PROSPECTO DEFINITIVO. Los Valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

Grupo Nagoin, S.A. de C.V.
FIDEICOMITENTE

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/3277
FIDUCIARIO EMISOR

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/3277.

OFERTA PÚBLICA PRIMARIA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS
(*CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS O CBFIS, EMITIDOS POR UN FIDEICOMISO DE LOS CONOCIDOS COMO FIBRA)*
No amortizables y sin expresión de valor nominal a cargo del Fideicomiso F/3277
Monto Total de la Oferta considerando el ejercicio total de la Opción de Sobreasignación:
Ps. $9,430,000,000.00 (nueve mil cuatrocientos treinta millones de Pesos 00/100 M.N.)

Oferta pública primaria de CBFIs, que lleva a cabo Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como fiduciario del fideicomiso irrevocable número F/3277 (el "Fideicomiso"), consistente en una oferta pública primaria de suscripción de 471,500,000 (cuatrocientos setenta y un millones quinientos mil) CBFIs (considerando 61,500,000 (sesenta y un millones quinientos mil) CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación). Los recursos que se obtengan de la Oferta serán mantenidos en la Cuenta de Colocación del Fideicomiso y los mismos se destinarán primordialmente para, entre otros, realizar Inversiones en Activos (ver la sección "2. *La Oferta – 2.2 Destino de los Recursos*", de este Prospecto). El Fideicomiso podrá, sujeto a las disposiciones de la Circular Única de Emisoras, previa aprobación de la CNBV, realizar nuevas Emisiones de CBFIs.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto y que no se definan en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye a dichos términos en el Fideicomiso que se anexa al presente Prospecto.

Tipo de Oferta: Oferta pública primaria.
CBFIs de la Oferta: 410,000,000 (cuatrocientos diez millones) de CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación; y 471,500,000 (cuatrocientos setenta y un millones quinientos mil) CBFIs considerando la totalidad de los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación.
Monto de la Oferta: Ps. $8,200,000,000.00 (ocho mil doscientos millones de Pesos 00/100, M.N.), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación; y, Ps. $9,430,000,000.00 (nueve mil cuatrocientos treinta millones de Pesos 00/100, M.N.) considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.
Fiduciario Emisor: Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/3277.
Fideicomitente: Grupo Nagoin, S.A. de C.V.
Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.
Fideicomisarios: (i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs; y (ii) cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo, en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.
Administrador: Fibra Educa Management, S.C.
Representante Común: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Mecanismo de la Oferta: La Oferta de los CBFIs se realizó a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.
Acto Constitutivo / Fideicomiso: Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del contrato de fideicomiso irrevocable F/3277, de fecha 19 de septiembre de 2017 y sus anexos respectivos, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común.
Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente con: (i) la Aportación Inicial; (ii) cualquier bien o derecho aportado de manera adicional o futura de conformidad con el Fideicomiso; (iii) la aportación de los Derechos de Arrendamiento y los recursos derivados de los mismos; (iv) los Recursos Derivados de la Emisión; (v) las cantidades derivadas del cobro de las Rentas; (vi) los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que sean aportados por sus respectivos propietarios o titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos; (vi) las Inversiones Permitidas y, en su caso, con sus productos; (vii) los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos líquidos en las Cuentas, en su caso; (viii) los recursos que se obtengan de Emisiones futuras; (ix) los recursos que se obtengan de la emisión de Valores representativos de deuda; (x) los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso, incluyendo sin limitar cualesquier cantidades derivadas de los seguros relacionados con los Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento; (xi) los derechos corporativos y patrimoniales respecto de las entidades o vehículos auxiliares que deriven de una o más partes sociales de las cuales sea beneficiario siempre y cuando no sea violatorio de lo dispuesto en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR; (xii) cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere el presente apartado; y (xiii) las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa lícita y válida.
Características relevantes de los bienes fideicomitidos: Los 52 Activos que serán aportados inicialmente y que formarán parte de la Cartera de Aportación, cuentan con las siguientes características: inmuebles destinados al sector educativo y de oficinas, cuentan con un ABR total de aproximadamente 353,179 m^2, están ubicados en 17 estados de México, predominantemente en el centro del territorio nacional, los Arrendatarios de la Cartera de Aportación, que forman parte del sector educativo, representan 7 marcas reconocidas en dicho sector educativo a nivel nacional y van desde escuelas de nivel medio superior y Centros de Aprendizaje hasta Planteles Universitarios con un ABR total aproximado de 318,272 m^2 y el componente de oficinas de nuestra Cartera de Aportación se integra de 5 propiedades ubicadas en la Ciudad de México con un total de aproximadamente 34,907 m^2 de ABR.

Intermediarios Colocadores: Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.
Agente Estructurador: Coloca Estructurador, S.C.
Asesor Financiero: Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.
Valor nominal: Los CBFIs no tendrán valor nominal.
Opción de Sobreasignación: Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una Opción de Sobreasignación para colocar hasta el 15% (quince por ciento) adicional de CBFIs respecto del total de CBFIs ofertados. Los Intermediarios Colocadores podrán ejercer por una sola vez la Opción de Sobreasignación y a un precio igual al Precio de Colocación.
Clave de Pizarra: EDUCA 18.
Denominación: Los CBFIs estarán denominados en Pesos.
Precio de Colocación: Ps. $20.00 (veinte Pesos 00/100, M.N.) por cada CBFI.
Derechos que confieren a los Tenedores: Los CBFIs conferirán a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que conferirán el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que: (i) los CBFIs no otorgarán derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos, y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.
Distribuciones: El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que éste último realice las Distribuciones de Efectivo, mismas que se entregarán en cada Fecha de Distribución de Efectivo. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de las Distribuciones de Efectivo, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR, nos veremos obligados a distribuir a los Tenedores de nuestros CBFIs al menos el 95% de nuestro resultado fiscal. No obstante lo anterior, nuestro resultado fiscal, puede ser diferente de nuestro efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de Distribuciones de Efectivo.
Fuente de Distribuciones: Las Distribuciones de Efectivo que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.
Garantías: Los CBFIs son quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.
Lugar y Forma de Pago: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.
Periodo por el que se mantuvo vigente la Oferta: La Oferta se mantuvo vigente desde la Fecha de Publicación del Aviso de Oferta y hasta la Fecha de Cierre de Libro.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: 25 de junio de 2018.
Fecha de la Oferta: 25 de junio de 2018.
Fecha de Cierre de Libro: 26 de junio de 2018.
Fecha de Emisión: 27 de junio de 2018.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativo: 27 de junio de 2018.
Fecha de Registro en BMV: 27 de junio de 2018.
Fecha de Liquidación: 29 de junio de 2018.
Plazo para liquidar los CBFIs: Los CBFIs se liquidarán en un plazo de 2 (dos) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Registro en BMV.
Recursos Netos Derivados de la Oferta: Ps. $7,284,532,370.46 (siete mil doscientos ochenta y cuatro millones quinientos treinta y dos mil trescientos setenta Pesos 46/100 M.N.) sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación, o Ps. $8,474,276,935.68 (ocho mil cuatrocientos setenta y cuatro millones doscientos setenta y seis mil novecientos treinta y cinco Pesos 68/100 M.N.) considerando los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación. Para un desglose detallado de los gastos relacionados con la Oferta, incluyendo comisión por intermediación, ver la sección "*2. La Oferta – 2.4 Gastos Relacionados con la Oferta*", del presente Prospecto. Los gastos serán cubiertos con los recursos de la Emisión.
Posibles Adquirentes: Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen Fiscal Aplicable: Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones de Efectivo o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR, lo cual ha sido confirmado por la autoridad fiscal, mediante el oficio número 900-08-04-2018-230, Exp. 2C.6.1.2017.106, Folio 1413394, de fecha 22 de febrero de 2018, expedido por la Administración General de Grandes Contribuyentes, Administración Central de Apoyo Jurídico y Normatividad Internacional del Servicio de Administración Tributaria.
Obligaciones de Pago: No existe obligación de pago alguna de principal ni de intereses bajo los CBFIs.

El Emisor ofrece para suscripción y pago 410,000,000 (cuatrocientos diez millones) de CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación), a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") (la "Oferta"). Los CBFIs materia de la Oferta se liquidarán en México, en los términos del Contrato de Colocación celebrado por el Emisor con los Intermediarios Colocadores. El monto de la Oferta es de Ps. $8,200,000,000.00 (ocho mil doscientos millones de Pesos 00/100, M.N.), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación y de Ps. $9,430,000,000.00 (nueve mil cuatrocientos treinta millones de Pesos 00/100, M.N.), considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.

Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción de sobreasignación para adquirir hasta 61,500,000 (sesenta y un millones quinientos mil) CBFIs (la "Opción de Sobreasignación"), opción que estará vigente por un plazo de 30 (treinta) Días contados a partir de la fecha de la Oferta. Los Intermediarios Colocadores podrán ejercer por una sola vez la Opción de Sobreasignación, en forma independiente pero coordinada, y a un precio igual al Precio de Colocación. Ver la sección "*2. La Oferta – 2.3 Plan de Distribución*" del Prospecto. En el supuesto de que los Intermediarios Colocadores ejerzan en su totalidad la Opción de Sobreasignación, se colocarán entre el público un total de 61,500,000 (sesenta y un millones quinientos mil) CBFIs adicionales, que representarán hasta el 15% (quince por ciento) de los CBFIs de la Oferta.

EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO NO TENDRÁ ACTIVOS O RECURSOS DISTINTOS A LOS QUE CONSTITUYEN SU PATRIMONIO EN TÉRMINOS DE LA CLÁUSULA CUARTA DEL FIDEICOMISO. LA ENTREGA DE DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO A LOS TENEDORES DEPENDE EXCLUSIVAMENTE DE LOS RECURSOS LÍQUIDOS DISPONIBLES EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMISO NO TIENE ACCESO A OTROS FONDOS PARA REALIZAR LA ENTREGA DE DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO A LOS TENEDORES, POR LO QUE LA RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN DE LOS TENEDORES ESTÁ LIMITADA A LOS RECURSOS O ACTIVOS QUE SE HAN APORTADO O QUE SE APORTEN AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN EL FUTURO.

NO EXISTE GARANTÍA DE ENTREGA DE DISTRIBUCIONES SALVO CON LOS RECURSOS QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS EN NUESTRO FIDEICOMISO. EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO NO INCLUYE NINGÚN TIPO DE MECANISMO QUE GARANTICE LA ENTREGA DE DISTRIBUCIONES. NI NOSOTROS, NI EL FIDEICOMITENTE, NI LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES SERÁN RESPONSABLES DE REALIZAR LAS DISTRIBUCIONES. EN CASO QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR TODAS LAS DISTRIBUCIONES, NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, EL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, DE NOSOTROS NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES DE REALIZAR DICHAS DISTRIBUCIONES.

LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS CBFIS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO A LOS IMPUESTOS O EXENCIONES APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO O COMPRAVENTA DE LOS CBFIS NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.

LOS CBFIS NO SON INSTRUMENTOS ADECUADOS PARA CUALQUIER INVERSIONISTA. INVERTIR EN LOS CBFIS IMPLICA LA COMPRA DE INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS DIFERENTES A LOS DE DEUDA Y CAPITAL, AMBOS HABITUALMENTE OFERTADOS EN LA BMV; LO ANTERIOR IMPLICA RIESGOS ASOCIADOS CON LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN ESTE PROSPECTO. POR EJEMPLO, NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES RECIBIRÁN DISTRIBUCIÓN DE EFECTIVO ALGUNA AL AMPARO DE LOS CBFIS.

EL PRINCIPAL RIESGO DE MERCADO AL QUE CONSIDERAMOS PODRÍAMOS ESTAR EXPUESTOS SON TASAS DE INTERÉS Y TIPO DE CAMBIO DE DIVISAS. MUCHOS FACTORES, INCLUYENDO POLÍTICAS FISCALES Y MONETARIAS GUBERNAMENTALES, CONSIDERACIONES ECONÓMICAS Y POLÍTICAS TANTO LOCALES COMO INTERNACIONALES Y OTROS FACTORES FUERA DE NUESTRO CONTROL CONTRIBUYEN AL RIESGO DE TASAS DE INTERÉS Y TIPO DE CAMBIO.

POR NO TRATARSE DE UN INSTRUMENTO DE DEUDA, NUESTROS CBFIS NO REQUIEREN DE UN DICTAMEN SOBRE LA CALIDAD CREDITICIA DE LA EMISIÓN EXPEDIDO POR UNA INSTITUCIÓN CALIFICADORA DE VALORES, POR LO QUE LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN EFECTUAR UN ANÁLISIS PARTICULAR DE LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA EN EL PRESENTE DOCUMENTO, POR LO QUE RECOMENDAMOS QUE LOS POSIBLES INVERSIONISTAS CONSULTEN CON ASESORES EN INVERSIONES CALIFICADOS ACERCA DE LA INVERSIÓN EN NUESTROS CBFIS.

ASIMISMO, NUESTRO COMITÉ TÉCNICO INICIAL HA AUTORIZADO LA EMISIÓN DE 764,000,000 (SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES) DE CBFIS PARA SER ENTREGADOS A LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES INICIALES POR LA APORTACIÓN DE LOS ACTIVOS INICIALES AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LO CUAL IMPLICARÁ, EN EL MOMENTO EN QUE DICHOS CBFIS SEAN ENTREGADOS A LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES INICIALES, UNA DILUCIÓN PARA LOS TENEDORES DE CBFIS EN DICHO MOMENTO.

CONFORME A LAS DISPOSICIONES FISCALES APLICABLES SI A PARTIR DEL MISMO DÍA DEL AÑO INMEDIATO POSTERIOR A AQUÉL EN QUE SE REALICE LA COLOCACIÓN DE LOS CBFIS A QUE SE REFIERE EL PRESENTE PROSPECTO NO SE HA INVERTIDO AL MENOS EL 70% (SETENTA POR CIENTO) DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN LA ADQUISICIÓN O CONSTRUCCIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE SE DESTINEN AL ARRENDAMIENTO O LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A PERCIBIR INGRESOS PROVENIENTES DEL ARRENDAMIENTO DE DICHOS BIENES, PODRÍA EXISTIR EL RIESGO DE QUE EL FIDEICOMISO DEJASE DE TENER EL TRATAMIENTO FISCAL A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS 187 Y 188 DE LA LISR. PARA MAYOR INFORMACIÓN FAVOR DE CONSULTAR LA SECCIÓN "*3. EL FIDEICOMISO – FIBRA EDUCA - 3.2.4 LEGISLACIÓN APLICABLE Y RÉGIMEN FISCAL*", DEL PRESENTE PROSPECTO.

INTERMEDIARIO COLOCADOR LÍDER

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Credit Suisse (México)

INTERMEDIARIO COLOCADOR LÍDER

Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

INTERMEDIARIO COLOCADOR

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Santander México

INTERMEDIARIO COLOCADOR

Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Banorte

AGENTE ESTRUCTURADOR

Coloca Estructurador, S.C.

Los CBFIs que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 2362-1.81-2018-021 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Este Prospecto se encontrará a disposición del público en general a través de los Intermediarios Colocadores y también podrá ser consultado en la página de Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: http://www.bmv.com.mx, en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: http://www.gob.mx/cnbv

Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte de este Prospecto y por esa razón no han sido revisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Ciudad de México a 27 de junio de 2018.

Autorización de la CNBV para ofrecer públicamente la Emisión de CBFIs 153/11954/2018, de fecha 25 de junio de 2018.

AVISO IMPORTANTE

SALVO POR LO QUE SE ESTABLEZCA EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE A LOS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO. LOS PAGOS QUE SE GENEREN AL AMPARO DE LOS CBFIS SERÁN CON CARGO EXCLUSIVO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADOS EN EL MISMO. NI LOS FIDEICOMITENTES, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO, NI CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES SERÁN RESPONSABLES DE REALIZAR LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS AL AMPARO DE LOS CBFIS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR TODAS LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS, NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, EL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES DE REALIZAR DICHAS DISTRIBUCIONES O PAGOS QUE EN SU CASO SE GENEREN AL AMPARO DE LOS CBFIS.

NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR EL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE O LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES.

DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

Este Prospecto contiene declaraciones sobre eventos futuros. Se identifican las declaraciones sobre eventos futuros mediante el empleo de términos tales como "cree", "espera", "considera", "podrá", "podría", "debería", "quiere", "intenta", "planea", "proyecta", "estima", "predice", o "potencial"; o el negativo de esas palabras y frases o palabras o frases similares o de significado equivalente. También se podrán identificar declaraciones sobre eventos futuros mediante discusiones sobre estrategias, planes o intenciones. Las declaraciones respecto a las siguientes cuestiones podrían resultar afectadas por varios riesgos e incertidumbres que pueden ocasionar, o de hecho ocasionan, que los resultados, el desempeño o los logros presentes sean considerablemente diferentes de cualesquiera resultados, desempeño o logros expresados o implícitos en las declaraciones sobre eventos futuros:

- condiciones económicas, políticas y sociales globales, en México y en los estados y municipios en donde se ubican los Inmuebles relacionados con los Activos, incluyendo los resultados de las elecciones presidenciales en julio de 2018;

- condiciones generales de mercado, particularmente en México, incluyendo el efecto de la reciente desaceleración económica y la volatilidad continua de los mercados crediticios y financieros globales;

- la capacidad para implementar satisfactoriamente el negocio de Fibra Educa y sus estrategias de crecimiento;

- el entorno competitivo en el que opera Fibra Educa;

- la capacidad de mantener o incrementar los montos de las Rentas y las tasas de ocupación de los Activos;

- el desempeño y condición económica de los Arrendatarios;

- la capacidad de cobrar las Rentas a los Arrendatarios;

- contingencias derivadas de los Activos que adquiera Fibra Educa;

- la capacidad de Fibra Educa para llevar a cabo adquisiciones estratégicas de Activos, y los tiempos para adquirir Activos;

- la capacidad para obtener financiamiento en términos favorables o en absoluto;

- la capacidad de Fibra Educa para expandirse exitosamente a nuevos mercados en México;

- la capacidad para arrendar o vender cualquiera de los Activos;

- los efectos por modificaciones a principios de contabilidad, la intervención por autoridades regulatorias, funcionarios gubernamentales y en políticas fiscales o monetarias en México;

- cómo serán empleados los recursos netos derivados de la Oferta;

- fluctuaciones en las tasas de interés y tipo de cambio;

- desastres naturales u otras condiciones ambientales que podrían afectar los Inmuebles relacionados con los Activos;

- la capacidad para generar suficiente flujo de efectivo para pagar cualesquiera obligaciones futuras derivadas de financiamientos y para realizar las Distribuciones;

- tendencias económicas y demográficas en el sector educativo;

- los términos de la Legislación Aplicable que afecten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y la interpretación de dicha legislación, incluyendo cambios en las leyes y reglamentos fiscales que afecten a las Fibras, cambios en las leyes sobre el medio ambiente, Activos, urbanización y el incremento de las tasas del ISR;

- la dependencia en la capacidad del Administrador para brindar la asesoría necesaria de negocio y adecuada administración a Fibra Educa y administrar el negocio y de llevar a cabo la implementación de la estrategia de crecimiento y mantenimiento los Inmuebles relacionados con los Activos;

- la capacidad para mantener la calidad de Fibra Educa conforme a lo previsto en la LISR;

- modificaciones a nuestra capacidad para obtener permisos tales como aquellos relacionados con uso de suelo, licencias y demás requisitos administrativos que pudieran afectar las operaciones de los Inmuebles relacionados con los Activos;

- modificaciones a las leyes o disposiciones fiscales que pudieran afectar el régimen o tratamiento fiscal del Fideicomiso o el de los Tenedores; y

- otras cuestiones mencionadas en este Prospecto, incluyendo las descritas en la sección *"1. Información General - 1.3 Factores de Riesgo"*, del presente Prospecto.

Las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en este Prospecto reflejan convicciones, suposiciones y expectativas sobre el desempeño futuro del Fideicomiso y toman en cuenta toda la información con la que se dispone actualmente. La realización y exactitud de esas convicciones, suposiciones y expectativas están sujetas a riesgos e incertidumbres y podrían cambiar como resultado de diversos eventos o factores, muchos de los cuales no son o no pueden ser del conocimiento del Emisor. Algunos de esos eventos y factores se describen en las secciones "*1. Información General – 1.2 Resumen Ejecutivo*" e "*1. Información General – 1.3 Factores de Riesgo*", del presente Prospecto. En caso de que existan cambios en las circunstancias actuales, es posible que el negocio, situación financiera, liquidez y resultados de operaciones de Fibra Educa varíen de manera considerable respecto de lo expresado en las declaraciones sobre eventos futuros. Todas las declaraciones sobre eventos futuros tienen vigor únicamente a partir de la fecha en que se han efectuado o se efectúen. Asimismo, es factible que con el transcurso del tiempo surjan nuevos riesgos e incertidumbres, sin que Fibra Educa ni el Administrador se encuentren en posición de predecirlos o de conocer el impacto que causarían en el negocio, situación financiera, liquidez y resultado de operaciones.

ÍNDICE

1. Información General 14
1.1 Glosario de Términos y Definiciones 14
1.2 Resumen Ejecutivo 32
1.3 Factores de Riesgo 104
1.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomitente 167
1.5 Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro 167
1.6 Documentos de Carácter Público 167
2. La Oferta 169
2.1 Características de los CBFIs 169
2.2 Destino de los Recursos 176
2.3 Plan de Distribución 178
2.4 Gastos Relacionados con la Oferta 187
2.5 Funciones del Representante Común 190
3. El Fideicomiso - Fibra Educa. 197
3.1 Historia y Desarrollo de Fibra Educa 197
3.2 Descripción del Negocio 200
3.2.1 Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir 201
3.2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos 201
3.2.3 Principales clientes 201
3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal 202
3.2.5 Recursos humanos 210
3.2.6 Información de mercado 210
3.2.7 Estructura de administración 228
3.2.8 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales 231
3.2.9 Derechos que confieren los CBFIs a sus Tenedores 231
3.2.10 Distribuciones de Efectivo y Política de Distribución 232
3.2.11 Descripción de los Activos Iniciales 233
3.2.11.1 Activos propiedad del Fideicomiso – Adquisiciones inmobiliarias 234
3.2.11.2 Evolución de los Activos 308
3.2.11.3 Desempeño de los Activos 308
3.2.11.4 Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones 308

3.2.11.5 Informe de deudores relevantes 309
3.2.12 Cartera Adicional Adquirible (Pipeline) 309
3.3 Criterios de Elegibilidad de los Activos. 312
3.4 Contratos y acuerdos relevantes 313
3.4.1 Contrato de Fideicomiso 313
3.4.1.1 Fines 313
3.4.1.2 Fideicomitente 313
3.4.1.3 Fiduciario 314
3.4.1.4 Tenedores 318
3.4.1.5 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios 318
3.4.1.6 Órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso 320
3.4.1.6.1 Comité Técnico. 320
3.4.1.6.2 Comité de Auditoría. 338
3.4.1.6.3 Comité de Prácticas. 341
3.4.1.6.4 Comité de Nominaciones. 342
3.4.1.6.5 Comité de Compensaciones. 344
3.4.1.6.6 Cláusulas relevantes del Fideicomiso. 345
3.4.2 Otros contratos relevantes 401
3.5 Administrador 413
3.5.1 Fibra Educa Management, S.C. 413
3.5.1.1 Sobre el Administrador interno. 413
3.5.1.2 Obligaciones y responsabilidades del Administrador 413
3.5.1.3 Contenido y periodicidad de sus informes 414
3.5.1.4 Esquema de compensaciones 414
3.5.1.5 Vigencia 415
3.5.1.6 Causales de remoción del Administrador 415
3.5.1.7 Procedimiento de sustitución del Administrador 416
3.5.1.8 Directivos del Administrador 418
3.5.2 Presupuesto 421
3.6 Comisiones, costos y gastos del Administrador o cualquier otro tercero que reciba pago por parte del Fideicomiso 422
3.7 Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés. 423

3.8 Auditores Externos 423
3.9 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores 424
3.10 Mercado de capitales 424
3.10.1 Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores 424
3.10.2 Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores 429
3.10.3 Formador de mercado 429
3.11 Capitalización 430
4. EL ADMINISTRADOR 431
4.1 Historia y desarrollo del Administrador 431
4.2 Descripción del Negocio 431
4.2.1 Actividad Principal 431
4.2.2 Recursos Humanos 431
4.2.3 Estructura Corporativa 432
4.2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales 432
4.2.5 Principales Características de Fibra Educa 433
4.2.6 Propuesta de Valor. 434
4.2.7 Visión, Misión y Estrategia 435
4.2.7.1 La Visión de Negocio. 435
4.2.7.2 La Misión de Negocio. 435
4.2.7.3 Estrategia de Posicionamiento de Fibra Educa 435
4.2.8 Modelo de Negocio. 439
4.2.8.1 Modelo de Inversiones. 440
4.2.8.2. Modelo de Comercialización 443
4.2.8.3 Estrategia de Crecimiento. 444
4.2.9 Cartera. 448
4.2.9.1 La Cartera de Aportación 448
4.2.10 Estructura de Fibra Educa. 464
4.2.11 Política de Endeudamiento de Fibra Educa 465
4.2.12 Política de capitalización de Fibra Educa. 466
4.2.13 Política para cumplir con la Legislación Aplicable. 466
4.3 Administrador 466
5. Información Financiera del Fideicomiso 466

5.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso. 467
5.2 Informe de créditos relevantes. 468
5.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación 468
5.3.1 Factores que Podrían Influenciar Nuestros Resultados de Operación Futuros 470
5.3.2 Resultados de la Operación 472
5.3.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital. 475
5.3.3 Control interno. 484
5.4 Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas. 484
6. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ADMINISTRADOR 485
6.1 Información financiera seleccionada. 485
6.2 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación. 485
7. Personas Responsables 486
8. Anexos 498
8.1 Estados financieros. 498
8.2 Opinión legal. 498
8.3 Título que ampara la emisión. 498
8.4 Contrato de Fideicomiso. 498
8.5 Oficio SAT. 498
8.6 Resumen de Avalúos. 498
8.7 Opinión en materia ambiental 498
8.8 Opinión en materia fiscal 498

"Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por el Fiduciario, el Fideicomitente ni los Intermediarios Colocadores."

1. Información General

1.1 Glosario de Términos y Definiciones

Cuando se utilicen en el presente Prospecto con la primera letra en mayúscula, salvo que el contexto requiera otra cosa, los términos y condiciones que se relacionan a continuación tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular o plural de dichos términos):

Términos	**Definiciones**
ABR	Significa área bruta rentable.
Activos	Significa los Bienes Inmuebles, derechos fideicomisarios de fideicomisos propietarios de Bienes Inmuebles y/o los Derechos de Arrendamiento que sean cedidos al Patrimonio del Fideicomiso, ya sea mediante aportación, compra venta o de cualquier otra forma adquiridos por el Fiduciario para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso.
Activos Iniciales	Significa los Activos que, una vez completadas las Transacciones de Formación, integrarán la Cartera de Aportación, mismos que se describen en el presente Prospecto.
Administrador	Significa Fibra Educa Management, S.C., y/o cualesquier sociedades civiles que la sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación en exclusiva al Fideicomiso de los Servicios de Administración, y que cumpla con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima del Fideicomiso.
Arrendatario	Significa cualquier Persona que con tal carácter sea parte de un Contrato de Arrendamiento.
Arrendatarios Iniciales	Significa los arrendatarios pertenecientes a Nacer Global que, con tal carácter, celebren los Contratos de Arrendamiento relativos a la Cartera de Aportación.

Asamblea de Tenedores	Significa la asamblea de Tenedores en términos del Fideicomiso, la LMV y de la LGTOC.
Asesor Contable y Fiscal	Significa el despacho designado, de tiempo en tiempo, por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del Fideicomiso, quien deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited) ("Deloitte"), u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario.
Autoridades	Significa cualquiera de las siguientes dependencias de la Administración Pública Federal: la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, la CNBV o el Banco de México.
Bienes Inmuebles	Significa los Inmuebles que se destinen al arrendamiento, cuya propiedad o derechos de arrendamiento adquiera el Fideicomiso o se aporten al Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Cartera	Significa la cartera total de Activos que se incorporen, de tiempo en tiempo, al Patrimonio del Fideicomiso, en la que se incluye la Cartera de Aportación.
Cartera Adicional Adquirible o Pipeline Tangible	Significa las oportunidades de Activos identificados que se describen en la sección *3.2.12 Cartera Adicional Adquirible (Pipeline)* de este Prospecto, los cuales podrían

	ser adquiridos con los recursos provenientes de la Oferta Pública inicial.
Cartera de Aportación	Significa la cartera de 52 Activos a ser aportados por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, consistente en inmuebles destinados al sector educativo y de oficinas, cuentan con un ABR total de aproximadamente 353,179 m^2, están ubicados en 17 estados de México, predominantemente en el centro del territorio nacional, los Arrendatarios de la Cartera de Aportación, que forman parte del sector educativo, representan 7 marcas reconocidas en dicho sector educativo a nivel nacional y van desde escuelas de nivel medio superior y Centros de Aprendizaje hasta Planteles Universitarios con un ABR total aproximado de 318,272 m^2 y el componente de oficinas de nuestra Cartera de Aportación se integra de 5 propiedades ubicadas en la Ciudad de México con un total de aproximadamente 34,907 m^2 de ABR.
Centros de Aprendizaje	Significa aquellos centros escolares donde se imparten cursos que complementan la educación.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, en otros mercados internacionales.
CFF	Significa el Código Fiscal de la Federación.
Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido o sean reformadas de tiempo en tiempo.
Circular 1/2005	Significa la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México, la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas,

	Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso, según la misma haya sido o sea reformada de tiempo en tiempo.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Colocación	Significa la colocación de CBFIs entre el público inversionista, correspondientes a Emisiones que el Fiduciario realice de tiempo en tiempo, por medio de oferta pública a través de la BMV o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación, en el entendido que si el Emisor así lo determina, una o más Colocaciones podrán incluir la colocación en el extranjero de CBFIs, ya sea de manera pública o privada.
Comité de Auditoría	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
Comité de Compensaciones	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.5.1 del Fideicomiso.
Comité de Nominaciones	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.4.1 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
Comité Técnico	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
Comité Técnico Inicial	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
Conducta de Destitución	Significa, respecto del Administrador, la ocurrencia de alguno o algunos de los siguientes eventos: (i) un incumplimiento significativo del Fideicomiso o del Contrato de Administración por parte del Administrador; (ii) la existencia de fraude respecto de los actos de un Ejecutivo; (iii) la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo, que sean

materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso; (iv) la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un Ejecutivo con relación al Fideicomiso o al Contrato de Administración, que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso; (v) la condena por un delito grave (sancionado con pena de prisión de más de 6 (seis) meses) en contra de un Ejecutivo; (vi) que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Administrador o el Administrador presente una solicitud para obtener una resolución en tal sentido; (vii) que el Fideicomiso Nacer transmita los CBFIs de los que sea titular en contravención a lo previsto en el Fideicomiso Nacer, salvo que la transmisión correspondiente esté autorizada de conformidad con dicho Fideicomiso Nacer; (viii) que el Administrador o un Ejecutivo violen los deberes de lealtad o diligencia a que se refieren los Apartados A y B de la Sección I del Capítulo II de la LMV, mismos que por virtud del Fideicomiso se encuentran obligados a cumplir; (ix) que cualquier declaración efectuada por el Administrador en cualquier documento relacionado con los Servicios de Administración y/o el Fideicomiso, que se demuestre que fue incorrecta en cualquier aspecto sustancial al momento de hacerse o entregarse, y continúe siendo incorrecta en cualquier aspecto sustancial por un periodo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le notifique por escrito de dicha circunstancia y le sea requerido subsanar la misma; o (x) una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores, por parte del Administrador o un Ejecutivo.

Contrato de Arrendamiento

Significa cada uno de los contratos de arrendamiento relacionados con los Activos que integren, de tiempo en tiempo, el Patrimonio del Fideicomiso.

Contrato de Administración	Significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Administrador a efectos de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración.
Contrato de Colocación	Significa cada uno de los contratos de colocación y contratos denominados "*Purchase Agreements*" o de cualquier otra forma, a ser celebrados por el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores o cualesquiera otros intermediarios respecto de la colocación de CBFIs por medio de oferta pública a través de la BMV o cualquiera otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México, y/o por medio de oferta pública o privada en cualquier otra jurisdicción, según corresponda.
Convenio de Aportación y Adhesión	Significa cada uno de los contratos o convenios por los cuales los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y los Fideicomitentes Adherentes, de tiempo en tiempo, cederán, mediante aportación, venta o cualquier otra forma, Activos al Patrimonio del Fideicomiso, y conforme a los términos del propio Convenio de Aportación y Adhesión, en su caso, se adherirán al Fideicomiso y adquirirán, en consecuencia, el carácter de Fideicomitentes Adherentes.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se establecen en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso, a efectos de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Activos en términos del Fideicomiso. Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine la Asamblea de Tenedores.
Cuentas o Cuentas del Fideicomiso	Significa cada una de las siguientes cuentas según se definen en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso: Cuenta de Colocación, Cuenta Receptora, Cuenta Concentradora, Cuenta de Distribuciones y Cuentas Adicionales.
Cuenta Concentradora	Significa la cuenta en la cual se concentrarán, quincenalmente o cuando así lo determine el Administrador, los recursos derivados de las Rentas que se reciban en las Cuentas Receptoras.

Cuenta de Colocación	Significa la cuenta en la cual se deberán recibir los recursos producto de las Emisiones de CBFIs.
Cuenta de Distribuciones	Significa la cuenta a través de la cual se realizarán los pagos de las Distribuciones de Efectivo, los Reembolsos de Capital y los pagos a realizarse a los Tenedores, de conformidad con las instrucciones que al efecto se reciban por parte del Comité Técnico.
Cuenta Receptora	Significa la cuenta o cuentas en las cuales se deberán depositar la totalidad de las Rentas que corresponda a cada Activo aportado al Patrimonio del Fideicomiso.
Cuentas Adicionales	Significa cualesquiera otras cuentas que sean abiertas por el Fiduciario con previa instrucción del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Activos.
Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, de manera directa o indirecta, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento de cualquier Bien Inmueble, incluyendo sin limitar, los derechos sobre los seguros relacionados con dicho Bien Inmueble.
Derecho de Reversión	Significa el derecho que podrían tener, en su caso, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad o titularidad de los Activos que hayan sido aportados por cada uno de ellos al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de: (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso. Dicha situación se deberá establecer expresamente en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión que se celebre al efecto.
Derechos de Suscripción Preferente	Significa, respecto de aquellas Emisiones que conforme al acuerdo del Comité Técnico Inicial o la Asamblea de

	Tenedores deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores, el derecho de opción del que gozan los Tenedores, frente a terceros interesados en suscribir CBFIs, que con sus aportaciones, generarán un aumento en el Patrimonio del Fideicomiso.
Desinversión	Significa la disposición, venta, liquidación o intercambio de Activos en términos de la Cláusula Novena, sección 9.1.4, inciso xiii., sub inciso (a) del Fideicomiso.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado, domingo o día festivo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
DOF	Significa el Diario Oficial de la Federación.
Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos que serán entregados a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 (quince) de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a la fracción VI del artículo 187 de la LISR.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso y de acuerdo con la fracción VI del artículo 187 y la fracción VIII del artículo 188 de la LISR.
Documentos de Emisión	Significa el Fideicomiso, el Título, el presente Prospecto, el Contrato de Colocación, el documento con información clave para la inversión, los avisos de oferta y de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente cada Emisión y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico,

	incluyendo aquéllos que se requieran para efectos de llevar a cabo Colocaciones entre inversionistas en el extranjero.
Dólares	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos.
EBITDAR	Significa la utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación, amortización y gastos por arrendamiento.
Ejecutivos	Significa las personas físicas empleados que ocupen los primeros dos niveles jerárquicos en la estructura corporativa del Administrador (director general y directores) y su presidente.
Emisión	Significa cada oferta pública y/o emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo, en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV.
Estados Financieros Proforma	Significan los estados financieros proforma condensados no auditados por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 e informe de los contadores independientes, que se adjuntan al presente Prospecto.
Estados Unidos	Significa los Estados Unidos de América.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes en el artículo segundo de la LMV.
Fecha de Distribución de Efectivo	Significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores conforme lo previsto en el Fideicomiso.
Fecha de Emisión	Significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión de CBFIs por el Fideicomiso.

Fibras	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces registrados en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria, sujetos al régimen fiscal establecido en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR y en las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.
Fideicomisarios	Significa: (i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs; y (ii) cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo, en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.
Fideicomiso, Emisor o Fibra Educa	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, identificado bajo el número F/3277, de fecha 19 de septiembre de 2017, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Fideicomiso Nacer	Significa el fideicomiso a cuyo patrimonio serán aportados todos los CBFIs que sean recibidos como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso.
Fideicomitentes	Significa conjuntamente Grupo Nagoin, S.A. de C.V., los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y cualesquiera Fideicomitentes Adherentes.
Fideicomitentes Adherentes	Significa cualquier Persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso, en su caso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.

Fideicomitentes Adherentes Iniciales	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportarán los Activos de la Cartera de Aportación conforme se establece en el Fideicomiso.
Fiduciario o Emisor	Significa Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, o la institución de crédito residente en México autorizada para actuar como fiduciario en el país o sus causahabientes, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Fondo de Recompra	Significa el fondo que sería constituido por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta por el monto máximo de recursos que autorice la Asamblea de Tenedores, para que con cargo al mismo el Fiduciario pueda llevar a cabo la adquisición de CBFIs en circulación en términos del Fideicomiso.
Fundador Relevante	Significa Jorge Nacer Gobera, en la medida en que detente el control del Fideicomiso Nacer.
Gastos de Emisión	Significa los gastos, derechos, honorarios de asesores legales, contables, fiscales, gastos de promoción, honorarios por aceptación y honorarios correspondientes a primera anualidad adelantada del Fiduciario y del Representante Común, comisiones del estructurador y de los agentes colocadores y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cualquier Emisión.
Gastos de Mantenimiento de la Emisión	Significa los gastos que se generen por la administración y mantenimiento de cada Emisión.
Gastos de Operación	Significa los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sean notificados al Fiduciario por el Administrador.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Información Nacer	Significa la información financiera no auditada de Nacer

	Global que se establece en el Resumen Ejecutivo del presente Prospecto.
Ingreso Contractual	Significa el Ingreso contractual para el periodo de doce meses del 27 de junio de 2018 al 26 de junio de 2019, a partir de la presente Oferta Pública inicial.
Inmueble	Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.
INPC	Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor que da a conocer el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y que se publica en el DOF.
Intermediarios Colocadores	Significa Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, o quienes sean contratados por instrucciones del Comité Técnico.
Inversiones en Activos	Significa las inversiones que se realicen, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Activos que sean adquiridos o desarrollados con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma.
Inversión Mínima del Patrimonio	Significa la inversión en Activos de por lo menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en un plazo de 12 (doce) meses a partir de la fecha en que se realice la Colocación de conformidad con la LISR y la

	Regla 3.21.3.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2018 o la que corresponda para resoluciones misceláneas subsecuentes.
Inversiones Permitidas	Significa: (i) las inversiones del efectivo disponible que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones escritas que reciba el Fiduciario del Comité Técnico o del Administrador para tales efectos en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda que deberán contar con la máxima calificación crediticia en la escala nacional, ya sea AAA o su equivalente, mismas que se realizarán de conformidad con la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR; y (ii) los CBFIs en circulación que adquiera el Fiduciario en términos de la Legislación Aplicable y con motivo de las operaciones efectuadas con cargo al Fondo de Recompra; en el entendido que las Inversiones Permitidas en su conjunto, no podrán exceder del 30% (treinta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso.
ISAI	Significa el impuesto sobre adquisición de inmuebles.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
ISR Diferido	Significa el ISR a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de cualesquiera Bienes Inmuebles que se difiera en los términos de la fracción XI del artículo 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGEEPA	Significa la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
Liquidador	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del Fideicomiso.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.
Nacer Global	Significa el grupo empresarial integrado por diversas compañías mexicanas participantes de los sectores financiero, educativo, medios de comunicación, infraestructura y tecnología del país.
NOI	Significa la proyección del ingreso operativo neto y por sus siglas en inglés *net operating income.*
Oferta u Oferta Pública	Significa la oferta de CBFIs a que se refiere el presente Prospecto. Este concepto se integra de la Oferta más los montos que resultaran, en caso de ejercerse la Opción de Sobreasignación.
Oficio SAT	Significa el oficio número 900-08-04-2018-230, Exp. 2C.6.1.2017.106, Folio 1413394, de fecha 22 de febrero de 2018, expedido por la Administración General de Grandes Contribuyentes, Administración Central de Apoyo Jurídico y Normatividad Internacional del Servicio de Administración Tributaria, mediante el cual se confirma, entre otros, que: (i) al Fideicomiso le

	resultará aplicable el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR, siempre que cumpla efectivamente y en todo momento con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR y demás disposiciones aplicables; (ii) y el Fiduciario no pagará el IVA por la enajenación de CBFIs que se emitan al amparo del Fideicomiso. Una copia de dicho documento se agrega al presente Prospecto como Anexo.
Opción de Sobreasignación	Significa la opción que el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, para colocar hasta el 15% (quince por ciento) adicional de CBFIs respecto del total de CBFIs materia de la Oferta. Los Intermediarios Colocadores podrán ejercer por una sola vez la Opción de Sobreasignación y a un precio igual al Precio de Colocación.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Periodo Mínimo de Inversión	Significa el período de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
Persona	Significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el artículo segundo de la LMV.
Pesos o Ps. $.	Significa la moneda de curso legal en México.
Planteles Universitarios	Significa aquellos inmuebles cuyos arrendatarios destinan a la prestación de servicios educativos desde preescolar hasta universidad.
Precio de Colocación	Significa Ps. $20.00 (veinte Pesos 00/100, M.N.) por cada CBFI.

PROFEPA	Significa la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.
Prospecto	Significa el presente prospecto de colocación, conjuntamente con todos sus anexos.
Recursos Derivados de la Emisión	Significa, respecto de la primera Emisión a que se refiere el presente Prospecto, los recursos que el Emisor obtenga como resultado de la Colocación de CBFIs, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión de la primera Emisión, mismos que, sin limitación y después de deducirse los gastos correspondientes, se deberán invertir en la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como en el otorgamiento de financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para cumplir con los fines anteriores.
Reembolso de Capital	Significa las cantidades entregadas a los Tenedores en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 188 (ciento ochenta y ocho), fracción IX, sexto párrafo de la LISR.
Reglamento Interior de la BMV	Significa el Reglamento Interior de la BMV, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce temporal de los Bienes Inmuebles de conformidad con lo establecido en los Contratos de Arrendamiento.
Reporte Anual del Auditor	Significa el reporte anual que deberá elaborar y presentar el Auditor Externo de conformidad con la Cláusula Décima Séptima del Fideicomiso.
Reporte Mensual del Fiduciario	Significa los estados de cuenta bancarios de las Cuentas del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior que el Fiduciario deberá entregar vía correo electrónico

	al Fideicomitente, al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, en términos de la Cláusula Décima Sexta, inciso (j) del Fideicomiso.
Representante Común	Significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
Resultado Fiscal	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el artículo 9 (nueve) de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
SEMARNAT	Significa la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
Servicios de Administración	Significa los servicios de administración, asesoría, planeación y representación, así como los servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, que prestará el Administrador al Fideicomiso, en términos del Contrato de Administración.
SHCP	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
STIV-2	Significa el Sistema de Transferencia de Información de Valores a cargo de la CNBV.
Tenedores	Significa los legítimos tenedores de uno o más de los CBFIs.
Título	Significa el título que documenta los CBFIs objeto de la Emisión, cuyo formato se adjunta al presente Prospecto como Anexo.
Transacciones de Formación	Significa todos y cada uno de los actos y operaciones conforme a las cuales se consolide la Cartera de

	Aportación en el Patrimonio del Fideicomiso. Para mayor información favor de referirse a la sección "*3.2.11 Descripción de los Activos*", del presente Prospecto.
Utilidad Fiscal	Significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos del Título II de la LISR, cuando los primeros son mayores que las segundas.
Valor	Significa los títulos de crédito que conforme la naturaleza del Fideicomiso puedan ser emitidos por el mismo de los establecidos por la fracción XXIV del artículo segundo de la LMV y cualesquiera otros de conformidad con la Legislación Aplicable.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

1.2 Resumen Ejecutivo

La información contenida en este resumen ejecutivo fue seleccionada y obtenida de las demás secciones que conforman este Prospecto. El resumen ejecutivo no incluye toda la información que debe ser considerada por el inversionista. El presente Prospecto debe leerse en su totalidad, incluyendo los Factores de Riesgo (ver sección *"1. Información General – 1.3 Factores de Riesgo"*, del presente Prospecto) y los Estados Financieros Proforma que se adjuntan a este Prospecto. Para más información sobre los Estados Financieros Proforma, ver sección "*5. Información financiera del Fideicomiso – 5.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso*", del presente Prospecto. Las referencias en el presente Prospecto al "Fiduciario" son a Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso. Para consultar el significado de las abreviaturas y los términos definidos que se utilizan con la primera letra en mayúscula en este Prospecto, ver la sección *"1. Información General – 1.1 Glosario de Términos y Definiciones"*, del presente Prospecto.

Principales beneficios de la inversión en una Fibra

Las Fibras promueven el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, ofreciendo un medio para acceder a este mercado a inversionistas, incluyendo a los institucionales, sirviendo como una fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas inmobiliarios, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los mismos.

Consideramos que una Fibra con valores en la BMV tiene diversos beneficios para algunos inversionistas, derivados de lo dispuesto por las leyes en materia fiscal tales como no estar sujeto al ISR en ciertas circunstancias y evitar que dichos inversionistas estén sujetos a impuestos con respecto a las transacciones en que participen en el mercado secundario de nuestros CBFIs.

Las Fibras deben de realizar Distribuciones a los Tenedores por lo menos una vez al año y dichas Distribuciones deben ser al menos del 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal neto. La determinación del resultado fiscal neto se calcula restando a los ingresos netos de gastos de operación y mantenimiento, las deducciones autorizadas.

Estructura de la Operación

FIBRA EDUCA

El Fideicomiso ha sido constituido principalmente para adquirir, desarrollar, poseer y obtener ingresos derivados del arrendamiento de una diversa gama de inmuebles destinados preponderantemente a espacios educativos. Nuestro objetivo es darle acceso

al inversionista a un vehículo cuyo propósito es generar atractivos rendimientos, ajustados por riesgo, que sean sostenibles en el tiempo para los Tenedores, principalmente mediante Distribuciones de Efectivo estables provenientes de Contratos de Arrendamiento de largo plazo con una base de inmuebles y Arrendatarios de alta calidad.

