

ASAMBLEA DE TENEDORES EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23UL

23L, 23-2L, 23UL
HOLDER'S
MEETING



29 de Enero de 2026 / January 29, 2025

1. ORDEN DEL DÍA / AGENDA

[PUNTO I](#) / ITEM I

[PUNTO II](#) / ITEM II

[PUNTO III](#) / ITEM III

[PUNTO IV](#) / ITEM IIV

01

03

06

09

09





ORDEN DEL DÍA

AGENDA

- I. **Informe de la Emisora sobre su situación financiera actual.** / Company report on its current financial situation.
- II. **Presentación de un informe sobre el Plan Correctivo aprobado por los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con clave de pizarra “EDUCA 18” con fecha 5 de diciembre de 2025.**
/ Presentation of a report on the Corrective Plan approved by the holders of Real Estate Trust Certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios), identified with ticker symbol “EDUCA 18,” dated December 5, 2025.



ORDEN DEL DÍA

AGENDA

III. Propuesta, discusión y, en su caso, autorización para que los Tenedores de los Certificados Bursátiles otorguen a la Emisora una dispensa en los términos que determine la Asamblea de Tenedores, para el cumplimiento de la obligación del Emisor prevista en la Sección Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor frente a los Tenedores, numeral 9, fracción (iv), inciso b establecido en el Título que ampara la totalidad de los Certificados Bursátiles, incluyendo la forma, términos y plazo para dicha dispensa, contemplando el pago de una compensación por la espera en su cumplimiento. **Resoluciones al respecto.** / Proposal, discussion and, if applicable, authorization for the holders of the Notes (Certificados Bursátiles) to grant the Issuer a waiver, under the terms determined by the Holders' Meeting, with respect to compliance with the Issuer's obligation set forth in the section "Obligations of the Issuer to Give, Do and Refrain from Doing in favor of the Holders," item 9, section (iv), subsection b, as established in the Indenture governing all of the Notes, including the form, terms and term of such waiver, contemplating the payment of compensation for the delay in its compliance. Resolutions.

IV. Designación de delegados especiales que den cumplimiento y formalicen las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores. / Appointment of delegates for the execution and formalization of the Extraordinary Holder's Meeting Resolution.

PUNTO I

Informe de la Emisora sobre su situación financiera actual.

Debido a la reclasificación de largo a corto plazo del tramo flotante identificado con la clave de pizarra EDUCA 23L de la deuda financiera contraída por FIBRA EDUCA, el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda (en lo sucesivo, “ICSD”), resulta inferior a los umbrales establecidos conforme al Contrato de Fideicomiso y los Títulos que amparan la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra EDUCA23L, EDUCA23-2L y EDUCA23UL (los “Títulos”), así como en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (“CUE”).

En virtud de lo anterior resultó necesario la consideración y eventual aprobación de un Plan Correctivo.

Se hace constar que el ICSD fue publicado en los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2025, así como en la información correspondiente a las operaciones de los periodos de tres y nueve meses terminados en la misma fecha, los cuales fueron debidamente revisados y aprobados por los integrantes del Comité Técnico del Fideicomiso y publicados el 28 de octubre de 2025, en cumplimiento de las obligaciones de divulgación aplicables (“Estados Financieros Consolidados Condensados no Auditados”).

ITEM I

Company report on its current financial situation.

Due to the reclassification from long-term to short-term of the floating-rate tranche identified with ticker symbol EDUCA 23L of the financial debt incurred by FIBRA EDUCA, the Debt Service Coverage Ratio (the “DSCR”) falls below the thresholds established under the Trust Agreement and the instruments evidencing all of the Real Estate Trust Certificates identified with ticker symbols EDUCA23L, EDUCA23-2L, and EDUCA23UL (the “Securities”), as well as under the General Provisions Applicable to Issuers of Securities and Other Participants in the Securities Market (“CUE”).

As a result of the foregoing, it became necessary to consider and, if applicable, approve a Corrective Plan.

It is hereby noted that the DSCR was disclosed in the unaudited interim condensed consolidated financial statements of the Trust as of September 30, 2025, as well as in the information corresponding to the operations for the three- and nine-month periods ended on the same date. Such financial information was duly reviewed and approved by the members of the Trust’s Technical Committee and published on October 28, 2025, in compliance with the applicable disclosure obligations (the “Unaudited Condensed Consolidated Financial Statements”).

PUNTO II

Presentación de un informe sobre el Plan Correctivo aprobado por los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con clave de pizarra “EDUCA 18” con fecha 5 de diciembre de 2025.

El Plan de Correctivo consiste en lo siguiente:

- El Fideicomiso contratará deuda suficiente para cumplir con el ICSD de 1.5x comprometido en los Títulos por hasta \$2,500´000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) para el refinanciamiento de pasivos; a más tardar el 31 de marzo de 2026; en el entendido que, el total de la deuda contraída por el Fideicomiso, incluyendo la contratación de una nueva línea de crédito (la “Línea de Crédito”) para el refinanciamiento de pasivos como propósito fundamental, no podrá ser mayor al 40% del valor contable de los Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado.

ITEM II

Presentation of a report on the Corrective Plan approved by the holders of Real Estate Trust Certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios), identified with ticker symbol “EDUCA 18,” dated December 5, 2025.

