, indicadores y su cumplimiento.



Gobierno Corporativo

- ✓ Administración **totalmente internalizada** desde la OPI
- ✓ +85% de los miembros son independientes, de los cuales, 50% son mujeres
- ✓ Miembros designados por **tenedores de CBFI** y/o ratificados anualmente
- ✓ El CEO **no forma** parte del Comité Técnico (CT)
- ✓ Primer evaluación de profesionalización del CT por un tercero independiente

Composición del Comité Técnico



2. 67.2% de participación accionaria al 30 de septiembre de 2025.

Mecanismos claros para evitar conflictos de interés

Estructura de Votación

- Grupo Nacer ejerce sus derechos de voto independiente de la siguiente manera¹:
 - **>40% participación**: Excedente del 40% votará en línea con las minorías

Marco de Compensación por Incentivos Alineado con los Inversionistas

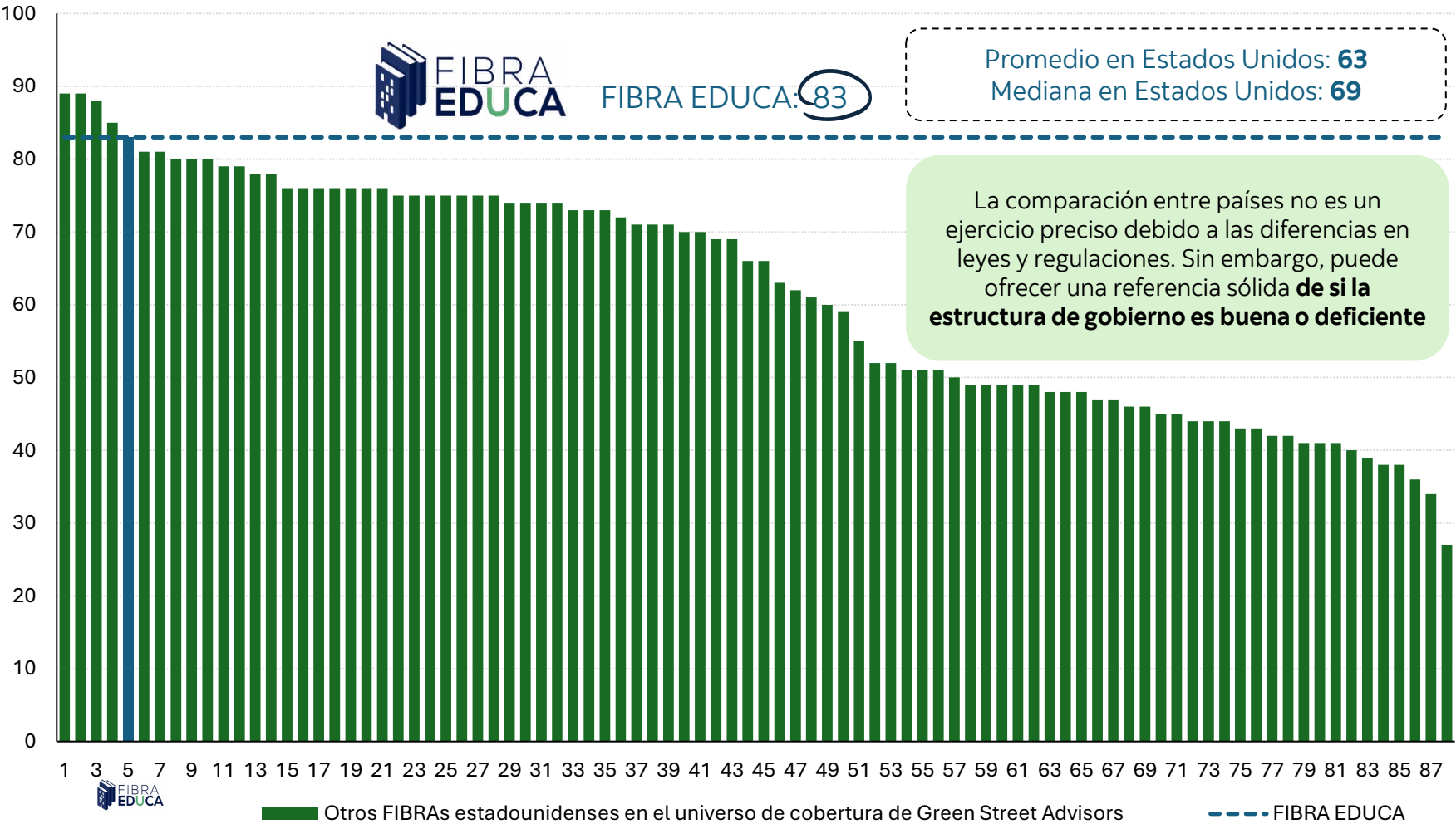
- **Miembros del Comité Técnico**: 50% de la compensación pagada a los miembros independientes del comité se entrega en CBFI, sujeto a un periodo de bloqueo de 12 meses

Procedimientos en Adquisiciones con Partes Relacionadas

- Cualquier transacción con partes relacionadas **será analizada y aprobada únicamente por los miembros independientes** del Comité Técnico

Gobierno Corporativo

Green Street Advisors valida el liderazgo de Fibra Educa en Gobierno Corporativo.
Calificaciones de Gobierno Corporativo dentro del Universo de Cobertura de Green Street Advisors



Notas: La calificación para FIBRA EDUCA es realizada por el equipo asesor de Green Street Advisors.



Referente Mundial: La puntuación ubica a **FIBRA EDUCA** en el quinto lugar entre los REITs dentro del universo de cobertura de **Green Street Advisors**, que incluye empresas de Estados Unidos, Canadá y Europa

El gobierno corporativo de FIBRA EDUCA fue reconocido como uno de los mejores dentro del ranking elaborado por Green Street Advisors, firma líder a nivel mundial en análisis de mercados inmobiliarios comerciales, tanto públicos como privados

Puntuación Destacada de Gobierno Corporativo: **FIBRA EDUCA obtuvo una puntuación de 83 sobre 100 en una evaluación de gobierno corporativo** realizada por Green Street Advisors en 2024



Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad

Fibra Educa busca ser un referente socio-ambiental en el sector de bienes raíces para el sector educativo, con una visión social innovadora y de largo plazo que garantice sólidas ventajas competitivas.

Los instrumentos financieros sostenibles permiten canalizar inversiones hacia activos y proyectos de manera transparente, contribuyendo a la acción climática, y el bienestar social.

Con el fin de cumplir con esta visión, Fibra Educa ha diseñado el presente Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad (“Marco”), el cual servirá para múltiples instrumentos financieros como pueden ser bonos, préstamos, derivados, entre otros.

Este Marco se basa en los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (SLBP) 2024, de la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA), así como en los Principios de Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad (SLLP) 2023 de la Loan Syndications and Trading Association (LSTA).