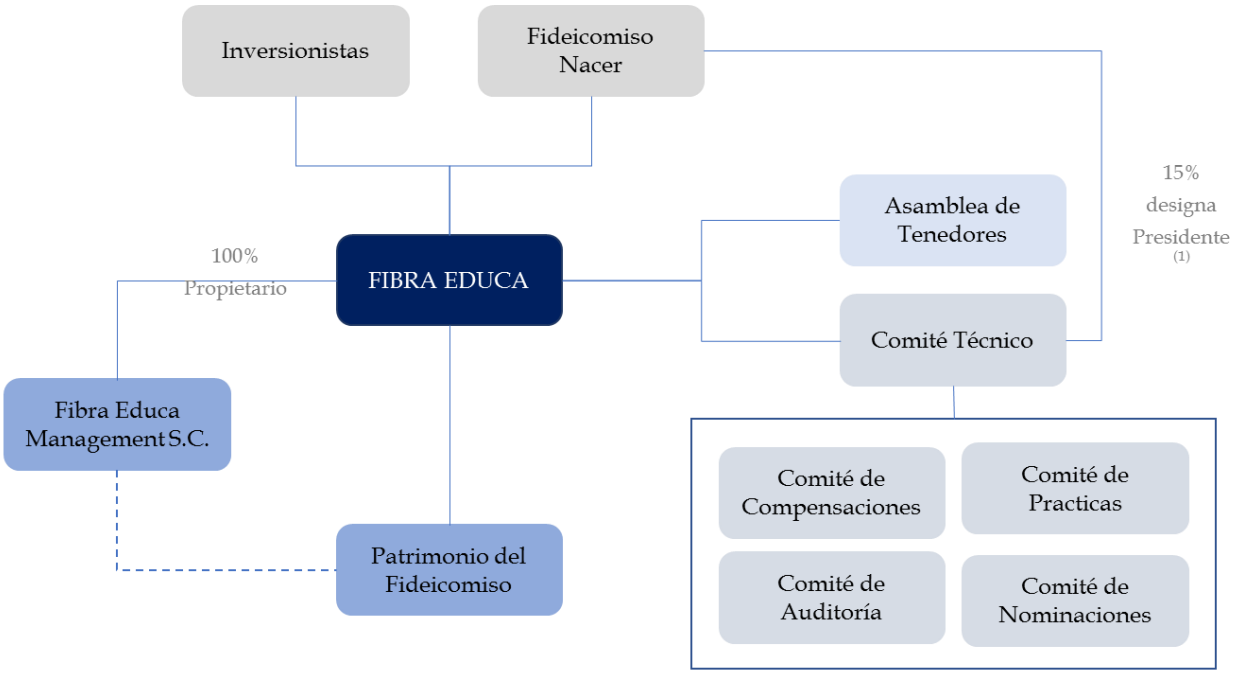
El objetivo propuesto se logrará mediante la explotación de una oportunidad de mercado identificada en el sector educativo, el cual muestra una tendencia favorable en la demanda de instituciones educativas privadas. Dado que principalmente atenderemos a Arrendatarios de espacios educativos amparados bajo marcas reconocidas y posicionadas a nivel nacional y regional, cuyo perfil permite que el índice de rotación sea bajo, se espera que las rentas sean sostenibles en el tiempo. La estrategia de inversión se complementará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de inmuebles que se destinarán predominantemente al sector educativo. La ubicación estratégica de las propiedades dentro del país, permitirá aumentar la diversificación de la Cartera por estado, además de poder participar en mercados con una tendencia demográfica favorable y creciente demanda.

Constitución de Fibra Educa

El Fideicomiso se constituyó el 19 de septiembre de 2017. Se tiene la intención de que a Fibra Educa le sea aplicable el régimen fiscal de Fibra conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando en el año fiscal que termina el 31 de diciembre de 2018. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invertirá sus recursos únicamente en Bienes Inmuebles destinados al arrendamiento o podrá adquirir el derecho a recibir los flujos generados por Inmuebles cuando dichos flujos provengan del arrendamiento sobre Inmuebles, es decir Derechos de Arrendamiento. Más aún, anualmente a más tardar el 15 de marzo, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal inmediato anterior del Fideicomiso y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos. Para mayor información, ver la sección "*3. El Fideicomiso Fibra Educa – 3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal*", de este Prospecto.

Fibra Educa operará bajo un modelo de administración interna a través de Fibra Educa Management, S.C., esquema que permitirá la completa alineación de intereses del equipo de administración y los Tenedores. Los Activos serán administrados y operados por nuestro Administrador, sociedad dirigida por un grupo de profesionales con una destacada trayectoria en temas relacionados con el sector financiero, educativo y de bienes raíces. Para mayor información sobre el Administrador, favor de ver la sección "*4. El Administrador*", del presente Prospecto.

A continuación se incluye un diagrama que muestra la estructura de la operación y nuestra estructura corporativa[1]:



(1) El Fideicomiso Nacer tiene derecho a designar al Presidente mientras mantenga el 15% de los CBFIs en circulación.

Las principales características de Fibra Educa son:

a. Enfocada preponderantemente en Activos destinados al sector educativo. La Cartera de Aportación contiene 5 propiedades en el segmento de oficinas y en el futuro podrá incluir otros sectores inmobiliarios conforme el Administrador considere conveniente en beneficio de los Tenedores.

b. Vehículo transparente basado en un sólido gobierno corporativo que cumple con las mejores prácticas de la industria al no existir ninguna comisión por administración o asesoría para el Administrador, una estructura de administración interna y reforzada con un Comité Técnico integrado con mayoría de Miembros Independientes. En este sentido, el Comité Técnico que entrará en funciones a partir de la Oferta Pública inicial estará conformado por siete Miembros Independientes y tres miembros no independientes.

[1] Al menos cada uno de los comités mencionados, estará integrado por 3 (tres) Miembros Independientes.

c. Diseñada para operar la Cartera y llevar a cabo las inversiones a través de un Administrador completamente interno. Consideramos que dicho formato de administración "interna" se traducirá en ganancias en eficiencia, mejores márgenes de utilidad para Fibra Educa y consecuentemente en mayores beneficios para los Tenedores.

d. Cuenta con una Cartera de Aportación integrada por 47 propiedades en el segmento educativo (ABR de 318,272 m^2) y 5 propiedades en el segmento de oficinas (ABR de 34,907 m^2) con una ABR total de 353,179 m^2.

e. Fibra Educa está enfocada al sector educativo, el cual se caracteriza por una baja rotación de inquilinos y alta ocupación de los Inmuebles bajo contratos de largo plazo (duración promedio sustancialmente mayor al que tradicionalmente se ve en el sector inmobiliario en México, siendo el plazo remanente de los Contratos de Arrendamiento de la Cartera de Aportación de 15 años con la posibilidad de renovaciones automáticas por 15 años más opcionales para Fibra Educa pero forzosos para los Arrendatarios). La Cartera de Aportación al momento de la Oferta Pública inicial contará con una ocupación del 100% (cien por ciento).

f. Se apoya en una relación de negocios con Nacer Global, líder en el sector educativo del país con una matrícula de más de 250,000 estudiantes y más de 7,000 docentes en todos los programas que se ofrecen a través de 13 marcas privadas de prestigio (Corporativo UNE incluye Universidad del Nuevo México, Universidad Ecatepec, Universidad Allende y Universidad Corregidora Querétaro), con 78 Planteles Universitarios y escuelas, así como con 66 Centros de Aprendizaje, lo cual ofrece acceso a oportunidades de crecimiento y capacidad de ejecución probadas y difíciles de replicar.

La propuesta de valor de Fibra Educa descansa sobre las siguientes consideraciones:

a. Vehículo con administración interna y competitiva, completamente alineada con los intereses de los Tenedores.

b. Fundador Relevante con amplia experiencia en la administración de inmuebles y líder en el sector educativo con una participación sustancial en la Fibra.

c. Arrendatarios con reconocimiento nacional y regional.

i. Plazo remanente de los Contratos de Arrendamiento de la Cartera de Aportación: 15 años con la posibilidad de renovaciones automáticas por 15 años más opcionales para Fibra Educa pero forzosos para los Arrendatarios, con revisiones quinquenales de las Rentas base ajustables únicamente a la alza.
ii. Diversificación geográfica por marca, nivel socioeconómico y portafolio robusto de inmuebles de alta calidad con ubicaciones estratégicas que favorecen la accesibilidad a los mismos.

d. Robusto y bien definido plan de crecimiento a través de una combinación de adquisiciones y crecimiento orgánico.

i. Incremento en la demanda de instituciones educativas privadas de calidad.
ii. Experiencia en la identificación de oportunidades en el sector educativo con potencial de incremento en rentabilidad a corto plazo.
iii. Cartera Adicional Adquirible robusta y tangible.
iv. Estructura de capital libre de deuda, lo cual permitirá a Fibra Educa utilizar financiamiento bancario y acceder a instrumentos de deuda bursátiles para capturar oportunidades futuras.

Visión, Misión y Estrategia

La Visión del Negocio.

Ser una Fibra que permita el acceso al sector inmobiliario educativo con la mayor transparencia y mejores prácticas de mercado.

La Misión del Negocio

Ser una Fibra líder en el mercado inmobiliario mexicano y generar valor a través de la continua búsqueda de las mejores oportunidades y condiciones para invertir el Patrimonio del Fideicomiso en el sector educativo para ofrecer a los Tenedores altos rendimientos.

Estrategia de Posicionamiento de Fibra Educa

Fibra Educa busca posicionarse en el mercado mexicano basándose en los siguientes ejes estratégicos:

- Operación de inmuebles en un sector de alto crecimiento y oportunidades

Si bien la tasa de crecimiento poblacional en nuestro país ha ido a la baja, la proporción de la población que accede a la educación superior y media superior ha crecido lo suficiente para mantener e incluso incrementar la demanda para las instituciones privadas, ello se ha visto además favorecido por las limitaciones de expansión de la educación superior pública como resultado de las restricciones fiscales de las últimas décadas.

Fibra Educa ha identificado una oportunidad en el mercado mexicano, ofreciéndole a los Tenedores oportunidades de inversión en un sector fragmentado, con oportunidad de consolidación estable y de crecimiento sostenido a largo plazo como lo es el educativo. Fibra Educa busca sinergias con Arrendatarios estratégicos con baja rotación que generen ingresos por rentas derivados de Contratos de Arrendamiento de largo plazo.

- Primera Fibra con enfoque en el sector educativo (pioneros)

El sector educativo es uno de los pilares que se posiciona como el principal eje de transformación de cualquier país, ya que impulsa el desarrollo social y económico. Es por ello que nuestra Cartera de Aportación busca ofrecer activos inmobiliarios, preponderantemente destinados al sector educativo con la finalidad de responder a las necesidades de nuestros Arrendatarios, los cuales se distinguen por ser instituciones educativas de reconocimiento nacional y regional.

- Distribución geográfica estratégica

La ubicación estratégica de las propiedades permitirá aumentar la diversificación de la Cartera por estado, además de poder participar en mercados con una tendencia demográfica favorable y creciente demanda.

- Amplia experiencia en el sector inmobiliario y educativo

El equipo de administración de Fibra Educa está integrado por profesionales con destacadas trayectorias tanto en el sector educativo, como en el sector inmobiliario y financiero, con más de 70 (setenta) años de experiencia conjunta.

- Administración completamente interna

El formato de administración interna bajo el que está diseñada Fibra Educa, sin comisiones de ningún tipo, se traducirá en ganancias en eficiencia, mejores márgenes de utilidad para Fibra Educa y consecuentemente en mayores beneficios para los Tenedores. El Administrador trabajará bajo un presupuesto anual, el cual será aprobado por el Comité Técnico. Derivado de esta estructura de administración interna, esperamos tener un costo operativo consolidado para nuestra plataforma administrativa, significativamente menor a lo que tradicionalmente se ha visto en otras Fibras en México. Creemos que esto se traducirá en mejores métricas de ganancias y mayor generación de flujo de efectivo, mejorando en última instancia nuestra capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo.

- Transparencia y rendición de cuentas

Fibra Educa no contempla comisiones ni compensaciones adicionales a las establecidas en el presupuesto anual ni para los funcionarios, ni para el Fundador Relevante, logrando así ser una Fibra sin comisiones.

Fibra Educa considera que la sencillez y transparencia de los flujos de efectivo son un eje fundamental de la estrategia, debido a que permite maximizar las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores.

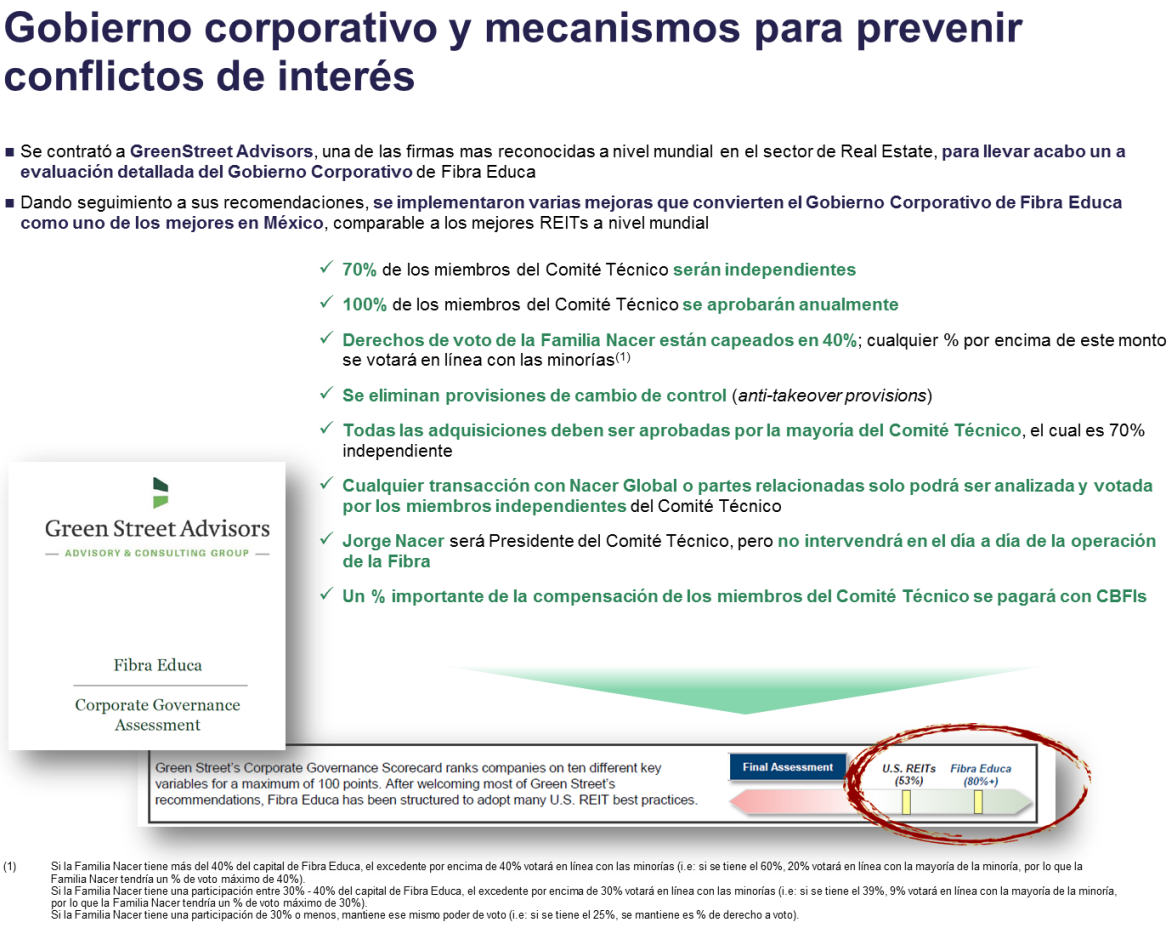
- Pipeline robusto y bien identificado de adquisiciones a ejecutarse en el corto plazo

Fibra Educa tiene una Cartera Adicional Adquirible plenamente identificada, la cual tiene la intención de adquirir dentro de los 12 meses subsecuentes a la Emisión buscando maximizar los beneficios para los Tenedores.

- Gobierno corporativo sólido e independiente que cuenta con las mejores prácticas de mercado a nivel mundial

Fibra Educa tiene una sólida estructura de gobierno corporativo que se adhiere a las mejores prácticas de mercado. Se contrató a GreenStreet Advisors, una de las firmas más reconocidas a nivel mundial en el sector de bienes inmuebles, para llevar a cabo una evaluación detallada del gobierno corporativo de Fibra Educa. Dando seguimiento a sus recomendaciones, se implementaron diversas mejoras que convierten el gobierno corporativo de Fibra Educa como uno de los mejores en México, comparable a los mejores REITs a nivel mundial. El Comité Técnico estará integrado por mayoría de Miembros Independientes de alto prestigio y reconocimiento en los sectores financiero, educativo e inmobiliario. Adicionalmente, el Comité Técnico estará respaldado por cuatro comités de apoyo, los cuales serán presididos por un Miembro Independiente del Comité Técnico. Esto consideramos nos distingue de otras Fibras en México y creemos que reducirá potenciales conflictos de interés que pudieran ocurrir en el futuro en beneficio de nuestros Tenedores.

[Sección de página intencionalmente en blanco]



Modelo de Negocio

Fibra Educa adquirirá, poseerá, operará, desarrollará y arrendará Activos destinados preponderantemente a espacios educativos, con lo que busca generar retornos atractivos ajustados por riesgo a largo plazo a los Tenedores, principalmente mediante Distribuciones de Efectivo.

Para alcanzar los objetivos, Fibra Educa se apoyará de la experiencia del Administrador en el sector inmobiliario, educativo y financiero, y mantendrá una relación de negocios, no exclusiva, si bien preponderante con Nacer Global, grupo con amplia experiencia en el sector educativo, lo cual ofrece acceso a oportunidades con potencial de incremento en rentabilidad.

El Patrimonio del Fideicomiso inicialmente estará constituido por los 52 Activos Iniciales ubicados estratégicamente en 17 estados de México, principalmente en regiones con tendencias demográficas favorables en las que se identifica un incremento en la demanda de instituciones educativas privadas.

A continuación se presenta una gráfica con el resumen descriptivo de Fibra Educa:

- **1er Fibra Mexicana** enfocada en el **sector educativo y el mejor vehículo posicionado para:**
  - **(i) consolidar** el altamente fragmentado sector educativo en México, y
  - **(ii) expandirse orgánicamente** en los niveles de educación superior / media que son sectores de rápido crecimiento y desatendidos en todo el país
  - El Gobierno Federal simplemente no puede proporcionar la infraestructura necesaria para soportar las tasas de crecimiento previstas para el sector
- ***Pipeline* de adquisición claramente identificado** de activos educativos de alta calidad **para ser adquiridos en un periodo corto después del *IPO***
  - Más de Ps$16,000mm en *pipeline* con alta visibilidad de ejecución
  - Se espera que los recursos del *IPO* sean invertidos por completo dentro de los primeros 12 meses después de la oferta
- **Cartera inicial diversificada** que consta de **52 propiedades** con una ABR Total de **353,179 m²** ("Cartera de Aportación")
  - **47 propiedades en el sector educativo** (ABR de 318,272 m²)
  - **5 propiedades en el segmento de oficinas** (ABR de 34,907 m²)
- **100% de ocupación**
- **Todas las propiedades cuentan con contratos de largo plazo** con una vida promedio restante de **15 años y sujetos a una renovación forzosa de 15 años para Nacer Global y opcional par Fibra Educa**
  - **Las contratos se revisarán cada cinco años con base en las condiciones de mercado, pero las rentas solamente se podrán ajustar a la alza**
- **Arrendatarios de alta calidad del segmento educativo** con posiciones de liderazgo dentro del sector de educación privada en México
  - Marcas reconocidas en México con probado historial de más de 20 años generando valor para a sus estudiantes

"educación de alta calidad a precios accesibles"

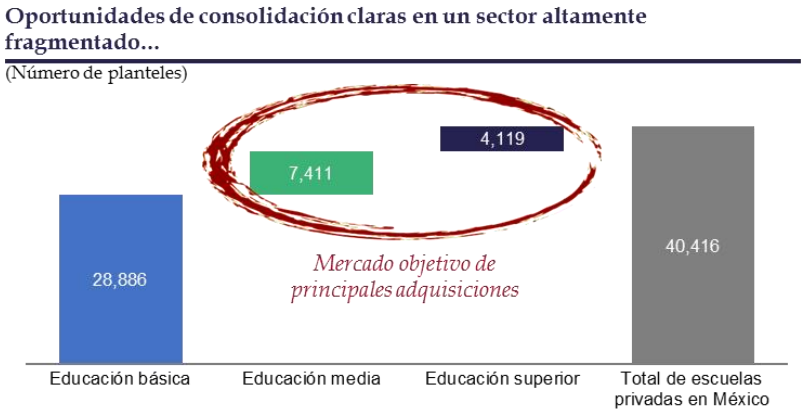
- Cartera **diversificada geográficamente** y **ubicada estratégicamente**
- **Estructura de administración completamente interna** respaldada por **un gobierno corporativo de primer nivel**

Nuestras Ventajas Competitivas

Amplias oportunidades de mercado en un sector altamente fragmentado y con crecimiento dinámico

Consideramos que Fibra Educa cuenta con una posición favorable como vehículo de inversión capaz de tomar ventajas de las oportunidades en el mercado de propiedades destinadas al uso educativo en México, que espera aumenten conforme la economía mexicana crezca. Adicionalmente, es concebible que las tendencias demográficas impulsen la demanda de instituciones educativas privadas en ciudades y regiones en donde la oferta es insuficiente. La matriculación de estudiantes por educación superior privada en México ha crecido significativa y consistentemente en las últimas décadas, a pesar del hecho de que México sigue siendo uno de los países en Latinoamérica con la menor matriculación de estudiantes en los niveles educativos medio superior y superior. Esperamos que lo anterior disminuya en los próximos años mientras la economía de México siga creciendo, presentando oportunidades de crecimiento significativas para el sector.

Adicionalmente, en virtud de su régimen de Fibra en México, conjuntamente con las ventajas operativas y fiscales de una Fibra, consideramos que Fibra Educa contará con flexibilidad para tener acceso oportuno y continuo a los mercados de deuda y capital en términos favorables, permitiéndole tener ventaja en adquisiciones y desarrollo de oportunidades conforme éstas vayan surgiendo. Asimismo, consideramos que una Fibra es un vehículo apropiado para obtener capital y financiamiento a largo plazo para implementar proyectos inmobiliarios con alto potencial de crecimiento.



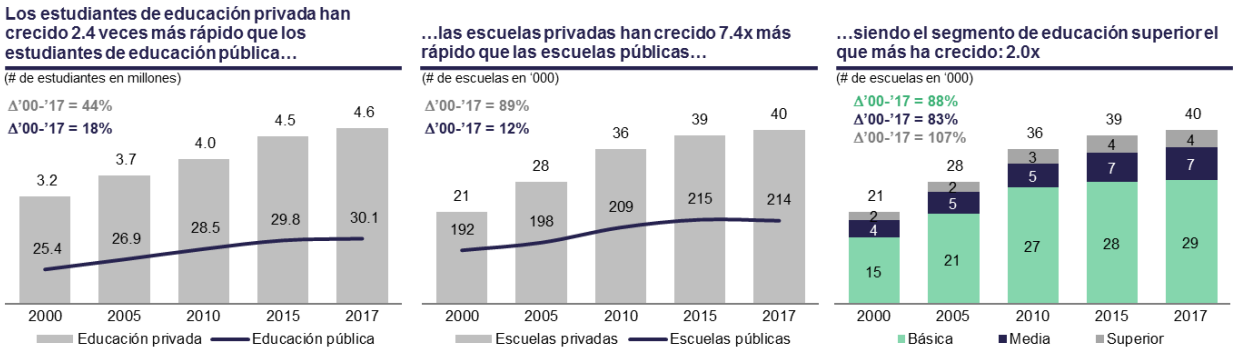
Fuente: SEP y Softec.

Consideramos que nuestro equipo de administración tiene la capacidad de reconocer oportunidades de inversión para Fibra Educa, que se encuentren en etapas tempranas y en espacios educativos adecuados, lo que permitirá a Fibra Educa obtener una "ventaja de primera oportunidad" (*first mover advantage*). Asimismo, intentaremos aprovechar que la industria educativa se encuentra fragmentada, para actuar como consolidador de la misma. Estimamos que existen más de 11,000 centros de educación media superior privada en México, 221 veces el tamaño de nuestra Cartera de Aportación. Nuestro equipo directivo ha logrado satisfactoriamente alcanzar un crecimiento importante en este sector a lo largo de varios años y creemos que este acceso a futuras inversiones inmobiliarias, su experiencia y relación con universidades y Centros de Aprendizaje bien reconocidos, junto con los beneficios financieros derivados de ser una Fibra, nos darán una ventaja competitiva significativa para alcanzar nuestros objetivos de crecimiento futuro y obtener retornos favorables para los Tenedores.

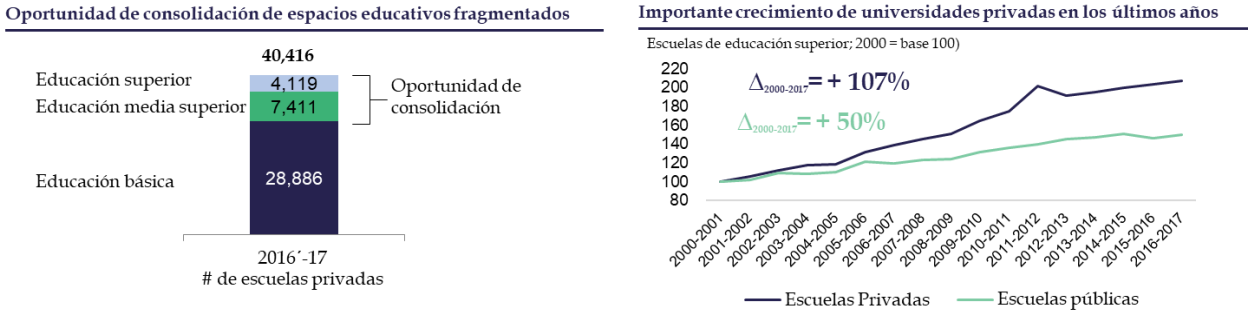
Ventaja de primera oportunidad (first mover advantage) como el primer vehículo inmobiliario enfocado al segmento educativo en México

Seremos el primer vehículo inmobiliario enfocado en el segmento educativo mexicano, otorgando a los inversionistas exposición a un grupo de marcas educativas líderes en México y a ventajas competitivas significativas en comparación con otras Fibras en el mercado. Las ventajas de este sector incluyen Contratos de Arrendamiento de largo

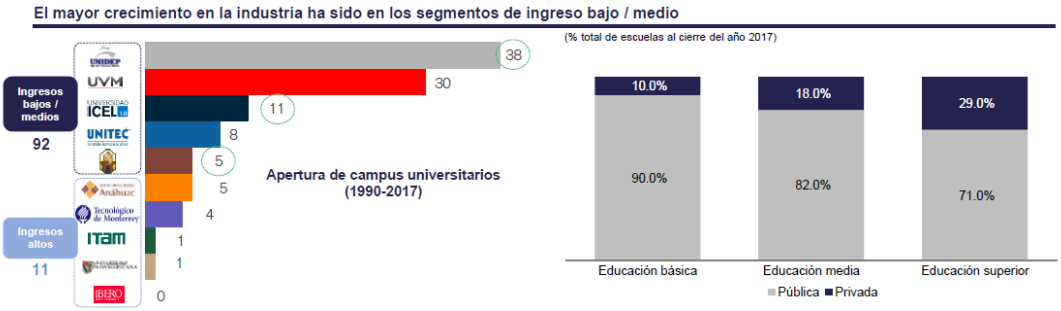
plazo con una vigencia de 15 años con la posibilidad de renovaciones automáticas por 15 años más opcionales para Fibra Educa pero forzosos para los Arrendatarios, una vigencia sustancialmente mayor a lo que tradicionalmente se ve en el mercado inmobiliario en México, ingresos altos y predecibles y flujos de efectivo de tasas de ocupación al 100% de los Contratos de Arrendamiento a largo plazo de los Activos Iniciales. Asimismo, los Contratos de Arrendamiento contarán con una revisión quinquenal de los niveles de Rentas base para capturar potencial "*upside*", siendo que las Rentas podrán ser ajustadas únicamente a la alza, esto en adición al ajuste anual por INPC. Consideramos también que la visión a futuro del equipo directivo del Administrador será beneficiosa para Fibra Educa y generará una fuente de oportunidades de inversión que ayudará a crecer el negocio de Fibra Educa e incrementar valor para los Tenedores. En muchas instancias, nuestro equipo de directivos ha sido capaz de obtener un estatus de "primera oportunidad" al reconocer en una etapa temprana, la creciente demanda por educación universitaria privada y educación de adultos en México y ya sea al establecer o asociarse con instituciones educativas reconocidas, para atender esta demanda en establecimientos propiedad de, arrendados u operados por Nacer Global. Dadas las tendencias demográficas y económicas actuales de México, creemos que este mercado continuará creciendo y mostrando demanda creciente. Fibra Educa se encuentra bien posicionada para ofrecer crecimiento y rentabilidad por encima de sus comparables en la industria.



Fuente: SEP y Softec.



Fuente: SEP y Softec.



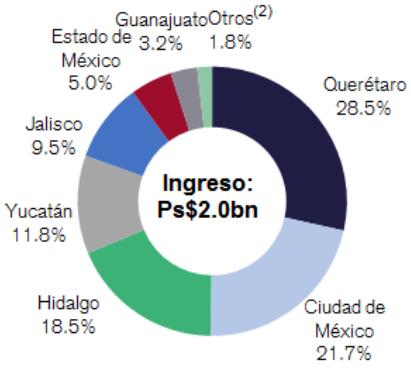
Fuente: SEP y Softec.
Nota: Los números circulados hacen referencia a universidades de Nacer Global.

Cartera de Aportación de alta calidad y geográficamente diversificada en diferentes segmentos y formatos educativos

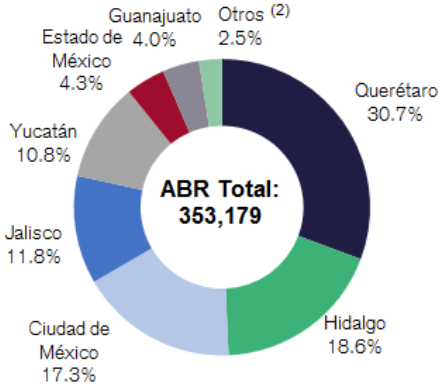
Creemos que una cartera diversificada en términos de ubicación geográfica y tamaño de las propiedades, es crucial para efectos de generar crecimiento sostenible. Consideramos que tanto la Cartera de Aportación como la Cartera Adicional Adquirible cumplen con estos principios medulares. Los Activos Iniciales están estratégicamente ubicados en 17 estados de México y la Cartera Adicional Adquirible incluye propiedades en 25 estados de México. El componente educativo de la Cartera de Aportación consiste en activos arrendados a arrendatarios de marcas reconocidas a nivel nacional, incluyendo universidades, preparatorias y Centros de Aprendizaje con un ABR en conjunto de aproximadamente 318,272 m^2. Dichos arrendatarios tienen aproximadamente 32 años de experiencia brindando servicios educativos privados. Creemos que los Activos Iniciales son indicativos de la calidad que buscaremos mantener conforme crezcamos nuestro negocio. A la fecha de la presente Oferta Pública inicial, los 52 Activos Iniciales estarán ocupados al 100% por Arrendatarios controlados y operados por Nacer Global y tendrán un ABR aproximado de 353,179 m^2 en conjunto. Todos los Contratos de Arrendamiento de los Activos Iniciales tendrán una vigencia de 15 años con la posibilidad de renovación automática por 15 años más.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Ingreso anualizado por región(1)



ABR por región(1)



Fuente: INEGI y Softec.
(1) Ingreso basado en los contratos para el primer año de operación de Fibra Educa. Sólo incluye la Cartera de Aportación.
(2) Otros incluye: Aguascalientes, Baja California, Chihuahua, Nuevo León, Puebla, Quintana Roo, San Luis de Potosí, Sonora, Tamaulipas y Veracruz.

Estructura de administración completamente internalizada que permitirá maximizar la Distribución de Efectivo a los Tenedores

Operaremos bajo una estructura de administración totalmente interna en la que nuestro equipo de administración no cobrará comisión alguna. Consideramos que esto nos permitirá operar de manera más eficiente, con un mayor nivel de transparencia, y al mismo tiempo alinear incentivos con nuestros inversionistas obteniendo mayores márgenes. Lo anterior nos ayudará a maximizar nuestras Distribuciones de Efectivo a los Tenedores. Adicionalmente, consideramos que la inversión significativa a largo plazo de nuestro equipo de administración en Fibra Educa alineará fuertemente sus intereses con los intereses de los Tenedores. Adicionalmente, excepto por los gastos relacionados con el pago de primas de seguros, los impuestos sobre bienes inmuebles y

otros pagos ordinarios relacionados con las operaciones de Inmuebles, no contemplamos deducciones adicionales a los ingresos por las Rentas que recibiremos de nuestros Arrendatarios. Habiendo dicho esto, consideramos que el costo de nuestra plataforma de administración será significativamente más bajo que el de otras Fibras, permitiéndonos maximizar aún más las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores.

Alto potencial de crecimiento orgánico y oportunidad de consolidación de la industria sin precedentes

Con los recursos de la Oferta Pública inicial pretendemos adquirir los Activos de la Cartera Adicional Adquirible dentro de los 12 meses posteriores a dicha Oferta Pública inicial. Consideramos que el pipeline identificado es una cartera geográficamente diversificada y rentable, ya que incluye más de 86 Inmuebles diseñados para el sector educativo y ubicados en 25 estados de México, cuyas características son fundamentalmente similares a las de nuestra Cartera de Aportación. Adicionalmente, nuestra Cartera Adicional Adquirible se encuentra diversificada por tamaño de propiedad, marca educativa y segmento socioeconómico. Aunque la mayoría (aproximadamente 83%) de los Inmuebles de la Cartera Adicional Adquirible son operados por Nacer Global, no todos son propiedad de Nacer Global. La adquisición de estas propiedades está sujeta a la negociación y celebración de contratos de compraventa con los vendedores.

Al entender las perspectivas de crecimiento orgánico del segmento educativo mexicano, como lo demuestra la continua y sostenida inscripción estudiantil en las últimas décadas y su fragmentación en México, nuestro equipo de administración ha establecido un proceso para buscar y evaluar oportunidades de inversión en Activos adicionales a la Cartera Adicional Adquirible. El sector de educación, particularmente en el nivel superior, está sustancialmente fragmentado. En México hay más de 11,000 escuelas privadas nivel medio superior y superior que representan 221 veces el tamaño de nuestra Cartera de Aportación. Creemos que esta fragmentación nos permitirá adquirir futuros Activos bajo condiciones favorables. La demanda de educación universitaria y de adultos está creciendo en todo México y creemos que nuestro equipo de administración cuenta con el historial y la estrategia de crecimiento para aprovechar esta demanda y maximizar el valor para los Tenedores.

Reconociendo el considerable potencial de crecimiento antes mencionado, nuestro equipo de administración ha desarrollado un proceso de inversión exhaustivo mediante el cual, además de evaluar la viabilidad financiera de las posibles oportunidades de crecimiento, analiza las condiciones demográficas y urbanas en las áreas relevantes y emprende estudios de mercado para evaluar el posicionamiento del arrendatario potencial, mediante el uso de indicadores clave como la retención de estudiantes y las tasas de inscripción. Con el fin de identificar y analizar las oportunidades de mercado,

aprovecharemos la experiencia de nuestro equipo de administración altamente capacitado, con el proceso de negociación y toma de decisiones llevado exclusivamente por los Ejecutivos clave con amplia experiencia en transacciones de adquisición y dinámicas de mercado. Cada adquisición se realizará de acuerdo a nuestras políticas de inversión y deberá ser aprobada conforme a los procedimientos que se establecen en el Fideicomiso. Al analizar las decisiones de inversión, además de evaluar las características específicas de los activos, también consideraremos la composición total de nuestra Cartera, su diversificación y los riesgos de mercado. Además, dado que invertiremos mucho en el crecimiento y éxito del sector educativo en México, mantendremos una comunicación constante con nuestros Arrendatarios para identificar sus necesidades de manera oportuna y mantener una percepción valiosa de las tendencias del mercado. Creemos que este enfoque nos permitirá desarrollar y arrendar propiedades diseñadas para el sector educativo que satisfagan las necesidades operativas a corto y mediano plazo de nuestros Arrendatarios, lo que conducirá a una expansión sostenida, dirigida a satisfacer la demanda de servicios de alta calidad y accesibles, en instalaciones educativas de primera clase. También creemos que nuestra Cartera Adicional Adquirible, junto con nuestra metodología establecida para identificar futuras oportunidades atractivas de crecimiento, maximizará los beneficios para los Tenedores.

Estructura 100% desapalancada que ofrece "pólvora" adicional para acelerar el crecimiento, minimizando la dilución de los inversionistas

Comenzaremos nuestras operaciones libre de deuda, lo cual consideramos nos permitirá capitalizar y aprovechar las múltiples oportunidades de crecimiento orgánico e inorgánico que hemos identificado. Fibra Educa podrá utilizar deuda para fondear parte de sus operaciones y, buscará, que el nivel de endeudamiento cumpla con lo establecido en nuestro Fideicomiso y la Legislación Aplicable, para lo que se contará con una política de apalancamiento interna en la que se establece un límite máximo de apalancamiento de 40% (cuarenta por ciento) del valor de los Activos en un periodo de 12 (doce) meses. Asimismo, se buscará tener un apalancamiento promedio no mayor al 30% (treinta por ciento) del valor de los Activos. Fibra Educa no estará apalancada de ninguna manera al momento de la Oferta Pública inicial, potencializando la capacidad de futuras adquisiciones a través de una combinación de deuda y capital.

Equipo de administración altamente experimentado y gobierno corporativo de primer nivel sin conflictos de interés: estableciendo un nuevo estándar en el sector

Nuestro equipo de Ejecutivos está compuesto por algunos ejecutivos de alto nivel de Nacer Global. Juntos, en particular a través de sus esfuerzos para convertir a Nacer Global en un líder en el sector educativo en México, tienen una experiencia combinada de 70 años en los sectores de bienes raíces y educación. Actualmente, Nacer Global tiene

una matrícula de más de 250,000 estudiantes y más de 7,000 docentes en todos los programas que se ofrecen a través de 13 marcas privadas de prestigio (Corporativo UNE incluye Universidad del Nuevo México, Universidad Ecatepec, Universidad Allende y Universidad Corregidora Querétaro), con 78 Planteles Universitarios y escuelas, así como en 66 Centros de Aprendizaje. Esperamos beneficiarnos de la experiencia de nuestro equipo de Ejecutivos y del conocimiento profundo del sector educativo mexicano a medida que identificamos, seleccionamos y adquirimos atractivas oportunidades de inversión inmobiliaria en este sector. Además de nuestro experimentado equipo de Ejecutivos, hemos establecido los mejores estándares de gobierno corporativo y nuestro Comité Técnico está compuesto en su mayoría por miembros independientes con amplia experiencia en los sectores inmobiliarios, servicios educativos y financieros.

Alta calidad de los Arrendatarios con experiencia probada en operación y sólida generación de flujo para cubrir los pagos de renta

Históricamente, los Arrendatarios de los Activos Iniciales han sido controlados por Nacer Global y han mantenido un sólido crecimiento en ventas y altos márgenes de rentabilidad a nivel utilidad operativa a través de diversos ciclos macroeconómicos.

Creemos que Nacer Global (el cual incluye 13 marcas educativas y el periódico El Economista) tuvo ingresos consolidados recurrentes (no auditados) por aproximadamente Ps. $17,190 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017.

Para cada uno de los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2016 y 2017, creemos que las marcas educativas de Nacer Global, excluyendo Colegio Morelos, ("Grupo Educativo Nacer Global") tuvieron ingresos no auditados de Ps. $7,937 millones, Ps. $8,832 millones y Ps. $15,945 millones, respectivamente. Creemos que el Grupo Educativo Nacer Global representó aproximadamente el 93% de los ingresos recurrentes no auditados de Nacer Global para el año terminado el 31 de diciembre de 2017. Creemos que el Grupo Educativo Nacer Global tuvo gastos por arrendamiento no auditados (incluyendo provisiones inter-compañía) de Ps. $919 millones, Ps. $949 millones y Ps. $2,435 millones, respectivamente, resultando en razones de cobertura de ingresos a gastos por arrendamiento no auditadas (ingresos entre gastos por arrendamiento) de 8.6x, 9.3x y 6.6x, respectivamente, para cada uno de los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2016 y 2017.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2017, creemos que Nacer Global tuvo una razón de cobertura de ingresos a gastos por arrendamiento no auditada de 4.6x incluyendo los gastos de arrendamiento de las 52 propiedades incluidas en la Cartera de Aportación. Creemos que la razón de cobertura de ingresos a gastos por arrendamiento

no auditada incrementaría a 6.1x si el gasto por arrendamiento de las cuatro propiedades en construcción de la Cartera de Aportación se excluyera. Adicionalmente, creemos que la razón de cobertura de EBITDAR a gastos por arrendamiento (calculada como utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación, amortización y gastos por arrendamiento entre gastos por arrendamiento) para Nacer Global fue de aproximadamente 3.2x incluyendo los gastos por arrendamiento de las 52 propiedades incluidas en la Cartera de Aportación y de 4.1x excluyendo los gastos de arrendamiento de las propiedades en construcción incluidas en la Cartera de Aportación, para el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

Los Contratos de Arrendamiento celebrados por los Arrendatarios Iniciales, los cuales forman parte de Nacer Global, contienen garantías cruzadas, lo que significa que si se presenta la falta de pago de la Renta de alguno de ellos, los Arrendatarios Iniciales restantes serían responsables de pagar la Renta respectiva. Nuestro equipo de administración cree que la posición de efectivo neto de Nacer Global al 31 de diciembre de 2017 fue mayor a Ps. $8,000 millones. La mayoría de los Inmuebles que componen la Cartera Adicional Adquirible son operados por Nacer Global y cuentan con tendencias similares a las descritas anteriormente. Consideramos que estos niveles de cobertura están por arriba del promedio de nuestros competidores. Adicionalmente, los Arrendatarios de la Cartera de Aportación que son controlados por Nacer Global cuentan con una atractiva estructura de capital libre de deuda.

Los potenciales inversionistas deben considerar que ni los Intermediarios Colocadores, ni el Administrador, ni el Fideicomitente, ni el Representante Común, ni el Fiduciario garantizan que la Información Nacer es veraz, objetiva, completa y que refleja con certeza la situación financiera y resultados de Nacer Global. Ninguno de los Intermediarios Colocadores, ni el Administrador, ni el Fideicomitente, ni el Representante Común, ni el Fiduciario, asumen responsabilidad alguna por la Información Nacer.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

4 Arrendatarios de gran calidad con una trayectoria impecable en los últimos 27 años

	Arrendatarios	Año de fundación	Total de estudiantes[2]	# de campus[3]	Vida promedio restante del arrendatario (años)	% de ingresos	ABR m² y ABR %
CA[1]	QUICK LEARNING	▪ 1984	▪ 26,831	▪ 35	▪ 15 + 15[4]	▪ 5.2%	▪ 22,707 | 6.4%
Universidades		▪ 1994	▪ 21,599	▪ 4	▪ 15 + 15[4]	▪ 15.6%	▪ 68,799 | 19.5%
	UNIVERSIDAD VICTORIA	▪ 2005	▪ 10,123	▪ 4	▪ 15 + 15[4]	▪ 18.7%	▪ 61,664 | 17.5%
	UNIVER	▪ 1955	▪ 28,416	▪ 1	▪ 15 + 15[4]	▪ 14.5%	▪ 46,802 | 13.3%
	UNIVERSIDAD ICEL	▪ 1990	▪ 48,726	▪ 1	▪ 15 + 15[4]	▪ 13.0%	▪ 42,000 | 11.9%
	LAMAR UNIVERSIDAD	▪ 1979	▪ 13,560	▪ 1	▪ 15 + 15[4]	▪ 8.7%	▪ 38,300 | 10.8%
	Instituto Patria	▪ 1979	▪ 9,810	▪ 1	▪ 15 + 15[4]	▪ 11.8%	▪ 38,000 | 10.8%
Oficinas	EL ECONOMISTA, PME, Mexicana de Becas, innovaempresarialmb	▪ 1990 para El Economista	▪ N.A.	▪ 5 edificios	▪ 15 + 15[4]	▪ 12.4%	▪ 34,907 | 9.9%

Vida promedio de los contratos de arrendamiento de 30 años incluyendo renovación opcional para la Fibra con marcas educativas reconocidas ofrece una gran certeza de las rentas futuras

(1) CA: Centros de Aprendizaje.
(2) Incluye estudiantes de propiedades que no son parte de la Cartera de Aportación. Datos al 31 de Diciembre de 2017.
(3) Únicamente incluye los campus en el Fideicomiso.
(4) La Fibra tendrá la opción de renovar las Contratos de Arrendamiento por 15 años adicionales mientras que Grupo Nacer tendrá la obligación de renovarlos.

Selectivas Inversiones en Activos

1. *Identificación de oportunidades*: A través de una red de *brokers* y el equipo de directivos del Administrador se realiza la identificación de oportunidades de inversión.

2. *Análisis*: Actualmente el equipo del Administrador analiza más de doce oportunidades de inversión por semana, de las cuales se realiza un modelo de flujos y costos para presentar los resultados al equipo directivo.

3. *Negociación*: Se lleva la negociación por parte del equipo directivo del Administrador para obtener las mejores condiciones.

4. *Ejecución*: Se lleva a cabo la ejecución de la transacción de acuerdo a los términos pactados en la negociación.

Fibra Educa tiene un pipeline de adquisición plenamente identificado (la Cartera Adicional Adquirible), el cual pretende adquirir en los meses subsecuentes a la Emisión, buscando maximizar los beneficios para los Tenedores.

Adicionalmente, Fibra Educa ha creado un proceso continuo de búsqueda de oportunidades de inversión para la adquisición de activos, que además de evaluar la viabilidad financiera analiza las condiciones demográficas y urbanas de la zona, y realiza un estudio de mercado minucioso que evalúa el posicionamiento del Arrendatario a través de métricas clave como la permanencia estudiantil y la tasa de matriculación.

Para la identificación y análisis de oportunidades, Fibra Educa se apoya de un equipo altamente capacitado; sin embargo, el proceso de negociación y toma de decisiones se llevan a cabo exclusivamente por directivos clave de Fibra Educa con amplia experiencia en transacciones de adquisición y dinámicas de mercado.

