

Ciudad de México, México, a 29 de agosto de 2025

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 2025, del Fideicomiso Emisor de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra EDUCA18.

Hago 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 EDUCA18 (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. ("EY", 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 2025, 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 Loaeza Leyva

Gerente de Auditoría: Katya Verónica Castillo Morales

Importe de honorarios: \$1'775,000.00 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 Consolidados por el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2025.
 - Revisión del Informe Anual del ejercicio 2025, 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 2025 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 overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Por: Jorge Miguel Fabre Mendoza
Cargo: Presidente del Comité de Auditoría del
Fideicomiso Irrevocable No. 3277 en Banco Invex, S.A.
Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero
FIBRA EDUCA

ACUERDO

XI.1. Se instruye al Administrador a que cuando lo considere conveniente, convoque a una Asamblea de Tenedores de CBFIs para proponer, tomando en cuenta los umbrales de endeudamiento comprometidos por Fibra Educa, que para el financiamiento de un potencial pipeline analizado por el Fideicomiso, se pueda hacer uso de la totalidad de los recursos del Programa, dejando sin efectos el límite de 12 mil mdp establecido por la Asamblea de fecha 14 de marzo de 2023.

XII. **Propuesta de ratificación del despacho que se encargará de los servicios de auditoría externa para el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2025, en términos de la Opinión del Comité de Auditoría, así como de la contratación; en caso de ser necesario, 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 previamente realizada por el Comité de Auditoría.**

Pasando a tratar el punto XII. 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 Consolidados Básicos del Fideicomiso y del Administrador del ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2025, preparado por el despacho Mancera, S.C. incluyendo posibles revisiones limitadas trimestrales, el cual se agrega a la presente Acta como "**Anexo F**", así como la evaluación de independencia del Despacho en términos del "**Anexo G**", y en cumplimiento además del Manual de Procedimientos para la selección de Auditores Externos del propio Fideicomiso.

Asimismo, se incluyó en dicha propuesta la posibilidad de contratar al despacho Mancera, S.C. para la prestación de servicios adicionales al Fideicomiso (los "Servicios Distintos") consistentes en la aplicación del Aseguramiento Limitado de acuerdo con el Estándar Internacional para encargos de Aseguramiento 3000, encargos de aseguramiento, diferentes de auditorías o revisiones de información financiera histórica ("ISAE 3000") emitido por el International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") al cierre del ejercicio 2025, de los 3 KPIs con los que el Fideicomiso etiquetó en materia sostenible sus bonos emitidos en el 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 F**” y la evaluación de independencia en cumplimiento de la CUAE, misma que se encuentra en el “**Anexo G**” de la presente Acta.

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

ACUERDOS

XII.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 Mancera, S.C. y el Auditor Externo, se autoriza, la ratificación y contratación de la firma Mancera, S.C. para la prestación de servicios de auditoría externa de Estados Financieros Consolidados Básicos al Fideicomiso y Administrador para el ejercicio de 2025. Asimismo, se ratifica la designación del C.P.C. José Andrés Marín Valverde, como auditor externo independiente responsable de la emisión del dictamen correspondiente.

XII.2. Se autoriza que los términos de la propuesta para la prestación del servicio de auditoría externa a los Estados Financieros Básicos al Fideicomiso y al Administrador para el ejercicio de 2025 sean integrados en el contrato de prestación de servicios respectivo, incluyendo en su caso posibles revisiones limitadas trimestrales, toda vez que se opina que su contenido y alcance son adecuados y consecuentes con la remuneración económica propuesta por la firma Mancera, S.C. para ejecutarlos para el ejercicio de 2025. 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.

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

XII.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 Mancera, S.C. para realizar la auditoría externa de los estados financieros básicos del Fideicomiso y del Administrador para el ejercicio 2025, 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.

XII.5. En lo que respecta a los Servicios Distintos requeridos por el Administrador, consistentes en la aplicación de un Aseguramiento Limitado al cierre del ejercicio 2025 a los 3 KPIs con los que el Fideicomiso etiquetó en materia sostenible los bonos emitidos en el 2023, adicionalmente al servicio de auditoría externa de Estados Financieros Básicos por parte de dicho Despacho Mancera, S.C., 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 F**” de esta Acta, siempre que el Administrador considere que es conveniente requerirlos a esta Firma.

XII.6. Se instruye al Fiduciario, bajo las instrucciones del Administrador siempre que así este último lo considere conveniente y 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, y de ser así requerido, para celebrar y suscribir el contrato de prestación de Servicios Adicionales respectivo con Mancera, S.C. correspondiente a la aplicación del Aseguramiento Limitado al cierre del ejercicio 2025 a los 3 KPIs con los que el Fideicomiso etiquetó en materia sostenible los bonos emitidos en el 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 F**”.

XII.7. Se instruye al Fiduciario bajo las instrucciones del Administrador en caso de la contratación del despacho Mancera, S.C. para la prestación de Servicios Distintos, 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.

XIII. Informe del Director General del Administrador al Comité Técnico, correspondiente al Segundo Trimestre del ejercicio 2025.

Procediéndose a tratar el punto XIII del Orden del Día, los Miembros presentes tomaron nota del Informe del Director General del Administrador por las