Estos son conjuntos de directrices voluntarias que recomiendan transparencia y divulgación, y promueven la integridad en el desarrollo de instrumentos de financiamiento sostenible. Este Marco sigue los cuatro componentes clave establecidos en los SLBP y SLLP.



Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad

1) Selección de indicadores claves de desempeño (“KPIs” por sus siglas en inglés)



Indicador 1: Consumo energético proveniente de fuentes renovables

Fibra Educa ha establecido este KPI con el objetivo de reducir sus emisiones de CO₂ y alinearse con la necesidad de encaminar al sector de bienes raíces hacia la neutralidad de emisiones para 2050. La Agencia Internacional de Energía (AIE) estima que, para 2030, las emisiones directas de CO₂ de los edificios deben disminuir en un 50% y las emisiones indirectas en un 60%, dado que el sector inmobiliario representa una parte significativa del consumo eléctrico global.

Para que el sector de edificios avance hacia la neutralidad de emisiones en 2050, todos los actores de la cadena de valor deben incrementar hasta cinco veces las acciones de descarbonización y su impacto.

Entre las acciones de descarbonización más efectivas y con mayor impacto en el mercado se encuentra la adopción de fuentes renovables para el consumo eléctrico.

Fibra Educa busca cumplir con este objetivo mediante la instalación de paneles fotovoltaicos en sus inmuebles. Esta acción impactará directamente en el Alcance 2³ y Alcance 3 de su huella de carbono, siendo este último especialmente relevante y retador, ya que no está bajo el control directo de la Fibra e incluye las emisiones indirectas generadas por sus inquilinos.

Desempeño histórico

Año	2023	2024	2025
Consumo energético proveniente de fuentes renovables	0.21%	6.59%	25.89%

Año base consumo 2023: 4,184,739.82 kWh

Contexto del KPI

- En un esfuerzo por mejorar la sostenibilidad y reducir su huella de carbono, las Fibras han incrementado su consumo de energías renovables. Según los informes de la Asociación Mexicana de Fibras, el porcentaje promedio de energía renovable utilizado por estas entidades ha crecido de manera constante.
- El aumento anual en los últimos dos años ha sido de alrededor del 5%, lo que se ha traducido en un incremento de inmuebles con certificaciones de edificaciones sostenibles, así como en reducciones significativas en sus inventarios de emisiones de CO₂.

3. El Alcance 2 incluido en el KPI se refiere al consumo de electricidad de las oficinas de Fibra Educa Management. El consumo eléctrico de todos los espacios subarrendados, incluyendo aquellos en el mismo edificio de las oficinas de Fibra Educa Management están considerados en la cuantificación de emisiones de GEI de Alcance 3.

Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad

2) Calibración de los objetivos de desempeño en sostenibilidad ("SPTs" por sus siglas en inglés)

Año	SPT
2023	0.21%
2024	6.59%
2025	25.89%
2026	30%
2027	32%
2028	34%
2029	36%
2030	38%
2031	40%
2032	42%
2033	44%
2034	46%
2035	48%

Año base	2023
Línea base	0.21%
Metodología de cálculo	Con base en el consumo energético en 2023: 4,184,739.82 kWh se calculará el porcentaje de consumo energético proveniente de fuentes renovables (paneles fotovoltaicos) Formula de cálculo KPI 1 = Consumo energético proveniente de fuentes renovables del año reportado (1º de enero al 31 de diciembre). Consumo energético proveniente de fuentes renovables del año base.
SPTs a observar	- SPT 4: Año 2027 - SPT 5: Año 2028 - SPT 7: Año 2030 - SPT 10: Año 2033
Acciones a realizar	Instalación de paneles fotovoltaicos en los inmuebles.⁴

 Evento desencadenante  Línea base

4. La inversión asociada a la instalación de dicha infraestructura podrá ser realizada directa o indirectamente por Fibra Educa o por un tercero.

Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad

1) Selección de indicadores claves de desempeño (“KPIs” por sus siglas en inglés)



Indicador 2: Otorgamiento de Becas a Población en Vulnerabilidad Económica

Fibra Educa ha implementado un programa de becas educativas para población vulnerable, con prioridad en mujeres, operado a través de la Fundación Fibra Educa, A.C. El programa otorga becas para educación media superior y superior, además de clases de inglés en línea, en colaboración con sus inquilinos (operadores educativos en la infraestructura de la FIBRA).

El KPI se medirá como el total de becas activas otorgadas a estudiantes que cumplan los criterios del programa. Este indicador se enfoca en estudiantes de nivel medio superior y superior. Aunque no está considerado por el ICMA Registry para el sector, es relevante para México, donde la educación superior tiene alto costo y el acceso a instituciones públicas de calidad, como la UNAM, es limitado: aproximadamente 90% de los que hacen examen para entrar a la licenciatura no logra ingresar.

Fibra Educa contribuye otorgando becas en los planteles de sus inquilinos y da seguimiento al porcentaje de estudiantes que concluyen la carrera universitaria, buscando medir el impacto en su inserción laboral. Esto representa una buena práctica en materia de impacto social y atiende aspectos identificados en el estudio de materialidad de Fibra Educa, donde uno de sus grupos de interés es la plantilla educativa.

Desempeño histórico

Año	2021	2022	2023	2024	2025
Becas activas otorgadas	609	822	839	873	874

Contexto del KPI

- Según datos de la UNESCO, alrededor del 35% de los jóvenes en edad universitaria están matriculados en educación superior a nivel mundial. Sin embargo, uno de los obstáculos más comunes es el aspecto económico. Las becas se presentan como soluciones a este desafío, ya que permiten que estudiantes de distintos estratos socioeconómicos accedan a la educación superior.
- Además de aliviar la carga financiera de los estudios, las becas también promueven la igualdad de oportunidades.
- Según un estudio del Banco Mundial, las becas han incrementado en un 20% la matrícula en educación superior en países en desarrollo. Este aumento es aún más significativo entre grupos históricamente desfavorecidos, como mujeres y minorías étnicas.

Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad

Análisis interno y criterios de elegibilidad del KPI

Fibra Educa ha realizado un análisis del número de estudiantes que concluyen sus estudios y de los nuevos ingresos, con el objetivo de hacer este KPI más ambicioso. El principal reto consiste en que, a medida que los estudiantes terminan su programa o desertan, Fibra Educa debe reasignar la beca y, además, continuar incrementando el número total de becas conforme a los SPTs comprometidos. Esto convierte al KPI en un indicador cíclico y fácilmente monitoreable.

El equipo de Fibra Educa ha establecido los siguientes **lineamientos de asignación y priorización del Programa de Becas**:

- **Prioridad socioeconómica:** Al menos el 85% de las becas se otorgarán a personas de menores ingresos.
- **Equidad de género:** Al menos un 70% de las becas se destinará preferentemente a mujeres, para reducir brechas en educación superior y participación e inserción laboral.
- **Enfoque estratégico:** Se buscará que el 35% de las becas se orienten a carreras STEM y 15% a ciencias de la salud, preparando a jóvenes para retos tecnológicos y sanitarios.
- **Vulnerabilidad social:** Se buscará que al menos 15% de las becas se asignarán a personas en condiciones de alta vulnerabilidad.