Cada adquisición se realizará previendo mantener las políticas de inversión de Fibra Educa, las cuales han sido aprobadas por el Comité Técnico, para lograr a su vez altos retornos a los Tenedores.

Al evaluar cada decisión de inversión, no solo se analizan las características específicas del Activo en cuestión, sino que se toma en cuenta la composición total del portafolio, evaluando la diversificación y riesgos de mercado.

Estrategia de Crecimiento

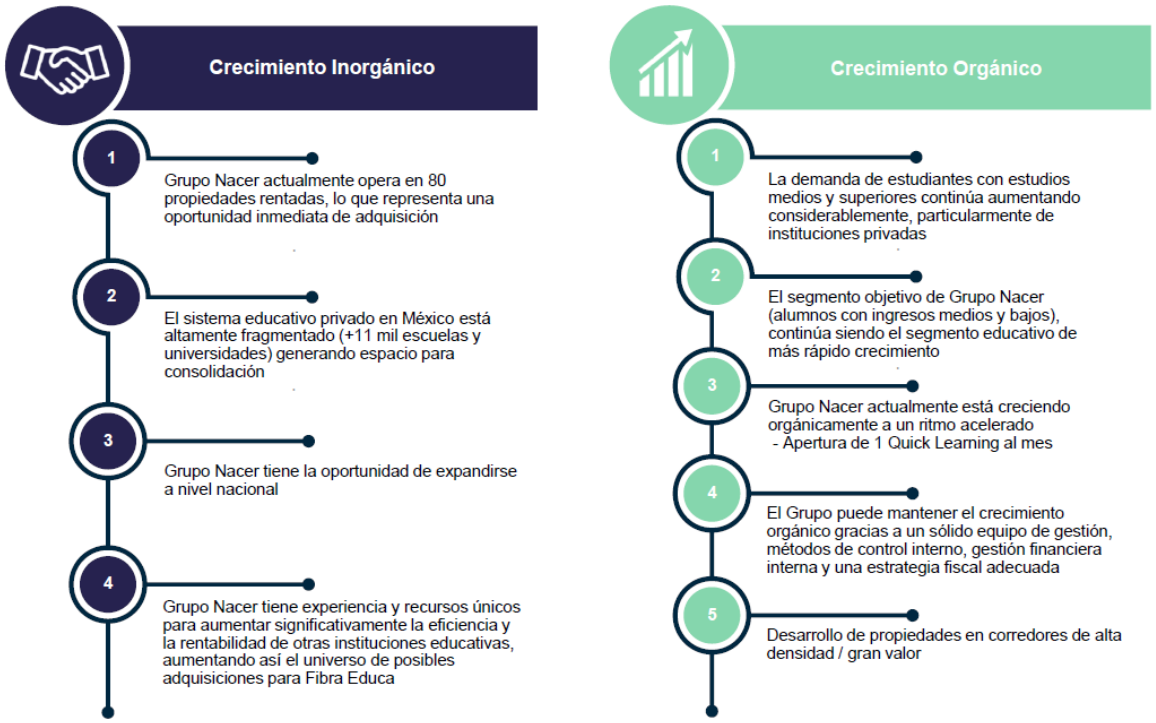
Nuestra estrategia de crecimiento busca maximizar los rendimientos provenientes de los Activos que integran la Cartera, así como identificar oportunidades de adquisición y desarrollo de nuevas propiedades que permitan ampliar la presencia en ubicaciones estratégicas de México.

- Adquisición y desarrollo de planteles educativos con alto potencial de crecimiento ubicados en zonas estratégicas a lo largo y ancho del país, con especial énfasis en las principales ciudades de México

Utilizando nuestro conocimiento en los sectores educativo e inmobiliario y, apoyándonos en la experiencia de los directivos de nuestro Administrador, se llevarán a

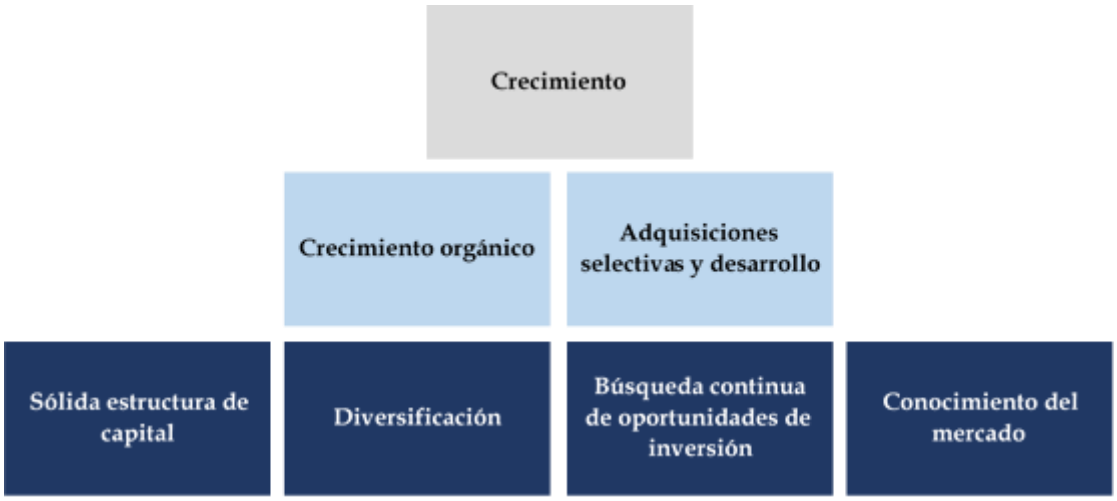
cabo inversiones selectivas para la adquisición de nuevos Activos en ubicaciones estratégicas.

La aparición de nuevas universidades pequeñas va en aumento. La fragmentación del mercado, en nuestra opinión, ofrece oportunidades significativas ya que muchas instituciones educativas nacen con deficiencias para satisfacer su demanda y operar a largo plazo. La relación con Nacer Global será un elemento clave para identificar y atraer estas oportunidades, lo que facilitará la adquisición de nuevas propiedades mediante la implementación de una estrategia probada que puede incrementar significativamente la rentabilidad.



- Identificación de oportunidades de crecimiento orgánico de nuestra Cartera de Aportación

Manteniendo líneas de comunicación con nuestros Arrendatarios se pretende identificar de manera oportuna sus necesidades y mantener una percepción valiosa de las tendencias del mercado. Este enfoque permitirá desarrollar y arrendar inmuebles destinados al sector educativo que satisfagan las necesidades operativas de corto y mediano plazo de nuestros Arrendatarios, logrando una expansión sostenida, orientada a satisfacer la demanda de educación accesible y de calidad con inmuebles que cuenten con instalaciones de primer nivel.



La estrategia está sustentada por cuatro pilares fundamentales, mismos que le permitirán a Fibra Educa alcanzar los objetivos de crecimiento apegándose a sanas prácticas operativas y financieras:

- Sólida estructura de capital

Fibra Educa podrá utilizar deuda para fondear parte de sus operaciones y, buscará, que el nivel de endeudamiento cumpla holgadamente con lo establecido en el Fideicomiso y las disposiciones legales aplicables, para lo que se contará con una política de apalancamiento interna en la que se establece un límite máximo de apalancamiento de 40% (cuarenta por ciento) del valor de los Activos en un periodo de 12 (doce) meses. Asimismo, se buscará tener un apalancamiento promedio no mayor al 30% (treinta por ciento) del valor de los Activos. Fibra Educa no estará apalancada de ninguna manera al momento de la Oferta Pública inicial, potencializando la capacidad de futuras adquisiciones a través de una combinación de deuda y capital.

- Diversificación

Consideramos que una cartera diversificada en términos de geografía y tamaño de inmuebles, es fundamental para generar un crecimiento sostenido.

Existen pocas instituciones en el mercado universitario de bajo costo con reconocimiento a nivel nacional, por lo que, para incrementar la participación en ciertos estados, es necesario incorporar a nuevos Arrendatarios cuyas marcas tengan presencia y reconocimiento regional. El sector educativo, particularmente en el nivel superior muestra una fragmentación de mercado, lo que hace más eficiente y flexible la operación de los inmuebles, al permitir adaptar la oferta educativa a las necesidades regionales. Además, este esquema permite capturar oportunidades de crecimiento mediante la

adquisición de propiedades en condiciones favorables. Consecuentemente, Fibra Educa podrá continuar en una trayectoria de crecimiento manteniendo una Cartera diversificada.

- Búsqueda continua de oportunidades de inversión

Fibra Educa ha desarrollado un proceso eficiente y continuo de búsqueda de inmuebles e identificación de oportunidades de adquisición. Se pretende ampliar la Cartera de Aportación identificando instituciones educativas de nivel superior que tengan presencia y tasa de matriculación sólidas.

- Conocimiento del mercado

Actualmente Nacer Global tiene participación en diversos sectores y es líder en el sector educativo del país. Cuenta con una matrícula de más de 250,000 estudiantes y más de 7,000 docentes en todos los programas que se ofrecen en los 78 Planteles Universitarios y escuelas operando a través de 13 marcas privadas de prestigio (Corporativo UNE incluye Universidad del Nuevo México, Universidad Ecatepec, Universidad Allende y Universidad Corregidora Querétaro), así como en 66 Centros de Aprendizaje. Además de contar con décadas de experiencia en la administración y operación de activos inmobiliarios destinados a la educación, el equipo directivo de Fibra Educa, integrado por miembros de alto prestigio y reconocimiento en los sectores financiero, educativo e inmobiliario, cuenta con un amplio conocimiento del mercado que le permite a Fibra Educa identificar de manera oportuna las tendencias del sector.

Para más información sobre nuestro Plan de Negocios ver sección "*4.2 Descripción del Negocio*", del presente Prospecto.

[*Sección de página intencionalmente en blanco*]

Oportunidad de crecimiento orgánico

A continuación se presentan diversas gráficas con las que se resume y resaltan los puntos más relevantes de la descripción anterior:

[Sección de página intencionalmente en blanco]

1. **Primer vehículo inmobiliario enfocado en el sector educativo en México**
2. **Gobierno corporativo de primer nivel y estructura de administración completamente internalizada que genera una rentabilidad superior**
3. **Portafolio diversificado a través de diferentes segmentos educativos, formatos y geografías**
4. **Arrendatarios de gran calidad con una trayectoria impecable y contratos a largo plazo**
5. **Alto potencial de crecimiento orgánico y oportunidad de consolidación de la industria sin precedentes**
6. **Equipo de administración experimentado y Patrocinador comprometido con participación significativa e intereses alineados**
7. **Estructura 100% desapalancada que ofrece "pólvora" adicional para acelerar el crecimiento, minimizando la dilución de los inversionistas**

1 Primer vehículo inmobiliario enfocado en el sector educativo en México

Atributos principales de la Fibra	Fibra Educa	Comparables de Fibra Educa	Ventajas competitivas de Fibra Educa
■ Contratos de largo plazo			■ Fibra Educa tiene contratos de arrendamiento con una vida promedio restante de 15[2] años, los mejores en su clase – Se revisarán cada 5 años, pero solamente a la alza
■ Arrendatarios de alta calidad, líderes en sus segmentos, respectivamente			■ Exposición a las principales marcas educativas de México ■ Grupo Nacer es el 2do arrendatario más grande de FUNO y el 3er sistema de educación privada en México[1]
■ Cartera escalable y diversificada			■ Base de arrendatarios diversificada con más de 7 marcas nacionales o regionales educativas y de oficinas
■ Baja rotación de arrendatarios / riesgo de desocupación			■ La Cartera de Aportación tiene una ocupación del 100% ■ Industria de servicios educativos con alta resiliencia, baja volatilidad y certidumbre de flujos de efectivo
■ Flujos de efectivo visibles – Alta rentabilidad (sin honorarios / comisiones de arrendamiento) – Operación de bajo costo			■ Los contratos de largo plazo y la ocupación esperada, se traducen en ingresos altamente predecibles ■ Gobierno corporativo de primer nivel sin comisiones ni honorarios ■ Baja rotación del modelo de negocios soportado por una estructura de costos eficiente
■ Crecimiento potencial / participación de mercado – Modelo de negocio altamente escalable			■ Más de Ps$16,000mm en *pipeline* con negociaciones avanzadas – Grupo Nacer actualmente arrienda 80 propiedades educativas en México y existe un potencial significativo de consolidar más de 11 mil escuelas y universidades privadas en México ■ Fibra Educa tendrá menos del 1% de participación de mercado en educación privada superior en términos de número de escuelas y tiene una gran oportunidad de seguir creciendo

Fibra Educa se encuentra bien posicionada para ofrecer crecimiento y rentabilidad por encima de sus comparables en la industria

(1) Por número de estudiantes.
(2) Adicionalmente Fibra Educa tiene la opción de renovar las contratos por 15 años adicionales.

2 Gobierno corporativo de primer nivel

Estableciendo nuevos estándares en el sector inmobiliario mexicano

Estructura completamente alineada

- **10 miembros iniciales, amplia mayoría independiente (70%)**
  - 3 miembros propietarios
  - 5 miembros Independientes de inicio ya nombrados
  - 2 asientos adicionales para independientes ya sean nominados por inversionistas con tenencia superior al 10% o designados posteriormente
- El Comité Técnico **siempre** estará compuesto por una **mayoría independiente**
  - Nacer podrá designar al Presidente, siempre y cuando tenga el 15% de los CBFIs
- **50% de la compensación total de los miembros, incluyendo independientes, será con CBFIs**
- **Las mejores prácticas de mercado al tener cuatro comités,** que incluyen nominaciones, mejores prácticas, compensaciones y auditoría
- **Miembros propietarios no pueden votar en transacciones con partes relacionadas**
- **No hay *poison pill***

Miembros Propietarios del Comité Técnico

Jorge Nacer Gobera
- 27 años de experiencia en servicios educativos
- Presidente de Grupo Nacer Global y El Economista
- Ingeniero en Cibernética y Sistemas Computacionales de la Universidad La Salle y recibió un Doctorado Honoris Causa del Consejo Iberoamericano en Honor a la Calidad Educativa

Alfonso Nacer Gobera
- Actualmente funge como vicepresidente de Nacer Global
- Co-fundador de Universidad ICEL, donde se desempeña como Director
- Lic. en Ciencias Actuariales de la Universidad Anáhuac y un doctorado del CIHCE

Claudio Visintini
- +30 años de experiencia en finanzas y administración
- Ex Director Financiero de Grupo Real Turismo, Grupo Mexicana y Q.B. Industrias y actualmente es socio en M&A Consulting
- Ingeniero Industrial de la Universidad Iberoamericana y MBA del IPADE

Miembros Independientes del Comité Técnico

Blanca Rodriguez (Bienes raíces)
- +20 años de experiencia en el sector de bienes raíces
- Socia Fundadora del Fondo de Hospitalidad de Banyan Tree Mexico y de *Real Capital Investment Management*
- Licenciada en Arquitectura de la Universidad de Cornell y Maestra en Planeación Urbana, Finanzas y Bienes Raíces de la Universidad de Cornell

Héctor Ibarzabal (Gob. Corporativo y Bienes Raíces)
- +25 años de experiencia en el sector inmobiliario mexicano
- Ocupó posiciones como Director de Operaciones en Prologis México
- Co-fundador de G. Acción, compañía inmobiliaria pública
- Ingeniero Civil de la Universidad Iberoamericana y MBA del IPADE

Alejandro Creel Cobián (Finanzas)
- +40 años de experiencia profesional principalmente en servicios financieros
- Ha sido miembro de la juntas directivas de Grupo Financiero Inverlat, ING Seguros, Grupo Salinas y Rocha e Ingeal, entre otros
- Licenciado en Administración de Empresas del ITAM

Jorge Miguel Fabre Mendoza (Educación y Gob. Corporativo)
- +25 años de experiencia en servicios educativos
- Ha sido miembro de las juntas directivas de Punto Casa de Bolsa, Oxal, Productos Medix, Grupo El Arca, Corbuma Corp, entre otras
- Ingeniero Industrial de la Universidad Anáhuac y cuenta con estudios de postgrado en la Anahuac, Duxx y Michael Smurfit

Daniel Rodríguez de la Vega Familiar (Educación y Finanzas)
- +25 años de experiencia en los sectores de finanzas y educación
- Anteriormente, ocupó cargos en GBM e ING Barings México
- Ha sido miembro de las juntas directivas en varias instituciones educativas como la Universidad Panamericana y el IPADE
- Posee un título de la Universidad Panamericana y un MBA del IPADE

Independiente #6

Independiente #7

Comité Técnico balanceado con gran experiencia en bienes raíces, servicios educativos, gobierno corporativo y finanzas

[Sección de página intencionalmente en blanco]

2 Estructura de administración completamente internalizada que genera una rentabilidad superior

Competidores	Comisión por Administración / Asesoría	Total de gastos % ingresos[1]
FIBRA EDUCA	✓ Sin comisiones de ningún tipo	~11%[2]
Fibra Uno	✗	25%
Macquarie	✗	21%
Fibra Danhos	✗	35%
Terrafina	✗	17%
Vesta	✓	17%

Ventajas competitivas

- ✓ Sin comisión por administración externa ni interna
  - – Menores gastos = mayor flujo de efectivo disponible para distribuir
- ✓ Mayor rentabilidad
- ✓ Mayor generación de efectivo y distribuciones a los tenedores
- ✓ Intereses completamente alineados
- ✓ Mayor transparencia
- ✓ Participación significativa del accionista mayoritario
- ✓ Mayoría de miembros independientes en el Comité Técnico

Una estructura de administración internalizada retiene la mayor parte del *upside* para los inversionistas

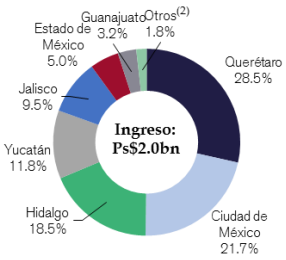
Fuente: Información de la compañía y estimaciones del administrador.
(1) Cifras al 2017 a excepción de Fibra Educa para el 2018E. Incluye comisiones por manejo de propiedad, mantenimiento y gastos operativos, predial, seguros, comisiones por administración, adquisiciones entre otras, consultoría, gastos legales, gastos de marketing y otros gastos.
(2) Excluye el plan de compensaciones de acciones ejecutivas.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

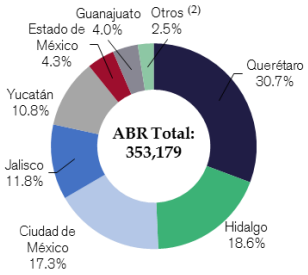
3 Cartera diversificada a través de diferentes segmentos educativos, formatos y geografías

Diversificación geográfica

Ingreso anualizado por región(1)

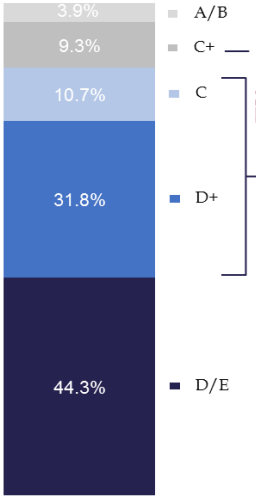


ABR por región(1)



Oferta diversificada cubriendo los sectores económicos más relevantes en términos de crecimiento y tamaño

2017E Población por nivel socioeconómico



Marcas por segmento

Fuente: INEGI y Softec.
(1) *NOI* proyectado para el primer año de operación de la Fibra. Sólo incluye la Cartera de Aportación.
(2) Otros incluye: Aguascalientes, Baja California, Chihuahua, Nuevo León, Puebla, Quintana Roo, San Luis de Potosí, Sonora, Tamaulipas y Veracruz.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

4 Arrendatarios de gran calidad con una trayectoria impecable en los últimos 27 años

	Arrendatarios	Año de fundación	Total de estudiantes[2]	# de campus[3]	Vida promedio restante del arrendatario (años)	% de ingresos	ABR m² y ABR %
CA[1]	QUICK LEARNING	■ 1984	■ 26,831	■ 35	■ 15 + 15[4]	■ 5.2%	■ 22,707 | 6.4%
Universidades		■ 1994	■ 21,599	■ 4	■ 15 + 15[4]	■ 15.6%	■ 68,799 | 19.5%
	UNIVERSIDAD VICTORIA	■ 2005	■ 10,123	■ 4	■ 15 + 15[4]	■ 18.7%	■ 61,664 | 17.5%
	UNIVER	■ 1955	■ 28,416	■ 1	■ 15 + 15[4]	■ 14.5%	■ 46,802 | 13.3%
	UNIVERSIDAD ICEL	■ 1990	■ 48,726	■ 1	■ 15 + 15[4]	■ 13.0%	■ 42,000 | 11.9%
	LAMAR UNIVERSIDAD	■ 1979	■ 13,560	■ 1	■ 15 + 15[4]	■ 8.7%	■ 38,300 | 10.8%
	Instituto Patria	■ 1979	■ 9,810	■ 1	■ 15 + 15[4]	■ 11.8%	■ 38,000 | 10.8%
Oficinas	EL ECONOMISTA, Mexicanos del Becas, innovaempresarialmb, PME	■ 1990 para El Economista	■ N.A.	■ 5 edificios	■ 15 + 15[4]	■ 12.4%	■ 34,907 | 9.9%

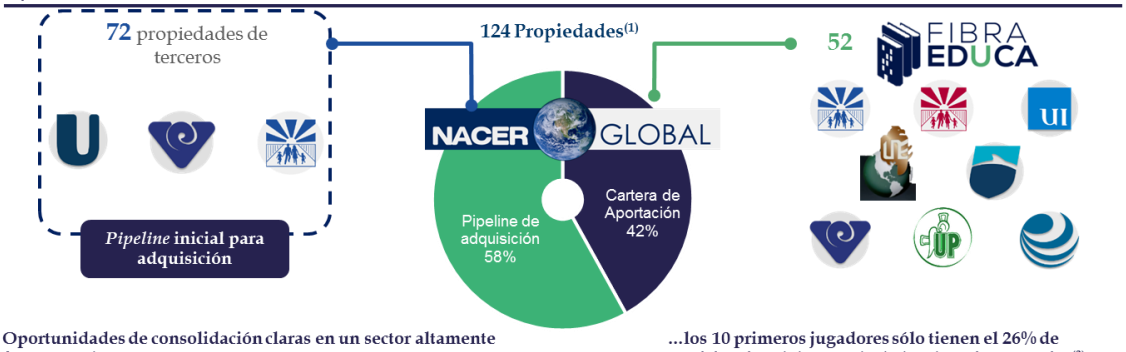
Vida promedio de los contratos de arrendamiento de 30 años incluyendo renovación opcional para la Fibra con marcas educativas reconocidas ofrece una gran certeza de las rentas futuras

(1) CA: Centros de Aprendizaje.
(2) Incluye estudiantes de propiedades que no son parte de la Cartera de Aportación. Datos al 31 de Diciembre de 2017.
(3) Únicamente incluye los campus en el Fideicomiso.
(4) La Fibra tendrá la opción de renovar las Contratos de Arrendamiento por 15 años adicionales mientras que Grupo Nacer tendrá la obligación de renovarlos.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

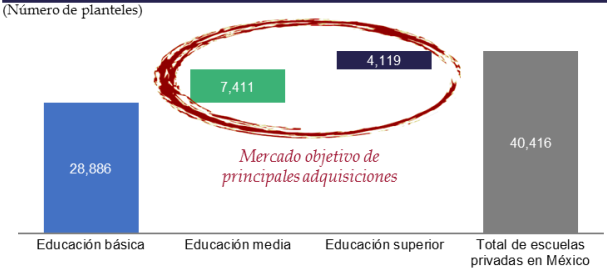
5 Oportunidad de consolidación sin precedentes que Fibra Educa capitalizará…

Pipeline de propiedades claramente identificado que actualmente es operado por Nacer Global



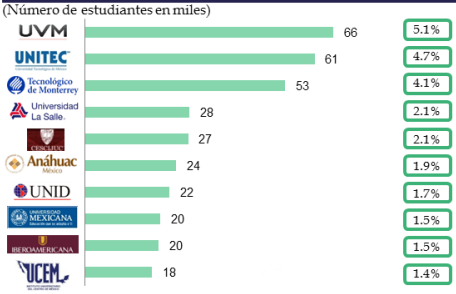
Oportunidades de consolidación claras en un sector altamente fragmentado…

(Número de planteles)



…los 10 primeros jugadores sólo tienen el 26% de participación del mercado de la educación superior(2)

(Número de estudiantes en miles)



La oportunidad de consolidación es de al menos 221 veces el Portafolio Inicial de Fibra Educa…y crece 2 veces más que el PIB por año

Fuente: SEP y Asociación Nacional de Universidades e Instituciones de Educación Superior 2016 – 2017.
(1) Nacer Global adicionalmente opera 25 universidades y escuelas.
(2) Excluye estudiantes de postgrado. Las universidades de Grupo Nacer no se muestran por fines ilustrativos.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

5 ...en combinación con crecimiento orgánico escalable que fortalece aún mas los retornos potenciales

Crecimiento Orgánico

1. La demanda de estudiantes con estudios medios y superiores continúa aumentando considerablemente, particularmente de instituciones privadas
2. El segmento objetivo de Grupo Nacer (alumnos con ingresos medios y bajos), continúa siendo el segmento educativo de más rápido crecimiento
3. Grupo Nacer actualmente está creciendo orgánicamente a un ritmo acelerado
   - Apertura de 1 Quick Learning al mes
4. El Grupo puede mantener el crecimiento orgánico gracias a un sólido equipo de gestión, métodos de control interno, gestión financiera interna y una estrategia fiscal adecuada
5. Desarrollo de propiedades en corredores de alta densidad / gran valor

Propiedades en desarrollo en el Portafolio Inicial(1)

Univer Querétaro

Ubicación: Querétaro, Qro.
Tipo de propiedad: Universidad
ABR: 46,802 m2
Renta anual (Ps$): 292.0mm

Lamar Tepatitlán

Ubicación: Tepatitlán, Jalisco
Tipo de propiedad: Universidad
ABR: 38,300 m2
Renta anual (Ps$): 174.6mm

Universidad Icel Pachuca

Ubicación: Pachuca, Hidalgo
Tipo de propiedad: Universidad
ABR: 42,000 m2
Renta anual (Ps$): 262.0mm

Univ. Victoria Corregidora

Ubicación: Querétaro, Qro.
Tipo de propiedad: Universidad
ABR: 30,000 m2
Renta anual (Ps$): 136.8mm

La estructura de capital inicial de Fibra Educa brindará flexibilidad para ejecutar oportunidades tanto orgánicas como inorgánicas minimizando la dilución de los accionistas

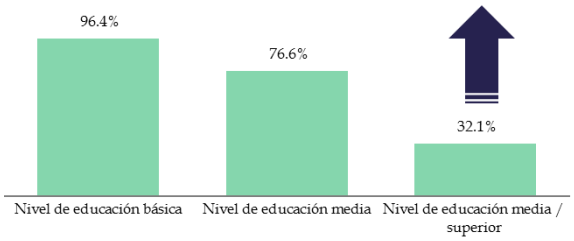
(1) Las propiedades pagan renta inmediatamente después a la oferta pública inicial a pesar de estar en construcción.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

5 …impulsada por la incapacidad del Gobierno para proporcionar la infraestructura y calidad educativa que el país necesita…

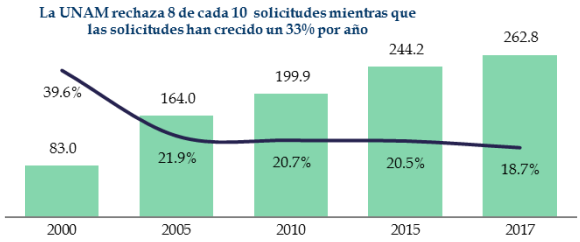
México sigue siendo uno de los países con una de las matrículas más bajas en los niveles de educación media y superior…

(Cobertura educativa del año escolar 2016-2017)



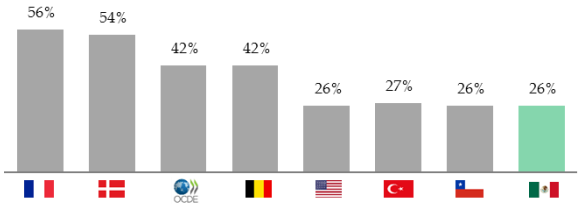
Las solicitudes para universidades públicas continúan creciendo exponencialmente mientras que las tasas de aceptación continúan disminuyendo

(Solicitudes recibidas de la UNAM en 000, tasa de aceptación)



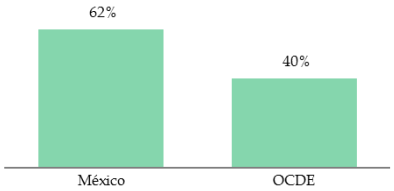
México es uno de los países que gasta menos…

(Gasto en educación como % del PIB, 2016)



…y más ineficientemente en educación

Presupuesto de educación superior gastado en salarios (2012)

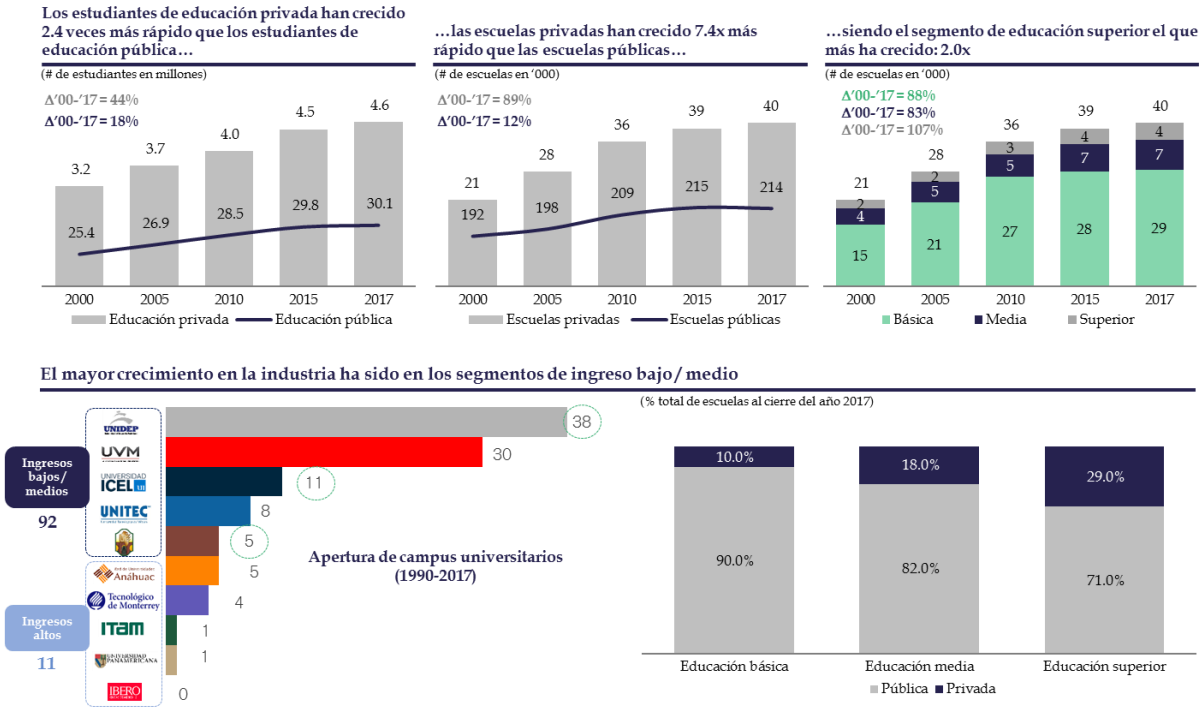


Fondos limitados disponibles para mejorar o incrementar la infraestructura de la educación superior en México

Fuente: UNAM, SEP y OCDE.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

5 …y apoyado de por los fundamentales y las tendencias de crecimiento de la industria



Oportunidad para que la educación privada se expanda en los segmentos medio y superior que están altamente desatendidos, a través de brindar infraestructura y educación de alta calidad a precios accesibles que el que Gobierno no puede proporcionar

Fuente: SEP y Softec.
Marcas propiedad de Nacer Global.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

6 Equipo de administración experimentado y Patrocinador comprometido con participación significativa e intereses alineados

Equipo administrativo

Rodolfo Sánchez Arriola | Director General

- 28 años de experiencia en el sector corporativo
  - Ocupó diversos puestos de alta dirección como Director de Mercado de Dinero en GBM, Director General de SIF ICAP México y Director General de la Bolsa de Derivados de México
- Licenciado en Administración y Finanzas de la Universidad Panamericana y MBA Ejecutiva del IPADE

Maria Lourdes Miriam Mendoza Martínez | Directora Legal

- Directora Legal de Grupo Nacer con +22 años de experiencia en servicios educativos
- Licenciado en Derecho de la Universidad Mexicana, Máster en Ciencias Criminales y Criminalística de la Barra Nacional de Abogados

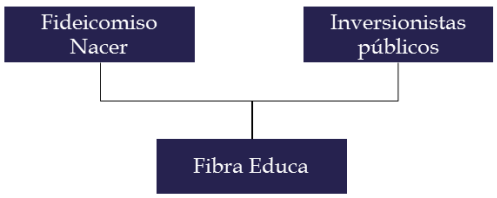
Josefina López | Directora de crecimiento y administración de activos

- 27 años de experiencia en finanzas y 12 años en educación y administración de inmuebles
- Coordinadora General de Contabilidad y Nuevos Proyectos en Nacer Global y responsable de los controles legales y corporativos de las propiedades
- Contador Público con Maestría en Negocios de la EBC

CFO | Por ser definido y nombrado

Relación con Inversionistas | Por ser definido y nombrado

Estructura Pro forma



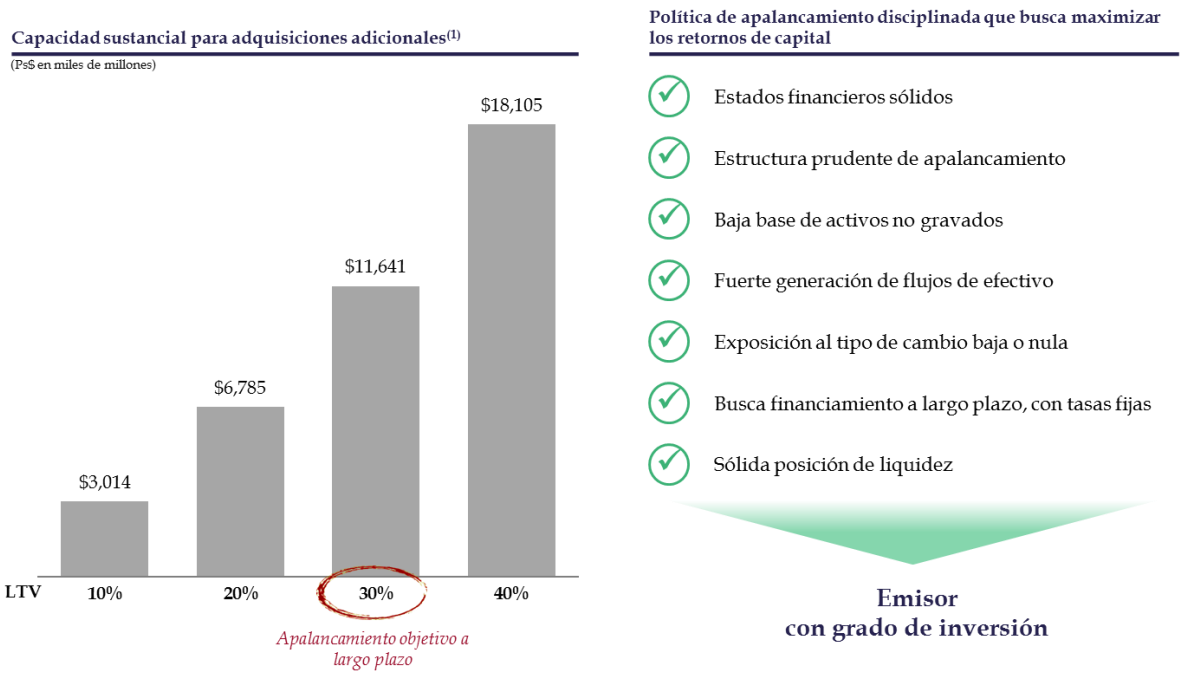
- ✓ Jorge Nacer, a través del fideicomiso Nacer, **tendrá una participación relevante en Fibra Educa**
  - El Fideicomiso Nacer está contribuyendo una cartera relevante valuada por Colliers
- ✓ Los recursos de la oferta son 100% primarios, **el principal objetivo del patrocinador es hacer crecer el vehículo**
- ✓ Jorge Nacer seguirá siendo el accionista mayoritario de Grupo Nacer y Fibra Educa, con una importante participación en ambas empresas
- ✓ El accionista mayoritario, tendrá un **periodo de lock-up de largo plazo** escalonado(1)

Equipo administrativo con gran experiencia en los sectores financiero, inmobiliario y de servicios educativos respaldado por un equipo operativo que ha gestionado la Cartera de Aportación durante la última década

(1) Año 0-1: 0% de los CBFIs pueden ser vendidos; Año 1-3: Hasta 25% de los CBFIs pueden ser vendidos; Año 3-5: Hasta 50% de los CBFIs pueden ser vendidos; Periodo de *Lock-up* termina en el año 5.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

7 Estructura 100% desapalancada que ofrece "pólvora" adicional para acelerar el crecimiento, minimizando la dilución de los inversionistas



(1) Calculado en base a un valor estimado indicativo de Ps. $27 miles de millones al IPO.

Fibra Educa. Cartera de Aportación

Nuestra Cartera de Aportación se integra por 52 Activos Iniciales con un ABR de 353,179 m² que se describen en el presente Prospecto y que serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales a cambio de CBFIs. La totalidad de dichos CBFIs serán aportados al Fideicomiso Nacer. De los 52 Activos Iniciales, cuatro están en proceso de desarrollo, a saber: UV Corregidora, ICEL Pachuca, UNIVER Querétaro y Universidad Lamar Tepatitlán. A pesar de ello, el pago de la Renta relativa a dichos inmuebles será exigible y pagadera a partir de la Oferta Pública inicial. Asimismo, estimamos que los cuatro Activos Iniciales en proceso de desarrollo, empezarán a recibir ingresos derivados de la primera fase de su operación como Planteles Universitarios aproximadamente en los 12 meses siguientes a la fecha de la presente Oferta Pública inicial.

Fibra Educa ha celebrado Convenios de Aportación y Adhesión a través de los cuales se establece que, una vez cumplidas las condiciones establecidas en los mismos, adquiriremos los Activos Iniciales que formarán parte de la Cartera de Aportación. Dichas condiciones suspensivas consisten en que se lleve a cabo el cruce y liquidación

de la Oferta Pública inicial y otras condiciones suspensivas en términos de los propios convenios que son comunes en este tipo de operaciones.

A la fecha de entrada en vigor de los Contratos de Arrendamiento relacionados con los Activos Iniciales, los mismos se encuentran ocupados al 100% (cien por ciento) por Arrendatarios controlados por Nacer Global, con un ABR de aproximadamente 353,179 m^2.

Características generales de la Cartera de Aportación:

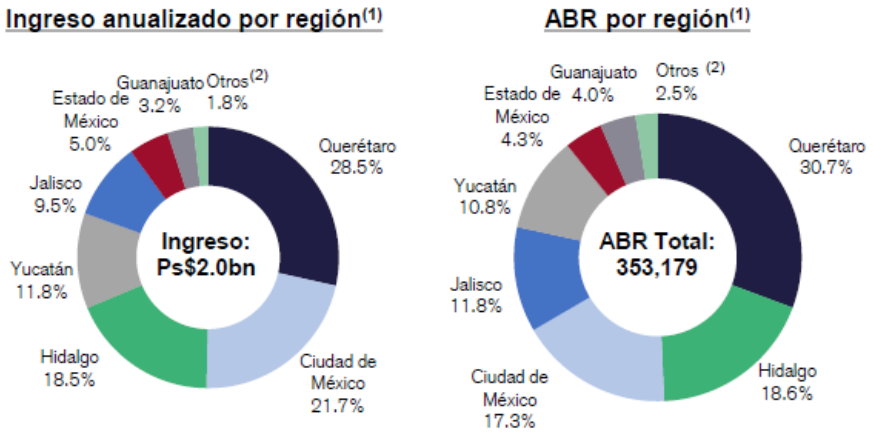
a. Es una cartera diversificada geográficamente compuesta por 52 Inmuebles de los cuales 47 están destinados al sector educativo y 5 al sector de oficinas.
b. El ABR total es de aproximadamente 353,179 m^2.
c. Las propiedades relacionadas con los Activos de nuestra Cartera de Aportación están ubicadas en 17 estados de México, predominantemente en el centro del territorio nacional.
d. Los Arrendatarios de la Cartera de Aportación, que forman parte del sector educativo, representan 7 marcas reconocidas en dicho sector educativo a nivel nacional y van desde escuelas de nivel medio superior y Centros de Aprendizaje hasta Planteles Universitarios con un ABR total aproximado de 318,272 m^2. Los Arrendatarios de los Activos Iniciales son controlados por Nacer Global.
e. El componente de oficinas de nuestra Cartera de Aportación se integra de 5 propiedades ubicadas en la Ciudad de México con un total de aproximadamente 34,907 m^2 de ABR. Todas estas propiedades están arrendadas a Arrendatarios controlados por Nacer Global.
f. Al momento de la Oferta Pública inicial, la Cartera de Aportación contará con una ocupación del 100%.

Distribución de la Cartera de Aportación por Estado

Estado	No. De Propiedades	ABR Total (m^2)	Tasa de Ocupación (%)	% Renta de la Cartera	Rentas anuales contractuales (Millones de Pesos) (1)
Aguascalientes	1	633	100%	0.1%	2.58
Baja California	1	601	100%	0.1%	1.88
Chihuahua	1	991	100%	0.2%	3.09
Ciudad de México	15	61,211	100%	21.7%	436.66
Estado de México	8	15,223	100%	5.0%	100.83
Guanajuato	2	14,077	100%	3.2%	63.89
Hidalgo	3	65,845	100%	18.5%	370.81
Jalisco	7	41,507	100%	9.5%	190.81
Nuevo León	4	2,853	100%	0.7%	14.38

Puebla	1	843	100%	0.2%	3.44
Querétaro	3	108,316	100%	28.5%	572.55
Quintana Roo	1	546	100%	0.1%	2.23
San Luis Potosí	1	727	100%	0.1%	2.97
Sonora	1	474	100%	0.1%	1.48
Tamaulipas	1	622	100%	0.1%	1.94
Veracruz	1	710	100%	0.1%	2.22
Yucatán	1	38,000	100%	11.8%	237.12
Total	**52**	**353,179**	**100%**	**100.0%**	**2,008.86**

(1) Ingreso Contractual.



(1) Ingreso Contractual. Únicamente incluye Cartera de Aportación.
(2) Otros incluye: Nuevo León, Chihuahua, Puebla, San Luis Potosí, Veracruz, Aguascalientes, Tamaulipas, Baja California, Quintana Roo y Sonora.

Como se puede observar, la concentración en algunos estados de México es baja. Esto se debe a que la Cartera de Aportación incluye Centros de Aprendizaje; propiedades en

ubicaciones comercialmente estratégicas que se caracterizan por tener una superficie rentable promedio de aproximadamente 650 m².

Segmentos de la Cartera de Aportación

A continuación, se presenta un desglose por segmento de la Cartera de Aportación.

Desglose de la Cartera de Aportación por Segmento(1)

Segmento	No. de Propiedades	ABR Total (m²)	Tasa de Ocupación (%)	% Rentas de la Cartera	Rentas anuales contractuales (Millones de Pesos)(2)
Educativo	47	318,272	100%	87.6%	1,760.46
Oficinas	5	34,907	100%	12.4%	248.40
Total	**52**	**353,179**	**100%**	**100%**	**2,008.86**

(1) Los Contratos de Arrendamiento relativos a los 52 Activos Iniciales son seis Contratos de Arrendamiento en total. En esta tabla se pretende describir que los 5 Activos Iniciales del sector de oficinas están contemplados en tres de los seis Contratos de Arrendamiento, mientras que los 47 Activos Iniciales del sector educativo están contemplados en los seis Contratos de Arrendamiento.
(1 Ingreso Contractual.

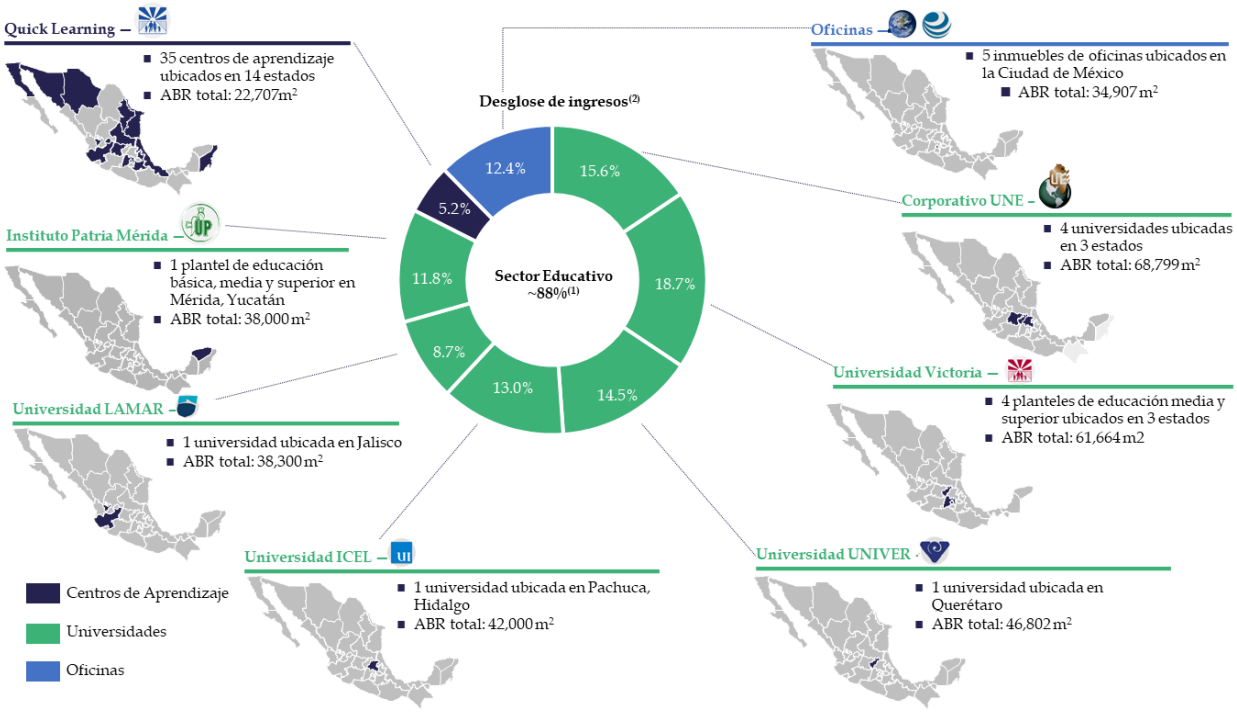
Desglose de la Cartera de Aportación por Marca(1)

Marca o tipo	No. de propiedades	ABR total (m²)	Tasa de ocupación (%)	% Rentas de la Cartera	Rentas anuales contractuales (Millones de Pesos) (1)
Universidad Victoria	4	61,664	100%	18.7%	376.18
Universidad Lamar	1	38,300	100%	8.7%	174.65
Universidad ICEL	1	42,000	100%	13.0%	262.08
Universidad UNIVER	1	46,802	100%	14.5%	292.04
Instituto Patria Mérida	1	38,000	100%	11.8%	237.12
Corporativo UNE	4	68,799	100%	15.6%	313.72
Quick Learning	35	22,707	100%	5.2%	104.67
Oficinas	5	34,907	100%	12.4%	248.40
Total	**52**	**353,179**	**100%**	**100%**	**2,008.86**

(1) Los Contratos de Arrendamiento relativos a los 52 Activos Iniciales son seis Contratos de Arrendamiento en total con una vigencia de 15 años y con la posibilidad de renovaciones

automáticas por 15 años más. En esta tabla se pretende describir que los 5 Activos Iniciales del sector de oficinas están contemplados en tres de los seis Contratos de Arrendamiento, mientras que los 47 Activos Iniciales del sector educativo están contemplados en los seis Contratos de Arrendamiento.
(2) Ingreso Contractual.

