

Ciudad de México, México, a 14 de septiembre de 2023

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 para llevar a cabo la auditoría de los Estados
Financieros Consolidados por el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2023, 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 2023, 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: \$2'970,000.00 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 2023.
 - Revisión del Informe Anual del ejercicio 2023, 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.

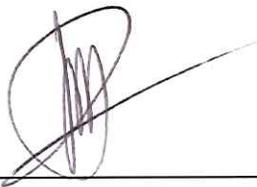


Asimismo, manifestamos nuestra conformidad de que la contratación del Auditor Externo por el año que terminará el 31 de diciembre de 2023 se revele a la Bolsa o Bolsas de Valores en la que se encuentren listados los valores a través del SEDI, y a su vez a la CNBV a través del STIV-2, de conformidad con 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 dark ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by several vertical strokes and a long horizontal stroke extending to the right.

Por: Jorge Miguel Fabre Mendoza

Cargo: Presidente

del Fideicomiso los indicativos generales ya aprobados por el Comité Técnico para tal fin razonablemente a la alza y sin exceder límites de mercado; (ii) celebrar, suscribir y/o comparecer a la celebración de toda clase de documentos, títulos de crédito, instrumentos (sean públicos o privados), actas, escrituras, cartas, contratos y/o convenios para la contratación de la Nueva Deuda por parte del Fideicomiso, con las instituciones financieras y/o bancarias que al efecto designe el Administrador; (iii) llevar a cabo cualquier gestión relacionada con la contratación y disposición de la Nueva Deuda; (iv) cumplir con lo dispuesto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras en relación con la Nueva Deuda; (v) recibir los traspasos monetarios correspondientes a la Nueva Deuda y cumplir con las obligaciones a su cargo por virtud de ésta; (vi) celebrar, suscribir y/o comparecer (incluyendo, sin limitar, ante fedatarios públicos) a la celebración de toda clase de documentos, títulos de crédito, instrumentos, actas, escrituras, contratos y/o convenios para la recepción, bajo la forma indicada para el Administrador, de los recursos correspondientes a la Nueva Deuda bajo los criterios y fines aprobados por este Comité Técnico.

VII. Propuesta de ratificación del despacho que se encargará de los servicios de auditoría externa para el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2023, en términos de la Opinión del Comité de Auditoría, así como de la contratación de servicios distintos a los anteriores; considerando la evaluación de la independencia de la Firma, así como de los profesionales que participarán en la prestación de o de los servicios propuestos realizadas por el Comité de Auditoría.

Pasando a tratar el punto VII. del Orden del Día, los Miembros de este Comité en términos de 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 (la "CUAE") por conducto del Comité de Auditoría, recibieron con toda oportunidad el Plan de Servicios que incluye el importe de la remuneración económica correspondiente a los servicios de auditoría externa de los Estados Financieros Básicos del Fideicomiso del ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2023, preparado por el despacho Galaz, Yamazaki y Ruíz Urquiza, S.C., el cual se agrega a la presente Acta como "Anexo E", así como la evaluación de independencia del Despacho en términos del "Anexo F", y en cumplimiento además del Manual de Procedimientos para la selección de Auditores Externos del propio Fideicomiso.

Asimismo, les fue presentada por el Administrador una propuesta para contratar al despacho Galaz, Yamazaki y Ruíz Urquiza, S.C. para la prestación de servicios adicionales al Fideicomiso (los "Servicios Distintos") consistentes en la aplicación de procedimientos convenidos para el Programa de Becas que desarrolla Fibra Educa a través de Fundación Fibra Educa, A.C. al cierre del ejercicio 2023, para lo cual también se presentaron a este Comité el Plan de Servicios que incluye el importe de la remuneración económica respectiva en términos del "Anexo E" y la evaluación de independencia en cumplimiento de la CUAE p, misma que se encuentra en el "Anexo F" de la presente Acta.

Previa deliberación sobre el particular, resolvieron los Miembros por unanimidad lo siguiente:

VII.1. Que una vez habiendo validado favorablemente los requisitos personales, profesionales y de independencia que fueron presentados a este Comité en relación con el Despacho Galaz, Yamazaki y Ruíz Urquiza, S.C. y el Auditor Externo, se autoriza, la ratificación y contratación de la firma Galaz, Yamazaki y Ruíz Urquiza, S.C. para la prestación de servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos al Fideicomiso para el ejercicio de 2023. Asimismo, se ratifica la designación del C.P.C. Alexis Hernández Almanza, como auditor externo independiente responsable de la emisión del dictamen correspondiente.