Contexto del mercado

Durante el proceso de actualización del presente Marco se realizó un *benchmark* externo con otras Fibras locales e internacionales para determinar si este indicador es comparable. El análisis mostró que esta práctica es común en varias Fibras en Estados Unidos y Europa, donde se incluyen como objetivos el otorgamiento de becas educativas cuando el enfoque es la renta de inmuebles para planteles educativos, o becas de estancia escolar cuando los inmuebles arrendados son dormitorios universitarios.



Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad

2) Calibración de los objetivos de desempeño en sostenibilidad ("SPTs" por sus siglas en inglés)

Año	SPT
2021	609
2022	822
2023	839
2024	873
2025	874
2026	889
2027	907
2028	925
2029	944
2030	963
2031	982
2032	1,002
2033	1,022
2034	1,042
2035	1,063

Año base	2023
Línea base	839
Metodología de cálculo	Con base en el número absoluto de becas activas otorgadas a nivel medio superior y superior al final de cada ejercicio fiscal (31 de diciembre)
SPTs a observar	- SPT 4: Año 2027 - SPT 5: Año 2028 - SPT 7: Año 2030 - SPT 10: Año 2033
Acciones a realizar	Aumentar programas de permanencia a fin de maximizar el impacto a través de las siguientes actividades: - Apoyo a la salud emocional mediante una plataforma digital. - Programas de acompañamiento a becarios. - Programas de inserción al mercado laboral. - Redes de apoyo con aliados estratégicos que sumen beneficios educativos a los becarios.

Evento desencadenante

Línea base

Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad



3) Características financieras

Los instrumentos de Fibra Educa tendrán sus características financieras vinculadas a uno o más KPIs y sus respectivos SPTs, como se define en el Marco, lo que resultará en ajustes financieros o ajustes en la estructura. Los SPT seleccionados se probarán en sus respectivas fechas de observación, en las cuales se activará un ajuste financiero en forma de incremento y/o reducción en el margen.

El monto del ajuste financiero relevante y la fecha de observación, así como el KPI(s) y respectivo SPT(s) vinculados a la estructura, se especificarán en la documentación respectiva de la transacción específica.

Los recursos obtenidos a través de cualquier instrumento vinculado a la sostenibilidad serán utilizados para usos generales del emisor, salvo que se establezca de otra manera en los documentos específicos de cada Instrumento.

Si por cualquier motivo, el nivel de rendimiento del KPI frente al SPT no puede medirse o informarse de manera adecuada u oportuna, respaldado por un certificado de garantía de verificación proporcionado por un auditor independiente en la fecha del evento desencadenante, se aplicará el incremento en margen correspondiente.

Recálculos de línea de base

Las líneas base podrían reevaluarse como resultado de cambios estructurales significativo en Fibra Educa, como resultado de desinversiones o adquisiciones, o por cambios regulatorios materiales. Cualquier reevaluación será comunicada en sus informes anuales de sostenibilidad.

Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad

4) Presentación de informes, o reporte

Fibra Educa publicará anualmente en su [sitio web](#) información relacionada con el desempeño de los SPTs de los respectivos KPIs que incluirá:

- Información sobre el rendimiento del KPI seleccionado;
- Verificación por un tercero independiente donde se describa el desempeño de los KPI en comparación con los SPT;
- Cualquier otra información relevante que permita a los inversores monitorear el progreso de los SPT.

La información también puede incluir, cuando sea posible y factible:

- Explicación cualitativa o cuantitativa de la contribución de los principales factores, incluidas las adquisiciones de activos o las actividades de desinversión, detrás de la evolución del rendimiento/KPI de forma anual;
- Una explicación cualitativa o cuantitativa de los impactos positivos de sostenibilidad de la mejora del desempeño;
- Cualquier reevaluación del KPI y/o reformulación de los SPT y/o ajustes proforma de las líneas de base o alcance del KPI.

5) Verificación

Fibra Educa obtendrá y pondrá a disposición del público una Opinión de Segunda Parte (SPO) sobre las características de sostenibilidad del Marco, así como sobre la alineación con el Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad 2021 y los Principios de los Créditos Vinculados a la Sostenibilidad 2023.

Posterior a cada transacción

Anualmente, y para cualquier fecha/período relevante para evaluar el evento desencadenante los SPT, Fibra Educa buscará una verificación independiente y externa del nivel de desempeño para el KPI establecido por un revisor externo calificado con experiencia relevante.

Se obtendrá un aseguramiento limitado el cual se pondrá a disposición en el sitio web: www.fibraeduca.com



Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad

Fibra Educa además de estar comprometidos a reportar anualmente en su informe de sostenibilidad los avances de su estrategia sostenible, busca alinear sus esfuerzos a la contribución de varios Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) . Si bien su estrategia contribuye a varios de ellos, sus KPIs demuestran de manera cuantitativa su contribución, siendo esta una buena práctica de la entidad.

KPI/ODS																	
Indicador 1:																	
Consumo energético proveniente de fuentes renovables							X						X				
Indicador 2:																	
Otorgamiento de Becas a Población en Vulnerabilidad Económica	X			X	X					X							

Este Marco es una actualización del publicado en 2023, con el objetivo de ampliar sus metas hacia 2035 y reafirmar el compromiso de continuar implementando su estrategia de sostenibilidad.

Aviso Legal

El material que a continuación se presenta, contiene cierta información general a la fecha respecto a Fibra Educa. Fibra Educa es un contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/3277 (según el mismo ha sido modificado, el “Fideicomiso”), celebrado el 19 de septiembre de 2017 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 actualmente Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., (el “Representante Común”), como Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFI’s”) y de los de Certificados Bursátiles Fiduciarios (los “CEBURES”). La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe representación o garantía alguna, expresa o implícita, respecto a la exactitud, la imparcialidad o la integridad de esta información.

Este marco de financiamientos vinculados a la sostenibilidad de Fibra Educa (el “Marco”) no constituye ni forma parte de, y no debe interpretarse como, ninguna oferta o invitación para vender o emitir, ni ninguna solicitud de oferta para comprar o suscribir, ningún valor de Fibra Educa.

La información y opiniones contenidas en este Marco son consideradas a la fecha de este y están sujetas a cambios sin previo aviso. El Marco representa las políticas e intenciones actuales de Fibra Educa, las cuales están sujetas a cambios sin previo aviso y no pretende crear relaciones legales, derechos u obligaciones. Este Marco pretende proveer información general no exhaustiva. Este Marco puede contener o incorporar por referencia información pública no verificada, aprobada o avalada por Fibra Educa y, por lo tanto, no constituye ninguna declaración, representación, garantía u obligación, expresa o tácita y Fibra Educa no asume ninguna responsabilidad con respecto a la exactitud, el contenido completo, razonabilidad o confiabilidad de dicha información.