Composición de la Cartera de Aportación por Segmento y Marca (% de Renta Total) de la Cartera de Aportación



(1) Representa ~90% del ABR total de la Cartera de Aportación.
(2) En base a los Contratos de Arrendamiento relativos a los Activos Iniciales. Ingreso Contractual.

Segmento 1. Propiedades del Segmento Educativo

Las propiedades del segmento educativo de la Cartera de Aportación se dividen en las siguientes categorías en base a diferencias en objetivos y servicios: Planteles Universitarios y Centros de Aprendizaje.

Planteles Universitarios

La Cartera de Aportación incluye 12 Planteles Universitarios que representan el 83.7% del ABR de Fibra Educa y 82.4% del Ingreso Contractual. Estos planteles son operados por marcas educativas con alto reconocimiento regional en el sector educativo. Estas marcas educativas son: Universidad ICEL, Universidad Lamar, Universidad UNIVER, Universidad Victoria, Instituto Patria Mérida y 3 universidades que forman parte del

Corporativo UNE (Universidad Corregidora de Querétaro, Universidad Allende y Universidad del Nuevo México).

Estos Activos Iniciales cuentan con una mayor superficie debido a que además de ofrecer servicios educativos, cuentan con instalaciones de primer nivel que incluyen laboratorios, auditorios, instalaciones deportivas, entre otras.

A continuación, se muestra un resumen por marca de los Planteles Universitarios que componen el segmento educativo de la Cartera de Aportación:

Universidad Victoria

Universidad Victoria es una institución educativa privada establecida en 2005 que ofrece educación a nivel bachillerato y carreras profesionales con duración de tres años. La universidad actualmente tiene dos campus en la Ciudad de México, uno en el Estado de México y uno en Querétaro en proceso de desarrollo. La filosofía educativa de Universidad Victoria está basada en tres pilares: excelencia académica, clases en inglés de alta calidad y un enfoque académico que incluye valores éticos, morales y de familia. Actualmente la oferta educativa de Universidad Victoria tiene cursos de bachillerato, ocho licenciaturas y cursos completos de inglés Quick Learning.

A continuación se incluye información de nuestras propiedades relacionadas a Universidad Victoria:

Estado	No. de propiedades	ABR total (m^2)	Tasa de ocupación (%)	% de Rentas	Vigencia de Contratos de Arrendamiento (años)[1]	Rentas anuales contractuales (millones de Pesos) [2]
Ciudad de México	2	22,100	100%	44.4%	15	167.08
Estado de México	1	9,564	100%	19.2%	15	72.30
Querétaro	1	30,000	100%	36.4%	15	136.80
Total	**4**	**61,664**	**100%**	**100%**	**15**	**376.18**

[1] La vigencia de los Contratos de Arrendamiento está sujeta a la posibilidad de renovaciones automáticas por un plazo adicional de 15 años más.

[2] Ingreso Contractual.

Instituto Patria Mérida

El Instituto Patria Mérida es una institución educativa con casi 30 años en el mercado, que tiene una oferta educativa desde preescolar hasta universidad. Fundada en 1991, se ha consolidado como uno de los principales centros educativos de Yucatán. El Instituto Patria Mérida es un centro educativo católico que posee un alto nivel académico y cuenta con un equipo completo dedicado a lograr en cada alumno una educación humanista e integral y así construir una sociedad participativa, con un orden social justo, solidario y fraterno.

A continuación se incluye información de nuestras propiedades relacionadas al Instituto Patria Mérida:

Estado	No. de propiedades	ABR total (m^2)	Tasa de ocupación (%)	% de Rentas	Vigencia del Contrato de Arrendamiento (años)	Rentas anuales contractuales (millones de Pesos)[(1)]
Yucatán	1	38,000	100%	100%	15	237.12
Total	1	**38,000**	**100%**	**100%**	**15**	**237.12**

[(1)] Ingreso Contractual.

Corporativo UNE

Corporativo UNE (Universidades Nueva Educación) agrupa a varias Universidades: la Universidad del Nuevo México en Tula de Allende y en Huichapan (ambas en el estado de Hidalgo), la Universidad Corregidora de Querétaro (en Corregidora, Querétaro) y la Universidad Allende (en San Miguel de Allende, Guanajuato). Todas estas instituciones fueron incorporadas a la oferta educativa de Nacer Global desde octubre de 2016. Corporativo UNE ofrece un programa de diploma en preparatoria, 40 licenciaturas y 18 cursos de posgrado.

A continuación se incluye información de nuestras propiedades relacionadas a Corporativo UNE:

Estado	No. de propiedades	ABR total (m^2)	Tasa de ocupación (%)	% de Rentas	Vigencia de los Contratos de Arrendamiento (años)	Rentas anuales contractuales (Millones de Pesos) [(1)]
Guanajuato	1	13,440	100%	19.5%	15	61.29
Hidalgo	2	23,845	100%	34.7%	15	108.73
Querétaro	1	31,514	100%	45.8%	15	143.70
Total	**4**	**68,799**	**100%**	**100%**	**15**	**313.72**

[(1)] Ingreso Contractual.

Universidad Lamar

Universidad Lamar es una institución educativa privada del occidente de México, comprometida con la formación integral de profesionales competentes y especializados. Fue la primera institución en el Estado de Jalisco en incorporar sus estudios de licenciatura a la Universidad de Guadalajara con sus 12 carreras iniciales.

A continuación se incluye información de nuestras propiedades relacionadas a Universidad Lamar:

Estado	No. de propiedades	ABR total (m^2)	Tasa de ocupación (%)	% de Rentas	Vigencia del Contrato de Arrendamiento (años)	Rentas anuales contractuales (millones de Pesos) [(1)]
Jalisco	1	38,300	100%	100.0%	15	174.65
Total	1	**38,300**	**100%**	**100%**	**15**	**174.65**

[(1)] Ingreso Contractual.

Universidad ICEL

Universidad ICEL (*International College for Experienced Learning*) es una institución educativa privada con más de 20 años de experiencia en el mercado educativo que tiene reconocimiento en todo el país. Actualmente Universidad ICEL tiene una oferta educativa de programas de bachillerato con 25 diferentes materias, 34 licenciaturas y 25 programas de postgrado. Universidad ICEL fue creada para atender a un sector de la población que busca opciones de preparación y para la cual existían oportunidades limitadas de acceso, impulsando la creación de un proyecto educativo alternativo.

A continuación se incluye información de nuestras propiedades relacionadas a Universidad ICEL:

Estado	No. de propiedades	ABR total (m^2)	Tasa de ocupación (%)	% de Rentas	Vigencia del Contrato de Arrendamiento (años)	Rentas anuales contractuales (millones de Pesos) [1]
Hidalgo	1	42,000	100%	100%	15	262.08
Total	1	**42,000**	**100%**	**100%**	**15**	**262.08**

[1] Ingreso Contractual.

Universidad UNIVER

Universidad UNIVER es una institución educativa privada con más de 60 años de historia y prestigio. UNIVER es una institución pionera de la implementación de preparatorias técnicas en el occidente del país, y que a partir de 2008 fue adquirido por Nacer Global con toda su infraestructura, permitiendo fortalecer la presencia del grupo en el Estado de Jalisco con 13 planteles (en el entendido que el Activo Inicial relacionado con este Plantel Universitario está ubicado en el estado de Querétaro). La oferta académica de UNIVER consiste en 10 programas de bachillerato, 22 licenciaturas escolarizadas, 11 especialidades y 4 maestrías.

A continuación se incluye información de nuestras propiedades relacionadas a Universidad UNIVER:

Entidad Federativa	No. de propiedades	ABR total (m^2)	Tasa de ocupación (%)	% de Rentas	Vigencia del Contrato de Arrendamiento (años)	Rentas anuales contractuales (millones de Pesos) [(1)]
Querétaro	1	46,802	100%	100%	15	292.04
Total	1	**46,802**	**100%**	**100%**	**15**	**292.04**

[(1)] Ingreso Contractual.

Centros de Aprendizaje

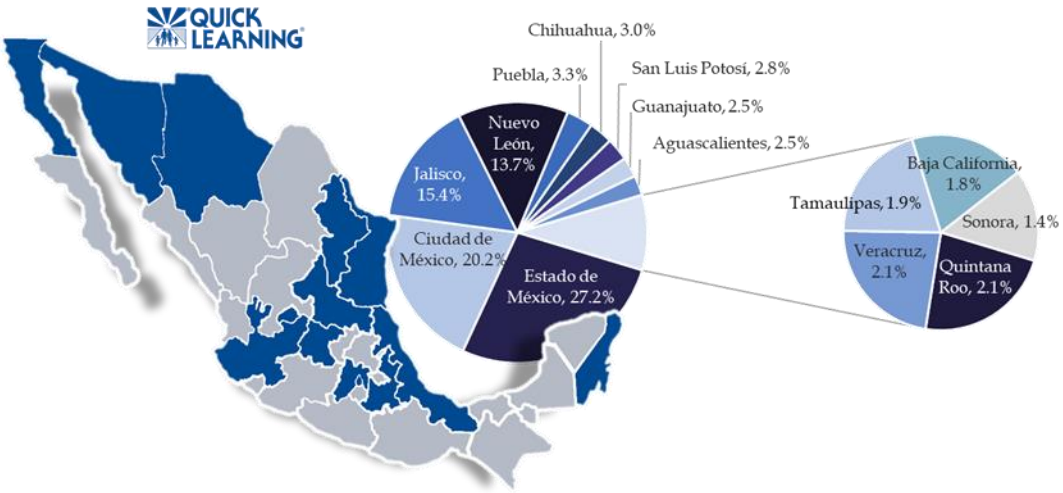
El modelo de negocio de Fibra Educa tiene como principal objetivo proporcionar al mercado espacios destinados a la operación de instituciones educativas, mediante las cuales se potencialice el desarrollo personal de la población. A diferencia de instituciones educativas tradicionales, los Centros de Aprendizaje cuentan con una oferta educativa especializada, cuyo mercado objetivo es más amplio, permitiéndole a Fibra Educa diversificar nuestra Cartera en términos de oferta educativa. Los Centros de Aprendizaje normalmente tienen una superficie rentable de entre 250 y 1,500 m^2. Estos Inmuebles cuentan con ubicaciones comercialmente estratégicas, localizadas en 14 estados de México, y representan el 6.4% del ABR y 5.2% del Ingreso Contractual. Los Centros de Aprendizaje de la Cartera de Aportación son operados en su totalidad por la marca Quick Learning, que es una marca ampliamente reconocida en México que se especializa en enseñar inglés a través de un amplio rango de cursos, incluyendo cursos intensivos y semi-intensivos, clases individuales, cursos para preparación de exámenes y cursos para negocios. Quick Learning actualmente tiene aproximadamente 30,000 estudiantes en 35 ubicaciones, con una presencia sustancial en las ciudades más importantes del país (Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey).

A continuación, se muestra un resumen de las propiedades que componen los Centros de Aprendizaje del segmento educativo de la Cartera de Aportación:

Quick Learning

Estado	No. de propiedades	ABR total (m²)	Tasa de ocupación (%)	% de Rentas	Vigencia de los Contratos de Arrendamiento (años)	Rentas anuales contractuales (millones de Pesos) [1]
Aguascalientes	1	633	100%	2.5%	15	2.58
Baja California	1	601	100%	1.8%	15	1.88
Chihuahua	1	991	100%	3.0%	15	3.09
Ciudad de México	8	4,204	100%	20.2%	15	21.19
Estado de México	7	5,659	100%	27.2%	15	28.52
Guanajuato	1	637	100%	2.5%	15	2.60
Jalisco	6	3,207	100%	15.4%	15	16.16
Nuevo León	4	2,853	100%	13.7%	15	14.38
Puebla	1	843	100%	3.3%	15	3.44
Quintana Roo	1	546	100%	2.1%	15	2.23
San Luis Potosí	1	727	100%	2.8%	15	2.97
Sonora	1	474	100%	1.4%	15	1.48
Tamaulipas	1	622	100%	1.9%	15	1.94
Veracruz	1	710	100%	2.1%	15	2.22
Total	**35**	**22,707**	**100%**	**100%**	**15**	**104.67**

[1] Ingreso Contractual.



Segmento 3. Propiedades del Segmento Oficinas

La Cartera de Aportación incluye 5 propiedades destinadas al arrendamiento de oficinas. Ubicadas en zonas estratégicas de la Ciudad de México, permiten a Fibra Educa tener arrendatarios de calidad con reconocimiento nacional.

Los Activos Iniciales ubicados en el segmento de oficinas serán arrendados por entidades afiliadas a Nacer Global. Éstos incluyen diversas empresas reconocidas en México como son El Economista, Quick Learning y Universidad ICEL.

El Economista, uno de los periódicos más reconocidos e influyentes del país, y líder dentro de su segmento especializado en los temas de economía, finanzas y política.

El espacio de oficinas representó el 9.9% del ABR y el 12.4% del Ingreso Contractual. A continuación, se muestra el resumen de las propiedades que componen el segmento de oficinas de la Cartera de Aportación:

Estado	No. de Propiedades	ABR Total (m^2)	Tasa de Ocupación (%)	% Rentas de la Cartera	Vigencia de Contratos de Arrendamiento (años)[1]	Rentas anuales contractuales (Millones de Pesos) [2]
Ciudad de México	5	34,907	100%	100%	15	248.40
Total	**5**	**34,907**	**100%**	**100%**	**15**	**248.40**

[1] La vigencia de los Contratos de Arrendamiento está sujeta a la posibilidad de renovaciones automáticas por un plazo adicional de 15 años más.

[2] Ingreso Contractual.

Cartera Adicional Adquirible ya identificada y en proceso de ejecución (Pipeline Tangible).

Consideramos que es en el interés de los Tenedores que los recursos derivados de la Oferta Pública inicial se apliquen diligente y con prontitud a efectuar inversiones en Activos que ofrezcan una combinación de calidad, riesgo y rentabilidad similares a las de la Cartera de Aportación.

A tal fin hemos integrado una cartera de oportunidades identificadas, también referido como *Pipeline Tangible* o *Cartera Adicional Adquirible* respecto de las cuales:

- Hemos llevado a cabo el análisis físico y financiero de algunos de los activos de nuestro Pipeline Tangible a grado tal que las consideramos adecuadas al plan de negocios de Fibra Educa en términos de precio, calidad y mezcla de rentabilidad y riesgo.

- Hemos llevado a cabo algunas de las negociaciones preliminares respecto de los precios y condiciones de las adquisiciones, de tal suerte que, de existir la capacidad económica para ejecutarlas, el proceso de cierre ocurra con rapidez y eficacia.

- Nuestro propósito es que, reconociendo que no existen documentos vinculantes entre las partes, podamos elevar la probabilidad de llevar a cabo adquisiciones que permitan invertir con prontitud los recursos derivados de la Oferta Pública inicial, al tiempo que contaríamos con una capacidad de negociación favorable a los intereses de nuestros Tenedores.

- La Cartera Adicional Adquirible es una cartera diversificada de 87 propiedades destinadas al sector educativo, ubicadas en 25 estados de México, con características fundamentalmente similares a las que integran la Cartera de Aportación.

- La prioridad con la cual se realizarán las potenciales inversiones, así como las autorizaciones de las mismas, corresponderán a los órganos colegiados del Fideicomiso en los términos descritos en la Sección *"3. El Fideicomiso – Fibra Educa – 3.4 Contratos y Acuerdos Relevantes – 3.4.1 Contrato de Fideicomiso – 3.4.1.6 Órganos de Gobierno Corporativo del Fideicomiso"*.

La Cartera Adicional Adquirible tiene las siguientes características generales:

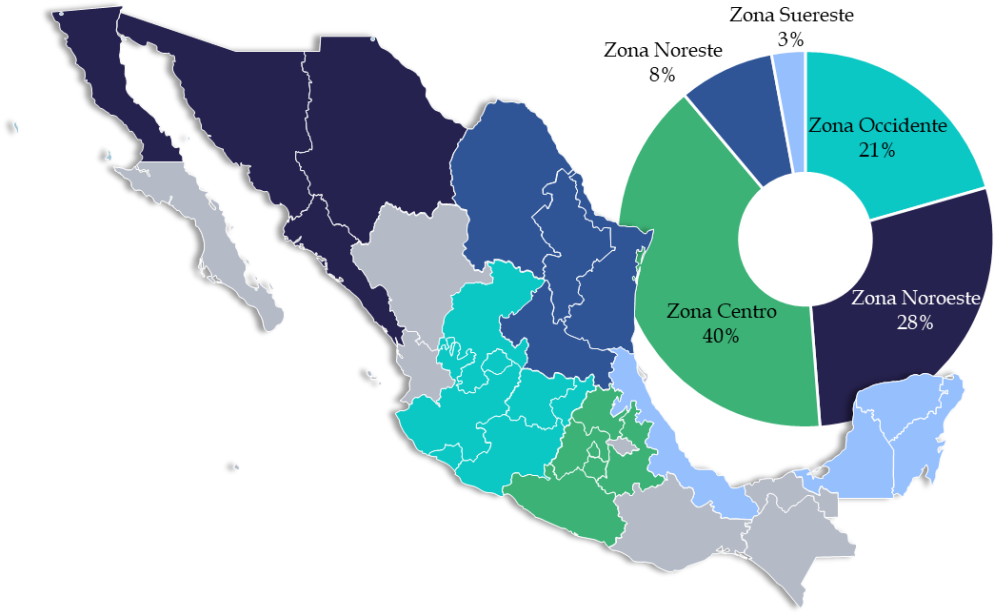
a. Es una cartera diversificada geográficamente que incluye propiedades destinadas en su mayoría al sector educativo.
b. Se trata de propiedades en su mayoría operadas por las marcas educativas de prestigio de Nacer Global.
c. Podrá contar con activos considerados como "*greenfield*", es decir, terrenos para desarrollo futuro de propiedades educativas que no representarían más del 20% de los Activos que integran la Cartera Adicional Adquirible. En caso de que la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico decidan llevar a cabo la adquisición de terrenos con estas características, tenemos la intención de que el desarrollo de los inmuebles lo lleve a cabo Fibra Educa y que el rango de *Cap Rate* de los proyectos sea mayor al de las adquisiciones de Activos estabilizados.
d. El rango de *Cap Rate* de adquisición de la Cartera Adicional Adquirible podría ser similar al de la Cartera de Aportación.
e. El ABR total es de hasta aproximadamente 443,066 m^2.
f. Con base en la información proporcionada por los potenciales vendedores y sujeta a eventuales ajustes derivados de dicha información el valor preliminar de la Cartera Adicional Adquirible ascenderá a al menos Ps. $16,000,000,000.00 (dieciséis mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

Cartera Adicional Adquirible Características	**ABR Total (m^2)**	**Observaciones**
23 Centros de Aprendizaje	Aproximadamente 11,996 m^2	Predominantemente en el centro y noreste de México
64 Planteles Universitarios*	Aproximadamente 431,070 m^2	En 22 estados de México

* Incluye 15 propiedades operadas por terceros **y** una propiedad del sector de oficinas.

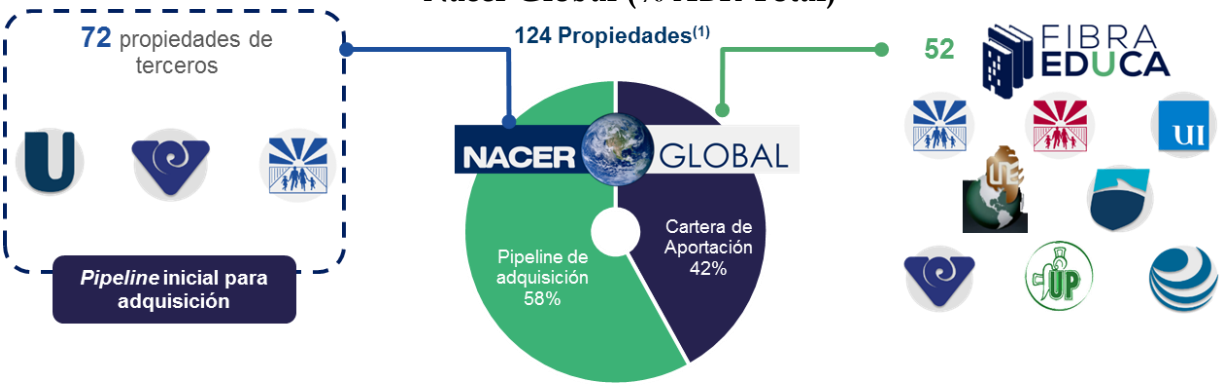
El precio, así como otros términos y condiciones de la adquisición de la Cartera Adicional Adquirible no han sido acordadas con los propietarios actuales de los Inmuebles que conforman dicha cartera y no podemos asegurar que la totalidad de dichos Inmuebles serán adquiridos por Fibra Educa. No existen derechos del tanto, opciones o contratos de exclusividad celebrados a esta fecha y únicamente contamos con algunas negociaciones verbales no vinculantes entre las partes para llevar a cabo la adquisición de la Cartera Adicional Adquirible.

Distribución Geográfica de la Cartera Adicional Adquirible (% ABR Total)



[Sección de página intencionalmente en blanco]

Pipeline de propiedades claramente identificado que actualmente es operado por Nacer Global (% ABR Total)



(1) Nacer Global adicionalmente opera 25 universidades y escuelas.

Historia de Nacer Global

Nacer Global es un grupo empresarial integrado por diversas compañías mexicanas que le han permitido consolidarse como líder en el sector educativo del país, y tener participación en los sectores financiero, medios de comunicación, infraestructura y tecnología.

El primer antecedente en Nacer Global en el sector educativo es la creación de un centro de educación especializado en capacitación de computación. Ante la generalización de esta herramienta en los años ochenta, fue evidente la necesidad de los jóvenes de buscar obtener capacitación en esta área, particularmente de aquellos que por su nivel de ingresos no contaban con otros medios de aprendizaje para acceder a estas competencias técnicas que comenzaban a cobrar relevancia para acceder a empleos mejor remunerados.

Con base en esa experiencia y en el entendimiento de las necesidades educativas del mercado, en 1990 se funda la Universidad ICEL (*International College for Experienced Learning*), una institución educativa privada creada por el Ing. Jorge Nacer Gobera para atender a un sector de la población en busca de opciones de preparación académica y para la cual existían oportunidades limitadas de acceso. En 1992, buscando impulsar la creación de un proyecto educativo alternativo, se inauguran dos campus dedicados a impartir cursos en la modalidad de bachillerato tecnológico. En 1994, el reconocimiento obtenido permitió consolidar la oferta educativa a estudios de nivel superior, y desde entonces ha experimentado un crecimiento acelerado, hasta alcanzar los 11 campus actuales, ubicados en zonas estratégicas del Valle de México, área metropolitana y en Cuernavaca, Morelos.

En años subsecuentes, entendiendo las oportunidades derivadas de la fragmentación del mercado, los cambios en la ampliación del mismo y las necesidades educativas en el sector de bajo costo derivado, entre otras cosas, de un crecimiento en la población; Nacer Global inició un proceso de adquisiciones, incorporando 5 marcas de Universidades entre 2008 y 2015, estas son Universidad UNIDEP, Universidad Lucerna, Universidad UNIVER, Universidad de Ecatepec y Universidad Lamar. Continuando con el proceso de expansión, en 2016 se incorporaron 6 nuevas marcas al portafolio educativo de la empresa mediante la adquisición de Instituto Patria Mérida, así como 3 Universidades que se encontraban controladas por el Corporativo UNE (Universidades Nueva Educación): Universidad Corregidora de Querétaro, Universidad Allende y Universidad del Nuevo México. Posteriormente, ese mismo año se adquirió la red de escuelas de idiomas Quick Learning y la Universidad Victoria, permitiendo consolidar la presencia del grupo a nivel nacional. Las diferentes marcas educativas actualmente consolidadas bajo Nacer Global, tienen en promedio 32 años en operación y han operado exitosamente y con utilidades durante diferentes ciclos económicos.

Desde la fundación del grupo, la división inmobiliaria ha sido un pilar fundamental que ha permitido un crecimiento sostenido, generando eficiencias operativas y administrativas. La expansión de Universidad ICEL, y la incorporación de nuevas marcas, ha venido acompañada de la adquisición de planteles, por lo que Nacer Global tiene amplia experiencia en la administración y operación de los Inmuebles en los que se ubican las instituciones educativas y oficinas de su portafolio de empresas. Su director general, Raúl Martínez Solares Piña, es licenciado en Ciencias Políticas de la Universidad Iberoamericana y tiene un MBA en el ITAM; cuenta con 25 años de experiencia en finanzas y servicios educativos. Anteriormente ocupó cargos en la Secretaría de Finanzas de México y en AFORE XXI, entre otros.

Actualmente Nacer Global tiene participación en diversos sectores, es líder en el sector educativo del país y uno de los grupos educativos privados más grandes de México por número de alumnos. Cuenta con una matrícula de más de 250,000 estudiantes y más de 7,000 docentes en todos los programas que se ofrecen a través de 13 marcas en el sector educativo, con 78 Planteles Universitarios y escuelas, así como en 66 Centros de Aprendizaje.

Asimismo, para Nacer Global la eficientización de los procesos administrativos y presupuestales de las operaciones educativas que adquiere, así como la generación de sinergias en temas de relevancia como el gasto mercadológico son pasos fundamentales en su estrategia de operación y crecimiento, lo que le permite asegurar una operación financiera de sus activos que tenga el margen adecuado para la incorporación de los costos asociados al pago de renta de inmuebles.

Líder en el sector educativo en México…

- Los primeros pasos de Nacer Global en el sector educativo fueron en 1990 creando un centro especializado de capacitación y educación de Tecnologías de Información, ICEL
- En los últimos 27 años, **Nacer Global ha adquirido y desarrollado una cartera educativa sustancial** que atiende a más de 250 mil estudiantes
  - El Grupo tiene operaciones adicionales en los sectores financiero, comunicaciones, infraestructura y tecnología
- **Operador líder de universidades privadas en** México con enfoque en los segmentos de ingreso bajo / medio, con un alto potencial de crecimiento
- **Es el tercer grupo más grande de educación privada** por número de estudiantes (solo detrás del Tec y Laureate)
- **Historial operativo probado** con más de 30 meses como uno de los principales arrendatarios de la Fibra más grande de México
  - Nacer Global es actualmente el **segundo arrendatario más importante de FUNO** en términos de ingresos y ABR

+250,000 Estudiantes
10,000 Colaboradores
7,000 Centros educativos
13 Marcas en el sector educativo
11 Universidades privadas de prestigio
78 Campus universitarios y escuelas
66 Planteles de Idiomas Quick Learning

… con ventajas competitivas en la educación de bajo costo y alto valor educativo

- Más de 27 años de experiencia en el sector educativo en México
- Inmuebles estratégicamente ubicados
- Capacidad probada para identificar oportunidades de crecimiento en el sector educativo
- Modelo de negocio único enfocado en los intereses de los estudiantes
- Empresa líder en eficiencia en costo por alumno que permite ofrecer colegiaturas accesibles

Nacer Global tiene una cartera diversificada de marcas establecidas, con buena reputación y con un historial de éxito por más de 25 años en el segmento educativo mexicano. Nacer Global es el operador de universidades privadas líder en México enfocado en el segmento de la población con ingresos bajos y medianos, misma que ha presentado el mayor porcentaje de crecimiento en los años recientes y se espera que continúe siendo mayor que otros segmentos de la población. El objetivo de Nacer Global es ofrecer educación de alta calidad a precios accesibles enfocado a este segmento de mercado.

Creemos que Nacer Global (el cual incluye 13 marcas educativas y el periódico El Economista) tuvo ingresos consolidados recurrentes por aproximadamente Ps. $17,190 millones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017.

Para cada uno de los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2016 y 2017, creemos que las marcas educativas de Nacer Global, excluyendo Colegio Morelos, ("Grupo Educativo Nacer Global") tuvieron ingresos no auditados de Ps. $7,937 millones, Ps. $8,832 millones y Ps. $15,945 millones, respectivamente. Creemos que el Grupo Educativo Nacer Global representó aproximadamente el 93% de los ingresos recurrentes no auditados de Nacer Global para el año terminado el 31 de diciembre de 2017. Creemos que el Grupo Educativo Nacer Global tuvo gastos por arrendamiento no auditados (incluyendo provisiones inter-compañía) de Ps. $919 millones, Ps. $949 millones y Ps. $2,435 millones, respectivamente, resultando en razones de cobertura de ingresos a gastos por arrendamiento no auditadas (ingresos entre gastos por arrendamiento) de 8.6x, 9.3x y 6.6x, respectivamente, para cada uno de los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2016 y 2017.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2017, creemos que Nacer Global tuvo una razón de cobertura de ingresos a gastos por arrendamiento no auditada de 4.6x incluyendo los gastos de arrendamiento de las 52 propiedades incluidas en la Cartera de Aportación. Creemos que la razón de cobertura de ingresos a gastos por arrendamiento no auditada incrementaría a 6.1x si el gasto por arrendamiento de las cuatro propiedades en construcción de la Cartera de Aportación se excluyera. Adicionalmente, creemos que la razón de cobertura de EBITDAR a gastos por arrendamiento (calculada como utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación, amortización y gastos por arrendamiento entre gastos por arrendamiento) para Nacer Global fue de aproximadamente 3.2x incluyendo los gastos por arrendamiento de las 52 propiedades incluidas en la Cartera de Aportación y de 4.1x excluyendo los gastos por arrendamiento de las propiedades en construcción incluidas en la Cartera de Aportación, para el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

Los Contratos de Arrendamiento celebrados por los Arrendatarios Iniciales, los cuales forman parte de Nacer Global, contienen garantías cruzadas, lo que significa que si se

presenta la falta de pago de la Renta de alguno de ellos, los Arrendatarios Iniciales restantes serían responsables de pagar la Renta respectiva. Nuestro equipo de administración cree que la posición de efectivo neto de Nacer Global al 31 de diciembre de 2017 fue mayor a Ps. $8,000 millones.La mayoría de los Inmuebles que componen la Cartera Adicional Adquirible son operados por Nacer Global y cuentan con tendencias similares a las descritas anteriormente. Consideramos que estos niveles de cobertura están por arriba del promedio de nuestros competidores. Adicionalmente, los Arrendatarios de la Cartera de Aportación que son controlados por Nacer Global cuentan con una atractiva estructura de capital libre de deuda.

Los potenciales inversionistas deben considerar que ni los Intermediarios Colocadores, ni el Administrador, ni el Fideicomitente, ni el Representante Común, ni el Fiduciario garantizan que la Información Nacer es veraz, objetiva, completa y que refleja con certeza la situación financiera y resultados de Nacer Global. Ninguno de los Intermediarios Colocadores, ni el Administrador, ni el Fideicomitente, ni el Representante Común, ni el Fiduciario, asumen responsabilidad alguna por la Información Nacer.

Ver Factores de riesgo relacionados con la estructura y gobierno corporativo de Fibra Educa y conflictos de interés - La información financiera proporcionada por Nacer Global y los Arrendatarios Iniciales, quienes son entidades afiliadas de Nacer Global, no ha sido auditada ni revisada por un auditor externo independiente.

El Administrador

Fibra Educa tiene pleno control sobre el presupuesto, compensación al personal y políticas de operación del Administrador.

La relación de Fibra Educa con el Administrador se regirá por las decisiones de los órganos de gobierno de la propia Fibra Educa.

a. Los presupuestos del Administrador deberán ser aprobados por el Comité Técnico y por el Comité de Prácticas.

b. El nombramiento de los Ejecutivos del Administrador debe ser aprobado por el Comité Técnico.

c. La compensación de los Ejecutivos del Administrador debe ser aprobado por el Comité Técnico, quien habrá de escuchar previamente las recomendaciones del Comité de Compensaciones.

Esquema de Compensaciones

El Fiduciario rembolsará al Administrador por todos los gastos incurridos por el mismo en favor de Fibra Educa y se obliga a entregar al Administrador, la cantidad mensual que sea suficiente para mantener cada mes inicialmente, como fondo de gastos, el equivalente a Ps. $2,500,000.00 (dos millones quinientos mil Pesos 00/100, M.N.) (el "Fondo de Gastos") que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos bajo el Contrato de Administración. El monto del Fondo de Gastos será revisable por las partes cada año y autorizado por el Comité Técnico.

Todos los gastos incurridos por el Administrador por instrucciones o en beneficio de Fibra Educa incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales y aquéllos impuestos que deriven de sus ingresos serán pagaderos con los recursos disponibles en el Fondo de Gastos y facturados por el Administrador al Fideicomiso para ser reembolsados por el Fiduciario al Administrador. En caso de que los recursos disponibles en el Fondo de Gastos no sean suficientes para llevar a cabo cierto gasto reembolsable al Administrador, éste podrá solicitar al Fiduciario efectúe dicho gasto directamente de manera excepcional.

Adicionalmente, Fibra Educa podrá establecer en el futuro un esquema de compensación a Ejecutivos y funcionarios que permita la alineación de incentivos de Fibra Educa y del Administrador con los de los Tenedores. Para el establecimiento de esquemas o planes de compensación, es necesario, en términos del Fideicomiso, la autorización de la Asamblea de Tenedores, previa opinión del Comité de Compensaciones. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar: (i) aquellas Personas Relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores.

El esquema de compensaciones de Fibra Educa estará alineado con el de los Tenedores y se buscará que el mismo sea otorgado en términos de mercado comparado con otros emisores similares a Fibra Educa. Lo anterior, en términos generales, considerará lo siguiente:

Los Tenedores recibirán retornos de acuerdo con el pago de Distribuciones, con base en los lineamientos que establezca el Comité Técnico una vez que se hubieran generado las Rentas esperadas, lo cual estimamos suceda a partir del trimestre inmediato posterior a la Oferta Pública inicial en virtud de que los Contratos de Arrendamiento relativos a los

Activos Iniciales, entrarán en vigor en dicha fecha, pudiendo hacerse efectivo el cobro de las Rentas respectivas.

Nuestro esquema de compensaciones estará pensado para que el Tenedor obtenga un rendimiento objetivo. Una vez obtenido dicho rendimiento el excedente se repartiría de manera incremental con respecto al retorno entre los Tenedores y los Ejecutivos.

Una parte considerable de la remuneración a los Ejecutivos sería otorgada en CBFIs a lo largo del tiempo para de esta manera alinear los incentivos a largo plazo y comprometerlos a tener altos rendimientos, tomando en cuenta el conjunto de los Activos Iniciales.

Creemos que nuestro esquema de compensaciones incentivadas estará diseñado de tal forma que se maximizará la inversión de la Oferta Pública inicial obteniendo los resultados óptimos en el corto, mediano y largo plazo. Esperamos que alineando los incentivos se lograrán las metas propuestas en temas de operación y captura de nuevas oportunidades.

El Administrador tiene un equipo de dirección experimentado y competente:

Los principales directivos de nuestro Administrador tienen conjuntamente más de 135 años de experiencia en el sector financiero, así como en la administración, operación y mantenimiento de propiedades como las que estarán relacionadas con nuestros Activos.

Las siguientes personas participarán en el equipo administrativo inicial del Administrador:

Nombre	Puesto	Edad	Sexo[1]	Tiempo en el cargo (años)[2]	Tiempo laborando en el sector (años)
Rodolfo Sánchez Arriola	Director General	49	Masculino	-	28
Juan Galindo Valadez	Director de Administración y Finanzas	53	Masculino	-	27
María Lourdes Miriam Mendoza Martínez	Director Jurídico	38	Femenino	-	15
José Luis Juárez Olvera	Director de Operaciones	60	Masculino	-	40
Josefina López	Director de	51	Femenino	-	27

Calleja	Expansión				
Pedro Acosta Castro	Director de Relación con Inversionistas	51	Masculino	-	30

(1) El 66% de los directivos del Administrador son del sexo masculino. Fibra Educa no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno; sin embargo, tiene la intención de implementarlos más adelante con posterioridad a la Oferta Pública inicial.
(2) Respecto al tiempo en el cargo de cada miembro, no aplica ya que el Administrador es de reciente creación y el equipo administrativo no ha cumplido un año por lo que el tiempo en el cargo es menor a dicho período.

Para mayor información sobre el perfil biográfico de los directivos, ver la sección "*3.5.1.8 Directivos del Administrador*", del presente Prospecto.

Para información sobre los órganos de gobierno corporativo, ver la sección "*3.4.1.6 Órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso*" y "*3.2.7 Estructura de administración*", del presente Prospecto.

Fibra Educa tiene una estructura de capital sencilla y procurará operar con prudentes niveles de endeudamiento:

a. Fibra Educa iniciará sus operaciones sin deuda.

b. Fibra Educa podrá utilizar deuda para fondear parte de sus operaciones. En todo caso buscará que dichos niveles de endeudamiento cumplan holgadamente con lo establecido en la Legislación Aplicable y el Fideicomiso. Se pretende establecer una política interna que establezca como límite máximo de apalancamiento el 40% (cuarenta por ciento) del valor de los Activos en un periodo de 12 meses. Asimismo, se buscará tener un apalancamiento promedio no mayor al 30% (treinta por ciento) del valor de los Activos. En caso de presentarse oportunidades de inversión en Inmuebles, dicha política interna podrá estar sujeta a cambios, siempre y cuando el nivel de apalancamiento se mantenga por debajo del límite del 50% que establece la Legislación Aplicable.

c. Fibra Educa buscará invertir sus recursos en proyectos inmobiliarios que generen flujos estables a largo plazo.

d. Fibra Educa pretende acudir al mercado de capitales para captar recursos con frecuencia, una vez identificadas las oportunidades de adquisición o desarrollo, de manera que el costo de acarreo de los recursos líquidos con que pueda contar sea tan bajo como sea posible.

Para más información sobre nuestras políticas de negocio ver sección "*4. El Administrador - 4.2 Descripción del Negocio*", del presente Prospecto.

Para más información sobre la Política de Endeudamiento ver sección "*4. El Administrador - 4.2 Descripción del Negocio - 4.2.11 Política de Endeudamiento de Fibra Educa*", del presente Prospecto.

Fibra Educa tiene como elemento central del modelo de negocios la integración vertical de la cadena de generación de valor, desde la identificación de la oportunidad hasta la estabilización y la posible captura de plusvalía de los Activos.

a. Fibra Educa tiene un modelo de negocios basado en la adquisición de Activos que generen retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo para los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo, la apreciación de los Activos y la posible captura de las plusvalías.

b. Para alcanzar los objetivos, Fibra Educa se apoya en la experiencia de sus Ejecutivos. El Patrimonio del Fideicomiso inicialmente estará constituido por diversos Activos estabilizados, en zonas del país con alto crecimiento tanto demográfico como económico y en donde existe demanda y poca oferta de servicios educativos de calidad y buen costo.

c. Sin perjuicio de lo anterior, se pretende que las adquisiciones de Activos que se vayan haciendo sucesivamente se enfoquen en Activos que sean congruentes con el posicionamiento que Fibra Educa busca en el sector de Fibras, ofreciendo retornos atractivos a los inversionistas.

d. Ni el Administrador, ni ninguna de las entidades relacionadas con la administración del Patrimonio del Fideicomiso cobrarán cantidad alguna por concepto de las adquisiciones de los Activos u otros conceptos. No obstante lo anterior, las operaciones con bienes raíces tienen costos relacionados como impuestos, gastos notariales y registrales y comisiones pagaderas a corredurías de bienes raíces. Dichos costos son capitalizables y serán parte de las inversiones de Fibra Educa. En todas las adquisiciones iguales o mayores al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, se requerirá la aprobación del Comité Técnico y, se requerirá la aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando se trate de adquisiciones superiores al 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso y dichas adquisiciones se realicen con Personas Relacionadas o cuando las adquisiciones equivalgan o superen el 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, de tal suerte que dichos costos de transacción serán transparentes y conforme a los objetivos de negocio de Fibra Educa.

Para más información sobre nuestra estrategia de posicionamiento en el mercado de Fibras, ver sección "*4. El Administrador - 4.2 Descripción del Negocio - 4.2.7.3 Estrategia de Posicionamiento de Fibra Educa*", del presente Prospecto.

Fibra Educa cuenta con un plan de distribución que busca maximizar el reparto de efectivo a los Tenedores.

a. Fibra Educa considera que la sencillez y transparencia de los flujos de efectivo es un componente fundamental de la estrategia de operaciones e inversiones.

b. Se pretende que los Activos generen ingresos por arrendamiento de los cuales se puedan deducir los gastos de operación en los que incurra el Administrador. No se contemplan otras deducciones adicionales excepto las asociadas con el pago de seguros e impuesto predial y otras contribuciones inherentes a la tenencia y operación de Inmuebles. El remanente será el monto que Fibra Educa espera distribuir a los Tenedores.

Para más información sobre la política de distribución, ver la sección "*2. La Oferta* - 2.*3 Plan de Distribución*", del presente Prospecto.

Presupuesto de Operación y Planeación

Previamente a que se lleve la Oferta, el Comité Técnico Inicial aprobará el presupuesto de operaciones para el primer año.

Para mayor información respecto del presupuesto, ver la sección "*3. El Fideicomiso – Fibra Educa – 3.5 Administrador - 3.5.2 Presupuesto", del presente Prospecto.*

Consecuencias de la Oferta Pública y de las Transacciones de Formación

Los elementos significativos para las Transacciones de Formación, incluyen:

- La constitución de Fibra Educa;

- Aprobación del presupuesto inicial del Administrador, el cual cubrirá el primer año y estará sujeto a ratificación del Comité Técnico y el Comité de Prácticas con posterioridad a la Oferta Pública inicial;

- La aportación de los Activos Iniciales; y

- La ratificación de los Miembros Independientes del Comité Técnico por parte de la Asamblea de Tenedores.

Posteriormente a las Transacciones de Formación:

i. El Administrador será responsable de la administración de todos los Activos; y

ii. El Administrador será responsable de brindar la asesoría, administración, operación y mantenimiento a Fibra Educa, conforme al Contrato de Administración.

Periodo de prohibición de venta de CBFIs (*lock-up*):

El Fundador Relevante y los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, han acordado que durante los 180 (ciento ochenta) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, sin el consentimiento previo y por escrito de los Intermediarios Colocadores, no podrán enajenar o disponer de ninguno de sus CBFIs o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs que estén aportados al Fideicomiso Nacer.

Adicionalmente, conforme al Fideicomiso Nacer: (i) por un periodo de 1 (un) año a partir de la fecha de Oferta Pública inicial de los CBFIs el 100% (cien por ciento) de dichos CBFIs no podrá retirarse del Fideicomiso Nacer, salvo que durante los 180 (ciento ochenta) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, se obtenga el consentimiento previo y por escrito de los Intermediarios Colocadores, (ii) para el periodo comprendido entre el término de dicho plazo de 1 (un) año y que concluya 3 (tres) años después de la Fecha de Emisión, no más del 25% (veinticinco por ciento) de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso Nacer, (iii) para el periodo a partir del término de dicho periodo de 3 (tres) años y que concluya 5 (cinco) años después de la Fecha de Emisión, no más del 50% (cincuenta por ciento) de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso Nacer, y (iv) para el periodo a partir del término de dicho periodo de 5 (cinco) años el total de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso Nacer.

Asimismo, en términos de los Convenios de Aportación y Adhesión correspondientes, los CBFIs que tienen derecho a recibir los Fideicomitentes Adherentes Iniciales como contraprestación por los Activos Iniciales, serán depositados por el Fiduciario directamente al Fideicomiso Nacer.

Para mayor información sobre el Administrador ver la sección "*3. El Fideicomiso – Fibra Educa – 3.5 Administrador - 3.5.1 Fibra Educa Management, S.C.*", del presente Prospecto.

Una vez que se lleven a cabo la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación se generarán, entre otras, las siguientes consecuencias:

- Fibra Educa será la única propietaria de los Activos Iniciales; y

- Las Personas que adquieran CBFIs en la Oferta Pública inicial (Tenedores y Fideicomiso Nacer), serán titulares del 100% de los CBFIs en circulación.

Gobierno Corporativo

Hemos estructurado nuestro gobierno corporativo de manera que creemos alínea fuertemente nuestros intereses con los de los Tenedores. Se contrató a GreenStreet Advisors, una de las firmas más reconocidas a nivel mundial en el sector de bienes inmuebles, para llevar a cabo una evaluación detallada del gobierno corporativo de Fibra Educa. Dando seguimiento a sus recomendaciones, se implementaron diversas mejoras que convierten el gobierno corporativo de Fibra Educa como uno de los mejores en México, comparable a los mejores REITs a nivel mundial. Las características notables de nuestro gobierno corporativo incluyen las siguientes:

- Es una Fibra internamente administrada por un equipo de administración independiente, enfocado y alineado desde la Oferta Pública inicial.

- El Fundador Relevante actuará como miembro presidente no independiente de nuestro Comité Técnico para brindar asesoría y su experiencia a Fibra Educa pero no tendrá ninguna responsabilidad en el negocio y operaciones día a día de Fibra Educa.

- Nuestro Comité Técnico está integrado por miembros que durarán en su cargo un año y podrán ser ratificados. No tenemos la intención de clasificar a nuestro Comité Técnico en el futuro para cambiar la duración antes indicada.

