

Ciudad de México, México, a 30 de septiembre de 2024

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 2024, del Fideicomiso Emisor de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra EDUCA18.

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 Mancera, S.C. ("E&Y", 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 2024, 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: Mancera, S.C.

Auditor Externo Independiente: C.P.C. José Andrés Marín Valverde

Socio revisor del control de calidad: José Luis Loaeza

Gerente de Auditoría: Dulce Serrano Machorro

Importe de honorarios: \$1'700,000.00 pesos 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 y del Gerente 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 2024.
  - Revisión del Informe Anual del ejercicio 2024, 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 2024 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 a large, stylized 'J' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

---

Por: Jorge Miguel Fabre Mendoza

Cargo: Presidente

## **ACTA DE LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/3277 FIBRA EDUCA ("FIDEICOMISO") CELEBRADA EL DÍA 21 DE AGOSTO DE 2024.**

En la Ciudad de México, siendo las 12:00 horas del día 21 de agosto de 2024, en el inmueble ubicado en Av. San Jerónimo No. 458, Piso 1, colonia Jardines del Pedregal, C.P. 01900 y con el objeto de celebrar una sesión del Comité Técnico del Fideicomiso, a la cual fueron debidamente convocados todos sus Miembros, se reunieron los que integran dicho Comité, Jorge Nacer Gobera, Blanca Rodríguez Ortíz, Jorge Miguel Fabre Mendoza, Marta Vaca Viana, Alba Aguilar Priego, Diego Laresgoiti Matute y Alejandro Creel Cobián. También estuvo presente la licenciada Laura Montes Bracchini, Secretaria del Comité Técnico, quien certificó la asistencia de la totalidad de ellos, declarando la existencia de quorum suficiente para su celebración y haciendo constar la renuncia de sus miembros independientes a recibir emolumentos por ella.

Asistieron como invitados por parte del administrador Fibra Educa Management, S.C., (el "Administrador") los señores Raúl Patricio Martínez Solares Piña, Juan Galindo Valadez, María de Lourdes Miriam Mendoza Martínez y Tomás Moctezuma Delgado.

Presidió la sesión el ingeniero Jorge Nacer Gobera y actuó como Secretaria la licenciada Laura Montes Bracchini, en su respectivo carácter de Presidente y Secretaria del Comité Técnico.

Encontrándose cubiertos los requisitos legales y contractuales para llevar a cabo esta sesión, el Presidente declaró legalmente instalada la reunión, en la que los asuntos a tratar se contienen en el Orden del Día al cual se dio lectura, mismo que fue aprobado unánimemente por los Miembros presentes y acto seguido, se procedió al desahogo de cada uno de sus puntos, en la forma siguiente:

### **ORDEN DEL DÍA**

**I. Propuesta de contratación del despacho que se encargará de los servicios de auditoría externa para el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2024, 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 los servicios propuestos realizadas también por el Comité de Auditoría.**

Pasando a tratar el punto I. 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 2024, preparado por el despacho Mancera, S.C. ("E&Y"), el cual se agrega a la presente Acta como "**Anexo A**", así como la evaluación de independencia de dicha Firma en términos del "**Anexo B**", y en cumplimiento además del Manual de Procedimientos para la selección de Auditores Externos del propio Fideicomiso.

Asimismo, les fue presentada por el Administrador la propuesta para contratar al despacho E&Y para la prestación de servicios adicionales al Fideicomiso (los "Servicios Distintos") consistentes en servicios

profesionales en materia de evaluación en materia de Gobierno Corporativo, 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 C**” y la evaluación de independencia en cumplimiento de la CUAE, misma que se encuentra en el “**Anexo D**” de la presente Acta.

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

**I.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 E&Y y el Auditor Externo, se autoriza su contratación para la prestación de servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos al Fideicomiso para el ejercicio de 2024. Asimismo, se ratifica la designación del C.P.C. José Andrés Marín Valverde, como auditor externo independiente responsable de la emisión del dictamen correspondiente.

**I.2.** Se autoriza que los términos de la propuesta para la prestación del servicio de auditoría externa a los Estados Financieros Básicos Consolidados del Fideicomiso para el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2024 sean integrados en el contrato de prestación de servicios respectivo, toda vez que se opina que su contenido y alcance son adecuados y consecuentes con la remuneración económica propuesta por la firma E&Y para ejecutarlos para el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2024. 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.

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

**I.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 E&Y para realizar la auditoría externa de los estados financieros básicos del Fideicomiso y su Subsidiaria para el ejercicio 2024, que integrará los extremos del “**Anexo A**” así como para actuar en términos de las disposiciones aplicables y específicamente en cumplimiento de los requisitos establecidos por la CUAE para tal fin.

**I.5.** En lo que respecta a los Servicios Distintos requeridos por el Administrador, consistentes en los servicios profesionales en materia de evaluación en materia de Gobierno Corporativo, adicionalmente al servicio de auditoría externa de Estados Financieros Básicos por parte de dicho Despacho E&Y, 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 C**” de esta Acta.

**I.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 E&Y correspondiente a los servicios profesionales en materia de evaluación en materia de Gobierno Corporativo. 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 C**”.

**I.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 E&Y, así como el monto de la remuneración que se pague por dichos Servicios Distintos en relación con la correspondiente a los servicios de auditoría externa, exponiendo las razones por las cuales ello no afecta la independencia de dicha Firma ni del Auditor Externo Independiente y (ii) a revelar lo anterior a través del STIV-2 en el mismo plazo mencionado.

## **II. Autorización y firma del acta de la sesión del Comité Técnico y nombramiento de delegados especiales.**

Pasando a tratar el punto II. del Orden del Día, los Miembros adoptaron por voto unánime lo siguiente:

**II.1.** Se autoriza la redacción de la presente Acta en los términos en que se suscribe por los Miembros presentes, haciendo constar que sus Anexos; son suscritos por la Secretaria para todos los efectos legales a que hubiese lugar.

**II.2.** Se resuelve nombrar como delegados especiales al Administrador así como a las licenciadas Laura Montes Bracchini y María de Lourdes Miriam Mendoza Martínez para que, en su caso, cualesquiera de ellos conjunta o separadamente, formalicen todos los actos relacionados con los acuerdos adoptados por el presente Comité, comparezcan ante el Notario Público de su elección con el fin de protocolizar todo o parte del presente documento, e inscriban el testimonio respectivo en el Registro Público que corresponda; de ser necesario, así como que realicen todos los actos ante el Fiduciario del Fideicomiso, el Administrador, la CNBV y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.; entre otros, para ejecutar las instrucciones contempladas en la presente Acta.

**II.3.** Se autoriza a la Secretaria del Comité para autenticar la presente Acta y sus Anexos total o parcialmente según se requiera, para los fines que considere convenientes.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la presente sesión, haciéndose constar que, desde su inicio hasta su terminación, estuvieron reunidos los Miembros del Comité Técnico en lo personal, levantándose la presente acta en la que firman el Presidente y la Secretaria y todos sus Miembros, para todos los efectos legales a que hubiese lugar.

Se agregan a la presente Acta, cada uno de los Anexos mencionados  
[Esta sección de página se deja intencionalmente en blanco]