Las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en este Marco reflejan convicciones, suposiciones y expectativas sobre el desempeño futuro de Fibra Educa bajo la información con la que se dispone actualmente. La materialización y exactitud de esas convicciones, suposiciones y expectativas podrían cambiar como resultado de diversos eventos o factores, muchos de los cuales no son e incluso no pueden ser del conocimiento de Fibra Educa.

Cada inversionista potencial de los bonos u otro instrumento debe determinar por sí mismo la relevancia de la información contenida en el Marco a la que se hace referencia en el mismo o en la documentación relevante para los bonos u otros instrumentos, y su inversión en dichos instrumentos debe basarse en la investigación que considere necesaria. Este Marco no crea ninguna obligación legalmente exigible contra cargo de Fibra Educa. El incumplimiento de cualquiera de los términos de este Marco, incluido, entre otros, el incumplimiento de los objetivos o metas de sostenibilidad establecidos en el presente no constituirá un evento de incumplimiento o incumplimiento de las obligaciones contractuales en virtud de los términos y condiciones de dichos instrumentos vinculados a la sostenibilidad. Este Marco no pretende ser y no debe ser interpretado como un asesoramiento legal o financiero.

Este documento y su contenido son propiedad de Fibra Educa y no puede ser reproducido o difundido en todo o en parte sin el consentimiento previo por escrito de esta última.



Anexo 7. Opinión de Sustentabilidad



María Catalina Quintanilla Ramos, abogada, mexicana, perita traductora del idioma inglés, conforme aparece en la Lista de Peritos Auxiliares de la Administración de Justicia del Poder Judicial de la Ciudad de México, publicada en el Boletín Judicial Tomo CCIII, No. 34 de fecha veintitrés de febrero de 2024, hago constar: que tengo ante mí un informe, cuyas descripción y traducción al español son las siguientes:

MOODY'S

Ratings

EVALUACIÓN

17 de abril de 2026



Comparta sus
comentarios

Contactos de analistas:

Gonzalo Marambio
Sustainable Finance Analyst
gonzalo.marambio@moodys.com

Virginia Barbosa
Sustainable Fin Associate
virginia.barbosa@moodys.com

Serena Canjani
Associate Lead Analyst-SF
serena.canjani@moodys.com

Matthew Kuchtyak
SVP-Sustainable Finance
matthew.kuchtyak@moodys.com

Fibra Educa

SPO: se asignó puntuación de calidad de sostenibilidad SQS2 al Marco de Financiamiento Vinculado a Sostenibilidad

Resumen

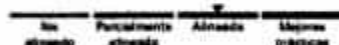
Asignamos una puntuación de calidad de sostenibilidad de SQS2 (muy buena) al Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad de Fibra Educa con de fecha abril de 2026. Fibra Educa creó este Marco para emitir instrumentos vinculados a sostenibilidad que financien fines corporativos generales y seleccionó dos indicadores clave de desempeño (KPI, por sus siglas en inglés) en las áreas de energía renovable y acceso a la educación. La característica principal de este tipo de financiamiento es la variación en las características financieras de los instrumentos, dependiendo de que la emisora alcance los objetivos de desempeño en sostenibilidad (SPT, por sus siglas en inglés) predefinidos. El Marco es acorde con los cinco componentes fundamentales de los Principios de Bonos Vinculados a Sostenibilidad (SLBP, por sus siglas en inglés) de 2024, de la Asociación Internacional del Mercado de Capitales (ICMA, por sus siglas en inglés) y los Principios de Créditos Vinculados a Sostenibilidad (SLLP, por sus siglas en inglés) de 2025 de la Asociación del Mercado de Créditos, la Asociación del Mercado de Créditos de Asia Pacífico y la Asociación de Comercio y Sindicación de Créditos (LMA/APLMA/LSTA respectivamente, por sus siglas en inglés). El Marco demuestra una contribución significativa a la sostenibilidad.

Puntuación de calidad de la sostenibilidad

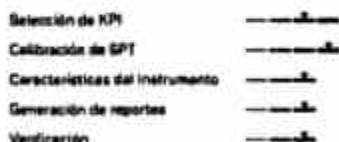


Alineación con los principios VINCULADO A LA SOSTENIBILIDAD

Alineación general



FACTORES



Selección de KPI

Calibración de SPT

Características del instrumento

Generación de reportes

Verificación

ALINEACIÓN

—

—

—

—

—

Contribución a la sostenibilidad

Contribución final a la sostenibilidad



Contribución preliminar a la sostenibilidad

Relevancia y magnitud

Consideraciones adicionales

Sin ajuste

Evaluación de un punto en el tiempo

Este informe es una traducción del original en inglés titulado Fibra Educa: Second Party Opinion - Sustainability-Linked Financing Framework Assigned SQS2 Sustainability Quality Score publicado el 13 de abril de 2026.

62



Alcance

Hemos emitido una opinión de segunda parte (SPO, por sus siglas en inglés) sobre las credenciales de sostenibilidad del Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad de Fibra Educa, incluida su conformidad con los SLBP 2024 de ICMA y los SLLP 2025 de LMA/APLMA/LSTA. La sociedad seleccionó dos KPIs de sostenibilidad en las áreas de energía renovable (KPI 1) y acceso a la educación (KPI 2), tal como se detalla en el Apéndice 3 de este Informe.

Nuestra evaluación se basa en la última versión actualizada del Marco, recibida el 8 de abril de 2026, y nuestra opinión refleja una evaluación en un momento específico¹ de los detalles contenidos en dicha versión del Marco, así como de otra información pública y no pública proporcionada por la sociedad.

Esta SPO se basa en nuestro Marco de evaluación: Opiniones de segunda parte sobre deudas sostenibles, publicado en octubre de 2025.

Perfil de emisora

Con sede en Ciudad de México, Fibra Educa es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA), constituido en septiembre de 2017. Sus principales actividades económicas son la adquisición, operación y desarrollo de inmuebles para arrendamiento, principalmente para el sector educativo en México. Al cierre de diciembre de 2025, Fibra Educa administra 78 edificios en 21 estados de México, con un total de 632,655 metros cuadrados (m²) de Área Bruta Rentable (ABR).

Además de sus operaciones principales, Fibra Educa administra la Fundación Fibra Educa, A.C., que, a través del Programa de Becas Educativas de Fibra Educa, selecciona a los beneficiarios de becas académicas.

Fortalezas

- Se espera que la implementación de autogeneración mediante paneles solares, junto con medidas relevantes de eficiencia energética en los edificios actualmente certificados resulte en una reducción sustancial de las emisiones operativas de Gases de Efecto Invernadero (GEI).
- La sociedad es una emisora con experiencia en instrumentos vinculados a sostenibilidad, con un historial consolidado de informes sobre avance en el cumplimiento de los SPTs.

Retos

- La naturaleza poco convencional del KPI 2 para el sector inmobiliario limita la capacidad de realizar un análisis comparativo preciso frente a pares y estándares sectoriales.