- En términos del Fideicomiso se establece que el Comité Técnico deberá estar conformado en todo momento con por lo menos una mayoría de Miembros Independientes, lo que nos distinguirá frente a las demás Fibras en México y reducirá, en beneficio de los Tenedores, cualquier posible conflicto de interés que pudiera generarse en el futuro. El Comité Técnico que entrará en funciones a partir de la Oferta Pública inicial estará conformado por siete Miembros Independientes y tres miembros no independientes.

- Sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, se pretende que la remuneración, en caso de existir, a los miembros del Comité Técnico será efectuada mitad en efectivo y mitad en CBFIs y tendrán un periodo de restricción de venta de por lo menos un año a partir de su entrega, a efecto de alinear sus intereses con el de nuestros Tenedores.

- (a) Mientras que el Fideicomiso Nacer sea titular de hasta el 30% (treinta por ciento) de los CBFIs en circulación, ejercerá en Asamblea de Tenedores el derecho de voto que le otorga cada uno de los CBFIs de los que sea propietario; o (b) mientras que el Fideicomiso Nacer sea titular de entre 30% (treinta por ciento) y hasta 40% de los CBFIs en circulación, ejercerá en Asamblea de Tenedores el derecho de voto que le otorga los CBFIs de los que sea propietario, de conformidad con lo siguiente: (i) podrá ejercer de manera libre el derecho de voto del 30% (treinta por ciento) de los CBFIs en circulación de los que es titular al momento de la Asamblea de Tenedores de que se trate, y (ii) el derecho de voto correspondiente a los CBFIs restantes será ejercido en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores diferentes al Fideicomiso Nacer. Lo anterior no será aplicable respecto al derecho que tiene el Fideicomiso Nacer, como Tenedor, para nombrar miembros del Comité Técnico en términos del Fideicomiso; o (c) mientras que el Fideicomiso Nacer sea titular de más del 40% (cuarenta por ciento) de los CBFIs en circulación, ejercerá en Asamblea de Tenedores el derecho de voto que le otorga los CBFIs de los que sea propietario, de conformidad con lo siguiente: (i) podrá ejercer de manera libre el derecho de voto del 40% (cuarenta por ciento) de los CBFIs en circulación de los que sea titular al momento de la Asamblea de Tenedores de que se trate, y (ii) el derecho de voto correspondiente a los CBFIs restantes será ejercido en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores diferentes al Fideicomiso Nacer. Lo anterior no será aplicable respecto al derecho que tiene el Fideicomiso Nacer, como Tenedor, para nombrar miembros del Comité Técnico en términos del Fideicomiso.

- No contamos con un plan de compensaciones para ejecutivos o empleados y en caso de que se decida acordar o establecer un plan de compensaciones en el futuro, se requiere de la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Tenemos la intención de establecer dicho plan de compensaciones en el futuro el cual permita la alineación de intereses de nuestros ejecutivos y empleados con el de los Tenedores. Para lograr dicho objetivo, contrataremos los servicios de especialistas en la materia con reconocimiento internacional que recomienden los parámetros, términos y características al Comité de Compensaciones y a la Asamblea de Tenedores a efecto de que dichos órganos de gobierno puedan autorizar el plan de compensaciones que mejor cumpla con el objetivo mencionado. Asimismo, pretendemos que el plan de compensaciones que se establezca en su momento, tenga una duración de 5 (cinco) años y en ningún momento sea superior al equivalente al 0.30% (cero punto treinta por ciento) del valor de mercado de Fibra Educa.

- Tendremos representación de Miembros Independientes en nuestros comités de prácticas, auditoría y compensaciones y nominaciones desde la Oferta Pública

inicial y los Miembros Independientes se reunirán regularmente en sesiones sin la presencia de los miembros no independientes.

- La restricción para transferencia de CBFIs del 10% (diez por ciento) que se establece en el Fideicomiso, no es aplicable cuando: (i) ocurra la transmisión hereditaria de CBFIs; (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso Nacer, a través de los cuales se controle de manera directa o indirecta, la tenencia de los CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales en la formación de la Fibra por parte de los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y cualesquiera otros que adquiera de tiempo en tiempo; (iii) a las adquisiciones de CBFIs, cuando el comprador o adquirente sea una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro regulada; y (iv) a las adquisiciones de CBFIs que se realicen a través de ofertas públicas y ofertas públicas forzosas de adquisición en términos de la LMV.

Conflictos de Interés

Estamos sujetos a conflictos de interés derivados de nuestra relación con el Administrador, los Arrendatarios, Nacer Global y sus respectivas afiliadas. Específicamente, Jorge Nacer Gobera, quien es miembro no independiente y presidente del Comité Técnico y Alfonso Nacer Gobera, quien es miembro no independiente del Comité Técnico, tienen o podrían tener intereses de propiedad en los Arrendatarios.

Los Contratos de Arrendamiento y los Convenios de Aportación y Adhesión fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otras contraprestaciones, podrían no ser tan favorables para nosotros como si se hubieran negociado con terceros no relacionados. Asimismo, podríamos seguir una estrategia similar a Nacer Global y competir con Nacer Global por oportunidades de inversión. Nacer Global actualmente es propietario, directa e indirectamente, de Inmuebles que no se están aportando a Fibra Educa en relación con la Oferta. Como resultado, podrían existir conflictos de interés con Nacer Global y cualesquiera otras Personas Relacionadas en cuanto a inversiones, adquisiciones, oferta y/o asignación de activos potencialmente adecuados para Fibra Educa. Como consecuencia, hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para mitigar posibles conflictos de interés.

De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico tiene la facultad de aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, con el Fideicomitente, así como con el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del

Fideicomiso, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Adicionalmente, para efectos de atender posibles conflictos de interés que pudieran surgir de una oportunidad de inversión apropiada para nosotros y los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, de conformidad con el Fideicomiso, siempre y cuando el Fideicomiso Nacer sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación: los Fideicomitentes Adherentes Iniciales tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Activo, del que a la fecha de la Oferta Pública inicial, en lo individual o a través de otra entidad de la que sean mayoritariamente propietarios, o respecto de la cual los Fideicomitentes Adherentes Iniciales formen parte del mismo Grupo Empresarial (conforme dicho término se define en la LMV), sean titulares de manera directa o indirecta, del 50% (cincuenta por ciento) o más de los derechos de propiedad de dicho Activo, y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad.

El Fideicomiso establece la posibilidad de otorgar un Derecho de Reversión a los Fideicomitentes Adherentes (incluyendo a los Fideicomitentes Adherentes Iniciales) respecto a los Activos que aporten dichos fideicomitentes. Este Derecho de Reversión ha sido establecido expresamente en los respectivos Convenios de Aportación y Adhesión de los Activos Iniciales. Dicho Derecho de Reversión consiste en que los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, en caso de que el Fiduciario, conforme al Fideicomiso, sea instruido a enajenar alguno de los Activos aportados por ellos, tendrán el derecho de readquirir el Activo en cuestión de manera preferente. El proceso para ejercer el Derecho de Reversión es el siguiente: una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Activo aportado de que se trate conforme al Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes respectivos. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la

reversión de la propiedad del Activo de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

Adicionalmente, el Comité Técnico deberá estar integrado con mayoría de Miembros Independientes, lo que nos distingue de otras Fibras en México y, en nuestra opinión, reduce la posibilidad de posibles conflictos de interés.

Una vez completadas las Transacciones de Formación, el Fidecomiso Nacer detentará aproximadamente el 61.8% (sesenta y uno punto ocho por ciento) de los CBFIs en circulación (considerando que la Opción de Sobreasignación se ejerce en su totalidad) y tendrá la capacidad de tener una influencia significativa sobre nosotros. Una vez que se lleve a cabo la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación, la totalidad de CBFIs que los Fideicomitentes Adherentes Iniciales tengan derecho a recibir como contraprestación por los Activos Iniciales, serán entregados por el Fiduciario directamente al Fideicomiso Nacer. El Fideicomiso Nacer es controlado por el Fundador Relevante. Sujeto a lo mencionado en la sección anterior, en tanto el Fideicomiso Nacer detente al menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, éste podrá designar al presidente del Comité Técnico quién tendrá voto de calidad en caso de empate.

Política de Distribución

Fibra Educa es un Fideicomiso de reciente creación que no ha iniciado operaciones y, que por lo tanto, no ha realizado Distribución alguna a la fecha de este Prospecto. Conforme a lo previsto en el Fideicomiso y la Legislación Aplicable, Fibra Educa está obligada a distribuir, a más tardar el 15 de marzo de cada año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal inmediato anterior del Fideicomiso a los Tenedores, por lo que una vez que se apruebe la Distribución de Efectivo correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores. Será necesario que el Comité Técnico cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones de Efectivo sean mayores al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán: trimestralmente, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas del Fideicomiso, ingresos, inversiones y egresos. La política de distribución será revisada y

determinada por el Comité Técnico. Sin embargo, Fibra Educa no puede garantizar que su política de distribución no sea modificada en un futuro.

Información Corporativa

Las oficinas principales de Fibra Educa se ubican en Av. San Jerónimo 458 Piso 2, Col. Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón; CP. 01900, Ciudad de México. Asimismo, Fibra Educa tiene la siguiente página de Internet www.fibraeduca.com (la información contenida en la página de Internet antes mencionada no es parte de la información descrita en el presente Prospecto).

Características de la Oferta

Para información relativa a la Oferta, favor de ver sección "*2. La Oferta, 2.1 Características de los CBFIs*", del presente Prospecto.

Cumplimiento del Plan de Negocios

Calendario de Inversiones

Fibra Educa tiene como objetivo destinar los recursos provenientes de la Oferta Pública inicial a la adquisición de parte de los Activos que integran la Cartera Adicional Adquirible y que se mencionan en este Prospecto. Tenemos la intención de efectuarlo en un plazo de 12 meses a partir de la Oferta Pública inicial; sin embargo, no se puede garantizar que ello ocurrirá ya que podrían encontrarse mejores oportunidades de inversión que, a juicio del Administrador y una vez aprobada por los órganos de gobierno que correspondan, pudieran tener mejores rendimientos para los Tenedores.

No es posible comprometer con total exactitud el periodo de adquisición, dados los imponderables inherentes a la adquisición de inmuebles en México ya que podría demorarse algún tema tal como la liberación de algún gravamen sobre el Inmueble o el cumplimiento de alguna condición suspensiva a la que esté sujeta la aportación o compra en cuestión. Sin perjuicio de ello, nuestros Convenios de Aportación y Adhesión contemplarán un plazo máximo a partir del cual la contraparte incurriría en penalidades por retrasos no justificados en dichos cumplimientos de condiciones u obligaciones.

Inversiones y Desinversiones

Durante la vida de Fibra Educa se pretende tener un crecimiento por medio de Adquisiciones e Inversiones en Activos Inmobiliarios destinados al arrendamiento. De acuerdo con su tesis de inversión, Fibra Educa invertirá en oportunidades inmobiliarias

principalmente del sector educativo que le permita ofrecer a sus inversionistas altos rendimientos.

El proceso de Inversiones de Fibra Educa consiste en el siguiente:

1. *Identificación de oportunidades*: A través de una red de *brokers* y el equipo de directivos del Administrador se realiza la identificación de oportunidades de inversión.

2. *Análisis*: Actualmente el equipo del Administrador analiza más de doce oportunidades de inversión por semana, de las cuales se realiza un modelo de flujos y costos para presentar los resultados al equipo directivo.

3. *Negociación*: Se lleva la negociación por parte del equipo directivo del Administrador para obtener las mejores condiciones.

4. *Ejecución*: Se lleva a cabo la ejecución de la transacción de acuerdo a los términos pactados en la negociación.

En cuanto a las Desinversiones, conforme se presenten oportunidades de Desinversión, Fibra Educa determinará el momento y condiciones propicias para realizar y capturar la plusvalía de nuestras Inversiones.

Es importante destacar que, si bien la Desinversión y captura de la plusvalía de un Activo será analizado y presentada al Comité Técnico, o en su caso a la Asamblea de Tenedores, es nuestra intención respetar en todo momento las restricciones aplicables en cuanto a la enajenación o disposición de Activos de las Fibras, en los términos de las disposiciones fiscales aplicables.

(a) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la

mayoría de los Miembros Independientes, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior en el entendido que cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, previa instrucción del Administrador, el Fiduciario deberá efectuar la Desinversión.

(b) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

Resumen de Información Financiera Proforma

Estado Proforma Condensado de Posición Financiera No Auditado

Al 31 de marzo de 2018
(En miles de Pesos)

		Ajustes Proforma		
	FIBRA EDUCA [1]	**Cartera de Aportación[2]**	**Oferta Pública de CBFIs[3]**	**Proforma Fibra Educa (no auditadas)**
Activo				
Efectivo	$ -	$ -	$ 3,793,101	$ 3,793,101
Impuesto al valor agregado por recuperar	-	1,763,122	45,123	1,808,245
Total del activo circulante		1,763,122	3,838,224	5,601,346
Propiedades de inversión	-	17,008,140	-	17,008,140
	-	17,008,140	-	17,008,140
Total del activo	$ -	$ 18,771,262	$ 3,838,224	$ 22,609,486
Pasivo y patrimonio				
Pasivo:				

Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	$ -	$ 2,345,262	$ (2,345,262)	$ -
Total del pasivo	-	2,345,262	(2,345,262)	-
Patrimonio	-	16,426,000	6,183,486	22,609,486
Total del pasivo y patrimonio	$ -	$ 18,771,262	$ 3,838,224	$ 22,609,486

(1) Los importes incluidos reflejan la posición financiera histórica de Fibra Educa al 31 de marzo de 2018. La Aportación Inicial para la formación del Patrimonio del Fideicomiso corresponde a Ps. $1, y no se presenta en esta columna debido a redondeo.

(2) La administración del Fideicomiso utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados: (i) El número de propiedades adquiridas, (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos (por ejemplo, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, administración financiera en relación con la propiedad, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos), también considerando servicios complementarios (por ejemplo, mantenimiento, seguridad y contabilidad), y (iii) El grado en que el portafolio de propiedades o la compañía adquirida haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de generación de información).

El Fideicomiso ha concluido que la aportación de las 52 propiedades representa la adquisición de activo.

Las propiedades que comprenden la Cartera de Aportación, es decir, los Activos Iniciales, se reconocerán a su costo inicial (representado por el valor de los CBFIs que serían pagados como contraprestación por su adquisición), que se calcula con base en el valor razonable de los inmuebles. Las propiedades serán clasificadas como propiedades de inversión conforme a las *International Accounting Standards* 40, *Propiedades de Inversión*. Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente a su costo de adquisición, incluyendo los costos de la adquisición. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable con base en la política contable seleccionada por parte de la administración. Las variaciones (ganancia o pérdida) en el valor razonable de las propiedades de inversión, se reconocen dentro de los resultados en el periodo que se originan.

Como parte de la adquisición de la Cartera de Aportación, Fibra Educa pagará una cantidad estimada en Ps. $582,140 por gastos notariales, impuestos sobre adquisición de inmuebles y otros gastos asociados, relacionados con la adquisición de los Activos Iniciales. Estos montos son reflejados en el estado proforma condensado de posición financiera no auditado como parte del costo inicial de las propiedades de inversión y un pasivo asociado. A pesar de que los estados financieros proforma condensados no auditados incluyen los impactos del pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles de los activos adquiridos, podría haber algunos casos donde dicho impuestos podría ser no aplicable si se reúnen ciertas condiciones.

La información financiera proforma que se acompaña, solamente refleja las propiedades que se encuentran completamente desarrolladas y en operación al 31 de marzo de 2018. Algunas de las propiedades que serán adquiridas por el Fideicomiso y que se encuentran en proceso de construcción a las fechas de reporte, han sido incluidas solamente en el estado proforma condensado de posición financiera no auditado, determinados con base su valor razonable a la fecha de determinación. Su construcción y terminación es responsabilidad del arrendatario.

Los inmuebles descritos en el párrafo anterior, tendrán Contratos de Arrendamiento que generarán flujos para el Fideicomiso a partir del día en que se consume la Oferta Pública inicial. Los flujos anuales brutos que se esperan de estos Contratos de Arrendamiento ascenderían a Ps. $865,572 de acuerdo con los términos de los Contratos de Arrendamiento que surtirán efectos en dicha fecha. Dado que la construcción de dichas propiedades no ha concluido, estos importes y otros flujos atribuibles a la operación del Fideicomiso no se muestran en el estado proforma condensado de resultados no auditado. Asimismo, asumiendo que la operación de dichos inmuebles mantuviera exactamente la misma rentabilidad que otras propiedades similares que contiene la Cartera de Aportación, el Fideicomiso anticipa que estos Contratos de Arrendamiento generarán, un flujo neto anual de aproximadamente Ps. $780,860 (asumiendo que no sería necesario incurrir en gastos de administración adicionales, y utilizando para calcular la rentabilidad las cifras del período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2018). Los flujos anuales brutos de los Contratos de Arrendamiento de los inmuebles que se encuentran operando ascendería a Ps. $1,143,292, con base en los Contratos de Arrendamiento que se anticipa surtirán efectos en la fecha de la Oferta Pública inicial, que adicionados a los que están en construcción totalizarían flujos por Ps. $2,008,864.

(3) Este ajuste incluye la emisión de 302,325,581 CBFIs a inversionistas en la Oferta Pública inicial a un Precio de Colocación de Ps. $21.5 por CBFI, para llegar a un total de recursos brutos de Ps. $6,500,000 menos costos de emisión por Ps. $316,514 que serán pagados como parte de la Oferta Pública inicial, presentados netos de los recursos recibidos y sin considerar una posible sobreasignación.

Adicionalmente, el IVA estimado por Ps. $1,808,245 que se generaría en relación con: (i) los costos de la Oferta Pública inicial y (ii) la adquisición de los Activos Iniciales por el Fideicomiso, se muestra en los estados financieros proforma como parte del pasivo circulante, con su correspondiente efecto en el activo circulante, pues se espera recuperar a través de las autoridades fiscales.

Estado Proforma Condensado de Resultados no Auditado

Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018
(En miles de Pesos)

		Ajustes Proforma		
	FIBRA EDUCA[1]	Cifras Históricas[2]	Otros Ajustes Proforma[3]	Proforma
Ingresos por:				
Arrendamiento	$ -	$ -	$ 285,823	$ 285,823
Total de ingresos	-	-	285,823	285,823
Gastos:				
Gastos de operación y mantenimiento	-	10,782	976	11,758
Gastos de administración	-	-	13,951	13,951
Impuesto predial y seguros	-	1,546	14,669	16,215
Total de gastos	-	12,328	29,596	41,924
Total del resultado	$ -	$ (12,328)	$ 256,227	$ 243,899

[1] Los importes incluidos reflejan la posición financiera histórica de Fibra Educa al 31 de marzo de 2018. La Aportación Inicial para la formación del Patrimonio del Fideicomiso corresponde a Ps. $1, y no se presenta en esta columna debido a redondeo.
[2] Estos importes corresponden a los gastos históricos por concepto de mantenimiento, operación, predial y seguros de los Activos Iniciales por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, los cuales serán incurridos por Fibra Educa una vez que se reciban los Activos Iniciales.
[3] No existe información histórica de los arrendamientos en los Inmuebles que formarán parte de la Cartera de Aportación (Activos Iniciales). Consecuentemente, los ingresos por arrendamiento sobre las propiedades de inversión que se presentan en el estado financiero proforma condensado de resultados, se han determinado tomando con base los importes que constan en los Contratos de Arrendamiento que surtirían efectos al momento de llevarse a cabo la Oferta Pública inicial, deflactados a Pesos de poder adquisitivo de cada período, cuando resultó aplicable, mediante el uso de factores determinados mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor.
Los gastos de administración que se muestran dentro de los ajustes proforma, corresponden al monto estimado por el Administrador, de gastos que incurriría en el desempeño de sus funciones, de conformidad con el Contrato de Administración y que sería reembolsado por Fibra Educa. Dichos gastos fueron integrados con base en el presupuesto desarrollado por el propio Administrador, y de igual forma fueron deflactados a Pesos de poder adquisitivo de cada período, cuando resultó aplicable, mediante el uso de factores determinados mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor.
Los gastos de operación y mantenimiento, impuesto predial y seguros de algunos inmuebles, pueden diferir una vez consumada la constitución de Fibra Educa, y su puesta en operaciones, en virtud de que en algunos casos se anticipan ciertas mejoras de algunos Inmuebles, o bien debido a que se anticipa un incremento en gastos que pudieran modificarse como resultado de la actualización de los valores de los Inmuebles que son base del cálculo de los mismos. Estas estimaciones fueron realizadas por la administración de Fibra Educa, basadas en información operativa de activos similares y/o datos proporcionados por valuadores independientes. Además, los ajustes al valor razonable asociados con la Cartera de Aportación de un periodo a otro no se han incluido ya que la administración de Fibra Educa considera que no son materiales en relación con la información financiera proforma condensada no auditada.

Estado Proforma Condensado de Resultados no Auditado

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En miles de Pesos)

		Ajustes Proforma		
	FIBRA EDUCA[1]	Cifras Históricas[2]	Otros Ajustes Proforma[3]	Proforma
Ingresos por:				
Arrendamiento	$ -	$ -	$ 1,070,768	$ 1,070,768
Total de ingresos	-	-	1,070,768	1,070,768
Gastos:				
Gastos de operación y mantenimiento	-	24,134	4,685	28,819
Gastos de administración	-	-	52,265	52,265
Impuesto predial y seguros	-	5,960	54,785	60,745
Total de gastos	-	30,094	111,735	141,829
Total del resultado	$ -	$ (30,094)	$ 959,033	$ 928,939

[1] Los importes incluidos reflejan la posición financiera histórica de Fibra Educa al 31 de marzo de 2018. La Aportación Inicial para la formación del Patrimonio del Fideicomiso corresponde a Ps. $1, y no se presenta en esta columna debido a redondeo.

[2] Estos importes corresponden a los gastos históricos por concepto de mantenimiento, operación, predial y seguros de los Activos Iniciales por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, los cuales serán incurridos por Fibra Educa una vez que se reciban los Activos Iniciales.

[3] No existe información histórica de los arrendamientos en los Inmuebles que formarán parte de la Cartera de Aportación (Activos Iniciales). Consecuentemente, los ingresos por arrendamiento sobre las propiedades de inversión que se presentan en el estado financiero proforma condensado de resultados, se han determinado tomando con base los importes que constan en los Contratos de Arrendamiento que surtirían efectos al momento de llevarse a cabo la Oferta Pública inicial, deflactados a Pesos de poder adquisitivo de cada período, cuando resultó aplicable, mediante el uso de factores determinados mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Los gastos de administración que se muestran dentro de los ajustes proforma, corresponden al monto estimado por el Administrador, de gastos que incurriría en el desempeño de sus funciones, de conformidad con el Contrato de Administración y que sería reembolsado por Fibra Educa. Dichos gastos fueron integrados con base en el presupuesto desarrollado por el propio Administrador, y de igual forma fueron deflactados a Pesos de poder adquisitivo de cada período, cuando resultó aplicable, mediante el uso de factores determinados mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Los gastos de operación y mantenimiento, impuesto predial y seguros de algunos inmuebles, pueden diferir una vez consumada la constitución de Fibra Educa, y su puesta en operaciones, en virtud de que en algunos casos se anticipan ciertas mejoras de algunos Inmuebles, o bien debido a que se anticipa un incremento en gastos que pudieran modificarse como resultado de la actualización de los valores de los Inmuebles que son base del cálculo de los mismos. Estas estimaciones fueron realizadas por la administración de Fibra Educa, basadas en información operativa de activos similares y/o datos proporcionados por valuadores independientes. Además, los ajustes al valor razonable asociados con la Cartera de Aportación de un periodo a otro no se han incluido ya que la administración de Fibra Educa considera que no son materiales en relación con la información financiera proforma condensada no auditada.

1.3 Factores de Riesgo

El público inversionista deberá leer detalladamente y entender toda la información contenida en el presente Prospecto, especialmente la que se incluye en esta sección. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no forman un listado exhaustivo, pues pudieran existir otros: (i) que actualmente no se consideran relevantes y que con posterioridad pudieran llegar a serlo; (ii) no conocidos o que no pueden ser conocidos a la fecha de la presente Emisión; o (iii) que surjan en el futuro y que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, podría afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o del Administrador, y en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para ser distribuido a los Tenedores.

La inversión en los CBFIs implica riesgos. Se deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de la información contenida en otras secciones de este Prospecto previo la adquisición de los CBFIs materia de la Oferta. Cualquiera de las circunstancias o acontecimientos descritos como un factor de riesgo podría ocasionar que los Tenedores pierdan la totalidad o una parte de su inversión.

Los posibles inversionistas deberán hacer un análisis particular sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otras índoles implícitas en la adquisición de los CBFIs, tomando en cuenta las ventajas de invertir en ellos, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los posibles inversionistas no deben considerar o utilizar el contenido de este Prospecto como una recomendación legal, fiscal, de inversión o de ningún tipo por parte de las Personas que lo suscriben. En todo caso, se aconseja a los futuros inversionistas consultar con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión en los CBFIs.

Se recomienda a los posibles inversionistas no basarse en el desempeño histórico que se establece en este Prospecto para tomar decisiones de hacer o no hacer inversiones en los CBFIs. La información relativa al desempeño de Fibra Educa que se establece en este Prospecto ha sido auditada y verificada en forma limitada por un tercero independiente.

Factores de riesgo relacionados con la estructura y gobierno corporativo de Fibra Educa y conflictos de interés.

Estamos sujetos a posibles conflictos de interés derivados de nuestra relación con el Administrador, los Arrendatarios de la Cartera de Aportación y sus respectivas Afiliadas, incluyendo Nacer Global, y no podemos asegurar que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para atender todos los posibles conflictos de interés

que pudieran presentarse, lo que podría tener consecuencias adversas para nosotros y los Tenedores.

Estamos sujetos a conflictos de interés derivados de nuestra relación con el Administrador y Nacer Global, incluyendo sus entidades afiliadas que serán los Arrendatarios de los Activos Iniciales. Específicamente, Jorge Nacer Gobera, quien es miembro no independiente y presidente del Comité Técnico y Alfonso Nacer Gobera, quien es miembro no independiente del Comité Técnico, tienen intereses directa o indirectamente en los Arrendatarios de los Activos Iniciales en virtud de que todos ellos son controlados por Nacer Global.

Los Contratos de Arrendamiento y los Convenios de Aportación y Adhesión fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otras contraprestaciones, podrían no ser tan favorables para nosotros como si se hubieran negociado con terceros no relacionados. Asimismo, podríamos seguir una estrategia similar a Nacer Global y competir con Nacer Global por oportunidades de inversión. Nacer Global actualmente es propietario de Inmuebles no destinados al sector educativo que no se están aportando al Patrimonio del Fideicomiso Fibra Educa en relación con la Oferta Pública inicial. Como resultado, podrían existir conflictos de interés con Nacer Global y cualesquier otras Personas Relacionadas en cuanto a inversiones, adquisiciones, oferta y/o asignación de activos potencialmente adecuados para Fibra Educa. Como consecuencia, hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para mitigar posibles conflictos de interés.

De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico tiene la facultad de aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, con el Fideicomitente, así como con el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Siempre y cuando el Fideicomiso Nacer sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales han acordado otorgarnos un derecho de primera oferta para adquirir cualquier

Inmueble, derechos fideicomisarios de fideicomisos propietarios de Inmuebles y/o derechos de arrendamiento de Inmuebles de los cuales, a la fecha de la Oferta Pública inicial, en lo individual o a través de otra entidad de la que sean mayoritariamente propietarios, o respecto de la cual los Fideicomitentes Adherentes Iniciales formen parte del mismo Grupo Empresarial (conforme dicho término se define en la LMV), sean titulares de manera directa o indirecta, del 50% (cincuenta por ciento) o más de los derechos de propiedad de dicho activo, y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad.

El Fideicomiso establece la posibilidad de otorgar un Derecho de Reversión a los Fideicomitentes Adherentes (incluyendo a los Fideicomitentes Adherentes Iniciales) respecto a los Activos que aporten dichos fideicomitentes. Este Derecho de Reversión ha sido establecido expresamente en los respectivos Convenios de Aportación y Adhesión de los Activos Iniciales. Dicho Derecho de Reversión consiste en que los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, en caso de que el Fiduciario, conforme al Fideicomiso, sea instruido a enajenar alguno de los Activos aportados por ellos, tendrán el derecho de readquirir el Activo en cuestión de manera preferente. El proceso para ejercer el Derecho de Reversión es el siguiente: una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Activo aportado de que se trate conforme al Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes respectivos. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Activo de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

Adicionalmente podríamos tener conflictos de interés con respecto a los Contratos de Arrendamiento que celebremos respecto a la Cartera de Aportación. Los Activos Iniciales estarán arrendados a entidades enfocadas principalmente al sector educativo que son controladas por Nacer Global. La Cartera Adicional Adquirible también tendría arrendatarios en su mayoría controlados por Nacer Global. Todos nuestros ingresos provendrán inicialmente de dichos Contratos de Arrendamiento y por ello, nuestros resultados y desempeño podrán ser impactados por los resultados de Nacer Global. Nuestras propiedades futuras también podrían ser arrendadas a arrendatarios que sean

controlados por Nacer Global. Como resultado de que Nacer Global tenga control sobre algunos o todos de los Arrendatarios, podrían existir conflictos de interés con respecto a la celebración, modificación y/o terminación de los Contratos de Arrendamiento. Los Contratos de Arrendamiento incluyen ciertos términos y condiciones que pretenden regular los posibles conflictos de interés inherentes a la estructura legal para calificar como una Fibra bajo la Legislación Aplicable. No obstante, como consecuencia de dichos posibles conflictos de interés, las decisiones de Nacer Global relativas al ejercicio de derechos bajo los Contratos de Arrendamiento podría afectar adversamente nuestros intereses así como los de los Tenedores.

No podemos asegurar que cualquiera de nuestras políticas podrá exitosamente eliminar la influencia de dichos conflictos de interés. Si dichas políticas no son exitosas, podrían tomarse decisiones que no reflejarán completamente los intereses de todos los Tenedores.

Los Convenios de Aportación y Adhesión y los Contratos de Arrendamiento fueron negociados entre Personas Relacionadas y no en términos de mercado.

Con relación a las Transacciones de Formación, los Convenios de Aportación y Adhesión fueron negociados con Personas Relacionadas. De conformidad con dichos convenios, como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales, el Fundador Relevante, quien también es miembro de nuestro Comité Técnico y los demás Fideicomitentes Adherentes Iniciales, recibirán 764,000,000 (setecientos sesenta y cuatro millones) de CBFIs a través del Fideicomiso Nacer. Los CBFIs depositados durante las Transacciones de Formación con dichas Personas como contraprestación representan el 61.8% (sesenta y uno punto ocho por ciento) de los CBFIs en circulación al momento de la Oferta Pública inicial, asumiendo que la Opción de Sobreasignación fue ejercida en su totalidad.

El número de CBFIs que serán entregados como contraprestación de la Cartera de Aportación fue determinado previo a la Oferta Pública inicial por las Personas antes mencionadas y los miembros del Comité Técnico Inicial, integrado por Personas Relacionadas, en base a los avalúos elaborados por Colliers International como tercero independiente. El valor atribuido a cada Activo Inicial no necesariamente está relacionado con su valor en libros.

Asimismo, ciertos Fideicomitentes Adherentes Iniciales podrían tener un interés en evitar la venta de dicha propiedad por nosotros, aún en caso de que dicha venta sea favorable para Fibra Educa.

De manera similar, los Contratos de Arrendamiento de los Activos Iniciales presentan conflictos de interés ya que todos los Activos materia de la Cartera de Aportación serán

arrendados a entidades controladas por Nacer Global y, al momento de la presente Oferta Pública inicial, y hasta en tanto no se arrienden Activos a terceros no vinculados con Nacer Global, todos nuestros ingresos derivarán de dichos Contratos de Arrendamiento. Nosotros no tendremos ninguna participación en los Arrendatarios. Derivado del control que Nacer Global ejerza sobre todos o algunos de nuestros Arrendatarios, podría presentarse algún conflicto de interés con respecto a la celebración, modificación y/o terminación de los Contratos de Arrendamiento. Los Contratos de Arrendamiento incluyen términos y condiciones que pretenden regular los posibles conflictos de interés inherentes a la estructura legal necesaria para calificar como Fibra. No obstante lo anterior, como consecuencia de dichos conflictos de interés, las decisiones de Nacer Global relacionadas con el ejercicio de derechos bajo los Contratos de Arrendamiento podría no solo afectar nuestros intereses sino también los de los Tenedores.

La contraprestación que pagaremos por los Activos Iniciales se negoció entre partes relacionadas y puede superar el valor justo de mercado de dichos Activos Iniciales.

El Precio de Colocación fue determinado mediante negociaciones entre nosotros y los Intermediarios Colocadores. Además de condiciones prevalecientes del mercado, los factores que fueron considerados para determinar el Precio de Colocación fueron: (i) la situación financiera y operativa del Fideicomiso; (ii) el potencial de generación futura de flujos y utilidades del Fideicomiso; (iii) los múltiplos de empresas públicas comparables; y (iv) las condiciones generales del mercado al momento de la Emisión.

El Precio de Colocación no necesariamente guarda una relación con el valor contable, en libros o de avalúo de nuestros Activos, nuestra condición financiera o cualquier otro criterio establecido de valor y podría no ser indicativo del precio de mercado de nuestros CBFIs posterior a la Oferta Pública inicial. El precio a ser pagado por nosotros, y la contraprestación a ser recibida por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y directivos de nuestro Administrador, como contraprestación por la aportación de nuestra Cartera de Aportación, podrían exceder el valor justo de mercado de dichos Activos Iniciales.

El Contrato de Administración no fue negociado en términos de mercado y sus términos podrían no ser tan favorables para nosotros como si se hubiera negociado en términos de mercado con terceros no relacionados

El Contrato de Administración fue negociado entre Personas Relacionadas y sus términos podrían no ser tan favorables para nosotros como si hubiera sido negociado con terceras Personas no relacionadas.

Miembros del equipo directivo de nuestro Administrador tienen otros intereses de negocios e inversiones, lo que potencialmente podría distraer su tiempo y atención de nosotros.

Miembros del equipo directivo de nuestro Administrador tienen otros intereses de negocios externos, incluyendo participaciones y en algunos casos, responsabilidades administrativas, relacionados con ciertos inmuebles y sociedades que no fueron aportadas o adquiridas en nuestras Transacciones de Formación. La presencia de intereses en negocios externos podría presentar un conflicto de interés, ya que éstos podrían interferir con la capacidad de los miembros del equipo directivo de nuestro Administrador de dedicar tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos y, como resultado de lo anterior, nuestro negocio podría verse perjudicado.

Algunos de nuestros contratos, incluyendo los Convenios de Aportación y Adhesión por medio de los cuales adquiriremos nuestra Cartera de Aportación y los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios, fueron negociados entre Personas Relacionadas.

Transacciones de Formación

De conformidad con los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales (incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y directivos de del Administrador y los Arrendatarios), nos aportarán sus participaciones en dichas propiedades. A cambio de dichos Activos Iniciales, entregaremos 764,000,000 (setecientos sesenta y cuatro) millones de CBFIs a los Fideicomitentes Adherentes Iniciales. Dichos CBFIs que entregaremos como contraprestación por la Cartera de Aportación representan aproximadamente el 61.8% (sesenta y uno punto ocho por ciento) de nuestros CBFIs en circulación al concluir la Oferta Pública (considerando que la Opción de Sobreasignación se ejerce en su totalidad) y nuestras Transacciones de Formación. El número de CBFIs que entregaremos a los Fideicomitentes Adherentes Iniciales a cambio de la Cartera de Aportación, fue determinado previamente a la fecha de la Oferta Pública por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y los miembros de nuestro Comité Técnico Inicial, con base en avalúo por un tercero independiente (Colliers). El valor atribuido a cada Activo Inicial, no necesariamente tiene una relación con el valor en libros del Activo en cuestión.

Los Convenios de Aportación y Adhesión fueron negociados entre Personas Relacionadas, incluyendo el precio a ser pagado por nosotros, y la contraprestación a ser recibida por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, como contraprestación por la aportación de nuestra Cartera de Aportación. En virtud de lo anterior, la

contraprestación a ser pagada a los Fideicomitentes Adherentes Iniciales por los Activos Iniciales podría exceder el valor justo de mercado de dichos Activos Iniciales.

Los Contratos de Arrendamiento

Al concluir la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación daremos en arrendamiento todos nuestros Activos Iniciales a, y generaremos nuestro ingreso de, los Arrendatarios de la Cartera de Aportación, quienes son entidades controladas por Nacer Global. No mantendremos tenencia alguna en los Arrendatarios. Debido a que Nacer Global es quien controla a los Arrendatarios que arriendan los Activos Iniciales, existe un conflicto de interés con respecto a la ejecución de los Contratos de Arrendamiento. Los Contratos de Arrendamiento incluyen ciertos términos y condiciones que pretenden regular posibles conflictos de interés inherentes a la estructura legal necesaria para poder calificar como Fibra, incluyendo requerir la aprobación de nuestro Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes, para ciertas acciones de los Arrendatarios. Sin embargo, debido a dichos conflictos de interés, las decisiones de Nacer Global respecto de la ejecución de nuestros derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento pudieran no reflejar solamente nuestros intereses o los intereses de los Tenedores.

La información financiera proporcionada por Nacer Global y los Arrendatarios Iniciales, quienes son entidades afiliadas de Nacer Global, no ha sido auditada ni revisada por un auditor externo independiente.

Nacer Global y los Arrendatarios Iniciales no cuentan con estados financieros auditados o revisados por un despacho de auditores independiente y podrán no contar con ellos en el futuro. Adicionalmente, los Arrendatarios futuros podrían no contar con estados financieros auditados o revisados por un despacho de auditores independiente. Dependemos, hasta cierto grado, en la información financiera que nos proporcionó Nacer Global y los Arrendatarios Iniciales, quienes son miembros de Nacer Global, para efectuar ciertas evaluaciones relativas a nuestro negocio. Dicha información no ha sido y no será revisada por nuestros Auditores Externos. No llevamos a cabo ninguna investigación o verificación independiente de la Información Nacer proporcionada por Nacer Global y los Arrendatarios Iniciales y asumimos que dicha Información Nacer es veraz, objetiva, completa y que la metodología contable, principios, estimaciones, suposiciones y juicios de valor utilizados en la elaboración de sus estados financieros son correctos. En consecuencia, no tenemos la certeza de que la Información Nacer proporcionada por Nacer Global y los Arrendatarios Iniciales, es veraz, objetiva, completa y que refleja con certeza la situación financiera y resultados de Nacer Global y los Arrendatarios Iniciales.

Concentración de los Arrendatarios Iniciales

Actualmente los arrendatarios tanto de la Cartera de Aportación como de la Cartera Adicional Adquirible, son controlados por Nacer Global, por lo que no obstante que cada uno de ellos administra su propio negocio, es importante considerar que cualquier deficiencia en la operación y en los negocios de las entidades integrantes de Nacer Global podría afectar nuestros ingresos y los resultados de nuestro negocio y en consecuencia la entrega de Distribuciones de Efectivo.

El éxito de Fibra Educa dependerá en gran medida del Administrador en la administración y asesoría de Fibra Educa e implementación de la estrategia de crecimiento; y de su capacidad para administrar y asesorar a Fibra Educa y conservar los Activos.

Fibra Educa no cuenta con empleados directos. El personal y los servicios que requiere Fibra Educa serán proporcionados por el Administrador. La capacidad de Fibra Educa para lograr los objetivos depende en gran parte del Administrador para la administración de las operaciones de Fibra Educa, su capacidad de identificar nuevos Activos, y la realización de la estrategia de financiamiento para ello. También depende de la capacidad del Administrador de administrar y mantener los Activos y administrar los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios, entre otras actividades de administración diarias relacionadas con los Activos. Por consiguiente, el negocio de Fibra Educa depende de los contactos de negocio del Administrador, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y de implementar las estrategias de negocio de Fibra Educa. En caso de perder los servicios proporcionados por el Administrador y su respectivo personal, el negocio y el desempeño financiero de Fibra Educa podrían verse afectados adversamente.

En el caso de que el Administrador o su personal clave no estén dispuestos en continuar proporcionando sus servicios a Fibra Educa o sean removidos en términos del Fideicomiso, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto que las contraprestaciones que actualmente se pagan al Administrador bajo el Contrato de Administración. Tampoco podemos garantizar que Fibra Educa podrá encontrar un administrador sustituto con capacidades similares o mejores que el Administrador.

Al ser una entidad recientemente creada, los operadores del Fideicomiso no cuentan con experiencia previa en el manejo de una Fibra y por lo tanto podrían tener dificultades para llevar el negocio exitosamente y de manera rentable o para cumplir con los requisitos reglamentarios, incluyendo los requisitos para una Fibra establecidos en la LISR, lo que puede dificultar la capacidad de Fibra Educa para

lograr objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calificación como una Fibra en términos de la LISR.

Fibra Educa y el Administrador fueron constituidos recientemente, e iniciarán sus operaciones una vez concluida la Oferta Pública inicial. Por consiguiente, Fibra Educa y el Administrador no han tenido experiencia en la operación de una Fibra y están sujetos a todos los riesgos asociados con cualquier nuevo negocio, incluyendo el riesgo que no se logren satisfactoriamente los objetivos y que el valor de la inversión disminuya.

Como parte de la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación, Fibra Educa ha iniciado la implementación de la estrategia de operaciones, la cual permanece sujeta a posibles cambios en el futuro. La estrategia puede llegar a no ser exitosa, en dicho caso, Fibra Educa no podrá llevar a cabo los cambios en el momento oportuno. Aún permanecen incertidumbres respecto a los mercados inmobiliarios en los cuales Fibra Educa podrá invertir en el futuro, así como en el momento en que se realicen y el precio que se pagará por dichas inversiones. Fibra Educa no puede garantizar que implementará la estrategia satisfactoriamente y por consiguiente, la inversión en los CBFIs está sujeta a un alto grado de riesgo.

No obstante que cada uno de los Ejecutivos tiene suficiente experiencia en la industria inmobiliaria y de inversión, no es indicativo necesariamente de los futuros resultados. Además, los operadores del Fideicomiso no han tenido experiencia en la operación de una Fibra, ni en el cumplimiento de requisitos regulatorios para una Fibra establecidos en la LISR, entre otros ordenamientos. La regulación para una Fibra es altamente técnica y compleja, y el incumplimiento de las limitaciones impuestas por dicha regulación podría obligar a pagar impuestos y multas. La inexperiencia del Administrador y sus Ejecutivos en la administración de una Fibra puede entorpecer la capacidad de Fibra Educa para alcanzar sus objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calidad de Fibra, perdiendo el tratamiento fiscal a que se refiere la LISR, o generar la obligación de pago de impuestos y multas. Como resultado, no es factible garantizar que los operadores de Fibra Educa sean capaces de conducir sus negocios con éxito, ejecutar sus estrategias de inversión como una emisora de valores, o cumplir con requisitos reglamentarios aplicables a las Fibras con valores inscritos en el RNV.

Los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, especialmente el Fundador Relevante, tendrán, a través del Fideicomiso Nacer, influencia significativa sobre Fibra Educa y podrían ejercer dicha influencia de una manera que no sea conveniente para los intereses de los otros Tenedores de nuestros CBFIs.

Al concluir la Oferta Pública inicial y nuestras Transacciones de Formación, aproximadamente el 61.8% (sesenta y uno punto ocho por ciento) de nuestros CBFIs en circulación (considerando que la Opción de Sobreasignación se ejerce en su totalidad), se

mantendrán en el Fideicomiso Nacer. El Fideicomiso Nacer está controlado por el Fundador Relevante. Lo anterior implica que el Fideicomiso Nacer tendrá influencia significativa en las decisiones de Fibra Educa.

Todos los Arrendatarios de los Activos Iniciales son controlados por Nacer Global. Asimismo, la Cartera Adicional Adquirible identificada, en caso de que efectivamente se realice la adquisición de los diversos Activos que integran dicha Cartera Adicional Adquirible, consta de Inmuebles cuya mayoría de arrendatarios actualmente son controlados por Nacer Global. En virtud de lo anterior, al momento de la presente Oferta Pública inicial, y hasta en tanto no se arrienden Activos a terceros no vinculados con Nacer Global, todos nuestros ingresos derivarán de dichos arrendamientos. En consecuencia, la insuficiencia de fondos de Nacer Global y sus subsidiarias podrían afectar el pago de las Rentas y nuestros resultados y condición financiera.

El Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas de manera unilateral, sin ser necesaria la aprobación de los Tenedores.

En términos del Fideicomiso, las políticas de inversión y distribución y las políticas con respecto a otras actividades incluyendo crecimiento y operaciones serán determinadas por el Comité Técnico sin requerir la aprobación de la Asamblea de Tenedores. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas, en cualquier momento a elección del Comité Técnico sin la aprobación de los Tenedores, pero mediante resolución y mayoría calificada de los Miembros del Comité Técnico, incluyendo el voto mayoritario de los Miembros Independientes. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, en el precio de los CBFIs y la capacidad de Fibra Educa para hacer Distribuciones de Efectivo.

No es posible garantizar la capacidad de Fibra Educa para hacer Distribuciones de Efectivo en el futuro.

Las Distribuciones de Efectivo se harán conforme a lo previsto en la LISR, la cual establece que una Fibra debe distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior. Todas las Distribuciones de Efectivo dependerán de los ingresos de Fibra Educa, de su condición financiera, de necesidades de efectivo, de acuerdos financieros, del mantenimiento de su calidad como Fibra y de otros factores que pueden considerarse relevantes de tiempo en tiempo. La disponibilidad del efectivo para llevar a cabo Distribuciones de Efectivo dependerá de los ingresos por las Rentas, mientras que los ingresos por las Rentas están sujetos a los riesgos e incertidumbres fuera de control. Dependiendo de dichos factores, Fibra Educa podría no ser capaz de hacer Distribuciones de Efectivo en el futuro.

A efecto de mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la LISR, Fibra Educa podría estar forzada a renunciar a oportunidades inversión atractivas, lo cual podría retrasar o dificultar la capacidad de Fibra Educa para lograr los objetivos del negocio.

Para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a las Fibras conforme a la LISR, Fibra Educa debe observar ciertos requisitos de forma continua relativos a, entre otros, las fuentes de ingresos, la naturaleza de los Activos y cantidades distribuidas a los Tenedores. Fibra Educa podría estar obligada a mantener activos en momentos en que podría ser más ventajoso venderlos, con el fin de evitar consecuencias fiscales adversas. Fibra Educa también podría estar obligada a realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs en momentos en que sería más ventajoso reinvertir el efectivo en el negocio de Fibra Educa. El cumplimiento de los requisitos para una Fibra podría dificultar la capacidad de Fibra Educa para operar únicamente sobre la base de maximizar las utilidades y el valor de la inversión de los Tenedores.

Factores de Riesgo relacionados con los Activos y Operaciones.

