

AVISO DE OFERTA PÚBLICA

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, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso F/3277 (el “Emisor”) por un monto autorizado de hasta \$20,000,000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N) (el “Monto Total Autorizado del Programa”), descrito en el prospecto de dicho programa, se lleva a cabo la presente oferta pública en México de hasta 7,681,148 (siete millones seiscientos ochenta y un mil ciento cuarenta y ocho) certificados bursátiles fiduciarios (los “Certificados Bursátiles”) en conjunto con las emisiones con clave de pizarra “EDUCA 23L” y “EDUCA 23-2L” que lleva a cabo el Emisor en esta misma fecha, sin que la suma del monto de dichas emisiones o sus equivalentes y el monto de la presente emisión exceda el monto anteriormente señalado.

Los términos con mayúscula inicial utilizados y no definidos en este aviso (el “Aviso”), tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa y en el suplemento (el “Suplemento”) relativo a esta emisión de Certificados Bursátiles, según sea el caso.

MONTO TOTAL DE LA OFERTA

Hasta 768,114,800 (setecientos sesenta y ocho millones, ciento catorce mil ochocientos) UDIs como parte de una oferta en México en conjunto con las emisiones con clave de pizarra “EDUCA 23L” y “EDUCA 23-2L” que lleva a cabo el Emisor en esta misma fecha, sin que la suma del monto de dichas emisiones o sus equivalentes y el monto de la presente emisión exceda el monto anteriormente señalado.

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 (el “Emisor” o “Invex”).
Fideicomitente:	Grupo Nagoin, S.A. de C.V. (el “Fideicomitente”).
Administrador:	Fibra Educa Management, S.C. (el “Administrador”).
Fideicomisario en Primer Lugar:	Los tenedores de CBFIs.
Número de Emisión al amparo del Programa:	Tercera emisión al amparo del Programa.
Clave de Pizarra:	“EDUCA 23UL”.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo, a que se refieren los Artículos 61, 62 fracción II, 63, 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), 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 serán 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 y un tercer convenio modificatorio de fecha 7 de octubre de 2019, (“ <u>Contrato de Fideicomiso</u> ”), y el fideicomiso constituido al amparo del mismo, el “ <u>Fideicomiso</u> ”), celebrado entre Grupo Nagoin, S.A. de C.V., como Fideicomitente, Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como Fiduciario, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores de los CBFIs.
Fines del Fideicomiso:	El fin principal del Fideicomiso es la adquisición, 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, 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 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 Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las previstas en el Contrato de Fideicomiso.
Valor de la UDI en la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles:	\$7.811332 Pesos
Monto Total de la Emisión:	Hasta 768,114,800 (setecientos sesenta y ocho millones ciento catorce mil ochocientos) UDIs, en conjunto con las emisiones con clave de pizarra “EDUCA 23L” y “EDUCA 23-2L” que lleva a cabo el Emisor en esta misma fecha, sin que la suma del monto de dichas emisiones y del monto de la presente emisión exceda el monto anteriormente señalado.
Monto equivalente en Pesos:	Hasta \$5,999,999,716.91 (cinco mil novecientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil setecientos dieciséis Pesos 91/100 M.N.).
Número de Certificados Bursátiles:	Hasta 7,681,148 (siete millones seiscientos ochenta y un mil ciento cuarenta y ocho).
Denominación:	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en UDIs.

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:	100.00 (cien) UDIs cada uno.
Precio de Colocación:	100.00 (cien) UDIs cada uno.
Mecanismo de Colocación:	Construcción de libro con asignación discrecional a tasa única.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:	14 de agosto de 2023.
Fecha de Oferta:	14 de agosto de 2023.
Fecha de Cierre del Libro:	15 de agosto de 2023.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:	15 de agosto de 2023.
Fecha de Emisión:	17 de agosto de 2023.
Fecha de Registro en BMV:	17 de agosto de 2023.
Fecha de Liquidación:	17 de agosto de 2023.
Plazo de Vigencia de la Emisión:	Hasta 3,640 (tres mil seiscientos cuarenta) días calendario, equivalentes aproximadamente a 10 (diez) años.
Fecha de Vencimiento	4 de agosto de 2033.
Recursos Netos que Obtendrá el Emisor:	Aproximadamente \$[●] ([●] Pesos 00/100 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 Suplemento.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.
Tasa de Interés:	<p>De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada “I. Características de la Oferta - Periodicidad en el Pago de Intereses” del Suplemento, desde su Fecha de Emisión, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual fijo sobre su Valor Nominal o, en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado que el Representante Común calculará con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada Periodo de Intereses (la “Fecha de Determinación del Monto de Intereses”), para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual del [●]% ([●] por ciento) (la “<u>Tasa de Interés Bruto Anual</u>”), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.</p> <p>La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la tasa del Udibono [Interpolado 2031-2035] de [●]% más ([●] por ciento) en la Fecha de Cierre de Libro.</p> <p>La Tasa de Interés Bruto Anual se incrementará en 25 puntos base a partir del periodo de intereses que comienza e incluye el 7 de agosto de 2031 para quedar en [●]% (y dicha tasa será la “<u>Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada</u>”), 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, en cuyo caso el Emisor hará entrega al Representante Común de la Notificación de Cumplimiento conforme a la mecánica descrita en la Sección “Tasa de Interés” del Título que documenta la Emisión y que se reproduce en el Suplemento. En caso</p>