Esta publicación no anuncia un acto de calificación crediticia. Para cualquier calificación crediticia a la que se hace referencia en esta publicación, vea la página del emisor/ transacción en <https://ratings.moody's.com> para consultar la información del acto de calificación crediticia más actualizada y el historial de calificación.



Conformidad con los principios

El Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad de Fibra Educa es acorde a los cinco componentes de los SLLP 2025. Para un resumen sobre la conformidad con los principios, ver el Apéndice 1.

- | | |
|---|---|
| ☐ Green Bond Principles (GBP) | ☐ Green Loan Principles (GLP) |
| ☐ Social Bond Principles (SBP) | ☐ Social Loan Principles (SLP) |
| ☒ Sustainability-Linked Bond Principles (SLBP) | ☒ Sustainability Linked Loan Principles (SLLP) |

Selección de indicadores clave de desempeño



Definición: ACORDE

Fibra Educa detalla claramente las características de los KPIs seleccionados, incluidas las unidades de medida, los fundamentos y el proceso de selección, las metodologías de cálculo y el alcance. Estos detalles se divulgarán públicamente en el Marco. La emisora seleccionó dos KPIs: el porcentaje de consumo energético proveniente de fuentes renovables (KPI 1) y las becas otorgadas a poblaciones en vulnerabilidad económica (KPI 2). La definición de la población objetivo para el KPI 2 es clara y relevante, con un enfoque en grupos vulnerables en México. Ver el Apéndice 3 para más detalles.

Capacidad de medir, verificar y comparar con referencias: ACORDE

Los KPIs de la entidad son medibles y verificables externamente por auditores independientes. La metodología de cálculo es coherente y, en caso de cualquier cambio en dicha metodología, la emisora se compromete a obtener una revisión externa de los cambios pertinentes. La definición del KPI 1 es ampliamente utilizada por el sector inmobiliario, lo que permite su comparación con referencias. Sin embargo, el KPI 2 se utiliza tradicionalmente más por proveedores educativos que por empresas inmobiliarias, lo que limita la capacidad para realizar comparaciones precisas con pares y estándares sectoriales. Ambos indicadores han sido divulgados históricamente y auditados como parte del proceso de informes anuales de la sociedad.

Relevancia e importancia: ACORDE

Los KPIs seleccionados son relevantes, fundamentales y significativos para la estrategia de negocio de la organización, tanto para sus operaciones actuales como futuras. Los KPIs abordan desafíos de sostenibilidad relevantes para el sector y, en particular, para las operaciones de Fibra Educa. El KPI 1 está asociado a los desafíos relevantes que enfrenta el sector inmobiliario, en particular la descarbonización de la electricidad consumida. El KPI 2 está vinculado al negocio principal de los arrendatarios de Fibra Educa y es relevante para abordar el acceso a la educación de la población vulnerable de México. La relevancia de los KPIs se analiza con mayor detalle en la sección "Contribución a la sostenibilidad" a continuación.

Calibración de objetivos de desempeño de sostenibilidad



Consistencia y ambición: MEJORES PRÁCTICAS

Los SPTs de los respectivos KPIs son consistentes con la estrategia de sostenibilidad existente de la sociedad y demuestran mejoras significativas en comparación con un escenario habitual (*business-as-usual*). Si bien fue posible realizar un análisis comparativo con pares para el KPI 1, la naturaleza poco convencional del KPI 2 (becas educativas) para el sector inmobiliario limita la capacidad para realizar un análisis comparativo preciso frente a pares y estándares sectoriales.

Con base en información disponible públicamente, el desempeño objetivo del KPI 1 puede estimarse frente a estándares internacionales en materia de reducción de emisiones de carbono. Si bien los estándares internacionales relevantes no establecen objetivos específicos



para el KPI 2, se espera que los SPTs de la emisora contribuyan a abordar desafíos sociales relevantes en el contexto local en consonancia con estándares como el Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) 4, Educación de Calidad.

Los medios para alcanzar los SPTs están divulgados y son creíbles para ambos KPIs. En el caso del KPI 1, la emisora ha realizado estudios de factibilidad y simulaciones de generación de energía producida para la instalación de paneles fotovoltaicos, enfocándose en aquellos con mayor consumo eléctrico. En cuanto al KPI 2, además de otorgar financiamiento, la organización prevé brindar apoyo adicional, como programas de pago colegiatura y mentoría, y los mecanismos de financiamiento de las becas se describen en el Marco.

La ambición de los KPIs se analiza con mayor detalle en el análisis de magnitud de la sección "Contribución a la sostenibilidad" a continuación.

Divulgación: MEJORES PRÁCTICAS

El Marco divulga el cronograma, la línea base (2023 para ambos KPIs) y los eventos desencadenantes. La emisora ha establecido los SPTs para 2027, 2028, 2030 y 2033 para ambos KPIs, lo que proporciona visibilidad sobre el desempeño previsto a largo plazo. Las líneas base seleccionadas se consideran relevantes y confiables, y se han definido objetivos intermedios en el Marco.

Características del Instrumento



Variación de las características estructurales: ACORDE

Fibra Educa confirma que los instrumentos emitidos bajo este Marco estarán sujetos a variaciones en sus características financieras en función de que se cumplan los eventos desencadenantes definidos. El mecanismo exacto y su impacto se detallarán en la documentación correspondiente para cada instrumento. Si, por cualquier motivo, el desempeño de los KPIs frente a los SPTs no puede

medirse o informarse de manera adecuada u oportuna, respaldado por un certificado de aseguramiento de verificación emitido por un auditor independiente en la fecha del evento desencadenante, se aplicará el ajuste del margen.

Generación de informes



Transparencia de los informes: ACORDE

La sociedad se ha comprometido a presentar informes anuales, al menos hasta el vencimiento total de los instrumentos de deuda. El alcance previsto y el nivel de detalle de los informes son claros y exhaustivos. Estos cubrirán el desempeño cuantitativo y cualitativo de los KPIs, proporcionando una explicación del desempeño y demás información relevante. Los informes estarán disponibles públicamente en el sitio web de Fibra Educa, lo que permitirá a los inversionistas monitorear la evolución de los SPTs.

Como emisora con experiencia en bonos vinculados a sostenibilidad desde 2023, Fibra Educa cuenta con un historial de divulgación posterior a la emisión oportuna y exhaustiva.