Una vez llevada a cabo la Oferta Pública inicial y nuestras Transacciones de Formación, dependeremos de nuestros Arrendatarios para la obtención de sustancialmente todos nuestros ingresos, y en caso de que los Arrendatarios no cumplan sus obligaciones de conformidad con los Contratos de Arrendamiento, podrá tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Una vez llevada a cabo la Oferta Pública inicial y nuestras Transacciones de Formación, generaremos sustancialmente todos nuestros ingresos de Contratos de Arrendamiento celebrados con Arrendatarios controlados por Nacer Global. Consecuentemente, nuestro desempeño depende de los desempeños de dichos Arrendatarios y de nuestra capacidad de cobrarles la Renta. No podemos asegurar que los Arrendatarios tendrán suficientes ingresos, bienes y liquidez para satisfacer sus obligaciones de pago a nuestro favor de conformidad con los Contratos de Arrendamiento. Si los Arrendatarios no pudieran cumplir con sus obligaciones de pago a nuestro favor bajo uno o más de los Contratos de Arrendamiento, podríamos experimentar retrasos para ejercer nuestros derechos como arrendador y podríamos incurrir costos sustanciales, incluyendo litigios y gastos relacionados, en proteger nuestra inversión y re-arrendar nuestras propiedades, y no podemos asegurar que podremos celebrar con un nuevo arrendatario un contrato de arrendamiento en términos similares a los de los Contratos de Arrendamiento o del todo. El incumplimiento al pago de la Renta por parte de los Arrendatarios bajo uno o más de los Contratos de Arrendamiento podría afectar material y adversamente nuestro

negocio, condición financiera y resultado de operaciones, incluyendo nuestra capacidad de hacer Distribuciones de Efectivo a los Tenedores y, en ciertas circunstancias, nuestra capacidad de hacer las Distribuciones de Efectivo suficientes para mantener nuestra calidad de Fibra. Para efectos de mitigar este riesgo, se ha incluido a diversos fiadores en los Contratos de Arrendamiento. Por estas razones, si los Arrendatarios llegasen a experimentar un efecto material adverso en su negocio, condición financiera o resultado de operaciones, nuestro negocio, condición financiera o resultado de operaciones podría también ser afectado de manera materialmente adversa.

Somos una Fibra constituida principalmente para adquirir, desarrollar, poseer y obtener ingresos derivados del arrendamiento de inmuebles destinados preponderantemente a espacios educativos. Por lo tanto, nuestros Arrendatarios podrían estar sujetos a la Legislación Aplicable en materia educativa en México.

El Fideicomiso ha sido constituido principalmente para adquirir, desarrollar, poseer y obtener ingresos derivados del arrendamiento de Inmuebles destinados preponderantemente a espacios educativos en México. Para la prestación de servicios de educación superior y media superior, nuestros Arrendatarios están sujetos a, y deben cumplir con, la Legislación Aplicable vigente en materia educativa a nivel local y federal. En caso de que alguno de nuestros Arrendatarios incumpla con la Legislación Aplicable en materia educativa, las Autoridades competentes podrían imponer multas, revocar el reconocimiento de validez oficial de estudios correspondiente y/o suspender de forma temporal o permanente la prestación de los servicios educativos, entre otras sanciones. Como resultado de lo anterior, nuestros Arrendatarios podrían sufrir pérdidas y verse incapacitados para realizar pagos de Rentas, teniendo en consecuencia un efecto material adverso en nuestra condición financiera y resultados.

Fibra Educa puede ser incapaz de completar las adquisiciones de Activos que podrían hacer crecer su negocio e inclusive, si se celebran las adquisiciones Fibra Educa podría ser incapaz de integrar y operar exitosamente los Activos respectivos.

La estrategia de crecimiento de Fibra Educa incluye la adquisición de propiedades estabilizadas para integrarlos al Patrimonio del Fideicomiso a medida que aparezcan las oportunidades favorables para ello. Las oportunidades atractivas de inversión existen actualmente en ciertos mercados y se están evaluando dichas oportunidades. Algunas de estas operaciones, en caso de llevarse a cabo, pueden ser significativas para los resultados y condición financiera de Fibra Educa. La capacidad de Fibra Educa para desarrollar y obtener Activos en términos satisfactorios e integrarlos y operarlos exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

i. Fibra Educa podría adquirir Activos que no aporten valor a sus resultados, y el Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente los Inmuebles relacionados con nuestros Activos para cumplir con sus expectativas;

ii. la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Inmueble deseado;

iii. Fibra Educa puede ser incapaz de generar suficiente efectivo derivado de sus operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si se obtiene, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;

iv. Fibra Educa podría gastar cantidades mayores a las presupuestadas para hacer mejoras o renovaciones necesarias a los Inmuebles que formen parte de la Cartera;

v. los acuerdos para la adquisición de Activos comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, incluyendo la finalización satisfactoria de procedimientos de auditoría legal, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;

vi. el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo Activo puede desviar la atención de los miembros del Comité Técnico y directivos del Administrador, en las operaciones de negocio existentes;

vii. Fibra Educa podría adquirir Inmuebles que el Administrador no administre adecuadamente o no dé en arrendamiento dichos Inmuebles exitosamente para cumplir las expectativas;

viii. Fibra Educa podría adquirir Activos incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos o contingencias, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Activo tales como limpieza de los mismos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los arrendatarios existentes, vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Activos; y

ix. los acuerdos sobre adquisiciones podrán estar sujetos a litigios y procedimientos tendientes a alegar su invalidez o inexistencia y en última instancia sujetos a evicción.

Aunque la administración de Fibra Educa cuenta con experiencia en identificar oportunidades de inversión, no se puede garantizar que Fibra Educa podrá identificar, con base en la asesoría del Administrador, un número suficiente de inversiones apropiadas para Fibra Educa. Si Fibra Educa no puede completar las adquisiciones de

Activos en términos favorables, o no logra operar los Activos adquiridos para cumplir con sus metas o expectativas, la condición financiera podría resultar afectada relevantemente y de forma adversa.

Podríamos ser incapaces de adquirir los Inmuebles de la Cartera Adicional Adquirible o podría existir una demora en su adquisición.

Nuestro éxito futuro depende de la capacidad que tengamos para mantener el crecimiento del negocio a través de la adquisición y, en su caso, desarrollo de nuevas propiedades y la expansión y diversificación de nuestra Cartera. La ejecución exitosa de nuestra estrategia de expansión podría requerir gastos e inversiones sustanciales antes de que se generen ingresos significativos y esto dependerá, a su vez, de diversos factores tales como la capacidad para localizar y asegurar ubicaciones de calidad dentro del presupuesto, la contratación y capacitación de personal calificado, el nivel de competencia actual y futuro, la disponibilidad de capital adicional, nuestra capacidad para ejecutar la estrategia de inversión en nuevos mercados y condiciones favorables en el mercado financiero y macroeconómico de México y el extranjero. El principal plan, a corto y mediano plazo, es adquirir la Cartera Adicional Adquirible ya que tenemos la intención de llevar a cabo su adquisición en un plazo de 12 meses a partir de la Oferta Pública inicial. No podemos garantizar que seremos capaces de identificar Activos que cumplan con nuestros objetivos de inversión o que seremos capaces de concretar todas las oportunidades de inversión que identifiquemos o se nos presenten en el futuro, o que una o más de las inversiones que hagamos generarán el ingreso o flujo de efectivo esperado. Aun si logramos lo anterior, no podemos garantizar que tendremos éxito en administrar adecuadamente las nuevas actividades de operación o satisfacer el incremento en la demanda de nuestros Inmuebles. Los ingresos obtenidos de nuestras inversiones podrían ser menores a los esperados o resultar en pérdidas que pudieran afectar adversamente el negocio, condición financiera y resultados de operación.

Tenemos como objetivo, utilizar una porción significativa de los recursos netos de la Oferta Pública inicial para la adquisición de la Cartera Adicional Adquirible, dependiendo de las condiciones de mercado y del negocio. Sin embargo, no podemos garantizar que el uso de dichos recursos tendrá como resultado beneficios para nosotros. La información relacionada con los activos de la Cartera Adicional Adquirible que se incluye en el presente Prospecto se basa en planes y estimaciones actuales; esta información tiene la intención de brindar una idea general de los activos de la Cartera Adicional Adquirible y podría estar sujeta a cambios y modificaciones futuras con base en la retroalimentación que tengamos de nuestros Arrendatarios, clientes y del mercado en su conjunto. La capacidad para adquirir los activos de la Cartera Adicional Adquirible podría verse afectada por diversos factores, incluyendo factores fuera de nuestro control. Adicionalmente, las adquisiciones de los activos de la Cartera Adicional Adquirible serán negociadas caso por caso al tratarse de vendedores distintos en su

mayoría y las mismas podrían variar en cada caso. La información que se presente en este Prospecto respecto a los activos de la Cartera Adicional Adquirible podría variar significativamente. Los inversionistas no deben basar su decisión de invertir en nuestros CBFIs en los planes y estimaciones relativas a los activos relacionados con la Cartera Adicional Adquirible debido a que existe incertidumbre respecto a su adquisición. No podemos asegurar que dichos activos, mismos que se describen en este Prospecto, serán adquiridos en su totalidad o que serán adquiridos en los términos que se describen en este Prospecto. El precio, así como otros términos y condiciones de la adquisición de la Cartera Adicional Adquirible no han sido acordadas con los propietarios actuales de los Inmuebles que conforman dicha cartera y no podemos asegurar que la totalidad de dichos Inmuebles serán adquiridos por Fibra Educa. No existen derechos del tanto, opciones o exclusivas celebradas a esta fecha y únicamente contamos con algunas negociaciones verbales no vinculantes entre las partes para llevar a cabo la adquisición de la Cartera Adicional Adquirible.

Algunos de los arrendatarios de los Inmuebles de la Cartera Adicional Adquirible son controlados por Nacer Global. En virtud de lo anterior, en caso de concretarse las adquisiciones respecto de los Inmuebles de la Cartera Adicional de Adquisición, estaríamos sujetos a potenciales conflictos de interés con los arrendatarios de dichos Inmuebles y la insuficiencia de fondos de Nacer Global y sus subsidiarias podrían afectar el pago de las Rentas y nuestros resultados y condición financiera.

La formalización de la aportación o compra de las propiedades que se adicionarán a la Cartera en el futuro podría no llevarse a cabo en el tiempo estimado.

La formalización de la aportación de los Activos que se adicionarán a la Cartera, incluyendo sin limitar, la celebración de todos los convenios y demás documentación necesaria para ello así como la obtención de autorizaciones, licencias, concesiones y permisos, en su caso, podría no llevarse a cabo en el tiempo estimado o no obtenerse. Una demora significativa en llevar a cabo dichas formalizaciones, podría afectar nuestra capacidad para arrendar los Inmuebles relacionados con los Activos, lo que podría tener como consecuencia una demora en la recepción de Rentas y por lo tanto afectar adversamente los ingresos y por ende las Distribuciones de Efectivo a nuestros Tenedores.

El desarrollo de las propiedades de la Cartera de Aportación que adquiriremos al momento de la Emisión podría no llevarse a cabo en el tiempo estimado o no llevarse a cabo en los términos acordados con el Arrendatario responsable de dicho desarrollo.

Cuatro de los Activos Iniciales (UV Corregidora, ICEL Pachuca, UNIVER Querétaro y Universidad Lamar Tepatitlán) que serán adquiridos a cambio de CBFIs estarán en proceso de desarrollo al momento de su adquisición, siendo responsabilidad del

Arrendatario respectivo la construcción y terminación de los mismos. El desarrollo de dichos Activos Iniciales, podría no llevarse a cabo en el tiempo estimado o no llevarse a cabo en los términos acordados con el Arrendatario responsable de dicho desarrollo por motivos ajenos a los nuestros y fuera de nuestro control. Estimamos que los Activos Iniciales en desarrollo empezarán a recibir ingresos derivados de la primera fase de su operación como Planteles Universitarios aproximadamente en los 12 meses siguientes a la presente Oferta Pública inicial. A pesar de que estaremos recibiendo el pago de las Rentas correspondientes a dichos Activos, una demora significativa en la construcción de dicho desarrollo o si el mismo no se lleva a cabo, podría a su vez retrasar el pago de Rentas por parte de dichos Arrendatarios y por lo tanto afectar adversamente nuestros ingresos y el pago de Distribuciones de Efectivo a nuestros Tenedores.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios de tiempo en tiempo.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios. También podríamos estar expuestos a litigios resultantes de las actividades llevadas a cabo en nuestros Activos por nuestros Arrendatarios o sus clientes. El resultado de dichos procesos podría afectarnos materialmente y podría seguir inconcluso durante largos períodos de tiempo. Algún proceso litigioso podría consumir tiempo significativo de nuestros administradores y directivos y dicho tiempo y atención podría, ser desproporcional a los montos del litigio. La adquisición, propiedad y enajenación de Activos podría exponernos a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales podrían ser materiales. El litigio podría derivarse respecto a actividades sucedidas con anterioridad a la fecha en que efectivamente adquiramos el Activo correspondiente. El inicio de dicho litigio o un resultado adverso en cualesquier litigio pendiente, podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera.

Los empleados que prestan sus servicios en los Bienes Inmuebles de nuestra Cartera de Aportación podrían entablar procedimientos legales contra nosotros si sus patrones no cumplen con sus obligaciones laborales.

Un número importante de empleados que prestan sus servicios en los Bienes Inmuebles de nuestra Cartera de Aportación serán contratados por proveedores de servicios que son terceras partes. Si los proveedores de servicios no cumplen con sus obligaciones patronales, los empleados podrían entablar procedimientos legales contra los Arrendatarios y nosotros podríamos ser declarados responsables por salarios caídos, beneficios, o cualquier otro derecho de un empleado de conformidad con la Ley Federal del Trabajo que deba ser pagado por el proveedor de servicios a los empleados. Los Arrendatarios o nosotros podríamos incurrir en gastos considerables en relación con

dichos potenciales procesos legales, lo cual podría disminuir el efectivo disponible para Distribuciones de Efectivo a los Tenedores.

Los Activos que adquiramos en el futuro podrían estar sujetos a obligaciones y riesgos que podrían material y adversamente afectar el valor y desempeño de los mismos, así como nuestra condición financiera.

En relación con los Activos Iniciales o Activos que adquiramos en el futuro, podrían estar sujetos a pasivos desconocidos o contingentes para los cuales no podamos tener ningún recurso o sólo un recurso limitado contra los vendedores. Como resultado, no hay garantía de que recuperaremos cualquier cantidad con respecto a pérdidas consecuencia de incumplimientos por parte de los vendedores de sus declaraciones y/o garantías. El monto total de los costos y gastos que podemos incurrir en relación con los pasivos asociados con los inmuebles adquiridos puede superar nuestras expectativas. También podemos experimentar otros efectos adversos imprevistos, todos los cuales pueden afectar adversamente nuestros ingresos, gastos, resultados operativos y situación financiera

Dichos pasivos o contingencias desconocidas podrían incluir el costo de cumplir con la normatividad aplicable, incluyendo leyes sobre zonificación, ambientales y fiscales, reclamos o demandas de arrendatarios, vendedores u otras Personas previos a la adquisición, riesgos en materia impositiva, asuntos laborales, entre otros, ya sea que se hayan generado en el curso normal del negocio o de otra forma. Si la magnitud de dichas obligaciones y riesgos es alta, ya sea de manera individual o conjunta, dichos riesgos y obligaciones podrían afectar nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de los CBFIs y nuestra capacidad de efectuar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores.

Las inversiones conjuntas con terceros que podremos realizar podrían resultar afectadas adversamente por nuestra falta de autoridad para tomar decisiones independientes, por nuestra confianza en la situación financiera de nuestros socios y por disputas entre nosotros y nuestros socios.

Podremos invertir en Inmuebles conjuntamente con terceros a través de asociaciones, co-inversiones o de otras figuras, adquirir una participación no mayoritaria en o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de un Inmueble, asociación, co-inversión u otra persona moral. En dicho supuesto podríamos no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto del Inmueble, asociación, co-inversión u otra persona moral. Las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones, u otras personas morales, en ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos que no existirían si no hubiese un tercero involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios puedan entrar en quiebra, no puedan financiar su parte de las

aportaciones de capital necesarias, tomen malas decisiones de negocios o bloqueen o demoren las decisiones necesarias. Los socios pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean incompatibles con nuestros intereses o metas de negocios, y podrían estar en condiciones de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos muertos en las decisiones, por ejemplo, de una enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios tendríamos el control total sobre la asociación, co-inversión o copropiedad. Las disputas entre nosotros y nuestros socios podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los Ejecutivos concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestros negocios. En consecuencia, los actos de o las disputas con nuestros socios en la co-inversión podrían causar que las instalaciones propiedad de la co-inversión estuviesen sujetas a un riesgo adicional. Además, en determinadas circunstancias, podríamos ser responsables de los actos de nuestros socios en co-inversiones o copropiedades.

Podrían existir incumplimientos no previsibles por parte de los Fideicomitentes Adherentes que afecten adversamente nuestro negocio.

No obstante que los Fideicomitentes Adherentes declaren en los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos el cumplimiento de todas sus obligaciones como titulares de, en su caso, los derechos fideicomisarios que les corresponden bajo los fideicomisos de los que se derivan los derechos fideicomisarios que se aporten en el futuro al Patrimonio del Fideicomiso, existe el riesgo de que ocurran incumplimientos a la Legislación Aplicable o contratos por parte de dichos Fideicomitentes Adherentes que no sea posible prever y por ello seamos afectados adversamente.

Ataques Cibernéticos a las redes o tecnologías de información de la Emisora.

Los ataques cibernéticos y otras violaciones a la seguridad de sus redes o tecnología de información podrían tener un efecto adverso en el negocio de la Emisora y/o del Fideicomitente y/o del Administrador y, en consecuencia, podrían afectar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la presente Emisión.

Exposición de nuestros Ejecutivos y miembros de nuestros comités.

Dado que nuestros Ejecutivos y miembros de nuestros comités son prominentes personas de negocios y destacados en diferentes sectores de su profesión, generalmente con puestos claves en la toma de decisiones y consejos de administración, constantemente están expuestos a potenciales procedimientos administrativos y judiciales de diferente índole. Algunas situaciones podrían ocasionar limitar el tiempo dedicado a nuestro negocio, sin embargo, consideramos que los procedimientos aludidos (al ser de carácter meramente personal tanto de nuestros Ejecutivos como de

los miembros de nuestros comités), consideramos no generarían una responsabilidad directa al Fideicomiso o a nuestro Administrador. En su caso, de creerlo necesario, someteremos, en tiempo y forma, a nuestras instancias de gobierno corporativo la toma de decisiones necesarias a efectos de evitar una afectación en el curso normal de nuestros negocios que pudiera en el futuro afectar a su vez nuestro desempeño y por ende la entrega de Distribuciones a nuestros Tenedores.

Factores de riesgo relacionados con los CBFIs.

Tenemos Activos limitados y no podemos asegurar que tendremos la capacidad de efectuar Distribuciones de Efectivo.

Nuestros Activos estarán limitados a aquellos que se describen en el presente Prospecto y el Patrimonio del Fideicomiso no tendrá activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio en términos de la Cláusula Cuarta del Fideicomiso. Actualmente no tenemos ni podemos asegurar que en el futuro tendremos acceso a Activos adicionales u otras formas de capital para efectuar Distribuciones de Efectivo, por lo que el retorno sobre la inversión de los Tenedores está limitado únicamente a los recursos y activos que sean adquiridos o aportados al Patrimonio del Fideicomiso, su desempeño en el futuro para obtener Rentas y de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

La disponibilidad de fondos para efectuar Distribuciones de Efectivo depende de nuestros ingresos, los cuales están sujetos a riesgos e incertidumbres fuera de nuestro control tales como condiciones financieras macroeconómicas que afecten la condición financiera de nuestros Arrendatarios, el exceso de oferta de Activos similares a los nuestros, entre otros. Como resultado, podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones de Efectivo en el futuro.

No podemos garantizar nuestra capacidad para efectuar Distribuciones en el futuro. Podemos vernos obligados a utilizar créditos o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que éste último realice las Distribuciones de Efectivo, mismas que se entregarán en cada Fecha de Distribución de Efectivo. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de las Distribuciones de Efectivo, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR.

Podemos vernos obligados a financiar las Distribuciones con capital de trabajo, el producto neto de la presente Oferta Pública inicial o una venta de activos en la medida

que las Distribuciones superen los ingresos o flujos de efectivo de las operaciones. Financiar las Distribuciones con el capital de trabajo limitaría nuestras operaciones. Finalmente, vender activos puede obligarnos a deshacernos de activos en un momento o de una manera que no se ajuste a nuestra estrategia de disposición. Si obtenemos créditos para financiar las Distribuciones, nuestros índices de apalancamiento y costos de intereses a futuro aumentarían, lo cual reduciría nuestros ingresos y el efectivo disponible para distribución que de otra manera hubieran existido. Podríamos ser incapaces de hacer Distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

El Fideicomiso es emisor y no de garantía.

El Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, en calidad de Fideicomisarios, adquieren el derecho a recibir la entrega de Distribuciones de Efectivo con los recursos líquidos que, de tiempo en tiempo, formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las Inversiones en Activos.

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

Invertir en los CBFIs implica la compra de instrumentos con características diferentes a los de deuda y capital, ambos habitualmente ofertados en la BMV; lo anterior implica riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este Prospecto. Por ejemplo, no hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución de Efectivo alguna al amparo de los CBFIs.

La entrega de Distribuciones de Efectivo depende exclusivamente de la existencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso.

En términos del Fideicomiso, no existe obligación de hacer Distribuciones de Efectivo a los Tenedores a menos que existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomiso no prevé ningún mecanismo para garantizar la entrega de Distribuciones de Efectivo derivadas de los CBFIs. Ni el Administrador, ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de realizar las Distribuciones de Efectivo al amparo de los CBFIs en términos distintos a los establecidos en el Fideicomiso.

Modificaciones al régimen fiscal del Fideicomiso.

Aun cuando el Fideicomiso actuará sólo como un vehículo de pago a través del cual los Tenedores recibirán, en su caso, las Distribuciones de Efectivo, las autoridades mexicanas podrían emitir disposiciones que afecten la naturaleza y el tratamiento fiscal del Fideicomiso. Dichas autoridades podrían considerar, por ejemplo, que los actos que realiza lo definen como fideicomiso empresarial y no como una Fibra para efectos fiscales.

En este sentido, aún y cuando se tiene la intención de cumplir con lo establecido por los artículos 187 y 188 de la LISR para conservar el carácter de Fibra se tendrá que cumplir con ciertos requisitos relacionados, entre otras cosas, con las Distribuciones, la naturaleza de los Inmuebles, inversión del Patrimonio del Fideicomiso y las fuentes de ingresos.

El régimen fiscal aplicable a las Fibras ha estado evolucionando y ha sido modificado previamente; en consecuencia, no se puede garantizar que las leyes y reglamentos referentes a las Fibras y cualquier interpretación relacionada con las mismas sufran cambios que afecten a Fibra Educa de un modo adverso.

El régimen fiscal aplicable a las Fibras ha estado evolucionando. Los artículos 187 y 188 de la LISR entraron en vigor el 1° de enero de 2004 y otras normas legales fueron modificadas en años posteriores. No hay ninguna garantía de que la Legislación Aplicable a las Fibras no será modificada en el futuro, o de que las autoridades fiscales competentes no emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como Fibra, o que no cambiarán en una forma adversa para las operaciones del Fideicomiso. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como Fibra, se podría exigir al Fideicomiso ajustar su estrategia de operaciones para cumplir con dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionar flexibilidad adicional, pero también podría inhibir la capacidad de Fibra Educa para perseguir las estrategias que ha escogido. Si Fibra Educa fuera incapaz de mantener su calificación como una Fibra, entre otras cosas, se podría requerir un cambio en la manera en la que realiza sus operaciones, lo que podría afectar adversamente su condición financiera, los resultados de operaciones y su flujo de caja, el precio de los CBFIs y su capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

Ni Fibra Educa, ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias

de los mismos pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable a los Tenedores, ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias pueden asegurar que, de ser aprobadas dichas posibles reformas, estas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen los CBFIs a sus Tenedores.

No se requiere una calificación crediticia para la Emisión.

Por no tratarse de un instrumento de deuda, los CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente Prospecto, así como de los riesgos respectivos de la Oferta Pública inicial. Por lo anterior, se recomienda que los posibles inversionistas consulten con su asesor calificado en inversiones acerca de la inversión en los CBFIs.

Los Tenedores recibirán Distribuciones de Efectivo periódicamente, por lo que contarán con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada.

Los Tenedores deben de considerar que al recibir Distribuciones de Efectivo periódicas, dichos Tenedores contarán con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada si quisieran invertir en CBFIs o en instrumentos semejantes, los cuales pudieran no estar disponibles, por lo que tendrían que considerar efectuar inversiones distintas a las antes mencionadas, cuyos rendimientos podrían ser distintos a aquellos de los CBFIs.

Factores de Riesgo Relacionados con el sector inmobiliario educativo en México

La posibilidad de huelgas por parte de alumnos o docentes podría afectar la operación dentro de los Inmuebles de nuestra Cartera.

Existe el riesgo de huelgas por parte de alumnos o personal docente relacionado con los Planteles Universitarios y Centros de Aprendizaje lo cual podría tener como resultado la interrupción temporal del servicio educativo dentro de los Inmuebles. Esta situación podría afectar el flujo de los Arrendatarios y por ende su capacidad de pagar las Rentas, afectando adversamente nuestros ingresos hasta en tanto dichas huelgas sean resueltas.

Un aumento en la oferta de universidades y cursos de enseñanza virtuales podría reducir la demanda por nuestras propiedades.

Una parte sustancial de nuestros ingresos provendrá de arrendamientos a Planteles Universitarios y a Centros de Aprendizaje que siguen un método de enseñanza presencial. Como resultado de las mejoras en la tecnología y en las comunicaciones, se han desarrollado métodos de aprendizaje no presenciales o virtuales y su demanda ha aumentado durante los últimos años debido a su bajo costo y flexibilidad, y esta tendencia podría continuar en el futuro. Si la demanda por universidades y cursos virtuales continúan en aumento, ello podría perjudicar el crecimiento de los Planteles Universitarios y Centros de Aprendizaje, lo que podría tener un impacto negativo en nuestros resultados de operación, flujo de efectivo e ingresos.

La capacidad de pago de algunos Arrendatarios podría depender de la vigencia de licencias educativas, las cuales podrían ser revocadas

Una parte sustancial de nuestros ingresos proviene de Arrendatarios que prestan servicios educativos. La actividad de aquellos Arrendatarios requiere autorización previa de la autoridad correspondiente y el cumplimiento de las distintas regulaciones aplicables. Si a alguno de aquellos Arrendatarios les fuera revocada o suspendida la autorización por cualquier motivo, o si los Arrendatarios fueran sujetos a penas o multas por incumplimiento a las regulaciones, los mismos podrían verse afectados y por lo tanto incumplir con las obligaciones de pago de la Renta bajo los Contratos de Arrendamiento respectivos, lo que podría afectar material y negativamente nuestros resultados de operación, flujo de efectivo e ingresos.

Ciclos económicos adversos en México podrían generar una disminución general de estudiantes o una transición de estudiantes de universidades privadas hacia universidades públicas.

Durante los últimos años la cantidad de estudiantes en México ha aumentado de manera constante, pero esta tendencia podría revertirse si el país, o las regiones en las que los establecimientos se encuentran ubicadas, afrontaran ciclos económicos adversos. Ello podría afectar adversamente la situación económica de nuestros Arrendatarios y por lo tanto su capacidad de pago de la Renta podría verse afectada adversamente.

Una parte sustancial de nuestros Arrendatarios son instituciones de educación privada. Si en el futuro México afrontara ciclos económicos adversos, ello podría causar que ciertos estudiantes no puedan afrontar los costos de las universidades privadas y que opten por estudiar en universidades públicas o de menor costo a las que ofrecen nuestros Arrendatarios, ya que los costos podrían ser considerablemente menores. Además, una mayor inversión en educación por parte del gobierno también podría

llevar a que un mayor número de estudiantes opte por una educación pública. Como consecuencia, la demanda de nuestras propiedades se podría ver afectada negativamente, afectando así nuestro desempeño financiero.

Algunos de nuestros Arrendatarios son o podrían ser establecimientos educativos formados recientemente.

Como resultado del aumento en la demanda de servicios educativos en los últimos años, se han formado diversas nuevas instituciones educativas que buscan satisfacer esa demanda. Algunas de estas instituciones podrán ser nuestros Arrendatarios. Estas instituciones aún no cuentan con grandes números de estudiantes y aún están formando su prestigio. Como consecuencia de la competencia en el sector educativo, resulta probable que algunas de estas nuevas instituciones educativas no logren resultados positivos e incumplan con sus obligaciones bajo los Contratos de Arrendamiento, afectando de manera negativa nuestra situación financiera.

La tendencia relativa a la disminución de la población joven podría afectar la demanda por servicios educativos.

Conforme se menciona en el apartado relativo a "Población" de la sección "*3.2.6 Información de Mercado*", del presente Prospecto, se observa que la población joven, en el rango de edad entre 0 y 24 años, tiende a decrecer, mientras que la población entre 25 y 64 años de edad tiende a incrementar, esto como resultado de la reducción de la natalidad y disminución de la mortalidad traducida en una mayor esperanza de vida de la población. De continuar esta tendencia, podría existir el riesgo de que la demanda por servicios educativos similares a los que serán ofrecidos por los Arrendatarios de nuestros Activos pueda verse a su vez disminuida, afectando adversamente los ingresos de nuestros Arrendatarios y su capacidad de pagar la Renta; esto podría tener un efecto adverso sobre nuestra situación financiera y resultados de operación, afectando la entrega de Distribuciones de Efectivo.

Nuestros Bienes Inmuebles (Cartera de Aportación) están concentrados en el sector educativo de México y nuestro negocio podría verse afectado adversamente como consecuencia de un deterioro económico en dicho sector.

Nuestra Cartera de Aportación comprende 52 Bienes Inmuebles, de los cuales 47 (aproximadamente 90% del ABR de nuestra Cartera de Aportación), estarán arrendados a instituciones educativas. Esta situación podría exponernos a afectaciones adversas y materiales si el sector educativo presenta en el futuro algún problema económico.

El incumplimiento de las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestros Activos, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos

ambientales, podría resultar en la clausura de algún Inmueble de nuestra Cartera por parte de las autoridades educativas y gubernamentales.

Nuestros Activos están sujetos a diversos convenios, leyes locales y a requisitos reglamentarios, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos podrían restringir el uso de nuestros Activos o resultar en la clausura de alguno de ellos y podrían exigirnos que obtengamos aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a nuestros Activos, inclusive antes de adquirir una propiedad o cuando se llevan a cabo renovaciones o mejoras en cualquiera de nuestros Activos. Nuestra estrategia de crecimiento podría verse afectada materialmente y de forma adversa por nuestra incapacidad para obtener o retener licencias, aprobaciones de zonificación y/o permisos expedidos por las autoridades educativas tal como el Reconocimiento de Validez Oficial de Estudios Superiores, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Derivado de la auditoría en materia ambiental efectuada por nuestro asesor en materia ambiental sobre el inmueble denominado Instituto Patria Mérida, ubicado en Mérida, Yucatán, se advierte la falta de ciertos títulos de concesión emitidos por la Comisión Nacional del Agua y la falta de registro ante el Registro Público de Derechos del Agua en relación con pozos de extracción, así como la falta de permisos de descarga emitidos por dicha Comisión para la operación de pozos de absorción. Lo anterior, podría resultar en la clausura por parte de la Comisión Nacional del Agua de los pozos respectivos y la imposición de multas al Arrendatario. Asimismo, podría clausurarse el Inmueble en su totalidad, lo que podría generar la falta de pago de la Renta por parte de nuestro Arrendatario, el cual forma parte de Nacer Global. Una vez que el Activo Inicial en cuestión forme parte de nuestro patrimonio, tenemos la intensión de regularizar esta situación y llevar a cabo medidas preventivas, en tanto llevamos a cabo los procedimientos para obtener los títulos de concesión necesarios por parte de la Comisión Nacional del Agua.

Los seguros sobre los Inmuebles relacionados con los Activos pueden no llegar a cubrir todas las pérdidas aseguradas y las pérdidas no aseguradas podrían afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja de Fibra Educa.

En términos de los Contratos de Arrendamiento, Fibra Educa o el Arrendatario, según corresponda, serán responsables por los costos de cobertura de los seguros sobre los Inmuebles relacionados con los Activos así como para la interrupción de negocio, incluyendo sin limitar a las que se causen por accidentes, responsabilidad civil, incendio, inundaciones, terremotos y cobertura amplia por pérdidas consecuenciales. No contamos con seguro para ciertos tipos de pérdidas ya sea porque no es posible

asegurarlas o que los costos son tan elevados que no pueden ser económicamente asegurables, como puede ser, sin limitar, pérdidas causadas por guerra, disturbios, conflictos armados o que debido a la ubicación los inmuebles se encuentren con amenazas de distintos orígenes, y que la comunidad y sus instituciones no estén en capacidad de manejar o gestionar adecuadamente los riesgos existentes para evitar que se conviertan en desastres. Además, los cambios en el costo o disponibilidad del seguro podrían poner a Fibra Educa en riesgo por pérdidas no aseguradas. Bajo ciertas circunstancias los beneficios del seguro pueden no ser suficientes para restaurar la posición económica con respecto a un Inmueble afectado y podría verse afectada Fibra Educa. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y nuestra habilidad para efectuar Distribuciones de Efectivo así como el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados material y adversamente.

Algunos Inmuebles podrían estar ubicados en zonas dónde se generen conflictos sociales imposibles de prever que afecten la estructura de la edificación así como la seguridad de los integrantes de dicho Inmueble.

Algunos de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían verse afectados por fallas en la estructura de la edificación al no ser diseñada y construida teniendo en cuenta el tipo de dinámicas de origen natural, socio-natural o antrópico a que va a estar sometida de manera permanente o esporádica. En caso de estar ubicados en una zona en donde se genere un conflicto armado y que resulte imposible "aislar" a la escuela de los efectos del mismo, la estructura de la edificación (muros, techos) debe ofrecerle la máxima seguridad posible a los integrantes de la comunidad escolar y debe contemplar refugios que garanticen una especial protección en caso de que la escuela llegue a quedar envuelta en un fuego cruzado. No podemos asegurar los costos no contemplados en los que Fibra Educa tendría que incurrir en caso de presentarse uno de los eventos referidos.

La incapacidad para percibir las Rentas de los Arrendatarios a tiempo o de no cobrarlas en lo absoluto podría afectar negativamente el desempeño financiero de Fibra Educa.

Los ingresos de Fibra Educa provienen de las Rentas. Como resultado de lo anterior, el desempeño de Fibra Educa depende de su capacidad de arrendar los espacios en términos económicamente favorables, lo cual depende de la estabilidad financiera de los Arrendatarios, quienes podrían sufrir en cualquier momento un cambio negativo en su negocio. Los Arrendatarios podrían incumplir en el pago de sus Rentas o retrasar el inicio del arrendamiento. Pretendemos hacer frente a los incumplimientos de los Arrendatarios en una base de caso por caso. Sin embargo, si un número importante de Arrendatarios o un Arrendatario relevante en términos de porcentaje de la Renta que

paga frente a nuestros ingresos totales incumple en el pago de las Rentas o lo hace fuera de tiempo, el desempeño financiero de Fibra Educa podría verse afectado negativamente.

Adicionalmente, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios puede afectar adversamente las Rentas que generen los Activos. La solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios podría dar lugar a la terminación de los respectivos Contratos de Arrendamiento, lo que podría afectar negativamente la condición financiera de Fibra Educa y los resultados de sus operaciones. Cualquier declaración de quiebra o solicitud de concurso mercantil por parte de los Arrendatarios también podría impedir o eliminar la capacidad de Fibra Educa para cobrar los saldos adeudados y pagos de Rentas futuras.

Es posible que no podamos arrendar nuestros Bienes Inmuebles al terminar los Contratos de Arrendamiento.

Los Bienes Inmuebles que comprenden la Cartera de Aportación serán arrendados a los Arrendatarios de conformidad con los Contratos de Arrendamiento, mismos que son de largo plazo y prevén disposiciones de renovación automática. Sin embargo, uno o más de los Contratos de Arrendamiento podrían darse por terminados por nosotros o por algún Arrendatario en caso de ocurrir ciertos eventos específicos, como pudieran ser: (i) el incumplimiento reiterado y no subsanado del pago de las Rentas, (ii) un incumplimiento grave de las obligaciones bajo los Contratos de Arrendamiento, o (iii) causas de incumplimiento que no sean subsanadas en los periodos de cura establecidos a dicho efecto. Si uno o más de nuestros Contratos de Arrendamiento es terminado por estas o por otras razones, el perder al Arrendatario o a cualquier futuro arrendador de nuestros Bienes Inmuebles, puede requerir que incurramos en gastos adicionales (además de cualquier otro gasto relacionado con re–arrendar) cantidades significativas de capital para renovar la propiedad correspondiente para adecuarla al nuevo arrendatario. Además, es probable que experimentemos una pérdida de ingresos durante el periodo de tiempo previo al que re-arrendemos la propiedad o completemos su remodelación, y no podemos asegurar que podemos celebrar un nuevo Contrato de Arrendamiento con el Arrendatario o un nuevo contrato de arrendamiento con un nuevo arrendatario en un periodo de tiempo corto, en términos económicamente favorables o del todo.

Nuestros ingresos por Rentas pueden verse afectados por disminuciones en los ingresos de nuestros Arrendatarios.

Algunas de nuestras propiedades estarán ocupadas por un Arrendatario y, como resultado, el desempeño de dichas propiedades dependerán de la estabilidad financiera de dichos Arrendatarios. Si los Arrendatarios presentan problemas en sus negocios, su

condición financiera podría debilitarse, lo que podría resultar en que no paguen la Renta en tiempo o que incumplan sus obligaciones bajo los Contratos de Arrendamiento, lo que a su vez podría afectar seriamente nuestro desempeño. Los Contratos de Arrendamiento podrán incluir una porción variable, adicional a una porción fija de Renta. La parte variable se calcula comúnmente con base en los ingresos del Arrendatario por el periodo que corresponda. En el supuesto de que los Arrendatarios sujetos a Contratos de Arrendamiento que contemplen pagos variables sufran una disminución en sus ingresos, consecuentemente nuestros ingresos por dichas Rentas disminuirán. Esta disminución podría tener un efecto material adverso en nuestros negocios, resultado de operaciones, condición financiera, las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores o afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

La concentración geográfica de nuestras propiedades podría dejarnos vulnerables frente a una baja económica en dichas regiones u otros cambios en las condiciones de mercado o desastres naturales en dichas áreas, dejando como resultado una disminución de nuestros ingresos o de otra manera afectarnos adversa y materialmente en los resultados de operación de Fibra Educa.

Además de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, el desempeño operativo de Fibra Educa depende de las condiciones económicas de los mercados específicos en los cuales los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos están ubicados, otros cambios en las condiciones de mercado inmobiliario, tendencias demográficas que afecten la demanda por servicios educativos y desastres naturales que ocurran en dichas áreas (tales como huracanes, inundaciones, terremotos u otros). En caso de que ocurran cambios económicos adversos o de otro tipo en los estados de México donde se ubiquen los Bienes Inmuebles, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de los CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, podría verse material y adversamente afectada.

El desempeño operativo y el valor de los Activos están sujetos a las condiciones de la economía y a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos de valor y demanda, muchos de los cuales están más allá de nuestro control. Si los Activos no generan suficientes ingresos para cubrir los gastos operativos, incluyendo deudas, los reembolsos a la Administración y asesoría y gastos de capital, entonces nuestro desempeño se podría ver afectado negativamente. Además, existen gastos asociados con una inversión en activos inmobiliarios (tales como pagos de deudas, impuestos prediales, gastos notariales y costos de mantenimiento) que generalmente no disminuyen cuando existen circunstancias negativas del negocio, la economía u otras que reducen el ingreso por Rentas. Los ingresos y el valor de los Activos pueden verse afectados por, entre otros:

i. cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como la reciente desaceleración económica global;

ii. desocupación o incapacidad de rentar espacio en términos favorables;

iii. cambios adversos en las condiciones financieras de los Arrendatarios y los posibles compradores de los Activos;

iv. incapacidad para cobrar la Renta o falta de pago de los Derechos de Arrendamiento, en su caso;

v. una reducción significativa en la demanda por servicios educativos que pudieran afectar en negocio de los Arrendatarios que estén ubicados en dicho sector;

vi. cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitación, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales y cambios en su vigencia;

vii. competencia de otros inversionistas en Inmuebles similares a los nuestros con capital significativo, incluyendo otros fondos de inversión en Inmuebles, desarrolladores inmobiliarios, Fibras y/o fondos de inversión institucionales;

viii. reducciones en el nivel de demanda de espacios arrendables en los sectores en los que operamos, y cambios en la estimación relativa de los Inmuebles;

ix. aumentos en la oferta de espacios para arrendamiento;

x. fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente la capacidad de Fibra Educa, o la capacidad de los posibles Arrendatarios para obtener financiamiento en condiciones favorables;

xi. aumentos en gastos, incluyendo sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de tarifas de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, y restricciones o dificultades de Fibra Educa o del Administrador de trasladar gastos a los Arrendatarios;

xii. mayor rotación de Arrendatarios que la esperada;

xiii. incapacidad en proporcionar un mantenimiento adecuado a los Inmuebles relacionados con los Activos;

xiv. aumento de la delincuencia en las áreas en donde se ubican los Inmuebles relacionados con los Activos;

xv. percepción negativa sobre la conveniencia y atractivo de las regiones donde se ubican los Inmuebles relacionados con los Activos;

xvi. aumentos no anticipados en los costos relacionados con condiciones adversas conocidas o no; y

xvii. incapacidad de obtener acuerdos favorables para Fibra Educa con Arrendatarios de importancia, es decir, aquellos que representen ingresos significativos a nuestro patrimonio.

Además, los periodos de desaceleración económica, recesión o crisis tales como las que sufren las economías desarrolladas, aumentos en las tasas de interés, aumentos en los costos de materiales, aumentos en los tipos de cambio, disminución de la demanda de Inmuebles, o la percepción del público de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podría dar como resultado una disminución general de las Rentas o un aumento en la incidencia de moras bajo los Contratos de Arrendamientos existentes y por celebrarse. Si Fibra Educa o el Administrador no logran operar sus Activos para cumplir con sus expectativas financieras, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de mercado de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo, podrían afectarse de un modo importante y de forma adversa.

Si somos incapaces de renovar nuestros Contratos de Arrendamiento o arrendar espacios disponibles, o si somos incapaces de arrendar nuestras propiedades cobrando las mismas Rentas o superiores, nuestro ingreso por Renta se verá afectado adversamente.

No podemos asegurar que nuestros Contratos de Arrendamiento serán renovados, que nuestras propiedades serán arrendadas nuevamente cobrando una Renta igual o superior a las existentes o que no será necesario ofrecer reducciones sustanciales de Renta, derechos de terminación anticipada u otros términos y condiciones menos favorables a Fibra Educa comparados con los actualmente establecidos en los Contratos de Arrendamiento, a fin de atraer nuevos inquilinos o retener a los inquilinos existentes. No se puede garantizar que podamos arrendar espacios desocupados en diferentes etapas de desarrollo en términos favorables, o en absoluto. Además, tenemos la

intención de adquirir propiedades de desarrollo adicionales, y adquirir terrenos no desarrollados en el futuro como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En la medida en que nuestras propiedades, o partes de nuestras propiedades, permanezcan vacantes por períodos prolongados, es posible que recibamos ingresos reducidos o no recibamos ingresos de dichas propiedades, lo que resultaría en menor cantidad de efectivo disponible para realizar Distribuciones de Efectivo. Además, el valor de venta de un Activo podría disminuir por diversos factores, entre ellos, los términos y condiciones del arrendamiento del Activo de que se trate. Además, no obstante que los Contratos de Arrendamiento de nuestra Cartera de Aportación son de largo plazo y prevén renovaciones automáticas, nosotros o un Arrendatario podríamos rescindir uno o más de nuestros Contratos de Arrendamiento antes de la expiración del plazo del mismo en ciertos supuestos, tales como: (i) incumplimiento reiterado y no resuelto de la obligación de uno o varios arrendatarios de pagar la Renta, (ii) incumplimiento sustancial de obligaciones bajo un Contrato de Arrendamiento, o (iii) incumplimiento de obligaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento que no sean subsanados dentro de los períodos establecidos para ello. Si uno o más de nuestros Contratos de Arrendamiento se rescinde por estos u otros motivos, la pérdida de un Arrendatario puede requerir que incurramos en gastos adicionales para volver a arrendar el Activo y puede causar una pérdida de ingresos durante el período de tiempo que la propiedad no se encuentre arrendada.

Cualquiera de estos factores podría tener un efecto material adverso en nuestra capacidad de cumplir con nuestras expectativas financieras, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de efectivo, el precio de mercado de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de realizar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Las acciones de los competidores de Fibra Educa pueden disminuir, prevenir aumentos en el nivel de ocupación y tasas de renta de los Activos o pudieran afectar la capacidad de Fibra Educa para hacer crecer su patrimonio.

Fibra Educa competirá con otros propietarios, desarrolladores, administradores y operadores de Inmuebles en México, algunos de los cuales tienen Inmuebles con características similares y en el mismo mercado en el que se encuentran los de Fibra Educa. Consideramos que el sector inmobiliario en México se ha vuelto más institucionalizado y, como resultado, la competencia con instituciones de gran tamaño y recursos superiores a los de Fibra Educa pueden incrementarse. Adicionalmente, nuevos fondos y desarrolladores pueden incursionar en el mercado a través de Fibras o vehículos similares, lo cual puede incrementar significativamente las presiones competitivas en relación con las actividades inmobiliarias en México. Algunos de nuestros potenciales competidores directos pueden contar con mayores recursos financieros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que nosotros. En

un futuro, dichos competidores podrían reducir el número de posibles oportunidades de inversión para Fibra Educa. Asimismo, si los competidores de Fibra Educa ofrecieran espacios a tasas de renta inferiores a las tasas actuales de mercado o las tasas que se pretenden cobrar en los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, Fibra Educa correría el riesgo de perder Arrendatarios, y se vería presionada a reducir sus tasas de Renta con el objeto de retener a sus Arrendatarios. Además, los Inmuebles de la competencia podrían ser más nuevos, contar con mejor ubicación o ser más atractivos que los de Fibra Educa en cualquier otro sentido. Como consecuencia de lo anterior, el rendimiento financiero de Fibra Educa podría verse afectado adversamente.

El crecimiento de Fibra Educa depende de fuentes externas de capital, las cuales pueden no siempre estar en términos favorables.

