

Ciudad de México, a 30 de agosto de 2021

Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero, Fiduciario
Blvd. Manuel Ávila Camacho 40 Piso 9
Lomas de Chapultepec, CP 11000
Ciudad de México

Atención: Ximena Mora Rojas o Edgar Figueroa Pantoja
Enrique Huerta Atriano
Delegados Fiduciarios

Asunto: Designación del Auditor Externo para el ejercicio de 2021 del Fideicomiso Emisor de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra EDUCA 18.

Hacemos referencia (i) al contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/3277 (el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado el 19 septiembre de 2017 entre Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (el "Fiduciario"), Grupo Nagoin, S.A. de C.V. (el "Fideicomitente") y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Representante Común"), como representante común de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra EDUCA 18 (los "Tenedores"), (ii) a las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros básicos (las "Disposiciones"), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018.

Los términos con letra mayúscula inicial utilizados en esta carta de instrucción cuyo significado no se encuentre expresamente definido en la misma, tendrán el significado que se atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso.

En términos del Contrato de Fideicomiso, así como de las Disposiciones, en este acto el Comité Técnico hace del conocimiento del Fiduciario la designación del despacho Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (el "Despacho") para llevar a cabo la auditoría de los estados financieros del Fideicomiso por el ejercicio de 2021, y a su vez instruye al Fiduciario para llevar a cabo los actos jurídicos y materiales necesarios para la contratación del Despacho, de acuerdo con lo siguiente:



Nombre del Despacho: Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Socio Encargado: C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

Socio revisor del control de calidad: Diana Cano

Gerente: Ricardo Díaz

Importe de honorarios: \$2'475,000.00 pesos

Lo anterior en el entendido que, para efecto de la ratificación anual del Despacho y conforme al Artículo 21 de las Disposiciones:

- Validé los conocimientos y experiencia profesional del Auditor Externo Independiente, del gerente y encargado de la auditoría que participarán en la auditoría externa, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en las Disposiciones por parte del Despacho, Auditor Externo Independiente y personal que participa en la auditoría externa, considerando, además, la complejidad del Fideicomiso, en términos de los artículos 4 al 13 de las Disposiciones, cuya documentación soporte se incluye como Anexo A de la presente instrucción.
- Cuento con un proceso documentado, transparente e imparcial y que me permite evaluar el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el punto anterior.

Asimismo, manifiesto que, para la contratación del Despacho y conforme al Artículo 20 de las Disposiciones:

- Validamos, previo a la ratificación del despacho, que tanto éste como el equipo de auditoría, cumplan con los requisitos personales, profesionales y de independencia establecidos en las leyes aplicables y en las Disposiciones para la prestación del mencionado servicio de auditoría externa.
- Obtuvimos del Despacho la manifestación sobre el cumplimiento de la norma de control de calidad correspondiente al ejercicio auditado, presentada ante el colegio de profesionales reconocido por la Secretaría de Educación Pública al cual pertenece dicho Despacho.
- Que previo a la ratificación del Despacho, nuestra opinión respecto a si los recursos propuestos para ejecutar el programa de auditoría externa son razonables, (considerando el alcance de la auditoría, la naturaleza y complejidad de las operaciones del Fideicomiso, así como de la estructura de éste).
- Revisamos los términos del encargo de auditoría, previo a la firma del contrato de prestación de servicios el cual contiene las obligaciones a cargo del Auditor Externo señaladas en el Art. 18 de las Disposiciones.

Asimismo, manifestamos nuestra conformidad de que la contratación del Auditor externo por el año 2021 se revele a la BMV en la que se encuentran listados los valores a través del

SEDI, y a su vez a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) a través del STIV-2, de conformidad con el Artículo 17 de las Disposiciones.

En este acto ratificamos las actuaciones del Fiduciario en cumplimiento de las instrucciones contenidas en esta comunicación y lo liberamos de cualquier responsabilidad que pudiera surgir por el cumplimiento y ejecución de la presente, otorgándole el finiquito más amplio que en derecho proceda respecto de los actos que se realicen en virtud de la presente instrucción.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes.

El Comité de Auditoría

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Por: Ing. Jorge Miguel Fabre Mendoza
Cargo: Presidente

VI. Propuesta de ratificación del despacho que se encargará de los servicios de auditoría externa para el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2021, en términos de la opinión del Comité de Auditoría.

Con relación a este punto del Orden del Día, el Administrador expuso a los Miembros de este Comité, la opinión del Comité de Auditoría para aprobar la ratificación de la contratación del auditor externo Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.A. (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited), para realizar la auditoría externa de los estados financieros básicos del Fideicomiso F/3277 para el ejercicio 2021, así como ratificar al C.P.C. Miguel Angel del Barrio Burgos, como responsable de la emisión del dictamen correspondiente.

Previa deliberación, sobre el particular, los miembros de este Comité habiendo revisado la propuesta de servicios que se adjunta a la presente como "Anexo C", adoptaron por unanimidad de votos, los siguientes acuerdos:

VI.1. Se ratifica, con base en la opinión del Comité de Auditoría, la ratificación y contratación del auditor externo Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.A. (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited), para realizar la auditoría externa de los estados financieros básicos del Fideicomiso F/3277 para el ejercicio 2021, así como la ratificación del C.P.C. Miguel Angel del Barrio Burgos, como responsable de la emisión del dictamen correspondiente.

VI.2. Se instruye a la Secretaria a expedir las certificaciones que correspondan, en términos de lo dispuesto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("CUAE").

VI.3. Se instruye al Fiduciario por medio del Administrador, a ejecutar todos los actos necesarios para la ejecución de los acuerdos adoptados en el presente punto del Orden del Día, y en particular, para suscribir el contrato de prestación de servicios de auditoría con Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.A. (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited) para realizar la auditoría externa de los estados financieros básicos del Fideicomiso F/3277 para el ejercicio 2021, que integrará los extremos del "Anexo C" y actuar en términos de las disposiciones aplicables y específicamente en cumplimiento de los requisitos establecidos por la CUAE para tal fin.

VII. Propuesta para instruir al Fiduciario a la aprobación de los Estados Financieros no Dictaminados de Fibra Educa Management, S.C. correspondientes al ejercicio de 2020.

En el desahogo del punto VII. del Orden del Día, y habiendo recibido los Miembros con oportunidad los Estados Financieros no Dictaminados de la subsidiaria del Fideicomiso, Fibra Educa Management, S.C. correspondientes al ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2020 que se adjuntan a la presente como "Anexo D", adoptaron por unanimidad de votos, lo siguiente:

VII.1. Se aprueban los Estados Financieros no Dictaminados de Fibra Educa Management, S.C. correspondientes al ejercicio de 2020 en términos de lo dispuesto en el "Anexo D".

VII.2. Se acuerda que el Administrador instruya al Fiduciario del Fideicomiso a otorgar los proxies suficientes y necesarios para que a través de las personas que determine, se vote favorablemente en la Asamblea de Socios Directores que llegase a convocar Fibra Educa Management, S.C. la aprobación de los Estados Financieros no Dictaminados de Fibra Educa Management, S.C. correspondientes al ejercicio de 2020; siempre que en ella se presenten los que se adjuntan como "Anexo D" a la presente Acta.

BR    