

Ciudad de México, México, a 13 de septiembre de 2022

Banco INVEX S.A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero, como Fiduciario del  
Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 ("FIBRA EDUCA")  
Blvd. Manuel Ávila Camacho 40 Piso 9  
Lomas de Chapultepec, CP 11000  
Ciudad de México

Atención: Talina Ximena Mora Rojas  
Enrique Huerta Atriano  
Delegados Fiduciarios

Asunto: Designación del Auditor Externo para llevar a cabo la auditoría de los Estados  
Financieros Consolidados por el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2022, del  
Fideicomiso Emisor de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra EDUCA.

Hacemos referencia (i) al contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/3277 (según el mismo ha sido modificado, el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado el 19 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 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 (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** (Deloitte, o el "Despacho") para llevar a cabo la auditoría de los Estados Financieros Consolidados de FIBRA EDUCA por el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2022, 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

Auditor Externo Independiente: C.P.C. Alexis Hernández Almanza

Socio revisor del control de calidad: Sergio Ángel Moran Castillo

Gerente de Auditoría: Ricardo Díaz Castro

Importe de honorarios: \$2'807,000.00 más I.V.A.

Lo anterior en el entendido que, para efecto de la contratación 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.
- 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:

- Validé, previo a la designación 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:
  - Revisión y opinión sobre los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022.
  - Revisión del Informe Anual del ejercicio 2022, que será presentado a la Bolsa Mexicana de Valores y a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).
- Obtuve 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 designación del Despacho, mi 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).
- Revisé los términos del encargo de auditoría, previo a la firma del contrato de prestación de servicios.

Asimismo, manifestamos nuestra conformidad de que la contratación del Auditor Externo por el año que terminará el 31 de diciembre de 2022 se revele a la Bolsa o Bolsas de Valores en la que se encuentren listados los valores a través del SEDI, y a su vez a la 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: Jorge Miguel Fabre Mendoza

Cargo: Presidente

**VIII.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 Básicos Dictaminados de Fibra Educa Management, S.C. correspondientes al ejercicio de 2021; siempre que en ella se presenten los que se adjuntan como **Anexo "E"** a la presente Acta.

**IX. Informe sobre el crédito contratado para la compra de un nuevo Activo.**

Tratando el punto IX. del Orden del Día, Director General del Administrador presentó a este Comité, las condiciones del crédito simple contratado en términos de las autorizaciones otorgadas por este Comité Técnico, así como de su disposición y utilización para la compra de un nuevo Activo para la Cartera, todo lo cual fue revelado al Mercado en diversos Eventos Relevantes publicados en términos de lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores; al respecto, los Miembros tomaron nota por unanimidad.

**X. Propuesta de ratificación del despacho que se encargará de los servicios de auditoría externa para el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2022, 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, (el "Despacho") para realizar la auditoría externa de los estados financieros básicos del Fideicomiso para el ejercicio 2022, así como designar al C.P.C. Alexis Hernández Almanza, como auditor externo independiente 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 "F"** y la evaluación de independencia del Despacho que se adjunta como **Anexo "G"**, adoptaron por unanimidad de votos, los siguientes acuerdos:

**X.1.** Se aprueba, con base en la opinión del Comité de Auditoría, la ratificación y contratación del Despacho, para realizar la auditoría externa de los estados financieros básicos del Fideicomiso F/3277 para el ejercicio 2022, así como la designación del C.P.C. Alexis Hernández Almanza, como auditor externo independiente responsable de la emisión del dictamen correspondiente.

**X.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").

**X.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 el Despacho para realizar la auditoría externa de los estados financieros básicos del Fideicomiso para el ejercicio 2022, que integrará los extremos del **Anexo "F"** así como para actuar en términos de las disposiciones aplicables y específicamente en cumplimiento de los requisitos establecidos por la CUAE para tal fin.

**XI. Informe del Director General del Administrador al Comité Técnico correspondiente al Segundo Trimestre del ejercicio 2022.**

The image shows several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there are the initials 'DR'. To the right, there are three distinct signatures: one that appears to be 'G', another that is more stylized and possibly 'S', and a third that is a large, bold signature. Below these, there is a smaller signature that looks like 'd.' and a small cross-like mark.