Fibra Educa pretende crecer a través de la adquisición de Activos, para lo cual se contempla recurrir a financiamientos a través de deuda y capital. Fibra Educa podría no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no le es posible acceder a los mercados de capital y deuda oportunamente y en términos favorables.

El acceso al capital y deuda dependerá de una cantidad de factores sobre los cuales se tiene muy poco control o ninguno, incluyendo las condiciones generales de mercado, la percepción en el mercado de los ingresos una vez estabilizados los Activos y aquellos potenciales de Fibra Educa en el futuro. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y los términos y condiciones generales de financiamiento, consideramos que con frecuencia son menos competitivas respecto de países más desarrollados. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa desde hace algunos años. Si la inestabilidad económica y desaceleraciones derivan en la incapacidad de Fibra Educa para obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias, o de obtenerlo, podría no estar en posición de realizar las Inversiones en Activos necesarias para expandir su negocio, o cumplir con sus obligaciones y compromisos en las fechas de vencimiento de los mismos. Además, los compromisos financieros futuros bajo líneas de crédito u otros endeudamientos podrían restringir la flexibilidad operativa y la capacidad de crecimiento del negocio de Fibra Educa a través de adquisiciones con la obtención de financiamientos.

Si Fibra Educa no es capaz de obtener capital o deuda en términos y condiciones favorables y que se consideren aceptables, es probable que se tenga que reducir el número de Activos que Fibra Educa puede adquirir, y el retorno apalancado de los Activos que se adquieran puede llegar a ser menor. Además, la capacidad de Fibra Educa de refinanciar deuda futura, en términos aceptables, está sujeto a los factores antes mencionados, y también dependerá de la posición financiera, los resultados de

operaciones y flujo de efectivo de Fibra Educa, los cuales son factores también sujetos a incertidumbres, y por lo tanto Fibra Educa puede que no sea capaz de refinanciar deuda futura en términos favorables. Dichos eventos pueden tener un efecto adverso en el desempeño financiero de Fibra Educa.

Fibra Educa podría adquirir Activos que cuenten con algún gravamen, tal como alguna hipoteca o que presenten adeudos y podría incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir dichos Activos.

Fibra Educa podría adquirir Activos con gravámenes que limiten su capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo; inclusive Fibra Educa podría efectuar la adquisición de esos Activos asumiendo la obligación de pagar obligaciones a cargo de las Personas que enajenen los mismos. Asimismo, Fibra Educa podría incurrir en nuevos financiamientos o refinanciar los adeudos mencionados al momento de adquirir Activos. Fibra Educa podría no contar con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones derivadas de dichos adeudos e inclusive pudiera no contar con la capacidad de liberar los gravámenes existentes sobre dichos Activos, en perjuicio de Fibra Educa.

No obstante lo anterior, los Activos que integran la Cartera de Aportación serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso libres de cualquier gravamen.

La capacidad de Fibra Educa para vender valores de renta variable y aumentar el capital con el fin de expandir sus negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs y el incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto al negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs y limitar la capacidad de vender valores de renta variable.

La disponibilidad de financiamiento a través del mercado de valores dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs, el cual a su vez estará supeditado a diversas condiciones del mercado y otros factores que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

i. el grado de interés del inversionista;

ii. la capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las Fibras;

iii. la reputación general de las Fibras y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías inmobiliarias;

iv. el desempeño financiero de Fibra Educa y los Arrendatarios;

v. informes de analistas sobre Fibra Educa y sobre la industria inmobiliaria en México;

vi. condiciones generales del mercado de acciones y bonos, incluyendo cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija, los cuales pueden llevar a compradores futuros de CBFIs a exigir un rendimiento anual más alto en las futuras Distribuciones;

vii. incumplimiento con las políticas de distribución, las cuales dependen en gran parte del flujo de caja de las operaciones de Fibra Educa, lo que a su vez está subordinado al aumento en la ganancia de adquisiciones adicionales y de aumentos en los montos de las Rentas; y

viii. otros factores tales como acciones gubernamentales de carácter regulatorio y cambios en las leyes fiscales aplicables a las Fibras.

El fracaso en cumplir las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y a Distribuciones de Efectivo también podría afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de capital proveniente del mercado de valores.

Es probable que los futuros arreglos financieros contengan convenios que restrinjan a las operaciones de Fibra Educa, lo que podría afectar sus políticas de distribución y de operación, así como su habilidad para obtener financiamiento adicional.

Es probable que en el futuro Fibra Educa esté sujeta a algunas restricciones conforme a posibles obligaciones derivadas de los contratos por los cuales se obtenga financiamiento, lo que podría afectar su política de distribución y de operación y su capacidad de obtener financiamientos adicionales. Los financiamientos podrían incluir créditos quirografarios, hipotecas, créditos para construcción, entre otros, cualquiera de los cuales podría contener obligaciones restrictivas para Fibra Educa o el Administrador. Entre las restricciones o cargas que podrían existir en el futuro, se encuentran, sin limitar: (i) la prohibición de adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) no incurrir en mayor endeudamiento, (iii) otorgar una prelación de pago de deuda sobre las Distribuciones de Efectivo, (iv) la reducción o el evitar gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre activos propiedad de Fibra Educa para garantizar el pago de sus obligaciones, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) abstenerse de realizar las actividades a que se refiere el Fideicomiso sin el consentimiento de los acreedores. Además, dicho financiamiento probablemente requerirá que Fibra Educa mantenga índices financieros específicos y el cumplimiento de ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés

mínimos, índices de apalancamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos los financiamientos, ocasionando un efecto material adverso sobre Fibra Educa.

Las futuras obligaciones de pago en los financiamientos podrían afectar adversamente los resultados operativos generales de Fibra Educa, haciendo necesario la venta de Activos. Lo anterior podría poner en peligro el tratamiento legal del Fideicomiso como Fibra y afectar adversamente su capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo y el precio de mercado de los CBFIs.

Existe la posibilidad de que Fibra Educa obtenga deuda en el futuro, incluyendo deuda que deba ser garantizada con los Activos. Esto podría someter a Fibra Educa a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

i. El flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;

ii. el endeudamiento puede aumentar la vulnerabilidad de Fibra Educa frente a condiciones económicas e industriales adversas;

iii. se podría exigir a Fibra Educa que destine una parte sustancial de su flujo de caja al pago de deuda; lo anterior reduciría el efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo, así como los fondos utilizables para operaciones y gastos de capital y oportunidades de negocios futuras u otros propósitos;

iv. los términos de cualquier refinanciamiento podrían no ser tan favorables como los términos de la deuda refinanciada; y

v. los términos de la deuda pueden limitar la capacidad de Fibra Educa para hacer Distribuciones de Efectivo, pudiendo afectar así el precio de mercado de los CBFIs.

En caso de incumplir con los financiamientos futuros, podría exigirse a Fibra Educa el pago de la totalidad o una parte de las obligaciones monetarias a su cargo antes de su vencimiento, en un momento en que Fibra Educa podría ser incapaz de lograr financiamientos para soportar dicho pago.

Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la Legislación Aplicable, lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.

Estamos sujetos a un límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras. Asimismo, tenemos la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0 (uno punto cero), de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0, no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que excedamos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, el Administrador estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con nuestro desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente el desempeño y la entrega de Distribuciones a nuestros Tenedores.

Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que el Fiduciario, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirá con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda descrito.

Fibra Educa podría no ser capaz de controlar sus costos de operación o sus gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si sus ingresos no aumentan, haciendo que los resultados de operaciones se vean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente la capacidad de Fibra Educa para controlar los costos de operación, implican la necesidad de pagar seguros y erogar otros costos de operación, incluyendo, sin limitar: (i) impuestos (los cuales podrían aumentar con el tiempo), (ii) la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar los Inmuebles relacionados con nuestros Activos periódicamente, (iii) el costo de cumplir con la Legislación Aplicable, incluyendo los reglamentos de zonificación y uso de suelo, las leyes ambientales y fiscales, (iv) el potencial de responsabilidad conforme a la Legislación Aplicable, (v) los niveles de las tasas de interés, (vi) la disponibilidad de financiamiento, y (vii) la necesidad de contratar personal adicional.

El gasto de poseer y operar un Activo no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de los Activos. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, Fibra Educa podría ser incapaz de reducir gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en Activos tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que los ingresos de Fibra Educa disminuyan. Si los costos de operación aumentan o los ingresos son insuficientes para cubrir dichos costos, como resultado de cualquiera de los factores precedentes, la condición financiera y resultados de operación podrían verse afectados de forma material y adversa, afectando asimismo, nuestra capacidad para efectuar Distribuciones.

Se podría exigir a Fibra Educa la erogación de gastos significativos de capital para mejorar los Inmuebles relacionados con los Activos con el fin de retener y atraer Arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo.

Al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento, es posible que los Arrendatarios soliciten concesiones relacionadas con el pago de la Renta o de otro tipo, tales como renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a los Arrendatarios. Como resultado, se tendrían que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener a los Arrendatarios y atraer a nuevos Arrendatarios. Adicionalmente, Fibra Educa se vería en la necesidad de aumentar sus recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si Fibra Educa es incapaz de hacerlo o el capital no está disponible, podría ocurrir que los Arrendatarios no renueven sus Contratos de Arrendamiento al vencimiento de los mismos o que Fibra Educa no esté en posición de atraer a nuevos Arrendatarios; lo anterior daría lugar a

disminuciones en los ingresos de operación y reduciría el efectivo disponible para efectuar las Distribuciones de Efectivo**.**

Fibra Educa podría ser incapaz de desalojar oportunamente a un Arrendatario a la terminación del Contrato de Arrendamiento respectivo.

En México, en términos generales, la Legislación Aplicable en materia de arrendamientos suele favorecer al arrendatario. Se podría dar el caso que aunque se haya terminado el Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario permanezca en posesión de la propiedad arrendada y el arrendador (Fibra Educa) tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentre el Inmueble respectivo. Un procedimiento legal en México, así como la ejecución de una sentencia definitiva para la terminación de un Contrato de Arrendamiento, el desalojo de la propiedad y el cobro de rentas puede ser un proceso tardado y muy costoso. La incapacidad de Fibra Educa para desalojar a sus Arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos por nuevos Arrendatarios podría afectar negativamente su desempeño financiero.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, lo cual podría reducir el efectivo disponible para realizar Distribuciones de Efectivo.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, y dicha falta de liquidez podría limitar la capacidad de Fibra Educa de reaccionar ante cambios en las condiciones económicas y de mercado. Por lo tanto, la capacidad de Fibra Educa de vender los Activos en cualquier momento podría verse restringida y podría limitar la capacidad de llevar a cabo cambios a la Cartera oportunamente, lo cual podría afectar el desempeño financiero de Fibra Educa. Además, con el fin de mantener la condición fiscal de Fibra, no se podrán vender Activos en momentos convenientes debido a las condiciones del mercado o cambios en el plan estratégico.

La capacidad de Fibra Educa de disponer de los Activos (concluido el Período Mínimo de Inversión) en términos favorables depende de factores fuera del control de Fibra Educa, incluyendo la competencia de otros vendedores, demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para los posibles compradores. No se puede predecir las diversas condiciones del mercado que afecten las inversiones inmobiliarias las cuales existirán en cualquier momento. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que puedan afectar la disposición futura de los Activos, no se puede garantizar que Fibra Educa podrá vender los Activos con las ganancias esperadas en un futuro. Por consiguiente, en la medida en que se realice una apreciación potencial sobre las inversiones inmobiliarias se dependerá de las fluctuaciones en las condiciones del mercado inmobiliario. Por otra parte, Fibra Educa puede llegar a estar obligada a realizar gastos para corregir los defectos o para realizar

mejoras antes de que un Activo pueda ser vendido, y no se puede garantizar que se tendrán fondos suficientes para corregir dichos defectos o para realizar dichas mejoras.

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían sufrir deterioros, los cuales tendrían un efecto adverso en nuestros resultados de operación.

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos y otros activos se evaluarán periódicamente para detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían indicios de deterioro de dichos activos son, entre otros, las condiciones de mercado, el desempeño del Arrendatario o la terminación anticipada de un Contrato de Arrendamiento. Si en el curso normal de las operaciones del negocio de Fibra Educa se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, se necesitaría un ajuste en la valuación de los mismos, ocasionando un efecto material adverso sobre los resultados de operaciones de Fibra Educa en el período en el cual se registra la valuación.

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían contener o desarrollar moho nocivo o sufrir de otros problemas relacionados con la calidad del aire interior, los cuales podrían llevar a incurrir en responsabilidad por efectos adversos en la salud o daños en la propiedad o en costo por reparación y podrán tener consecuencias adversas en la condición financiera y los resultados de operación de Fibra Educa.

En caso de que se llegare a acumular humedad excesiva en edificios o en materiales de construcción, el crecimiento de moho podría ocurrir, particularmente si el problema de humedad no es descubierto o atendido tras cierto periodo de tiempo. Algunos tipos de moho podrían producir toxinas o irritantes transmitidos a través del aire. Los problemas relacionados con la calidad del aire interior también podrán provenir de ventilación inadecuada, contaminación química de agentes interiores o exteriores y otros contaminantes biológicos, tales como el polen, virus y bacteria. Se cree que la exposición interior a toxinas o irritantes transmitidos a través del aire podrá causar una variedad de efectos y síntomas adversos a la salud, incluyendo reacciones alérgicas y de otros tipos. Como resultado de lo anterior, la presencia de una cantidad significativa de moho y otros contaminantes transmitidos a través del aire en cualquiera de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrá requerir que Fibra Educa aplique un costoso programa de reparación para remover el moho u otros contaminantes transmitidos por el aire o aumentar la ventilación.

Las operaciones de Fibra Educa están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y Fibra Educa podría incumplir dichas normas.

Las operaciones de Fibra Educa están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Conforme a la Legislación Aplicable en materia ambiental, el gobierno

mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas de planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la SEMARNAT, la PROFEPA, la Comisión Nacional del Agua ("CONAGUA") y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra las Personas que infrinjan la Legislación Aplicable en materia ambiental. Dichas leyes suelen imponer responsabilidades ya sea al dueño o al operador que tengan conocimiento de la presencia de sustancias tóxicas o dañinas.

Procuraremos que los Contratos de Arrendamiento obliguen a los Arrendatarios a operar en cumplimiento con la Legislación Aplicable, sin embargo Fibra Educa puede llegar a estar sujeta a una responsabilidad en virtud de su participación. No se tiene la certeza de que los Arrendatarios cumplirán sus obligaciones de indemnización, en su caso, conforme a los Contratos de Arrendamiento. Por otra parte, el descubrimiento de violaciones a la Legislación Aplicable en materia ambiental en cualquier Inmueble relacionado con nuestros Activos podría resultar en costos de remediación o multas, penalidades, u otras responsabilidades atribuibles al Arrendatario del Inmueble relacionado con nuestro Activo. Dichas responsabilidades pueden llegar a afectar la capacidad del Arrendatario para realizar los pagos a Fibra Educa, incluyendo pagos de la Renta y, en su caso, pagos por indemnización.

Por otra parte, se espera que la regulación de las operaciones de Fibra Educa conforme a la Legislación Aplicable en materia ambiental sea cada vez más estricta. Dichas disposiciones pueden llegar a imponer obligaciones ambientales adicionales sobre los Arrendatarios, lo cual podría impactar su desempeño financiero y afectar su capacidad de pago conforme a los Contratos de Arrendamiento. Además, México ha promulgado ciertas disposiciones que permiten acciones colectivas en relación con responsabilidades ambientales. Conforme a dichas leyes, Fibra Educa puede llegar a estar sujeta a demandas colectivas que puedan impactar su condición financiera, o que pueda tener un efecto adverso sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos.

Conforme a lo anterior, Fibra Educa no puede predecir el impacto que tendrá la adopción de Legislación Aplicable en materia ambiental adicional y/o más estricta para la condición financiera de Fibra Educa.

Si no mantenemos información relacionada con las actividades de arrendamiento podría resultar en penas derivadas de leyes relativas a actividades de lavado de dinero en México.

De conformidad con la legislación relativa a lavado de dinero en México, podríamos ser requeridos a mantener cierta información relacionada con las actividades de arrendamiento que llevemos a cabo, incluyendo la celebración de contratos de arrendamiento e ingresar dicha información ante las autoridades fiscales al grado tal que dicha actividad se caracterice como de alto riesgo bajo la legislación aplicable. Si fuéramos incapaces de cumplir con estos requerimientos, podríamos estar sujetos a penalizaciones que podrían afectar nuestro flujo de efectivo y operaciones.

El cumplimiento de las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, incluyendo autorizaciones, licencias, permisos de zonificación y uso de suelo y requisitos ambientales puede afectar adversamente la capacidad de Fibra Educa, lo que llevará a costos o demoras significativos y afectará adversamente la estrategia de crecimiento.

Los Inmuebles relacionados con nuestros Activos están sujetos a diversos convenios, leyes locales y al cumplimiento de distintos reglamentos que implican la obtención de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden limitar el uso de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos y pueden exigir la aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas para adquirir, renovar y operar los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Entre otras cosas, estas limitaciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra incendios y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No es posible garantizar que las políticas reglamentarias existentes o futuras no afectarán adversamente a Fibra Educa en temas de oportunidad o costo de adquisición o renovación futura de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras o que ocasionarán costos adicionales. La estrategia de crecimiento de Fibra Educa puede ser afectada materialmente y de forma adversa por la habilidad de Fibra Educa para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. La incapacidad de Fibra Educa para obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en su negocio, condición financiera y resultados de operación.

Existe legislación federal y local en materia de impacto ambiental para cuya adecuada interpretación y aplicación intervienen diversos factores y circunstancias.

Las operaciones de Fibra Educa están sujetas a leyes, reglamentos y disposiciones normativas administrativas federales, estatales y municipales de diferentes materias, incluyendo en materia de protección del medio ambiente, mismas que, con el transcurso del tiempo, se han vuelto cada vez más estrictas.

El no contar con las autorizaciones correspondientes en materia ambiental y el no proporcionar avisos o notificaciones previstos en la Legislación Aplicable podría exponer a Fibra Educa a riesgos consistentes en sanciones gubernamentales, clausuras, pérdidas de ingresos y reclamaciones de terceros, lo cual podría tener un efecto sustancial adverso en sus resultados de operación, flujos de efectivo y condición financiera.

Algunos de los Bienes Inmuebles de la Cartera de Aportación están, e Inmuebles que nos sean aportados en un futuro podrían estar expuestos a potenciales desastres, incluyendo desastres naturales, lo que causaría un daño significativo a dichos Inmuebles y afectar significativamente los ingresos de Fibra Educa.

Algunos de los Bienes Inmuebles de la Cartera de Aportación están e, Inmuebles que nos sean aportados en un futuro podrán estar ubicados en áreas susceptibles a verse afectadas por desastres naturales tales como sismos, actividad volcánica, ciclones, inundaciones, deslaves, hundimientos, contaminación ambiental, entre otros, que pudieran causar daños significativos a dichos Inmuebles así como desastres naturales que puedan presentarse dentro de las instalaciones de los Inmuebles tales como explosiones, fugas de gas, presencia de químicos tóxicos, fallas en las instalaciones eléctricas, entre otros. Si Fibra Educa sufriera una pérdida debido a desastres naturales o a otros factores relevantes que no se encuentren cubiertos o que exceda los límites de cobertura, se podría incurrir en costos significativos y en pérdidas de capital invertido en los Inmuebles dañados, así como los ingresos futuros anticipados derivados de los mismos, lo cual afectaría adversamente el desempeño financiero de Fibra Educa.

Algunos de los Bienes Inmuebles de la Cartera de Aportación están, e Inmuebles que nos sean aportados en un futuro podrán estar organizados bajo el régimen de propiedad condominio. En caso de contingencias, el propietario respectivo será responsable por el pago de dichas contingencias. Si cualquiera de dichos condominios no tiene recursos suficientes para cubrir sus pasivos, Fibra Educa podría llegar a ser responsable por el monto total de dichas obligaciones.

Algunos de los Bienes Inmuebles de la Cartera de Aportación están e, Inmuebles que nos sean aportados en un futuro Fibra Educa podrán estar organizados bajo el régimen de propiedad en condominio. Dichos condominios serán responsables de resolver las contingencias de cualquier naturaleza relacionadas con los respectivos Inmuebles. Fibra Educa no puede garantizar que dichos condóminos tendrán los suficientes recursos para pagar cualesquier contingencias. En caso de que cualquiera de dichos condóminos no tenga suficientes recursos para cubrir sus pasivos, Fibra Educa, como participantes en el condominio, podría ser requerida para cubrir dichos pasivos, lo cual podría afectar adversamente a Fibra Educa.

Fibra Educa, al ser un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, está sujeta a la presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales sus sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Como un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, Fibra Educa incurrirá en significativos gastos legales, contables y otros, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo establecidos en la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables. Fibra Educa es una entidad de creación reciente y por ello pretende desarrollar una plataforma contable integrada para los Activos. Si Fibra Educa o el Administrador no tienen éxito en implementar los controles operativos de negocio apropiados, los resultados de operación podrían verse afectados y Fibra Educa podría incumplir con sus obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si se identifican deficiencias o debilidades materiales en el control interno sobre la presentación de informes financieros que no se puedan remediar en una forma oportuna, Fibra Educa podría estar sujeta a ser deslistada de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para la administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier deficiencia o debilidad material que surja y si Fibra Educa no es capaz de remediar dicha deficiencia o debilidad material en una forma oportuna y, adicionalmente, podría incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las deficiencias o debilidades, incluyendo cualquier deficiencia o debilidad material en el control interno de Fibra Educa en materia de presentación de informes financieros, podría dar como resultado errores en sus estados financieros, incumpliendo así con las obligaciones de presentación de informes; asimismo ello podría ocasionar que los Tenedores pierdan confianza en la información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de los CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez de Fibra Educa.

La capacidad de Fibra Educa para disponer de sus Activos se encuentra restringida por requisitos legales, derechos de preferencia y derechos de reversión, en su caso, y estas restricciones podrían reducir el valor de cualquier Activo vendido, dificultar la liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estos Activos fueran necesarias para generar capital u otro fin.

Con el fin de calificar como una Fibra y mantener los beneficios fiscales, el Fideicomiso está sujeto a diversos requisitos previstos en la LISR, incluyendo el de no poder enajenar ningún Activo hasta haber transcurrido el Período Mínimo de Inversión. Si Fibra Educa vende un Activo durante ese período, no tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR, lo que haría dicha venta menos deseable. Para mantener los beneficios fiscales aplicables a las Fibras, se pretende conservar los Activos

desarrollados o adquiridos por Fibra Educa durante por lo menos 4 (cuatro) años a partir de la adquisición o aportación. Al momento de vender un Activo, Fibra Educa tendrá que cumplir todos los requisitos legales así como ciertos requisitos conforme a los Contratos de Arrendamiento relevantes incluyendo, en su caso, derechos de preferencia. Dichas restricciones y derechos podrían impedir la capacidad de Fibra Educa para vender Activos y para obtener recursos rápidamente, o en momentos oportunos.

Antes de concluir la Oferta Pública inicial, los Inmuebles que componen la Cartera de Aportación no serán parte de nuestros Activos.

Antes de concluir la Oferta Pública inicial, ningún Inmueble será parte de nuestros Activos. Los Inmuebles que componen la Cartera de Aportación serán aportados con posterioridad a la conclusión de la Oferta Pública inicial de conformidad con los términos de los Convenios de Aportación y Adhesión. No recibiremos ningún ingreso de los Inmuebles de la Cartera de Aportación hasta la fecha en que adquiramos los derechos sobre dichos Inmuebles mediante la aportación de los mismos, y cualquier demora en la aportación de dichos Inmuebles podría afectar adversamente los resultados de nuestras operaciones, los flujos de efectivo y la capacidad de efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

El Fideicomiso no habrá sido inscrito en ningún registro público de la propiedad en la fecha de la conclusión de la Oferta Pública inicial de los CBFIs.

Hemos celebrado el Fideicomiso, pero no somos propietarios de Inmueble alguno y aún no hemos registrado el Fideicomiso en ningún registro público de la propiedad. En la fecha de aportación o adquisición de algún Inmueble registraremos el Fideicomiso de conformidad con el artículo 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el registro público de la propiedad del Estado donde se ubique el Inmueble en cuestión a menos que nuestro Fideicomiso ya hubiese sido registrado en dicho estado. A partir de la fecha en que se lleve a cabo dicho registro la titularidad de la propiedad de los Inmuebles de nuestra Cartera de Aportación surtirá efectos contra terceros. No podemos garantizar que el Fideicomiso será debidamente registrado por el registro público de la propiedad del Estado correspondiente en la fecha de adquisición de los Inmuebles.

Los Activos Iniciales que adquiera Fibra Educa en relación con las Transacciones de Formación pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas que podrían afectar la condición financiera de Fibra Educa.

Como parte de las Transacciones de Formación, Fibra Educa puede asumir obligaciones existentes en relación con la Cartera de Aportación, pero que podrían ser desconocidas o no cuantificables al momento en que se lleve a cabo la Emisión y/o el momento en que

las Transacciones de Formación se consumen. Las obligaciones desconocidas podrían incluir responsabilidades por limpieza o remediación de condiciones ambientales no divulgadas, reclamaciones de vendedores o terceros que trataron con las entidades antes de la Emisión, obligaciones fiscales, asuntos relacionados con empleo y obligaciones acumuladas, pero no pagadas si se hubiera incurrido en ellas en el curso ordinario del negocio o de otra forma.

No obstante de que se llevó a cabo una auditoría legal en relación con las adquisiciones de los Activos Iniciales, Fibra Educa está sujeta al riesgo, el cual Fibra Educa asume como parte de las Transacciones de Formación, de existir obligaciones desconocidas con respecto a dichos Activos, las cuales no fueron detectadas durante los procedimientos de auditoría legal.

Además, Fibra Educa puede adquirir Activos en un futuro, sujeto a responsabilidades y sin recursos o con recursos limitados con respecto a obligaciones desconocidas. Como consecuencia, si se impone una responsabilidad en contra de Fibra Educa con base en la propiedad de cualquiera de los Activos, Fibra Educa tendría que pagar un monto significativo para la defensa o para llegar a un acuerdo. Si la magnitud de estas obligaciones desconocidas fuera importante, ya sea individualmente o en conjunto, podría afectar adversamente la condición financiera.

El impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de impuesto predial y/o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en los flujos de caja del Fideicomiso.

Sin importar que el Fideicomiso reciba el tratamiento de Fibra para fines fiscales, Fibra Educa estará obligada al pago de impuesto predial y/o posibles contribuciones por mejoras sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Los impuestos sobre los Activos pueden aumentar a medida que cambien las tasas de los impuestos respectivos o a medida que los Inmuebles relacionados con nuestros Activos sean valorados o revaluados por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial a pagarse en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos en el pasado. Si los impuestos prediales que se pagan aumentan, la capacidad de Fibra Educa de efectuar las Distribuciones podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

Las autoridades competentes podrían ejercer la acción de extinción de dominio sobre los Inmuebles relacionados con nuestros Activos que se encuentren relacionados o vinculados con los hechos ilícitos a que hace referencia la Ley Federal de Extinción de Dominio.

Conforme a lo previsto en la Ley Federal de Extinción de Dominio, existe la posibilidad de que la autoridad competente ejerza la acción de extinción de dominio en caso de que los Inmuebles relacionados con nuestros Activos se encuentren relacionados o vinculados con los casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos y trata de personas. En caso de ser declarada la extinción de dominio conforme a lo anteriormente descrito, Fibra Educa perdería todos los derechos inherentes a dichos Inmuebles relacionados con nuestros Activos, sin posibilidad de recibir contraprestación o compensación alguna por parte de la autoridad gubernamental competente, afectando considerablemente los ingresos de Fibra Educa, la condición financiera y por consiguiente los ingresos para realizar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores.

Nuestras adquisiciones podrían estar sujetas a leyes en materia de concentración bajo la Ley Federal de Competencia Económica.

Si bien consideramos que la adquisición de los Activos que conforman la Cartera de Aportación no se encuentran ubicados dentro de los supuestos que establece la Ley Federal de Competencia Económica, en el futuro podríamos estar ubicados en los supuestos que marca dicha ley por lo que tendríamos que cumplir con la normativa aplicable. En caso que estemos ubicados en los umbrales que establece la Legislación Aplicable en materia de competencia económica, podría existir el riesgo de ser multados o incluso de estar imposibilitados para adquirir algún Activo.

Inversión en Activos ubicadas en zona restringida.

En caso de que Fibra Educa decidiera adquirir Inmuebles en zonas restringidas se requerirá de la autorización previa de las autoridades gubernamentales competentes, conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, lo que podría retrasar la adquisición/inversión en dichos Inmuebles. Asimismo, Fibra Educa no puede garantizar que dicha Ley de Inversión Extranjera no sea modificada en un futuro, y que dicha modificación resulte en mayores o menores restricciones para la adquisición de Inmuebles en zonas restringidas. En caso de que se impusieran mayores restricciones, Fibra Educa podría no ser capaz de adquirir/invertir en Inmuebles en zonas restringidas, aún y cuando los mismos cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

Fibra Educa podría ser incapaz de expandirse exitosamente a nuevos mercados, lo que podría afectar adversamente sus ingresos derivados de inversiones inmobiliarias en dichos mercados.

Si surge la oportunidad, Fibra Educa podría explorar adquisiciones de Activos en otros mercados en México. Cada uno de los riesgos aplicables a la capacidad de Fibra Educa de adquirir e integrar y operar exitosamente Activos en sus mercados actuales también

se puede aplicar a su capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente Activos en nuevos mercados. Adicionalmente a lo descrito anteriormente, Fibra Educa podría no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado al que pudiera incursionar, lo que afectaría su capacidad de expansión hacia otros mercados y operar en los mismos. Fibra Educa podría ser incapaz de obtener retornos sobre sus inversiones en los nuevos mercados. Si Fibra Educa no tuviere éxito en la expansión a nuevos mercados, podría afectar adversamente su negocio, condición financiera, resultados de operación y por consiguiente los ingresos para realizar Distribuciones a los Tenedores.

No tenemos estados financieros históricos para incluir en el presente Prospecto y los Estados Financieros Proforma no son representativos de los futuros resultados de Fibra Educa.

No tenemos estados financieros históricos para incluir en el presente Prospecto derivado de que Fibra Educa es una Fibra de reciente creación y nuestra operación iniciará a partir de la Oferta Pública inicial y los ingresos por Renta se generarán a partir de la entrada en vigor de los Contratos de Arrendamiento (también en la fecha de Oferta Pública inicial). Los Estados Financieros Proforma de Fibra Educa que se incluyen en el presente Prospecto no pretenden representar la condición financiera o los resultados de Fibra Educa si se mantuvieren dichos Activos bajo una cartera durante los periodos presentados. Por otra parte, esta información financiera no pretende ser representativa de cómo será la condición financiera o los resultados de Fibra Educa en el futuro. No es posible estimar acertadamente todos los ajustes que pudieren reflejar los cambios significativos que ocurrirán en los resultados de Fibra Educa al iniciar las operaciones, incluyendo probables aumentos de costos asociados con la propiedad y administración de los activos inmobiliarios y costos asociados al ser un fideicomiso que cotiza en el mercado de valores de México.

Los sectores comerciales y de oficinas se encuentran altamente fragmentadas y orientadas a las preferencias de los consumidores, por lo cual, los Inmuebles relacionados con nuestros Activos que pertenezcan a estos sectores, pueden afectar adversamente a Fibra Educa.

Consideramos que, aquellos Inmuebles que pertenezcan a los sectores comerciales y de oficinas y que estén, o lleguen a estar relacionados, con nuestros Activos, se encuentran altamente fragmentados y requieren constante investigación para establecer nuevos formatos y estrategias. Los cambios en preferencias de consumo, el surgimiento de sistemas de comercio alternos, incluyendo centros comerciales tipo *outlet*, *telemarketing* y comercio por Internet, así como la construcción de un creciente número de centros comerciales y oficinas han llevado a modificaciones en centros comerciales y oficinas existentes. La competencia por la lealtad de los consumidores y la distinción están estrechamente conectadas con las medidas tomadas para renovar los perfiles de los

Inmuebles pertenecientes a los segmentos de centros comerciales y de oficinas. Estos proyectos incluyen cada vez más gastos de mercadotecnia, selección y modificación de la mezcla de tiendas, promoción de eventos, espacios de estacionamiento, proyectos arquitectónicos, expansión del número de centros de recreación y servicios, entrenamiento, modernización y computarización de operaciones, afectando los resultados de operación y por consiguiente los ingresos para realizar Distribuciones a los Tenedores.

Los accidentes que pudieran ocurrir en los Inmuebles relacionados con nuestros Activos podrían afectar materialmente la reputación de Fibra Educa, lo que podría tener un efecto adverso sobre la misma.

Debido a que algunos Inmuebles relacionados con nuestros Activos son espacios públicos con un gran flujo de personas, están expuestos a una variedad de incidentes fuera de control, tales como accidentes, asaltos y robos, que pueden afectar a los visitantes y causar serios daños a la imagen de Fibra Educa. Si cualquiera de estos incidentes ocurriera, el tráfico en los Inmuebles relacionados con nuestros Activos se podría ver reducido debido a la falta de confianza en la seguridad de las instalaciones, la cual afectaría el volumen de ingresos de los Arrendatarios y los resultados de las operaciones de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos.

Fibra Educa podría sufrir una disminución en el valor razonable de los Activos y ser forzados a reconocer cargos por deterioro, lo que podría impactar material y adversamente el rendimiento financiero de Fibra Educa.

El valor de los Activos será registrado a valor razonable en los estados financieros, inicialmente basados en la contraprestación total pagada por dichos Activos y, subsecuentemente, según una valuación sobre el valor razonable. Cada valuación sobre el valor razonable podría determinar que ha habido una disminución en el valor razonable de los Activos.

Una disminución en el valor razonable de los Activos podría ser el resultado de diversos factores que están fuera del control de Fibra Educa, incluyendo las condiciones del mercado, la incapacidad de los Arrendatarios para pagar la Renta o la terminación anticipada de los Contratos de Arrendamiento.

Si el valor razonable resulta en una disminución en el valor razonable de los Activos, registraríamos dichos activos a un nuevo costo, reflejando pérdidas no líquidas. Las disposiciones subsecuentes o la venta de dichos Activos podrían afectar las pérdidas o ganancias futuras, ya que estas están basadas en la diferencia entre el valor de la contraprestación recibida y el valor razonable de dichos Activos al momento de su disposición o venta. Cualquier reconocimiento de una disminución en el valor razonable podría impactar adversamente el desempeño financiero y el precio de los CBFIs.

Factores de riesgo relacionados con los mercados de valores y la tenencia de CBFIs.

El desempeño histórico del equipo de administración del Administrador puede no ser indicativo de los resultados futuros o del éxito de una inversión en CBFIs.

El desempeño histórico del equipo de administración del Administrador no es indicativo de los retornos que Fibra Educa puede obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que podrán realizarse las Distribuciones de Efectivo. Debido a que los requerimientos para las Fibras referidos en la LISR son altamente técnicos y complejos es posible que el equipo del Administrador no pueda prestar sus servicios con el éxito deseado. En consecuencia, no es posible ofrecer ninguna garantía de que el equipo directivo del Administrador reproducirá su desempeño en actividades previas.

Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a los CBFIs pueden limitar su flexibilidad operativa y financiera y afectar adversamente el precio de los CBFIs y diluir su valor.

Si el Fideicomiso toma la resolución de emitir deuda o valores preferentes a los CBFIs o este incurre en endeudamiento, es posible que esos valores o financiamientos se estructuren mediante convenios que restrinjan la flexibilidad operativa y limiten la capacidad de Fibra Educa para hacer Distribuciones de Efectivo. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que se emita en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones de Efectivo, más favorables que los de los CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de los Tenedores. Debido a que la decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores que no es posible controlar, no es posible predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de las ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de los CBFIs y diluir el valor de los mismos.

Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de los CBFIs.

Uno de los factores que influirá en el precio de los CBFIs será el dividendo producido sobre los CBFIs (como porcentaje del precio de los CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de los CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor, y si Fibra Educa fuera incapaz de pagar la misma, el precio de los CBFIs podría verse afectado adversamente.

El precio de los CBFIs podría ser afectado adversamente por el nivel de Distribuciones de Efectivo.

La percepción de mercado del potencial de crecimiento de Fibra Educa y la entrega de Distribuciones de Efectivo como consecuencia de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como el valor en el mercado inmobiliario de los Activos, puede ocasionar que los CBFIs se negocien a precios que difieran del valor de activo neto por CBFI. Si se retiene el flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor del Patrimonio del Fideicomiso, pueden no aumentar de forma correspondiente el precio de los CBFIs. El fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de los CBFIs.

Existe un mercado menos desarrollado para los CBFIs y su precio puede ser volátil o disminuir sin importar el desempeño en operación. Adicionalmente, podría no mantenerse un mercado activo de CBFIs en la BMV, que única bolsa de valores en la que se colocarán los CBFIs.

La BMV es una de las bolsas más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado, pero sigue siendo relativamente pequeña, con poca liquidez y volátil en comparación con otros mercados más desarrollados. El Precio de Colocación en la Oferta Pública inicial será determinado por acuerdo entre el Emisor y los Intermediarios Colocadores, pero no es posible garantizar que los CBFIs no serán negociados por debajo de dicho Precio de Colocación con posterioridad a la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación. El valor de los CBFIs en el mercado secundario podría verse afectado de manera material y adversa por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado de desarrollo de un mercado secundario para los CBFIs después de la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación, el grado de interés de los inversionistas en Fibra Educa, la reputación general de las Fibras y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores (incluyendo aquellos emitidos por compañías inmobiliarias), el desempeño financiero de Fibra Educa y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de los CBFIs incluyen:

i. variaciones reales o previstas en los resultados operativos trimestrales;

ii. cambios en los ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de Fibra Educa o de la industria inmobiliaria;

iii. aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de los CBFIs a pretender una Distribución de Efectivo mayor;

iv. reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento futuro;

v. contratación o renuncia de personal clave del Administrador;

vi. especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;

vii. cambios en los principios contables;

viii. aprobación de legislación u otras disposiciones reglamentarias que afecten adversamente al Fideicomiso, a la industria inmobiliaria o a las Fibras; y

ix. cambios en las valuaciones del mercado para entidades similares.

Falta de liquidez de los CBFIs.

No puede asegurarse que se desarrollará un mercado secundario para nuestros CBFIs o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los Tenedores, o de ser el caso, que continúe existiendo tal mercado secundario.

La inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en la BMV no garantiza el surgimiento de un mercado de negociación activa para los CBFIs y tampoco implica que los mismos serán negociados en el futuro a un precio igual o superior al que tengan en la fecha de Oferta. Lo anterior, podría limitar la capacidad de los Tenedores para venderlos al precio y en el momento que ellos deseen. Los posibles inversionistas deberán asumir el riesgo de su inversión en los CBFIs.

Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca del negocio de Fibra Educa o si ellos emiten una recomendación negativa respecto de los CBFIs o de su sector, el precio de los CBFIs podría disminuir.

El mercado de valores para los CBFIs se apoyará, en parte, sobre la investigación e información que publican los analistas financieros o de la industria acerca del Fideicomiso o de su negocio. El Emisor no controla a dichos analistas. Además, si uno o más de los analistas disminuyen su recomendación sobre la calidad de los CBFIs o del mercado al cual están dirigidos, o de los valores de cualquiera de los competidores de Fibra Educa, el precio de los CBFIs podría disminuir. Si uno o más de esos analistas dejan de emitir comentarios favorables, se corre el riesgo de perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de los CBFIs disminuya.

Las estrategias de cobertura pueden llegar a no ser exitosas en mitigar los riesgos asociados con las tasas de interés y pueden limitar el efectivo disponible para su distribución entre los Tenedores.

Es posible que en el futuro Fibra Educa utilice instrumentos financieros derivados para proporcionar un nivel de protección contra los riesgos de las fluctuaciones de tasas de interés, sin embargo ninguna estrategia de cobertura puede proteger a Fibra Educa completamente. Los instrumentos de cobertura involucran riesgos, tales como el riesgo que las contrapartes incumplan sus obligaciones conforme a dichos convenios y que dichos convenios no sean lo suficientemente efectivos para reducir la exposición a los cambios de las tasas de interés. Además, la naturaleza y oportunidad de las operaciones de cobertura pueden llegar a influir en la efectividad de las estrategias de cobertura. Estrategias mal diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente podrían tener un efecto de aumentar el riesgo y las pérdidas. Asimismo, las estrategias de cobertura involucran diversos costos. Fibra Educa no puede garantizar que la estrategia de cobertura y los instrumentos financieros derivados que utilice compensarán el riesgo de la volatilidad de las tasas de interés o que las operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que puedan reducir el rendimiento de la inversión.

La capacidad de los Fideicomitentes Adherentes Iniciales de vender sus CBFIs y la especulación sobre estas posibles ventas puede afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

En relación con las Transacciones de Formación, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales recibirán un total de 764,000,000 (setecientos sesenta y cuatro) millones de CBFIs, lo que representa aproximadamente el 61.8% (sesenta y uno punto ocho por ciento) de nuestros CBFIs en circulación al concluir la Oferta Pública inicial (considerando que la Opción de Sobreasignación se ejerce en su totalidad) y nuestras Transacciones de Formación. Los Fideicomitentes Adherentes Iniciales aportarán al Fideicomiso Nacer la titularidad de todos los CBFIs que les correspondan como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso. Mientras que el Fideicomiso Nacer continúe detentando una participación significativa en nuestros CBFIs, la liquidez y precio de mercado de nuestros CBFIs puede verse adversamente afectada. Asimismo, la especulación por la prensa, analistas bursátiles y los Tenedores de nuestros CBFIs u otros con relación a su intención de disponer de sus CBFIs podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs. Por lo anterior, nuestros CBFIs pueden valer menos de lo que valdrían si estas personas no tuviesen una participación significativa en nuestros CBFIs.

El Fundador Relevante y los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, han acordado que durante los 180 (ciento ochenta) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, sin el consentimiento previo y por escrito de los Intermediarios Colocadores, no podrán enajenar o disponer de ninguno de sus CBFIs o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs que estén aportados al Fideicomiso Nacer.

Adicionalmente, conforme al Fideicomiso Nacer (i) por un periodo de 1 (un) año a partir de la fecha de Oferta Pública inicial de los CBFIs el 100% (cien por ciento) de dichos CBFIs no podrá retirarse del Fideicomiso Nacer, salvo que durante los 180 (ciento ochenta) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, se obtenga el consentimiento previo y por escrito de los Intermediarios Colocadores, (ii) para el periodo comprendido entre el término de dicho plazo de 1 (un) año y que concluya 3 (tres) años después de la Fecha de Emisión, no más del 25% (veinticinco por ciento) de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso Nacer, (iii) para el periodo a partir del término de dicho periodo de 3 (tres) años y que concluya 5 (cinco) años después de la Fecha de Emisión, no más del 50% (cincuenta por ciento) de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso Nacer, y (iv) para el periodo a partir del término de dicho periodo de 5 (cinco) años el total de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso Nacer.

Las condiciones económicas recientes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, pueden afectar adversamente nuestro negocio y el precio de intercambio de nuestros CBFIs.

La incertidumbre en el ambiente económico y crediticio ha tenido y podría continuar teniendo un impacto negativo en el negocio en México y alrededor del mundo y podría afectar adversamente nuestro negocio, el negocio de nuestros Arrendatarios, nuestras finanzas y otros acuerdos contractuales. Adicionalmente, las condiciones podrían mantenerse pesimistas en un futuro o podrían ser sujetas a deterioros posteriores. Más incertidumbre en el mercado financiero y crediticio puede hacernos más difícil el obtener financiamiento o refinanciar deudas existentes cuando surja la necesidad o en los términos que sería aceptable para nosotros. Las condiciones económicas presentes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, puede afectar adversamente nuestro negocio y el precio de negociación de nuestros CBFIs.
Factores de riesgo fiscales.

Régimen de Inversión.

Conforme a las disposiciones fiscales aplicables si a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en que se realice la colocación de los CBFIs a que se refiere el presente Prospecto no se ha invertido al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, podría existir el riesgo de que el fideicomiso dejase de tener el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR. Para mayor información favor de consultar la sección "*3.2.4 Legislación aplicable y Régimen fiscal*", del presente prospecto.

Reformas fiscales y legales inesperadas.

No es posible garantizar que el régimen aplicable al Fideicomiso y los valores que el mismo emita en el futuro permanezcan sin cambios durante la vigencia de los mismos. Es preciso tener en mente que es posible que en el futuro se aprueben reformas a las disposiciones legales aplicables y, de manera particular, a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y, específicamente, a aquellas normas que rigen al Fideicomiso. Lo anterior podría afectar los ingresos, gastos de operación y, de manera general, el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada y tener un impacto adverso en la entrega de Distribuciones de Efectivo.

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, cabe señalar que dependiendo de la legislación local aplicable en la Ciudad de México, o en el estado o en el municipio en el que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una adquisición y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo del Fideicomiso.

Algunas legislaciones fiscales locales no obligan al pago del ISAI con motivo de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de un Bien Inmueble, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierden en forma definitiva el derecho de reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de Bienes Inmuebles aportados y sobre los cuales se mantenga el derecho de reversión por parte de Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por Fibra Educa, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles aportados, entonces deberá efectuarse el cálculo y pago del impuesto en cuestión en los estados y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles aportados de que se trate; en el entendido de que, en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el derecho de reversión.

Devolución del IVA.

Como resultado de la adquisición de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, se genera la obligación de pago del IVA correspondiente, el cual es enterado a las autoridades fiscales competentes por parte de los vendedores.

De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario podrá expedir por cuenta de los Fideicomisarios los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el IVA, siempre que los Fideicomisarios manifiesten por escrito dicha opción y

el Fiduciario manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba de pagar con motivo de las actividades realizadas a través del fideicomiso y se cumpla con los demás requisitos del artículo 74 del Reglamento de la Ley del IVA. Derivado de lo anterior, el Fiduciario tiene derecho de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la adquisición del Fideicomiso de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Al respecto, aunque remoto, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución, lo que impactaría el flujo de efectivo lo que podría afectarnos adversa y materialmente. Asimismo, es importante mencionar que el proceso de devolución del IVA por parte de las autoridades fiscales podría tomar más tiempo que el previsto en las disposiciones fiscales (Ver siguiente factor de riesgo).

Demoras en la recepción del reembolso del IVA relacionado con la adquisición de Activos podría tener un efecto material adverso en nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo.