Verificación



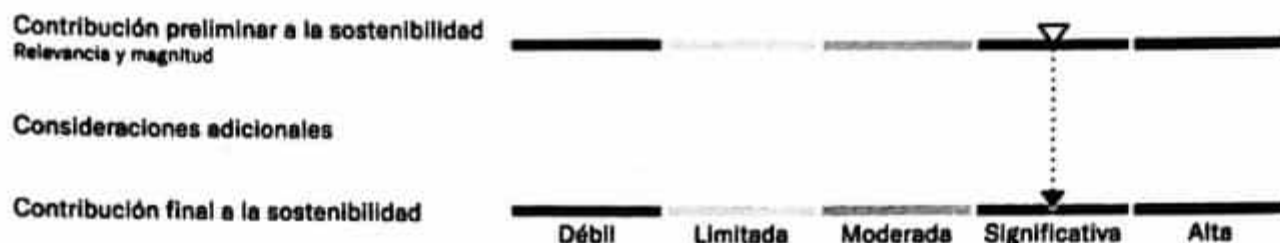
Proceso de verificación: ACORDE

El desempeño de cada KPI frente a sus SPTs estará sujeto a una verificación externa, con periodicidad anual y en caso de que se produzcan cambios significativos que afecten las características financieras o estructurales de los instrumentos vinculados a la sostenibilidad (como un evento desencadenante), o ambas. Los informes de verificación estarán disponibles públicamente en el sitio web de Fibra Educa, al menos hasta el vencimiento del instrumento.



Contribución a la sostenibilidad

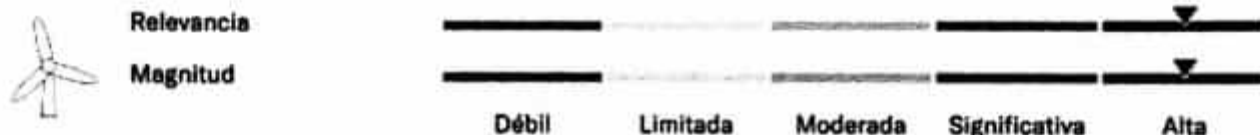
El Marco demuestra una contribución general significativa a la sostenibilidad. Esto refleja una puntuación preliminar de contribución a la sostenibilidad significativa, basada en la relevancia y magnitud de los KPIs y los SPTs, y no hicimos ajuste alguno a dicha puntuación preliminar con base en consideraciones adicionales de contribución a la sostenibilidad.



Contribución preliminar a la sostenibilidad

La contribución preliminar a la sostenibilidad es significativa, con base en la relevancia y la magnitud de los KPIs y los SPTs. Para efectos de la evaluación de su contribución a la sostenibilidad, los KPIs se ponderaron de manera equitativa. A continuación, se presenta una evaluación detallada por KPI.

KPI 1 - Consumo energético proveniente de fuentes renovables



La relevancia del KPI 1 es alta. La descarbonización de la energía consumida por los edificios es un componente relevante de la trayectoria hacia cero emisiones netas del sector de edificios. La energía generada a partir de paneles solares contribuirá al objetivo de Fibra Educa al eliminar las emisiones de CO₂ propias y de los arrendatarios, asociadas al uso de electricidad en los edificios. La sociedad ha comunicado que el porcentaje de emisiones de carbono de alcance 3, que representan alrededor del 90% de las emisiones totales de GEI de Fibra Educa, relacionadas con el consumo de electricidad de los inquilinos, supera el 99%.² Esto indica que el nivel de electrificación de los edificios es elevado, y que la instalación de energía renovable respaldará directamente la descarbonización de los edificios.

La magnitud de los SPTs asociados al KPI 1 es alta, con base en una combinación de enfoques de análisis comparativo. Se han considerado datos históricos a partir de 2023, dado que Fibra Educa no contaba con capacidad instalada de paneles solares antes de ese año. La compañía ha incrementado de manera sustancial la capacidad instalada durante los últimos tres años, y los SPTs establecidos respaldan un aumento continuo de este KPI.

Si bien los SPTs son ligeramente inferiores a los establecidos hasta 2030 en el Marco anterior de la compañía, esto se explica por la adopción por parte de Fibra Educa de un nuevo año base (2023), que refleja un mayor consumo energético, por lo que la mejora sigue considerándose significativa. En el periodo 2025-2033, esto corresponde a un incremento anual lineal esperado de 2%, que aumenta a alrededor de 4.4% cuando se evalúa durante el periodo 2023-2033.

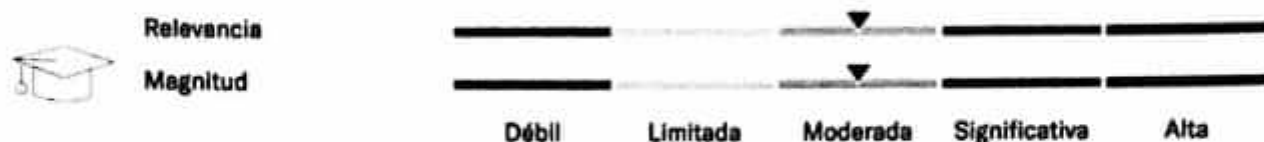
Los objetivos de Fibra Educa parecen más ambiciosos que los de otros pares, algunos de los cuales apuntan a alcanzar una cobertura del 20% para 2030. Con base en nuestra revisión, esperamos que Fibra Educa tenga, para 2033, una de las mayores proporciones de consumo energético proveniente de autogeneración en comparación con otros pares relevantes en el país.

Con base en la información proporcionada por la compañía —incluida la divulgación de emisiones de alcance 1, 2 y 3, el tamaño y el nivel de electrificación del portafolio de edificios, así como supuestos sobre el consumo energético de 2024 y el factor de emisiones de la red eléctrica de México³— hemos evaluado el desempeño objetivo del KPI 1 frente a estándares internacionales en términos de

62

reducción de emisiones de carbono. Estimamos una reducción cercana al 45% de las emisiones de CO₂ para 2033 y para 2035 en el conjunto de las emisiones totales de la sociedad, lo que está ampliamente alineado con estándares internacionales estrictos para el sector de edificios. Si bien está fuera del control de la emisora, se espera que la intensidad de emisiones de la red eléctrica disminuya durante el periodo cubierto por los SPTs, lo que refleja la estrategia de México para incrementar la capacidad instalada de generación eléctrica baja en carbono⁴ y podría dar lugar a reducciones de emisiones adicionales que superen lo estimado.

KPI 2 - Becas otorgadas a población en vulnerabilidad económica



La relevancia del KPI 2 es moderada. Este indicador no suele considerarse relevante para el sector inmobiliario. Sin embargo, dada la naturaleza de su modelo de negocio, Fibra Educa tiene una asociación mucho más clara con el sector educativo en comparación con otros pares, lo que respalda la relevancia general del KPI. Asimismo, destacamos la importancia de apoyar el acceso a la educación en México. Según la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), México gasta USD 6,093 por estudiante en educación terciaria, el nivel más bajo entre los países de la OCDE a 2024.⁵ Comparativamente, el promedio de la OCDE supera ligeramente los USD 20,000 por estudiante, lo que indica un bajo gasto por estudiante en México, que podría limitar el acceso y la calidad de los programas de educación terciaria en el país.

La magnitud de los SPTs asociados al KPI 2 es moderada. Si bien se espera que el KPI aumente con el tiempo en términos absolutos, dada la naturaleza del KPI, representa un reto contextualizar la ambición de los SPTs en comparación con otros pares. El programa de becas comenzó en 2021, con 609 becas otorgadas ese año y 874 en 2025. La sociedad tiene como objetivo incrementar el número de becas a 907 en 2027 (un 48% más que en 2021), 925 en 2028 (un 51% más), 963 en 2030 (un 58% más), y 1,022 en 2033 (un 67% más).

