

## 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 42,600,000 (cuarenta y dos millones seiscientos mil) certificados bursátiles fiduciarios adicionales (los “Certificados Bursátiles Adicionales”) a la primera emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios realizada el 17 de agosto de 2023 (los “Certificados Bursátiles Originales”, y conjuntamente con los Certificados Bursátiles Adicionales, (los “Certificados Bursátiles”), de forma conjunta con la primera reapertura de las emisiones con clave de pizarra “EDUCA 23-2L” y “EDUCA 23UL” que lleva a cabo el Emisor en esta misma fecha, con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno, sin que la suma del monto de dichas emisiones y el monto de la presente reapertura exceda el Monto Total Autorizado del Programa.

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 DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ADICIONALES

Hasta \$4,260,000,000.00 (cuatro mil doscientos sesenta millones de Pesos 00/100 M.N.) de forma conjunta la primera reapertura de las emisiones con clave de pizarra “EDUCA 23-2L” y “EDUCA 23UL”, 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.

### MONTO TOTAL DE LA OFERTA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ORIGINALES

\$1,734,428,400.00 (mil setecientos treinta y cuatro millones cuatrocientos veintiocho mil cuatrocientos de Pesos 00/100 M.N.).

### MONTO TOTAL DE LA OFERTA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES

Hasta \$5,994,428,400.00 (cinco mil novecientos noventa y cuatro millones cuatrocientos veintiocho mil cuatrocientos de Pesos 00/100 M.N.).

### CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:

<b>Emisor / Fiduciario Emisor:</b>	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/3277 (el “ <u>Emisor</u> ” o “ <u>Invex</u> ”).
<b>Fideicomitente:</b>	Grupo Nagoin, S.A. de C.V. (el “ <u>Fideicomitente</u> ”).
<b>Administrador:</b>	Fibra Educa Management, S.C. (el “ <u>Administrador</u> ”).
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Los tenedores de CBFIs.
<b>Número de Emisión al amparo del Programa:</b>	Primera emisión al amparo del Programa.
<b>Clave de Pizarra:</b>	“EDUCA 23L”.
<b>Tipo de Valor:</b>	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.
<b>Tipo de Oferta:</b>	Oferta Pública Primaria Nacional.

<b>Monto Total Autorizado del Programa:</b>	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.
<b>Vigencia del Programa:</b>	5 (cinco) años, contados a partir de la fecha de autorización del mismo emitida por la CNBV.
<b>Contrato de Fideicomiso:</b>	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 Nagoín, 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.
<b>Fines del Fideicomiso:</b>	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.
<b>Monto Total de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales:</b>	\$1,734,428,400.00 (mil setecientos treinta y cuatro millones cuatrocientos veintiocho mil cuatrocientos de Pesos 00/100 M.N.).
<b>Monto Total de la Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	Hasta \$4,260,000,000.00 (cuatro mil doscientos sesenta 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”, que lleva a cabo el Emisor en esta misma fecha, sin que la suma del monto de dichas emisiones o sus equivalentes y del monto de la presente emisión exceda el monto anteriormente señalado.

<b>Monto Total de la Emisión incluyendo los Certificados Bursátiles Adicionales</b>	Hasta \$5,994,428,400.00 (cinco mil novecientos noventa y cuatro millones cuatrocientos veintiocho mil cuatrocientos de Pesos 00/100 M.N.).
<b>Número de Certificados Bursátiles Originales:</b>	17,344,284 (diecisiete millones trescientos cuarenta y cuatro mil doscientos ochenta y cuatro) Certificados Bursátiles Originales.
<b>Número de Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	Hasta 42,600,000 (cuarenta y dos millones seiscientos mil) Certificados Bursátiles Adicionales.
<b>Número Total de Certificados Bursátiles incluyendo los Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	Hasta 59,944,284 (cincuenta y nueve millones novecientos cuarenta y cuatro mil doscientos ochenta y cuatro) Certificados Bursátiles.
<b>Denominación:</b>	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.
<b>Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:</b>	\$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
<b>Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Originales:</b>	\$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
<b>Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	[\$●]1.00 ([●] Pesos 00/100 M.N.) cada uno, el cual se determinará considerando lo siguiente: (i) los intereses devengados no pagados respecto de cada Certificado Bursátil Original, y (ii) la sobre tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Adicionales.
<b>Mecanismo de Colocación:</b>	Construcción de libro con asignación discrecional a tasa única.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta de los Certificados Bursátiles Originales:</b>	14 de agosto de 2023.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta de los Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	28 de noviembre de 2023.
<b>Fecha de Oferta de los Certificados Bursátiles Originales:</b>	14 de agosto de 2023.
<b>Fecha de Oferta de los Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	28 de noviembre de 2023.
<b>Fecha de Cierre del Libro de los Certificados Bursátiles Originales:</b>	15 de agosto de 2023.
<b>Fecha de Cierre del Libro de los Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	29 de noviembre de 2023.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos de los Certificados Bursátiles Originales:</b>	15 de agosto de 2023.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos de los Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	29 de noviembre de 2023.
<b>Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Originales:</b>	17 de agosto de 2023.
<b>Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	1 de diciembre de 2023.
<b>Fecha de Registro en BMV de los Certificados Bursátiles Originales:</b>	17 de agosto de 2023.