de que los Certificados Bursátiles devenguen intereses a la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada conforme a lo anterior, no será necesario sustituir el Título que documenta la presente Emisión, en virtud de que el mismo ya prevé la aplicación de dicha tasa

Los intereses serán pagaderos a su equivalente en Pesos. Para determinar el monto en Pesos que deberá cubrirse en cada Fecha de Pago de Intereses, el Emisor aplicará el valor de la UDI vigente en la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, según dé a conocer el Banco de México a través del Diario Oficial de la Federación. En caso de que dejare de publicarse el valor de la UDI, será utilizado el método sustituto que el Banco de México aplique y que se asemeje en mayor fidelidad a la unidad de inversión, en cuanto a su fidelidad, para indicar las variaciones del Índice Nacional de Precios al Consumidor. Véase sección “II. Tasa de Interés y Forma de Cálculo de los Intereses” del Suplemento.

Durante la vigencia de los Certificados Bursátiles la Tasa de Interés Bruto Anual no sufrirá cambios. El Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV y al Indeval, por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago de Intereses, el importe de los intereses a pagar, así como la Tasa de Interés Bruta Anual aplicable a la Emisión y, en su caso, el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil. Asimismo, dará a conocer a la BMV (a través del SEDI o cualquier otro medio que la BMV determine), a más tardar con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses, el importe de los intereses a pagar, así como la Tasa de Interés Bruta Anual aplicable a la Emisión y, en su caso, el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil.

Fecha de Observación de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad e Indicadores Clave de Desempeño:

31 de diciembre de 2030.

Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad e Indicadores Clave de Desempeño:

(i) Otorgamiento de becas a población con vulnerabilidad económica; (ii) Área bruta rentable (ABR) certificada como sostenible; y (iii) Consumo energético proveniente de fuentes renovables.

Reporte de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad e Indicadores Clave de Desempeño:

El Emisor publicará anualmente en su sitio web www.fibraeduca.com información relacionada con 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 de los Objetivos de Sostenibilidad e Indicadores Clave de Desempeño:

El Emisor buscará anualmente una verificación independiente y externa del nivel de desempeño de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad e Indicadores Clave de Desempeño 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 Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad e Indicadores Clave de Desempeño.

Verificador Externo:

Significa cualquier proveedor independiente de servicios de certificación en materia de sostenibilidad designado por Fibra Educa para verificar sus declaraciones respecto del desempeño de los Indicadores Clave de Desempeño establecidos.

Notificación de Cumplimiento:

Ver la sección “II. Tasa de Interés y Forma de Cálculo de los Intereses” del Suplemento.

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, Tizapán San Ángel, Jardines del Pedregal, 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 182 (ciento ochenta y dos) días calendario, conforme al calendario que se indica en el Título que documente cada Emisión y que se reproduce en el 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, durante la vigencia de la Emisión, salvo por el último pago de intereses, en cuyo caso se pagará precisamente en la Fecha de Vencimiento, en cuyo caso si dicha fecha no es un Día Hábil, se pagará 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 que documente cada Emisión y en el Suplemento. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 15 de febrero de 2024.

Amortización de Principal:

El principal de los Certificados Bursátiles se amortizará a su valor nominal o Valor Nominal Ajustado mediante un solo pago en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del Título correspondiente. 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 el Suplemento, incluyendo la falta de pago de principal e intereses.

Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor:

Conforme al Título que representa los Certificados Bursátiles, el Emisor tendrá obligaciones de dar, hacer y no hacer, según sea el caso, mismas que se reproducen en el 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 de México, S.A. de C.V., Institución Calificadora de Valores, 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 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 del Indeval, directamente en las oficinas del Representante Común ubicadas en Plaza Campos Elíseos Uno (Mariano Escobedo #595, Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11560) o , en su defecto en las oficinas del Emisor ubicadas en Av. San Jerónimo 458, Tizapán San Ángel, Jardines del Pedregal, Álvaro Obregón, 01900, Ciudad de México, México, precisamente en ese orden.