Actualmente, no se han identificado pares con KPIs comparables y objetivos asociados, ni existe un estándar sectorial establecido con respecto al cual sea posible realizar una comparación adecuada de este KPI, ni en el contexto mexicano ni en el global, lo que limita nuestra capacidad para asignar una puntuación de magnitud más alta. No obstante, observamos que otras empresas inmobiliarias, a menudo a través de fundaciones, también brindan apoyo a las comunidades, incluidas iniciativas educativas. Si bien existe información sobre algunas iniciativas emprendidas por pares internacionales, realizar una comparación directa utilizando estos referentes resulta complejo. No obstante, pese a la ausencia de objetivos formales, reconocemos de manera positiva que las iniciativas de la emisora contribuyen a objetivos internacionales relevantes, como el ODS 4 de educación de calidad.

Pese a los desafíos identificados para la comparación de este KPI, reconocemos de manera positiva que el programa incorpora buenas prácticas que van más allá del apoyo financiero, mediante medidas orientadas a apoyar a los estudiantes en la finalización de sus estudios, reducir el riesgo de deserción y facilitar su transición al mercado laboral. Se espera que la incorporación de estas prácticas mejore la eficacia del programa de becas, al incrementar el número de estudiantes graduados a largo plazo, lo cual resulta particularmente relevante dado el perfil vulnerable de la población objetivo. Además, se reconoce positivamente que la emisora asigna una parte de sus ingresos para financiar becas, lo que respalda la sostenibilidad del aumento en el número de becas otorgadas anualmente.

Consideraciones adicionales sobre la contribución a la sostenibilidad

No se realizó ajuste alguno a la puntuación preliminar de contribución a la sostenibilidad con base en consideraciones adicionales. Dada la naturaleza de los instrumentos vinculados a sostenibilidad, las consideraciones adicionales —como la gestión de riesgos ambientales y sociales y la coherencia— normalmente no son relevantes en este componente de nuestra evaluación, tal como se describe en nuestro Marco de evaluación de SPO.



Apéndice 1 - Cuadro de conformidad con los principios del Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad de Fibra Educa

Factor	Subfactor	Componente	Puntuación del componente	Puntuación del subfactor	Puntuación del factor
Selección de KPI	Definición	Claridad	A	Acorde	Acorde
		Divulgación	A		
	Mensurabilidad, verificabilidad y comparabilidad	Mensurabilidad	A	Acorde	
		Verificabilidad	A		
		Consistencia de las metodologías de cálculo	A		
		Comparabilidad	A		
		MP: Compromiso de revisar externamente cualquier cambio en la metodología de cálculo de los KPI, o cambios o adiciones en los KPI o SPT	Si		
		MP: Comparabilidad basada en referencias externas	No		
		MP: Divulgación de datos históricos de desempeño verificados externamente	Si		
	Relevancia e importancia	Relevancia para la estrategia de la emisora	A	Acorde	
		Relevancia para los estándares del sector	A		
Calibración de SPT	Consistencia y ambición	Consistencia con los objetivos de sostenibilidad de la emisora	A	Mejores prácticas	Mejores prácticas
		Ambición de los SPT en comparación con el rendimiento histórico	A		
		Ambición de los SPT en comparación con parámetros externos	A		
		MP: Divulgación de los medios para lograr los SPT	Si		
		MP: Credibilidad de los medios para lograr los SPT	Si		
	Divulgación	Divulgación del plazo para lograr los SPT, el punto de referencia y los eventos desencadenantes	A	Mejores prácticas	
		MP: Divulgación del plazo, el punto de referencia y los eventos desencadenantes, incluyendo los objetivos intermedios pertinentes	Si		
		MP: Pertinencia y confiabilidad de los puntos de referencia seleccionados	Si		
Características del instrumento	Variación de las características estructurales	Definición de la variación de las características financieras o estructurales	A	Acorde	Acorde
		Divulgación de la variación de las características financieras o estructurales	A		
Presentación de informes	Transparencia de los informes	Frecuencia de la presentación de informes	A	Acorde	Acorde
		Alcance y granularidad previstos	A		
Verificación	Proceso de verificación	Verificación externa del logro de SPT	A	Acorde	Acorde
		Frecuencia	A		
		Duración	A		
		Divulgación	A		
Puntuación total de conformidad con los principios:					Acorde

Leyenda: MP: mejores prácticas; A: acorde; PA: parcialmente acorde; NA: no acorde

QX



Apéndice 2 - Mapeo de los indicadores clave de desempeño con los ODS de la Organización de las Naciones Unidas

Los dos KPIs incluidos en el Marco de Fibra Educa probablemente contribuyan a siete ODS de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), a saber:

17 objetivos ODS de la ONU		Metas de los ODS
OBJETIVO 1: Fin de la pobreza	Becas otorgadas a población en vulnerabilidad económica	1.2: Reducir al menos a la mitad la proporción de personas que viven en la pobreza con arreglo a las definiciones nacionales
OBJETIVO 4: Educación de calidad	Becas otorgadas a población en vulnerabilidad económica	4.3: Asegurar el acceso igualitario de todos los hombres y mujeres a una formación técnica, profesional y superior de calidad y asequible 4.5: Eliminar las disparidades de género en la educación y asegurar el acceso igualitario a la enseñanza y la formación para las personas
OBJETIVO 5: Igualdad de género	Becas otorgadas a población en vulnerabilidad económica	5.1: Poner fin a todas las formas de discriminación contra todas las mujeres y las niñas en todo el mundo
OBJETIVO 7: Energía asequible y no contaminante	Consumo energético proveniente de fuentes renovables	7.2: Aumentar considerablemente la proporción de energía renovable en el conjunto de fuentes energéticas
OBJETIVO 8: Trabajo decente y crecimiento económico	Becas otorgadas a población en vulnerabilidad económica	8.6: Reducir considerablemente la proporción de jóvenes que no están empleados y no cursan estudios ni reciben capacitación
OBJETIVO 10: Reducción de las desigualdades	Becas otorgadas a población en vulnerabilidad económica	10.3: Garantizar la igualdad de oportunidades y reducir las desigualdades, e incluso promover legislaciones, políticas y medidas
OBJETIVO 13: Acción por el clima	Consumo energético proveniente de fuentes renovables	13.2: Incorporar medidas relativas al cambio climático en las políticas, estrategias y planes nacionales

El mapeo de los ODS de la ONU incluido en esta SPO considera los KPIs, así como los objetivos y beneficios de sostenibilidad asociados, documentados en el Marco de la emisora, así como recursos y lineamientos de instituciones públicas, como la Guía de mapeo de ODS de la ICMA y las metas e indicadores de los ODS de la ONU.