<b>Fecha de Registro en BMV de los Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	1 de diciembre de 2023.
<b>Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles Originales:</b>	17 de agosto de 2023.
<b>Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	1 de diciembre de 2023.
<b>Plazo de Vigencia de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales:</b>	1,092 (mil noventa y dos) días, equivalentes a 3 (tres) años.
<b>Plazo de Vigencia de la Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	986 (novecientos ochenta y seis) días, equivalentes a aproximadamente 2.7 (dos punto siete) años.
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	13 de agosto de 2026.
<b>Recursos Netos que Obtuvo el Emisor por los Certificados Bursátiles Originales:</b>	\$1,719,573,751.61 (mil setecientos diecinueve millones quinientos setenta y tres mil setecientos cincuenta y un Pesos 61/100 M.N.).
<b>Recursos Netos que Obtendrá el Emisor por los Certificados Bursátiles Adicionales:</b>	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 Adicionales. Para un listado de dichos gastos, ver la sección “VI. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA” del Suplemento.
<b>Garantía:</b>	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.
<b>Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo:</b>	<p>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 (la “<u>Tasa de Interés Bruto Anual</u>”) que se calculará mediante la adición de 1.15% (uno punto quince por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (la “<u>TIIE</u>” o la “<u>Tasa de Interés de Referencia</u>”) a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días calendario, capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días calendario efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, que sea 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, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIIE dejare de existir o de publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar 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 a plazo de hasta 28 (veintiocho) días y se entenderá, para todos los efectos del Suplemento, que dicha tasa sustituta es la “<u>Tasa de Interés de Referencia</u>”.</p> <p>Una vez hecha la adición de 1.15% (uno punto quince por ciento) a la TIIE se deberá capitalizar o, en su caso, hacer equivalente al número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago.</p> <p>La Tasa de Interés de Referencia se deberá capitalizar o en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente,</p>

conforme a lo establecido en la Sección “II. Tasa de Interés y Forma de Cálculo de los Intereses” del Suplemento.

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

31 de diciembre de 2025.

**Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador 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](http://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:**

Notificación firmada por un funcionario autorizado que el Emisor entregará al Representante Común 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 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 a ser amortizado será a su valor nominal, Valor Nominal Ajustado o Valor Nominal Incrementado. Ver “II. FORMA DE CÁLCULO DE INTERESES” del Suplemento correspondiente.

**Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable al Primer Periodo de Intereses de los Certificados Bursátiles Originales:**

12.64% (doce punto sesenta y cuatro por ciento).

**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 28 (veintiocho) 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, 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 y segundo pago de intereses de los Certificados Bursátiles Originales se efectuaron precisamente el 14 de septiembre de 2023 y el 12 de octubre de 2023, respectivamente. El primer pago de intereses de los Certificados Bursátiles Adicionales se efectuará el 7 de diciembre de 2023.

**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 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 Emisión de los Certificados Bursátiles:**

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 Emisión de los Certificados Bursátiles:**

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 de 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.



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

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 .CV. (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. 2362-4.15-2023-132-01, 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 y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC (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](http://www.bmv.com.mx), en la página de internet de la CNBV en la siguiente dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y en la página de internet del Emisor en la siguiente dirección: [www.fibraeduca.com](http://www.fibraeduca.com).

Ciudad de México, 28 de noviembre de 2023.

Autorización de CNBV de inscripción preventiva, oferta pública y difusión 153/5443/2023, de fecha 14 de agosto de 2023  
Notificación CNBV, 153/5763/2023, de fecha 28 de noviembre 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.

**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 Fiduciario

  
\_\_\_\_\_  
Samantha Barquera Betancourt  
Delegada Fiduciario

*[Hoja de firmas de fecha 27 de noviembre de 2023 que corresponde al Aviso de Oferta de la Primera Emisión dirigido a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.]*

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 Legal<sup>(1)</sup>

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

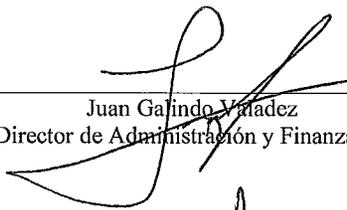
Manifiestamos que a la fecha de presentación de este Aviso y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Emisor cumple los supuestos contenidos en el Artículo 13 Bis de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a 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.**



---

Raúl Patricio Martínez Solares Piña  
Director General



---

Juan Galindo Yañez  
Director de Administración y Finanzas <sup>(1)</sup>



---

Laura Montes Bracchini  
Directora Jurídica

<sup>(1)</sup> 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.

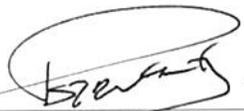
**CASA DE BOLSA SANTANDER, S.A. DE C.V.,  
GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**

**INTERMEDIARIO COLOCADOR**



---

Francisco Javier Ortega Garza Galindo  
Apoderado



---

Pedro Struck Garza  
Apoderado

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