Depositario:

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

Posibles Adquirentes:

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

Régimen Fiscal:

La tasa de retención aplicable, en la fecha del 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 que documenta la presente Emisión, los cuales se describen en el Suplemento, el Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles a que se refiere el Título que documenta la presente Emisión.

Representante Común:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

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; (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 LISR; (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 Fiduciario, 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:

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.

Otros:

BANCO SANTANDER MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO Y HSBC CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO HSBC, QUIENES ACTUARON COMO AGENTE Y ACREEDORES AL AMPARO DEL CONTRATO DE CRÉDITO, SEGÚN CORRESPONDA, Y CASA DE BOLSA SANTANDER, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO Y HSBC CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO HSBC, QUIENES ACTUARÁN COMO INTERMEDIARIOS COLOCADORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, SON ENTIDADES FINANCIERAS QUE PERTENECE A UN MISMO GRUPO FINANCIERO, RESPECTIVAMENTE (GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, S.A. DE C.V. Y GRUPO FINANCIERO HSBC, S.A. DE C.V.) POR LO QUE AMBAS ENTIDADES ESTÁN CONTROLADAS POR UNA MISMA SOCIEDAD RESPECTIVAMENTE (GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, S.A. DE C.V. Y GRUPO FINANCIERO HSBC, S.A. DE C.V.) Y SUS INTERESES PUEDEN DIFERIR ENTRE ELLAS O RESPECTO DE SUS POSIBLES INVERSIONISTAS.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Santander México.



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



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

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 el 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. 2362-4.15-2023-132-03, en el Registro Nacional de Valores y podrán ser 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 Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México; HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC; y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte (los “Intermediarios Colocadores”).

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

El Prospecto del Programa, el Suplemento y este Aviso, 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 www.bmv.com.mx, en la página de internet de la CNBV en la siguiente dirección www.gob.mx/cnbv y en la página de internet del Emisor en la siguiente dirección: www.fibraeduca.com.

Ciudad de México, 14 de agosto de 2023.

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

Manifestamos que a la fecha de este Aviso 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



Freya Vite Asensio
Delegada Fiduciaria



Samantha Barquera Betancourt
Delegada Fiduciaria

Hoja de firmas correspondiente al Aviso de Oferta con base en el Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo identificados con clave de pizarra EDUCA 23UL, con carácter revolvente establecido por Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso F/3277, de fecha 10 de agosto de 2023.

Manifestamos que a la fecha de este Aviso y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Emisor cumple 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.

FIDEICOMIENTE



David Díaz García
Representante Legal¹

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

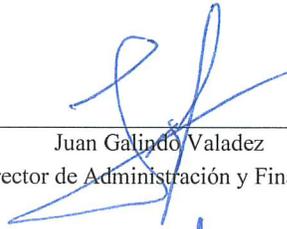
Manifiestamos que a la fecha de este Aviso y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Emisor cumple los supuestos contenidos en el Artículo 13 Bis de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes 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 Patriero Martínez Solares Piña
Director General



Juan Galindo Valadez
Director de Administración y Finanzas¹



Laura Montes Bracchini
Directora Jurídica

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 Aviso 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.

**CASA DE BOLSA SANTANDER, S.A. DE C.V.,
GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**

INTERMEDIARIO COLOCADOR



Francisco Javier Ortega Garza Galindo
Apoderado



Pedro Struck Garza
Apoderado

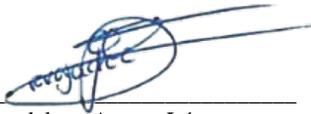
Manifiestamos que a la fecha de este Aviso y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Emisor cumple los supuestos contenidos en el Artículo 13 Bis de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes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

**CASA DE BOLSA BANORTE, S.A. DE C.V.,
GRUPO FINANCIERO BANORTE.**

INTERMEDIARIO COLOCADOR



Alejandro Osorio Pérez
Apoderado



Erick Guadalupe Arroyo López
Apoderado

Manifestamos que a la fecha de este Aviso y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Emisor cumple 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.

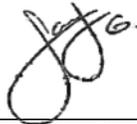
**HSBC CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.,
GRUPO FINANCIERO HSBC.**

INTERMEDIARIO COLOCADOR



Yamur Severiano Muñoz Gómez

Apoderado



Javier Janeiro Gutiérrez

Apoderado