OK



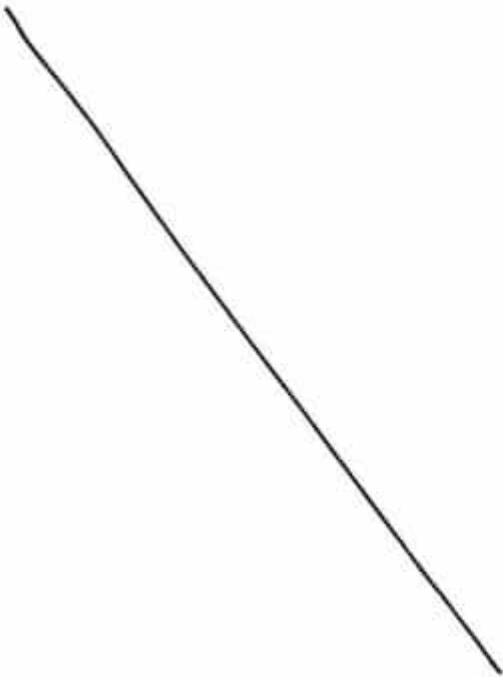
Apéndice 3 - Resumen de los indicadores clave de desempeño del Marco de Fibra Educa

KPI	SPT	Objetivos de sostenibilidad	Unidad
KPI 1: Consumo energético proveniente de fuentes renovables	SPT 1: Para 2027, lograr que el 32% del consumo energético provenga de fuentes renovables (año de referencia 2023:0,21% con un consumo base de 4.184.739 kWh) SPT 2: Para 2028, lograr que el 34% del consumo energético provenga de fuentes renovables SPT 3: Para 2030, lograr que el 38% del consumo energético provenga de fuentes renovables SPT 4: Para 2033, lograr que el 44% del consumo energético provenga de fuentes renovables	- Mitigación del cambio climático	Porcentaje (%)
KPI 2: Becas otorgadas a población en vulnerabilidad económica	SPT 1: Para 2027, 907 becas activas otorgadas a población en vulnerabilidad económica (año de referencia 2023:839) SPT 2: Para 2028, 925 becas activas otorgadas a población en vulnerabilidad económica SPT 3: Para 2030, 963 becas activas otorgadas a población en vulnerabilidad económica SPT 4: Para 2033, 1,022 becas activas otorgadas a población en vulnerabilidad económica	- Desarrollo socioeconómico y empoderamiento - Igualdad de género	Unidades (#)

Notas finales

- 1 La evaluación en un momento específico se aplica únicamente en la fecha de asignación o actualización.
- 2 Fibra Educa, Informe de sostenibilidad 2024.
- 3 Secretaría de Energía, Factor de Emisión del Sistema Eléctrico Nacional 2024
- 4 Gobierno de México, Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030.
- 5 OCDE, Education at a glance 2024.

CR





Moody's asigna SPO conforme a los principios centrales de los lineamientos para revisiones externas de bonos verdes, sociales y de sostenibilidad y bonos ligados a la sostenibilidad de la ICMA y los lineamientos para revisiones externas de créditos verdes, sociales y ligados a la sostenibilidad de la LSTA/LMA/APLMA, como corresponda, y las prácticas de Moody's pueden diferir en algunos aspectos de las prácticas recomendadas en esos documentos. El enfoque de Moody's para asignar SPO se encuentra descrito en este método de Evaluación y se encuentra sujeto a los principios profesionales y de ética establecidos en el Código de Conducta de Moody's Investors Service.

Únicamente aplicable a SPO (tal como se definen en "Símbolos y definiciones de calificaciones" de Moody's Investors Service): Una SPO no es una calificación crediticia y la emisión de SPO no está regulada en muchas jurisdicciones, incluyendo Singapur. JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de SPO entran dentro de la categoría de "servicios financieros" y no de "servicios de calificación crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "servicios de calificación crediticia" en virtud de la Ley de Instrumentos Financieros y Bolsa de Japón y sus regulaciones correspondientes. República Popular China (RPC): Una SPO: (1) no constituye una evaluación de bonos verdes de la RPC, tal como se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en una declaración de registro, prospecto informativo, prospecto o cualquier otro documento presentado ante el regulador de la RPC ni utilizarse de otro modo para cumplir con cualquier requisito regulatorio de divulgación de la RPC; y (3) no puede utilizarse dentro la RPC con un fin regulatorio o cualquier otro fin que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. A los efectos de esta exención de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, sin incluir Hong Kong, Macao y Taiwán.

© 2026 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS FILIALES DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SÍMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO LEGAL, DE CUMPLIMIENTO, FINANCIERO, DE INVERSIÓN NI OTRO ASESORAMIENTO PROFESIONAL, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TÍTULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE MOODY'S NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICIÓN SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL TÍTULO DE VALOR QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTÁN DESTINADAS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIR, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACIÓN CONTENIDA AQUÍ PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMÁTICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGÍA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUEDERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia o evaluación sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o evaluación o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia o evaluación concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exime de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a, negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación. MCO y todas las entidades de MCO que emiten calificaciones bajo la marca "Moody's Ratings" ("Moody's Ratings") también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Ratings. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que

08

poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moody.com bajo el capítulo de "Investor Relations - Corporate Governance - Documents - Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones con Inversores - Gestión Corporativa - Documentos Constitutivos y de Gobernanza - Políticas sobre Relaciones entre Directores y Accionistas"].

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agente de Clasificación de Riesgo LTDA, Moody's Local CR S.A. de Calificación de Riesgo, Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA Clasificadora de Riesgo S.A., Moody's Local CR Clasificadora de Riesgo S.A., Moody's Local ES S.A. de Calificación de Riesgo, Moody's Local RD Sociedad Clasificadora de Riesgo S.R.L. y Moody's Local GT S.A. (conjuntamente, las "Moody's Non-NR5RO CRAs", por sus siglas en inglés) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NR5RO CRAs es una Organización Reconocida como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

Términos adicionales solo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento se realiza conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ARN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de una obligación de deuda del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento que se encuentre a disposición de clientes minoristas.

Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales con respecto a las Opiniones de Segunda Parte y las Evaluaciones de Cero Emisiones Netas (según se definen en los Símbolos y Definiciones de Calificaciones de Moody's Ratings): Por favor notar que ni una Opinión de Segunda Parte ("OSP") ni una Evaluación de Cero Emisiones Netas ("NZA") son "calificaciones crediticias". La emisión de OSP y NZA no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur. UE: En la Unión Europea, Moody's Deutschland GmbH y Moody's France SAS prestan servicios como revisores externos de conformidad con los requisitos aplicables del Reglamento de Bonos Verdes de la UE. JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSP y NZA se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de este descargo de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.



NÚMERO DE INFORME 1480408

Hecha la traducción en la Ciudad de México, el día veintiocho de mayo de 2026, la suscrita traductora hace constar que las anteriores descripción y traducción se apegan a la realidad y que ella ha obrado con máximo cuidado conforme a su leal saber y entender.