The Corrective Plan consists of the following:

The Trust shall incur sufficient indebtedness to comply with the 1.5x Debt Service Coverage Ratio (DSCR) covenant set forth in the Securities, in an amount of up to Ps. 2,500,000,000.00 (two billion five hundred million Mexican pesos 00/100 M.N.), for the purpose of refinancing liabilities, no later than March 31, 2026; it being understood that the total indebtedness incurred by the Trust, including the arrangement of a new credit facility (the “Credit Facility”) primarily intended for the refinancing of liabilities, shall not exceed 40% of the book value of the Assets comprising the Trust Estate, as measured as of the end of the most recently reported quarter.

PUNTO III

Propuesta, discusión y, en su caso, autorización para que los Tenedores de los Certificados Bursátiles otorguen a la Emisora una dispensa en los términos que determine la Asamblea de Tenedores, para el cumplimiento de la obligación del Emisor prevista en la Sección Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor frente a los Tenedores, numeral 9, fracción (iv), inciso b establecido en el Título que ampara la totalidad de los Certificados Bursátiles, incluyendo la forma, términos y plazo para dicha dispensa, contemplando el pago de una compensación por la espera en su cumplimiento. Resoluciones al respecto.

- Se solicita a los Tenedores de Certificados Bursátiles con claves de pizarra EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23UL (los “Tenedores”) el otorgamiento de una dispensa a favor de la Emisora, a efecto de que el ICSD alcance el nivel mínimo de 1.5x (uno punto cinco veces) a más tardar el 31 de marzo de 2026, de conformidad con lo previsto en el numeral 9, fracción (iv), inciso b) de los Títulos que amparan los Certificados Bursátiles, en el contexto del Plan de Correctivo, presentado en el punto anterior, conforme al cual el Fideicomiso contratará deuda destinada principalmente al refinanciamiento de pasivos con el propósito de dar cumplimiento al ICSD comprometido, sin que la contratación de dicha deuda o de la Línea de Crédito tenga por objeto o implique, directa o indirectamente, el pago anticipado, la amortización extraordinaria, la aceleración o el cumplimiento anticipado de las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles, ni deba interpretarse como un mecanismo de prepago a favor de los Tenedores, y sin que ello limite la posibilidad de que la Emisora recurra a otras fuentes de financiamiento permitidas conforme a los Títulos.
- Como contraprestación por el otorgamiento de la dispensa y el diferimiento temporal en el cumplimiento del ICSD, la Emisora propone pagar a los Tenedores una compensación económica, cuyos términos y condiciones serán sometidos a la consideración y, en su caso, aprobación de la Asamblea de Tenedores, sin que dicho pago implique renuncia alguna a los derechos de los Tenedores ni constituya una modificación permanente a las obligaciones financieras de la Emisora.

ITEM III

Proposal, discussion and, if applicable, authorization for the holders of the Notes (Certificados Bursátiles) to grant the Issuer a waiver, under the terms determined by the Holders’ Meeting, with respect to compliance with the Issuer’s obligation set forth in the section “Obligations of the Issuer to Give, Do and Refrain from Doing in favor of the Holders,” item 9, section (iv), subsection b, as established in the Indenture governing all of the Notes, including the form, terms and term of such waiver, contemplating the payment of compensation for the delay in its compliance. Resolutions.

The holders of the Notes identified with ticker symbols EDUCA 23L, EDUCA 23-2L, and EDUCA 23UL (the “Holders”) are hereby requested to grant a waiver in favor of the Issuer, in order for the Debt Service Coverage Ratio (the “DSCR”) to reach the minimum level of 1.5x (one point five times) no later than March 31, 2026, in accordance with the provisions of item 9, section (iv), subsection (b) of the instruments evidencing the Notes, in the context of the Corrective Plan presented in the preceding item, pursuant to which the Trust shall incur indebtedness primarily intended for the refinancing of liabilities for the purpose of complying with the committed DSCR. Such indebtedness, including the Credit Facility, shall not have as its purpose, nor shall it imply, directly or indirectly, any early payment, extraordinary amortization, acceleration, or early satisfaction of the obligations arising from the Notes, nor shall it be construed as a prepayment mechanism in favor of the Holders. Likewise, nothing herein shall limit the Issuer’s ability to resort to other sources of financing permitted under the Notes.

As consideration for the granting of the waiver and the temporary deferral in the compliance with the DSCR, the Issuer proposes to pay the Holders an economic compensation, the terms and conditions of which shall be submitted to the consideration and, if applicable, approval of the Holders’ Meeting, without such payment implying any waiver of the Holders’ rights or constituting a permanent amendment to the Issuer’s financial obligations.

PUNTO IV

Designación de delegados especiales que den cumplimiento y formalicen las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores.

Se propone nombrar como delegados especiales al Administrador así como a las licenciadas Laura Montes Bracchini y María de Lourdes Miriam Mendoza Martínez para que, en su caso, cualesquiera de ellos conjunta o separadamente, formalicen todos los actos relacionados con los acuerdos adoptados, comparezcan ante el Notario Público de su elección con el fin de protocolizar todo o parte del presente documento, así como que realicen todos los actos ante el Fiduciario del Fideicomiso, el Administrador, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.; entre otros, para ejecutar las instrucciones contempladas en la Asamblea.

ITEM III

Appointment of special delegates to implement and formalize the resolutions adopted by the Assembly.

It is proposed to appoint the Administrator, as well as Laura Montes Bracchini and María de Lourdes Miriam Mendoza Martínez, as special delegates so that, as applicable, any of them, jointly or severally, may formalize all acts related to the resolutions adopted, appear before the Notary Public of their choice for the purpose of notarizing all or part of this document, and carry out all acts before the Trustee of the Trust, the Management, the National Banking and Securities Commission, and the Mexican Stock Exchange, S.A.B. de C.V., among others, to execute the instructions contemplated by the Meeting.



www.fibraeduca.com