VII.2. Se autoriza que los términos de la propuesta para la prestación del servicio de auditoría externa a los Estados Financieros Básicos al Fideicomiso para el ejercicio de 2023 sean integrados en el contrato de prestación de servicios respectivo, toda vez que se opina que su contenido y alcance son adecuados y



Handwritten signatures and initials of the committee members, including "BR", "MNV", and several illegible signatures.

consecuentes con la remuneración económica propuesta por la firma Galaz, Yamazaki y Ruíz Urquiza, S.C. para ejecutarlos para el ejercicio de 2023. Se toma nota, asimismo, que dicha Firma cuenta con un manual actualizado sobre el sistema de control de calidad, para la prestación del servicio de auditoría que se autoriza contratar.

VII.3. Se instruye a la Secretaria del Comité Técnico a expedir las certificaciones que correspondan, en términos de lo dispuesto por la CUAE.

VII.4. Se instruye irrevocablemente al Fiduciario a ejecutar las acciones contenidas en los Artículos 17 y 18 de la CUAE y enunciativamente para ejecutar todos los actos necesarios para llevar a cabo los acuerdos adoptados en el presente punto del Orden del Día, y en particular, para suscribir el contrato de prestación de servicios con el Despacho Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.A. para realizar la auditoría externa de los estados financieros básicos del Fideicomiso para el ejercicio 2023, que integrará los extremos del "**Anexo E**" así como para actuar en términos de las disposiciones aplicables y específicamente en cumplimiento de los requisitos establecidos por la CUAE para tal fin.

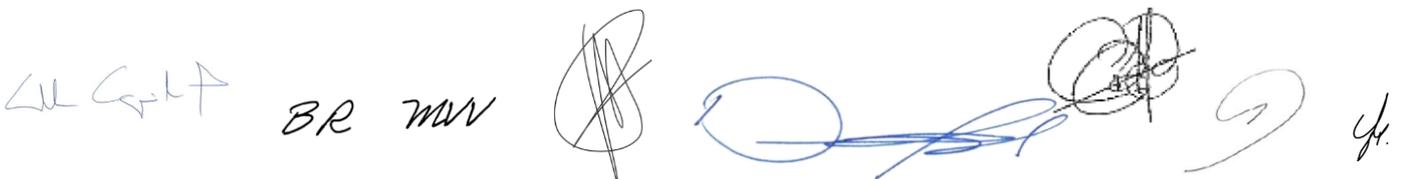
VII.5. En lo que respecta a los Servicios Distintos requeridos por el Administrador, consistentes en la aplicación de procedimientos convenidos para el Programa de Becas que desarrolla el Fideicomiso a través de Fundación Fibra Educa, A.C. al cierre del ejercicio 2023, adicionalmente al servicio de auditoría externa de Estados Financieros Básicos por parte de dicho Despacho Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.A. se aprueba en términos de los artículos 16 de la CUAE, su prestación por parte de dicha Firma, con base en la remuneración propuesta para ello previamente opinada por el Comité de Auditoría que se incluye en el "**Anexo E**" de esta Acta.

VII.6. Se instruye al Fiduciario, bajo las instrucciones del Administrador, a quien se otorgan amplias facultades para ello, a ejecutar todos los actos necesarios para el cumplimiento de los acuerdos adoptados en el presente punto del Orden del Día; y en particular, para celebrar y suscribir el contrato de prestación de Servicios Adicionales respectivo con Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.A. correspondiente a la aplicación de procedimientos convenidos para el Programa de Becas que desarrolla el Fideicomiso a través de Fundación Fibra Educa, A.C. al cierre del ejercicio 2023. Dicho Contrato integrará los extremos de la propuesta presentada por el Comité de Auditoría en esta sesión que se adjunta a esta Acta como "**Anexo E**".

VII.7. Se instruye al Fiduciario bajo las instrucciones del Administrador, a quien se otorgan amplias facultades para ello, a informar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), en términos del artículo 19 de la CUAE en un plazo no mayor treinta días hábiles posteriores a esta sesión y con anterioridad a la prestación de los servicios: (i) la clase de Servicios Distintos al de auditoría externa de Estados Financieros Básicos contratados con la Firma, así como el monto de la remuneración que se pague por dichos Servicios Distintos en relación con los correspondientes a los servicios de auditoría externa, exponiendo las razones por las cuales ello no afecta la independencia de la Firma ni del Auditor Externo Independiente y (ii) a revelar lo anterior a través del STIV-2 en el mismo plazo mencionado.

VIII. Informe del Director General del Administrador del Fideicomiso al Comité Técnico, correspondiente al Segundo Trimestre del ejercicio 2023.

Procediéndose a tratar el punto VIII. del Orden del Día, los Miembros tomaron nota del Informe del Director General del Administrador de las operaciones celebradas en el Segundo Trimestre de 2023, el cual de adjunta a esta Acta como "**Anexo G**".

The image shows several handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page. From left to right, there is a signature that appears to be 'Luis Galaz', followed by the initials 'BR' and 'MUN'. To the right of these are several more complex signatures, including one that looks like a stylized 'R' or 'B', and another that is a long, horizontal signature. On the far right, there is a small signature that looks like 'Jf.'.