Tenemos la obligación de pagar IVA derivado de la adquisición de propiedades. De conformidad con el artículo 6 de la LIVA y del artículo 22 del Código Fiscal de la Federación, dichos montos deben ser reembolsados a nosotros por las autoridades fiscales dentro de los cuarenta Días Hábiles siguientes a que dicha devolución sea requerida formalmente a dichas autoridades. En tanto existan demoras en la recepción de las devoluciones mencionadas, nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo podría verse afectada material y adversamente.

La incapacidad de Fibra Educa para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR podría tener consecuencias adversas.

Fibra Educa pretende cumplir con la regulación aplicable a Fibra Educa y los requisitos para efectos de la LISR. El cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR depende de requisitos legales complejos, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. De conformidad con las disposiciones aplicables a la Fibra, se requiere distribuir anualmente una cantidad equivalente a por lo menos el 95% del resultado fiscal neto de Fibra Educa para seguir calificando como una Fibra. Incluso si la Fibra cumple con dichas disposiciones, para mantener el estatus de Fibra será necesario continuar cumpliendo ciertos requisitos relativos a, entre otras, las distribuciones, la naturaleza de los Activos y los orígenes de los ingresos de Fibra Educa. Todas las Distribuciones serán realizadas conforme a la política de distribución de Fibra Educa (a menos que se apruebe lo contrario por el Comité Técnico) y dependerá de los ingresos, la condición financiera, necesidades de efectivo, acuerdos de financiamientos, mantenimiento del estatus de Fibra y otros factores que sean considerados relevantes de tiempo en tiempo. En caso de que Fibra Educa no cumpla

con dichos requisitos, podrá, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual podría afectar el desempeño financiero de Fibra Educa, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de los CBFIs.

Factores de riesgo relacionados con México

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente el negocio de Fibra Educa.

El Fideicomiso está organizado conforme a las leyes de México y todos sus activos y operaciones están localizados en esa jurisdicción. Como resultado, el Fideicomiso está sujeto a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, inflación, variaciones en las tasas de interés, reglamentos, impuestos, expropiación, inestabilidad social y política, falta de desarrollo social y económico. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo a México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

i. influencia gubernamental significativa sobre la economía;

ii. fluctuaciones y contracciones sustanciales en el crecimiento económico;

iii. altos niveles de inflación;

iv. cambios en los valores de la moneda y tipos de cambio;

v. reducción del flujo de capital internacional;

vi. reducción de liquidez en el sector bancario;

vii. altas tasas de desempleo;

viii. confianza reducida de los inversionistas;

ix. control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;

x. altas tasas de interés domésticas;

xi. control de salarios y de precios;

xii. cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;

xiii. imposición de barreras comerciales;

xiv. cambios inesperados en la regulación; e

xv. inestabilidad política, social y económica general.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están ubicados los Inmuebles relacionados con nuestros Activos, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en la demanda por parte de los Arrendatarios respecto de los Inmuebles relacionados con nuestros Activos. Debido a que un gran porcentaje de los costos y gastos de Fibra Educa son fijos, existe la posibilidad que Fibra Educa sea incapaz de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y sus márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

No es posible garantizar que el desarrollo futuro del entorno económico, político o social mexicano — sobre el cual no puede ejercerse control alguno — no tendrá un efecto material adverso en el negocio de Fibra Educa, en los resultados de sus operaciones, en su condición financiera o de que no afectarán negativamente el precio de los CBFIs.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de las operaciones y condición financiera de Fibra Educa.

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas en empresas estatales, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre Fibra Educa en particular, así como sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. En el pasado, el gobierno mexicano ha intervenido en la economía nacional y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo cual podría suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras regulaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. El negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones de Efectivo de Fibra Educa se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o regulaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del

Fideicomiso, su administración, operaciones y régimen impositivo. No es posible garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente el negocio, condición financiera y resultados de operación de Fibra Educa. La Legislación Aplicable en materia fiscal en México está sujeta a cambios constantes y no se puede garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, mismos que pudieran tener un efecto material adverso sobre el negocio, resultados de operación, condición financiera o el precio de los CBFIs.

Fibra Educa es un fideicomiso constituido conforme a la Legislación Aplicable y todos sus Activos y operaciones están ubicados en México. Por lo anterior, se encuentra sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos en México y para la industria inmobiliaria en este país.

El Fideicomiso está constituido y le son aplicables las leyes de México y todos sus Activos y operaciones están ubicadas en México. Como resultado, Fibra Educa está sujeta a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria en México, y de la economía mexicana, la devaluación del Peso frente al Dólar, la inflación, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación (lo cual consideramos poco probable debido al alto costo que podría representar para el Gobierno Federal Mexicano subsidiar la educación de los alumnos en escuelas privadas), inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en las inversiones de Fibra Educa.

Históricamente México ha experimentado altos niveles de inflación, aunque los índices han sido reducidos en años recientes. Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente la condición financiera y resultados de operación de Fibra Educa. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, es posible que Fibra Educa sea incapaz de ajustar los precios que cobra a sus Arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de las Rentas comúnmente están vinculados a la inflación. Para los Contratos de Arrendamiento denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el INPC, el cual a su vez se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice —limitados y principalmente referidos a artículos para cubrir necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno—. Como resultado, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para los Inmuebles de Fibra Educa son anualizados y por lo tanto los

ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación mexicana pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real.

Las fluctuaciones en el valor del Peso frente al Dólar podrían afectar negativamente el desempeño financiero de Fibra Educa.

Históricamente, el valor del Peso mexicano en comparación con el Dólar ha fluctuado significativamente. El Banco de México podrá de tiempo en tiempo intervenir en el mercado de divisas con el fin de minimizar la volatilidad y apoyar un mercado ordenado. El Banco de México y el gobierno mexicano han promovido mecanismos de mercado para estabilizar los tipos de cambio y proporcionar liquidez al mercado cambiario, por ejemplo, utilizando contratos de derivados *over-the-counter* y contratos de futuro que circulen entre el gran público inversionista. Fibra Educa no puede asegurar que dichas medidas podrán lograr los efectos deseados, y aún si lo hacen, se espera que el Peso permanezca sujeto a las fluctuaciones significativas frente al Dólar.

Las devaluaciones o depreciaciones del Peso también podrían dar lugar a una perturbación en el mercado cambiario internacional. Lo anterior podría limitar la capacidad de Fibra Educa de convertir Pesos a Dólares y a otras divisas, por ejemplo, poder realizar pagos oportunos de principal e intereses de deuda denominada en moneda extranjera, asimismo podrían tener un efecto adverso en el desempeño financiero de Fibra Educa para periodos futuros al incrementar las cantidades en Peso respecto a las obligaciones denominadas en moneda extranjera y los niveles de incumplimiento entre los Arrendatarios de Fibra Educa. Aunque el gobierno mexicano no ha restringido, y por muchos años no lo ha hecho, el derecho o capacidad de personas físicas o morales mexicanas o extranjeras para convertir Pesos a Dólares o para transferir otras divisas fuera de México, el gobierno mexicano podría implementar políticas restrictivas de control cambiario en el futuro. El efecto de cualesquier medidas de control cambiario adoptadas por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no puede ser previsto.

Movimientos de mercado en el tipo de cambio podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso.

El riesgo de mercado a la exposición de pérdida derivada de cambios en tasas de interés y tipo de cambio. El principal riesgo de mercado al que consideramos podríamos estar expuestos son tasas de interés y tipo de cambio de divisas. Muchos factores, incluyendo políticas fiscales y monetarias gubernamentales, consideraciones económicas y políticas tanto locales como internacionales y otros factores fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de tasas de interés y tipo de cambio.

Las condiciones políticas de México pueden tener un efecto adverso en las operaciones de Fibra Educa.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana y las condiciones de mercado, y en consecuencia, las operaciones de Fibra Educa. Las elecciones presidenciales en México ocurrirán en julio de 2018 y podrían resultar en una inestabilidad económica y política. El presidente mexicano tiene fuerte influencia en nuevas políticas y acciones respecto a la economía mexicana, y la nueva administración podría implementar cambios sustanciales en leyes, políticas y regulaciones en México, lo que podría afectar negativamente nuestro negocio, condición financiera, resultado de operación y prospectos. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en el negocio de Fibra Educa. Más aun, no obstante que a la fecha del presente Prospecto ningún partido político mantiene una mayoría simple en el Congreso, las elecciones federales legislativas también serán en julio de 2018. No podemos asegurar que estos eventos, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva y ello podría afectar las operaciones de Fibra Educa.

Recientemente, México ha experimentado un período de aumento en la actividad delictiva, primordialmente debido al crimen organizado. Estas actividades, su posible aumento y la violencia asociada con ellas pueden tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en algunas localidades en las que opera Fibra Educa, y por lo tanto sobre su condición financiera y resultados de operación.

La economía mexicana puede verse afectada por las condiciones económicas y de mercado en otros países, lo que podría afectar los resultados de operación de Fibra Educa.

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas en grados variables, pueden verse afectados por las condiciones económicas y de mercado en otros países, incluyendo Estados Unidos. Si bien las condiciones económicas en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas respecto del desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de títulos de emisores mexicanos o de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios de los títulos de deuda mexicanos así como de otros valores mexicanos,

disminuyeron sustancialmente como resultado de eventos en Rusia, Asia y Brasil. Recientemente, la crisis financiera mundial ha dado lugar a fluctuaciones significativas en los mercados financieros y en la economía en México.

Además, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, o NAFTA, y al aumento de la actividad económica entre los dos países. En el segundo semestre de 2008 y en parte de 2009, los precios de los instrumentos de deuda y de acciones de compañías mexicanas negociadas en el mercado de valores mexicano disminuyeron sustancialmente, tal como sucedió en los mercados de valores de Estados Unidos y el resto del mundo. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación del NAFTA en Norte América u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar el negocio, posición financiera y resultados de operación de Fibra Educa. No es posible garantizar que los eventos en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, dejarán de afectar adversamente el negocio, posición financiera y resultados de operación de Fibra Educa.

Cambios a las políticas gubernamentales de los Estados Unidos.

Las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas de los Estados Unidos como resultado, entre otros factores, del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLC) y la creciente actividad económica entre ambos países. Después de las elecciones presidenciales de Estados Unidos en noviembre de 2016 y el cambio de administración por un periodo de cuatro años de 2017 a 2020, existe poca certeza respecto futuras políticas de los Estados Unidos con respecto a asuntos importantes para México y su economía, particularmente en cuanto a comercio y migración. Negociaciones entre México, Estados Unidos y Canadá para revisar y actualizar el TLC iniciaron el 16 de agosto de 2017. La administración de los Estados Unidos ha manifestado que si es incapaz de alcanzar un acuerdo que sea satisfactorio para dicho país respecto al TLC, podría darlo por terminado. No puede asegurarse ni es predecible cuál será el resultado de las renegociaciones del TLC y el impacto que tendrán. Adicionalmente, el presidente de los Estados Unidos ha anunciado planes para imponer tarifas arancelarias y para controlar la inmigración desde México, lo que podría crear fricción entre ambos países y reducir la actividad económica. Avances en estas áreas y otros eventos relacionados podrían tener un efecto material adverso sobre la economía mexicana y en nuestro negocio y resultados de operación, así como en el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Las posibles alzas en las tasas de interés en México podrían aumentar los costos financieros de Fibra Educa.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. En años recientes el Banco de México disminuyó su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un día (tasa objetiva) en un esfuerzo para alentar préstamos y estimular la economía. Sin embargo, desde finales de 2015, ha aumentado dicha tasa de interés. En el corto y mediano plazo, es posible que el Banco de México continúe con los incrementos de su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio. Consecuentemente, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en Pesos, podría ser a elevadas tasas de interés.

Restricción a la capacidad de los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs para invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como Tenedores.

Los Tenedores extranjeros deberán ser tratados como Tenedores mexicanos con respecto a su tenencia y se considera que han acordado no invocar la protección de sus gobiernos. Nuestro Fideicomiso y CBFIs disponen que cualquier acción legal relacionada con la ejecución, interpretación o desempeño de nuestro Fideicomiso estarán regidos por la legislación mexicana y sólo serán competentes, los tribunales mexicanos. Como resultado, no es posible para los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs hacer cumplir sus derechos como Tenedores bajo nuestro Fideicomiso ante tribunales distintos de los tribunales mexicanos.

Estamos sujetos a diferentes principios contables y revelación de información en comparación con empresas de otros países.

Uno de los objetivos principales de las leyes del mercado de valores en México, Estados Unidos y otros países es el promover la revelación de información de manera completa y justa de toda la información corporativa, incluyendo la información contable. No obstante lo anterior, podría haber menor o diferente información pública disponible respecto a emisores de valores extranjeros en comparación con la información que regularmente es publicada por emisores de valores listados en los Estados Unidos de América. Estamos sujetos a obligaciones relacionadas con entrega de reportes respecto a nuestros CBFIs a ser emitidos en México. Los principios de revelación de información impuestos por la CNBV y BMV podrían ser diferentes de aquellos principios impuestos por las bolsas de valores de otros países o regiones tales como las de los Estados Unidos. Como resultado de lo anterior, el nivel de información disponible podría no corresponder con aquel que acostumbran recibir los inversionistas extranjeros. Adicionalmente, los principios contables y los requerimientos de información en México difieren de aquellos en los Estados Unidos. Particularmente, a partir del primer trimestre del 2012, las empresas mexicanas comenzaron a reportar sus estados financieros combinados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) o IFRS, los cuales difieren de U.S.

GAAP en diversos aspectos. Ciertos puntos en los estados financieros de una compañía, preparados de conformidad con los IFRS podrían no reflejar su posición financiera o resultado de operación de la misma manera si se hubieran preparado conforme al U.S. GAAP.

Puede ser difícil para nosotros ejecutar demandas en México y hacer cumplir nuestros derechos bajo ciertas decisiones y/o laudos arbitrales.

Puede ser difícil ejecutar sentencias en México. Además, en el grado en el que obtengamos una sentencia pero se requiera ejercer su cumplimiento en los tribunales, no podemos asegurar que dichos tribunales harán valer tal decisión ya que no depende de nosotros. Hay numerosos y detallados requisitos para hacer cumplir en México sentencias definitivas contra entidades mexicanas o extranjeras o contra individuos obtenidas por nosotros fuera de México, lo que dificulta hacer cumplir estas sentencias. Adicionalmente, podemos tener dificultad en hacer valer laudos arbitrales en México porque ellos deben ser validados en los tribunales mexicanos, deben cumplir con algunos requisitos mínimos y algunas veces están sujetos a impugnaciones. Adicionalmente, los litigios en los tribunales de México con frecuencia son procesos largos y pueden ser costosos debido a diversas defensas y mociones particulares del sistema judicial mexicano.

LA EMISORA DECLARA: (I) QUE EL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR O A QUIEN SE LE ENCOMIENDEN TALES FUNCIONES DEBERÁN AJUSTARSE AL NIVEL DE APALANCAMIENTO CALCULADO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 7°, FRACCIÓN VII, INCISO A), NUMERAL 5 DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS Y EL ANEXO AA DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS; ASÍ COMO (II) QUE CUMPLIRÁ CON EL ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA CALCULADO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 7°, FRACCIÓN VII, INCISO A), NUMERAL 4.2 DE LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS.

1.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomitente

Con relación al Fideicomiso, no se cuenta con otros valores inscritos en el RNV. Asimismo, el Fideicomitente no cuenta con valores inscritos en el RNV, ni es fideicomitente, en fideicomiso alguno emisor de valores inscritos en el RNV.

1.5 Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro

La presente sección no es aplicable a la presente Oferta Pública inicial.

1.6 Documentos de Carácter Público

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común, cualesquiera notificaciones respecto de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

La oficina principal del Emisor se ubica en Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40 Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México. Tel. +52 (55) 5350 3333.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Dicha información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México, así como en la página de Internet de la BMV: www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV: www.gob.mx/cnbv.

A solicitud del inversionista, Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México y/o Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte indistintamente, entregarán copias de dichos documentos, contactando a José Abraham Garfias (jabraham@puntocasadebolsa.mx) al teléfono 5447 2300, a Charles Pilliod (charles.pilliod@credit-suisse.com) al teléfono 5283 8989, a Eduardo Badillo López (ebadillo@santander.com.mx) al teléfono 5269 8925, o a Pablo de la Peza Gándara (pablo.delapeza@banorte.com) al teléfono 5004 5166, respectivamente. El Administrador podrá, a solicitud del inversionista, entregar copias de dichos documentos contactando a Pedro Acosta Castro (pedroacosta@fibraeduca.com) al teléfono 5481-0214.

Asimismo, una vez que concluya la Oferta Pública inicial, de conformidad con la LMV y disposiciones legales aplicables, el Fideicomiso estará obligado a divulgar información

periódica respecto de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de cualesquiera Eventos Relevantes. Cualquier Tenedor que compruebe dicho carácter, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido en relación con el Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en Av. Cordillera de los Andes No. 265 Piso 2, Col Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, a la atención de Patricia Flores, Tel. (55) 5063-3912.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

2. La Oferta

2.1 Características de los CBFIs

Descripción de la Oferta.

Los CBFIs materia de la Oferta Pública primaria serán emitidos por el Fiduciario y colocados por los Intermediarios Colocadores. Los recursos que el Emisor obtenga de dicha Oferta Pública inicial, serán mantenidos en la Cuenta Concentradora para realizar Inversiones en Activos, mismas que serán la fuente de pago de los CBFIs y de las Distribuciones de Efectivo que se realicen al amparo de los mismos, así como para el pago de deuda, en su caso.

El Fideicomiso podrá, sujeto a lo previsto en la Circular Única de Emisoras, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, emitir CBFIs y consecuentemente, aumentar el número de CBFIs emitidos.

Emisora	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/3277.
Clave de Pizarra	EDUCA 18.
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.
Tipo de Oferta	Oferta pública primaria.
Listado	Nuestros CBFIs se encuentran listados para su cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. bajo el símbolo "EDUCA 18".
Monto de la Oferta	Ps. $8,200,000,000.00 (ocho mil doscientos millones de Pesos 00/100, M.N.), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación; y, Ps. $9,430,000,000.00 (nueve mil cuatrocientos treinta millones de Pesos 00/100, M.N.) considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.
Número de CBFIs materia de la Oferta	410,000,000 (cuatrocientos diez millones) de CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación; y 471,500,000 (cuatrocientos setenta y un millones quinientos mil) CBFIs considerando la

	totalidad de los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación.
Opción de Sobreasignación	Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una Opción de Sobreasignación para colocar hasta el 15% (quince por ciento) adicional de CBFIs respecto del total de CBFIs de la Oferta. Los Intermediarios Colocadores podrán, respectivamente, ejercer por una sola vez la Opción de Sobreasignación, en forma independiente pero coordinada, y a un precio igual al Precio de Colocación.
Reasignaciones	La cantidad de CBFIs que se ofrecerá de acuerdo con cada Oferta, está sujeta a reasignación por los Intermediarios Colocadores.
Precio de Colocación	El Precio de Colocación es de Ps. $20.00 (veinte Pesos 00/100 M.N.) por CBFI. El Precio de Colocación se determinó, entre otras cosas, con base en: (i) la situación financiera y operativa del Fideicomiso; (ii) el potencial de generación futura de flujos y utilidades del Fideicomiso; (iii) los múltiplos de empresas públicas comparables; y (iv) las condiciones generales del mercado al momento de la Emisión.
Posibles Adquirentes de los CBFIs	Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Régimen fiscal aplicable	El Fideicomiso se regulará por lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR y se estima que recibirá el tratamiento fiscal previsto en dichos artículos. Para revisar la información relativa al régimen fiscal, ver sección "*3. El Fideicomiso – Fibra Educa – 3.2 Descripción del Negocio - 3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal*", del presente Prospecto.
Mecanismo de la Oferta	La Oferta de los CBFIs se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública	25 de junio de 2018.

Fecha de Oferta	25 de junio de 2018.
Periodo por el que se mantuvo vigente la oferta	El periodo por el que se mantuvo vigente la oferta fue desde la Fecha de Oferta y hasta la Fecha de Cierre de Libro.
Fecha de Cierre de Libro	26 de junio de 2018.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos	27 de junio de 2018.
Fecha de Registro en BMV	27 de junio de 2018.
Plazo para liquidar los CBFIs	Los CBFIs se liquidarán en un plazo de 2 (dos) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Registro en BMV.
Fecha de Liquidación	29 de junio de 2018.
Forma y plazo para liquidar los CBFIs	La liquidación se llevará a cabo bajo la modalidad de entrega contra pago a través de Indeval. Los CBFIs se liquidarán el 29 de junio de 2018.
Recursos Netos de la Oferta	Ps. $7,284,532,370.46 (siete mil doscientos ochenta y cuatro millones quinientos treinta y dos mil trescientos setenta Pesos 46/100 M.N.) sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación, o Ps. $8,474,276,935.68 (ocho mil cuatrocientos setenta y cuatro millones doscientos setenta y seis mil novecientos treinta y cinco Pesos 68/100 M.N.) considerando los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación. Para un desglose detallado de los gastos relacionados con la Oferta Pública inicial, incluyendo comisión por intermediación, ver la sección "*2. La Oferta - 2.4 Gastos Relacionados con la Oferta*", del presente Prospecto.
CBFIs en circulación luego de la Oferta (y una vez que se lleven a cabo las Transacciones de Formación)	1,174,000,000 (mil ciento setenta y cuatro millones) de CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación; o 1,235,500,000 (mil doscientos treinta y cinco millones quinientos mil) CBFIs considerando la totalidad de los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación.
Destino de los Recursos	El Emisor recibirá por la Oferta recursos netos por la cantidad de Ps. $7,284,532,370.46 (siete mil

	doscientos ochenta y cuatro millones quinientos treinta y dos mil trescientos setenta Pesos 46/100 M.N.) sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación, o Ps. $8,474,276,935.68 (ocho mil cuatrocientos setenta y cuatro millones doscientos setenta y seis mil novecientos treinta y cinco Pesos 68/100 M.N.) considerando los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación. El Fiduciario pretende utilizar los recursos netos de la Emisión para, entre otros, la adquisición de los Activos de la Cartera Adicional Adquirible, incluyendo IVA. Para mayor información, ver sección "*2. La Oferta – 2.2 Destino de los Recursos*", del presente Prospecto.
Derechos de los Tenedores de los CBFIs	Los CBFIs conferirán a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la LMV, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que conferirán el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que: (i) los CBFIs no otorgarán derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.
Derechos de Suscripción	Nuestros Tenedores tendrán el derecho de suscripción preferente respecto de las emisiones de CBFIs que conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores.
Derechos de Voto	Todos los Tenedores tendrán los mismos derechos de voto. No obstante lo anterior, de acuerdo con el Fideicomiso y la legislación aplicable, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que represente al menos el 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrá el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico del Fideicomiso y a su correspondiente suplente.
Restricciones para transferencia de CBFIs	Con posterioridad a la presente Emisión, toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma

	concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico y deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, lo anterior, en el entendido que la autorización previa del Comité Técnico, solo será requerida cuando la celebración de cualquier contrato, convenio o acto jurídico implique rebasar el límite de tenencia anteriormente establecido. Lo previsto anteriormente no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso Nacer, a través de los cuales se controle de manera directa o indirecta, la tenencia de los CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales en la formación de la Fibra por parte de los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y cualesquiera otros que adquiera de tiempo en tiempo; (iii) a las adquisiciones de CBFIs, cuando el comprador o adquirente sea una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro regulada; y (iv) a las adquisiciones de CBFIs que se realicen a través de ofertas públicas y ofertas públicas forzosas de adquisición en términos de la LMV.
Patrimonio del Fideicomiso	El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de conformidad con lo previsto en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Inversiones en Activos	El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, llevará a cabo las Inversiones en Activos. Los Activos en los cuales se vaya a invertir deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.
Valor nominal	Los CBFIs no tendrán valor nominal.
Amortización	Los CBFIs serán no amortizables.
Denominación	Los CBFIs de la Oferta estarán denominados en Pesos.
Distribuciones	Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán por lo menos de manera anual siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la

	operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Lo anterior en el entendido que la política de distribución será determinada por el Comité Técnico de tiempo en tiempo conforme se establece en el Fideicomiso. Dicha política de distribución tendrá como propósito cumplir en todo momento con lo establecido con los artículos 187 y 188 de la LISR, en caso de que dicha política no cumpliere con dichas disposiciones, el Fiduciario deberá informar dicha situación al público inversionista.
Fuente de Distribuciones y Pagos	Las Distribuciones de Efectivo y pagos que deban realizarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso conforme a las condiciones establecidas en el Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso. Conforme a lo establecido en la LISR Fibra Educa deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.
Garantías	Los CBFIs serán quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.
Procedimiento de Pago	Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.
Forma de Liquidación	La liquidación se realizará bajo la modalidad de entrega contra pago, en efectivo, a través del Indeval. Los Tenedores que participen en la Oferta recibirán sus CBFIs en forma de registros electrónicos en la fecha de liquidación mencionada anteriormente.
Legislación	Los CBFIs se rigen e interpretan de conformidad con la Legislación Aplicable de México. La jurisdicción de los tribunales competentes será la Ciudad de México.

Fideicomiso	Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Fideicomiso, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Fiduciario	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero.
Fideicomitente	Grupo Nagoin, S.A. de C.V.
Fideicomisarios	(i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs. (ii) Cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo, en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.
Administrador	Fibra Educa Management, S.C.
Intermediarios Colocadores	Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.
Agente Estructurador	Coloca Estructurador, S.C.
Asesor Financiero	Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
Representante Común	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Depositario	El Título que ampare los CBFIs se mantendrá en depósito en Indeval.
Autorización y registro de la CNBV	La CNBV ha otorgado su autorización para ofrecer públicamente los CBFIs, mediante oficio número 153/11954/2018 de fecha 25 de junio de 2018 y los CBFIs se encuentran inscritos con el número 2362-1.81-2018-021, en la Sección de Valores del RNV. La inscripción de los CBFIs en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de la Legislación Aplicable.

2.2 Destino de los Recursos

El Emisor recibirá por la Oferta recursos netos por la cantidad de Ps. $7,284,532,370.46 (siete mil doscientos ochenta y cuatro millones quinientos treinta y dos mil trescientos setenta Pesos 46/100 M.N.) sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación, o Ps. $8,474,276,935.68 (ocho mil cuatrocientos setenta y cuatro millones doscientos setenta y seis mil novecientos treinta y cinco Pesos 68/100 M.N.) considerando los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación.

La siguiente tabla presenta las fuentes y usos de recursos estimados en relación con la Oferta Pública inicial:

(Pesos)	Oferta	%	Oferta con Opción de Sobreasignación	%
Descripción / Fuente:				
Monto de la Oferta	Ps. $8,200,000,000.00	100%	Ps. $9,430,000,000.00	100%
Total	Ps. $8,200,000,000.00	100%	Ps. $9,430,000,000.00	100%
Usos:				
Efectivo en caja para la adquisición de Cartera Adicional Adquirible y/u otros Activos	Ps. $5,476,287,370.46	66.8%	Ps. $6,666,031,935.68	70.7%
Gastos relacionados con la Oferta	Ps. $333,328,152.81	4.1%	Ps. $373,583,587.59	4.0%
Gastos notariales e impuestos de adquisición	Ps. $582,139,476.73	7.1%	Ps. $582,139,476.73	6.2%
Capital de Trabajo (IVA por recuperar)	Ps. $1,808,245,000.00	22.1%	Ps. $1,808,245,000.00	19.2%
Usos Totales	**Ps. $8,200,000,000.00**	**100%**	**Ps. $ 9,430,000,000.00**	**100%**

Fibra Educa mantendrá el saldo de los recursos netos derivados de la Emisión, después de liquidar los gastos y la Cartera Adicional Adquirible y/u otros Activos, en Inversiones Permitidas conforme a lo previsto en la LISR y en cumplimiento a los fines del Fideicomiso.

De conformidad con los Convenios de Aportación y Adhesión que se han celebrado para la adquisición de los Activos que integran nuestra Cartera de Aportación, se ha establecido que los Activos que sean aportados deberán estar libres de todo gravamen y

restricción de dominio. Por ello, en el caso de que alguna de las propiedades relacionadas con dichos Activos presente algún gravamen, la liberación del mismo se deberá llevar a cabo como requisito previo a la firma de la escritura pública de aportación.

[*Sección de página intencionalmente en blanco*]

2.3 Plan de Distribución

Colocación

En la Fecha de Cierre de Libro y habiendo determinado la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta, el Fiduciario celebró con Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, un Contrato de Colocación para la colocación, mediante la Oferta Pública, conforme a la modalidad de mejores esfuerzos, de 410,000,000 (cuatrocientos diez millones) de CBFIs sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación; y 471,500,000 (cuatrocientos setenta y un millones quinientos mil) CBFIs considerando la totalidad de los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación. Los Intermediarios Colocadores líderes fueron Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) y Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Conforme a lo anterior, otorgamos a los Intermediarios Colocadores la Opción de Sobreasignación.

Porciones de Colocación

La siguiente tabla muestra el número de CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación) que fueron distribuidos por los Intermediarios Colocadores en la Oferta:

Intermediarios Colocadores Líderes	Número de CBFIs	Porcentaje
Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)	246,290,000	52.2%
Punto Casa de Bolsa S.A. de C.V.	145,284,150	30.8%
Intermediarios Colocadores	**Número de CBFIs**	**Porcentaje**
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	74,231,000	15.7%
Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.	5,694,850	1.2%
Total	471,500,000	100%

Distribución

El Plan de Distribución de los Intermediarios Colocadores contempló distribuir los CBFIs objeto de la Oferta entre inversionistas personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participen en la Oferta, de conformidad con las prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano. Además, los Intermediarios Colocadores distribuyeron la totalidad de los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación) entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por instituciones de seguros, instituciones de fianzas, fondos de inversión, sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad (como quiera que estén constituidas, incluyendo a través de fideicomisos), y otras entidades financieras que conforme a su régimen de inversión autorizado puedan invertir en los CBFIs. Los Intermediarios Colocadores tomaron las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los CBFIs se realicen conforme a la normatividad aplicable, a sus políticas de perfilamiento de clientes y a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que puede invertir su respectiva clientela.

Promoción

La Oferta se promuevió a través de reuniones denominadas "encuentros bursátiles" que se realizaron en algunas de las principales ciudades de México. Los encuentros bursátiles se celebraron tanto con inversionistas institucionales, como con algunos inversionistas individuales, personas físicas y morales, y con las áreas de promoción de las casas de bolsa y de las instituciones financieras que participaron en la Oferta. Adicionalmente, la Oferta se promuevió a través de reuniones o conferencias telefónicas con posibles inversionistas, con cada uno de ellos en forma independiente.

Los Intermediarios Colocadores, en sus esfuerzos de venta de los CBFIs y para efectos de promoción, no distribuyeron a potenciales inversionistas información distinta a la contenida en este Prospecto y sus anexos, o aquella que fue presentada a la CNBV que incluyó los materiales necesarios para hacer promoción entre los inversionistas.

Posturas

Los Intermediarios Colocadores promovieron la Oferta entre los inversionistas referidos anteriormente. Los Intermediarios Colocadores recibieron posturas de compra de CBFIs por parte de sus clientes hasta las 15:00 hrs., hora de la Ciudad de México, de la Fecha de Cierre de Libro. Un Día Hábil anterior a la Fecha de Cierre de Libro, los Intermediarios Colocadores publicaron el Aviso de Oferta en el sistema Emisnet de la BMV; el Aviso de Colocación fue publicado en la Fecha de Registro en la BMV. Casa de

Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) concentraron las posturas recibidas.

El Día Hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV habiendo determinado la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta, los Intermediarios Colocadores celebraron el Contrato de Colocación con el Fiduciario y con el Fideicomitente.

Los Intermediarios Colocadores y algunas de sus afiliadas en México y en el extranjero, mantienen y continuarán manteniendo relaciones de negocios con el Fiduciario, el Administrador, Nacer Global y sus respectivas afiliadas y subsidiarias, y periódicamente les prestan servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediario colocador respecto de la Oferta). Los Intermediarios Colocadores consideran que no tienen conflicto de interés alguno con el Fiduciario, el Administrador y Nacer Global, en relación con los servicios que presta con motivo de la Oferta.

Asignación

El Día Hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV, los Intermediarios Colocadores asignaron el total de CBFIs de la Oferta y, en su caso, los CBFIs materia del ejercicio de la Opción de Sobreasignación, al Precio de Colocación por CBFI a sus clientes, tomando en consideración: (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta, (ii) el momento de entrada de las posturas, (iii) las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de CBFIs, y (iv) la calidad de la demanda que los clientes presentaron a los Intermediarios Colocadores. Todos los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación) se colocaron al mismo precio y conforme a las mismas condiciones entre todos los participantes.

El Precio de Colocación por cada CBFI fue de Ps. $20.00 (veinte Pesos 00/100 M.N.). El precio o montos que se pagarán por la adquisición de los Activos de la Cartera de Aportación, es el resultado de las negociaciones sostenidas por Fibra Educa con los propietarios de dichos Activos.

Condiciones Resolutorias

El Contrato de Colocación para la Oferta prevé que si durante el periodo comprendido entre la fecha de firma del Contrato de Colocación y (a) la fecha de liquidación de los CBFIs objeto de la Oferta; o (b) la fecha de liquidación de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación, tuviere lugar alguno de los siguientes supuestos, los Intermediarios Colocadores tendrán derecho de resolver las obligaciones asumidas por los

Intermediarios Colocadores en dicho Contrato de Colocación, sin ninguna responsabilidad para los Intermediarios Colocadores, como si dichas obligaciones no hubiesen existido**:**

(1) (A) Si el Emisor o el Patrimonio del Fideicomiso, a partir de la fecha de los últimos estados financieros incluidos en el presente Prospecto, hubiere sufrido una pérdida o un daño significativo respecto de su negocio que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o acción judicial o gubernamental, excepto si este se hubiere revelado en este Prospecto, o (B) a partir de la fecha del presente Prospecto, hubiere tenido lugar algún cambio o circunstancia que afecte el curso ordinario de los negocios, administración, posición financiera o resultados de operación del Emisor o el Fideicomiso, excepto si éstos se hubieren revelado en este Prospecto, cuyo efecto, en cualesquiera de los casos descritos en los incisos (A) o (B) anteriores, a juicio razonable de los Intermediarios Colocadores, sea adverso y significativo, y no permita o no haga recomendable proceder con la Oferta, en los términos y condiciones contemplados en este Prospecto o en el Contrato de Colocación;

(2) que tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (A) la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores en la BMV, (B) la suspensión o limitación significativa en la intermediación de los valores emitidos por el Emisor en la BMV, (C) la suspensión generalizada en las actividades bancarias en la Ciudad de México por una autoridad competente, o la interrupción significativa en los servicios de banca comercial o liquidación de valores en México, (D) el inicio o incremento de hostilidades en las que participe México, o una declaración de guerra o de emergencia nacional, por México, o (E) que ocurra una crisis o cambio adverso y significativo en la situación política, financiera o económica, o en el tipo de cambio aplicable, o en la legislación en materia financiera o cambiaria en México; si los eventos a los que hacen referencia los párrafos (D) o (E) anteriores, en opinión de los Intermediarios Colocadores, no permitieren o no hicieren recomendable, proceder con la Oferta o de conformidad con los términos y condiciones descritos en este Prospecto;

(3) si la inscripción de los CBFIs en el RNV fuere cancelada por la CNBV o si el listado de los CBFIs fuere cancelado por la BMV;

(4) si los Intermediarios Colocadores no pudieren colocar los CBFIs como consecuencia de lo dispuesto por la Legislación Aplicable o por orden de una autoridad competente;

(5) si el Emisor no pusiere a disposición de los Intermediarios Colocadores, los títulos que evidencien los CBFIs materia de la Oferta, en la fecha y forma convenidas;

(6) en caso de concurso mercantil, quiebra o cualquier otro evento similar que afecte al Emisor o sus activos;

(7) si se dan situaciones anormales o desordenadas respecto del mercado de valores o mercados financieros en general, que a juicio de los Intermediarios Colocadores no hagan recomendable la colocación de los CBFIs;

(8) si el Emisor incumple con cualquier otra obligación al amparo del Contrato de Colocación para la Oferta; y

(9) si el Emisor incumple con cualquier obligación al amparo del Contrato de Fideicomiso relacionada con la emisión o colocación de los CBFIs que no esté prevista en los incisos de este apartado y dicho incumplimiento continúe por un periodo de 5 (cinco) días naturales posteriores a aquél en que los Intermediarios Colocadores le notifiquen al Emisor de dicho incumplimiento.

Condiciones Suspensivas

El Contrato de Colocación para la Oferta establece que la eficacia de dicho contrato está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas:

(1) que en la fecha de liquidación de los CBFIs, los CBFIs se encuentren inscritos en el RNV, listados para cotización en BMV y depositados en el Indeval;

(2) que cada uno de los Intermediarios Colocadores hayan recibido de los asesores legales independientes del Emisor, una opinión legal relativa a la constitución y existencia del Emisor y del Fideicomiso, de los activos que forman parte del patrimonio del Emisor y del Fideicomiso y respecto de la existencia y validez de los CBFIs, respecto de la obtención de todas las autorizaciones necesarias conforme a la Legislación Aplicable para llevar a cabo la Oferta, respecto de la no contravención con la Legislación Aplicable, y que el contenido de dicha opinión sea satisfactoria para los Intermediarios Colocadores;

(3) que cada uno de los Intermediarios Colocadores hayan recibido de los auditores externos del Emisor, una carta en la cual se haga constar la debida extracción y consistencia de la información financiera contenida en este Prospecto (conocida como *comfort letter*) y que tales auditores hayan entregado al Emisor la carta de independencia y hayan suscrito el presente Prospecto, conforme a los términos requeridos por la Legislación Aplicable;

(4) que los Intermediarios Colocadores hayan recibido del Emisor, una constancia de que los miembros del Comité Técnico, han recibido la información relativa al proceso de

colocación y de las obligaciones derivadas del listado en la BMV, así como de la inscripción de los CBFIs en el RNV;

(5) que se hayan obtenido las Autorizaciones (según dicho término se define en el Contrato de Colocación para la Oferta) y cualesquiera otras autorizaciones que se requieran para llevar a cabo la Oferta, incluyendo las autorizaciones y registros de la CNBV, de la BMV y de Indeval, y que las mismas se encuentren vigentes;

(6) que la información (financiera, legal, contable y administrativa) que se haya entregado a los Intermediarios Colocadores y que se encuentra en este Prospecto, sea información precisa, completa y veraz; y

(7) que se lleve a cabo una teleconferencia o llamada con el Emisor y/o el Fideicomitente para verificar que a dicha fecha (A) no existan eventos que afecten de manera negativa la situación financiera, de ganancias o de operación de negocios (o la situación general) del Emisor y/o del Fideicomitente que, en cada caso, sea relevante y afecte o pueda llegar afectar de manera adversa y significativa la realización y/o consumación de la Oferta, y (B) no se hayan presentado cambios relevantes en la información divulgada por el Emisor y el Fideicomitente en el presente Prospecto, avisos y demás documentos relacionados con la Oferta.

Los Intermediarios Colocadores podrán dispensar o renunciar cualquiera de las condiciones anteriores, sin que se pierda su derecho de hacer valer las mismas o su derecho de hacer valer cualesquiera de las otras condiciones; el hecho de que los Intermediarios Colocadores renuncien a alguna condición, no significa que han renunciado al cumplimiento de alguna otra condición. Los Intermediarios Colocadores se reservan el derecho de dar por terminada la Oferta, si se presenta cualquiera de las condiciones antes mencionadas, en cuyo caso, los Intermediarios Colocadores darán un aviso en este sentido, o bien respecto a la renuncia de dichas condiciones, al Fiduciario y al Administrador. En caso de terminación de la Oferta, las personas que participen en la misma no tendrán derecho alguno de reclamación en contra de los Intermediarios Colocadores, con motivo de dicha terminación. En caso de terminación de la Oferta Pública inicial por haberse actualizado cualquiera de las condiciones a las que se encuentra sujeta, se darán por terminadas también, en forma automática y sin necesidad de aviso alguno, las solicitudes y órdenes de compra de todos los participantes en la misma.

Sobreasignación

El Fiduciario ha otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción para colocar hasta 61,500,000 (sesenta y un millones quinientos mil CBFIs adicionales, las cuales representan, en conjunto, hasta el 15% (quince por ciento) del total de CBFIs de la

Oferta, para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, en la Oferta por los Intermediarios Colocadores. La Opción de Sobreasignación estará vigente durante un plazo de 30 (treinta) Días contados a partir de la Fecha de Registro en la BMV, en los términos descritos en esta sección "Plan de Distribución", y podrá ejercerse en una sola ocasión durante dicho período, a un precio igual al Precio de Colocación, por los Intermediarios Colocadores (conforme a los términos aprobados por la CNBV y descritos más adelante).

En la Fecha de Registro en la BMV, los Intermediarios Colocadores colocarán la totalidad de los CBFIs (incluyendo, en su caso, un número de CBFIs igual al número de CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación), mismos que serán liquidados al Fiduciario: (i) en la fecha de liquidación, respecto de los CBFIs inicialmente colocados, y (ii) respecto de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación, en su caso, que hubieren sido adquiridos como consecuencia del ejercicio de la Opción de Sobreasignación, en cualquier fecha que ocurra 3 (tres) Días Hábiles después de la fecha de ejercicio de la Opción de Sobreasignación, que deberá ocurrir a más tardar 30 (treinta) Días contados a partir de la Fecha de Registro en la BMV.

Estabilización

Con el objeto de permitir al mercado absorber gradualmente el flujo de órdenes de venta de los CBFIs que pudieran producirse con posterioridad a la Oferta, y para prevenir o retardar la disminución del precio de mercado de los CBFIs, los Intermediarios Colocadores, a través de Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) podrán, pero no estarán obligados a, llevar a cabo operaciones de estabilización en la BMV, mediante posturas de compra durante el periodo de 30 (treinta) Días contados a partir de la Fecha de Registro en la BMV, conforme a la Legislación Aplicable.

En caso de iniciar operaciones de estabilización, los Intermediarios Colocadores, estarán facultados para interrumpirlas o descontinuarlas en cualquier momento. En caso que los Intermediarios Colocadores realicen o no operaciones de estabilización, en su momento, lo hará del conocimiento tanto de la CNBV, como del público inversionista, a través de un comunicado enviado por medio de Emisnet o el sistema electrónico de envío y difusión de información que la BMV señale para tales efectos.

Agente de Sobreasignación y Estabilización

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) actuará como agente estabilizador para todo lo relacionado con la Opción de Sobreasignación y las operaciones de estabilización. Asimismo, las operaciones de

estabilización, en su caso y en su momento, se harán del conocimiento tanto de la CNBV como del público inversionista.

Restricciones de venta de CBFIs de ciertos Tenedores

El Fundador Relevante y los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, han acordado que durante los 180 (ciento ochenta) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, sin el consentimiento previo y por escrito de los Intermediarios Colocadores, no podrán enajenar o disponer de ninguno de sus CBFIs o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs que estén aportados al Fideicomiso Nacer.

Adicionalmente, conforme al Fideicomiso Nacer: (i) por un periodo de 1 (un) año a partir de la fecha de Oferta Pública inicial de los CBFIs el 100% (cien por ciento) de dichos CBFIs no podrá retirarse del Fideicomiso Nacer, salvo que durante los 180 (ciento ochenta) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, se obtenga el consentimiento previo y por escrito de los Intermediarios Colocadores, (ii) para el periodo comprendido entre el término de dicho plazo de 1 (un) año y que concluya 3 (tres) años después de la Fecha de Emisión, no más del 25% (veinticinco por ciento) de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso Nacer, (iii) para el periodo a partir del término de dicho periodo de 3 (tres) años y que concluya 5 (cinco) años después de la Fecha de Emisión, no más del 50% (cincuenta por ciento) de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso Nacer, y (iv) para el periodo a partir del término de dicho periodo de 5 (cinco) años el total de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso Nacer.

Diversos

Los Intermediarios Colocadores podrían iniciar, mantener y/o continuar manteniendo relaciones de negocios y prestando servicios, principalmente financieros, con nosotros, Nacer Global y/o con el Administrador, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediario colocador respecto de la Oferta). Los Intermediarios Colocadores consideran que no tienen conflicto de interés alguno con el Emisor, los Fideicomitentes, Nacer Global y/o el Administrador en relación con los servicios que presta con motivo de la Oferta.

Ciertas personas morales mexicanas, así como ciertas personas físicas en lo individual o en grupo, tuvieron posibilidad de presentar, cada una de ellas, órdenes de compra de CBFIs en la Oferta, por un monto que, en lo individual, pudo ser igual o mayor al 5% (cinco por ciento) de la Oferta los cuales pudieron ser o no Personas Relacionadas, o alguno de los principales Ejecutivos o miembros del Comité Técnico. No obstante lo anterior, ni el Emisor, ni los Intermediarios Colocadores otorgaron preferencia alguna en la Oferta a las citadas personas, sino que los consideraron como cualquier otro participante en la Oferta, por lo que cualquier persona pudo invertir en los valores, tuvo

la posibilidad de participar en igualdad de condiciones. En caso de que se lleven a cabo dichas adquisiciones y el Emisor o los Intermediarios Colocadores tengan conocimiento de las mismas, la situación que corresponda se dará a conocer una vez obtenido el resultado de la Oferta a través del formato para revelar el número de adquirentes en la Oferta y el grado de concentración de su tenencia previsto, de conformidad con lo dispuesto en la Circular Única de Emisoras.

Colocación entre Personas Relacionadas

Los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de que Personas Relacionadas con dichos Intermediarios Colocadores hayan participado en la Oferta.

Personas Relacionadas con el Emisor, sus directivos, miembros del comité y el Fideicomitente, así como personas que integran su consorcio, participaron en la Oferta en las mismas condiciones que el resto de los inversionistas, adquiriendo un monto de 75,000,000 de CBFIs en la Oferta.

[*Sección de página intencionalmente en blanco*]

2.4 Gastos Relacionados con la Oferta

Los gastos relacionados con la Oferta de los CBFIs representan aproximadamente Ps. $915,467,629.54 (novecientos quince millones cuatroscientos sesenta y siete mil seiscientos veintinueve Pesos 54/100, M.N.), sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación, o aproximadamente Ps. $955,723,064.32 (novecientos cincuenta y cinco mil setescientos ventitresmil sesenta y cuatro Pesos 32/100, M.N.), considerando la totalidad de los CBFIs materia del ejercicio total de la Opción de Sobreasignación. Los Gastos de Emisión detallados a continuación serán cubiertos con los Recursos Derivados de la Emisión, los montos no incluyen el IVA correspondiente:

	Sin ejercer Opción de Sobreasignación (Pesos)	Incluyendo ejercicio total de la Opción de Sobreasignación (Pesos)
Total de Recursos de la Oferta	8,200,000,000.00	9,430,000,000.00
Gastos Relacionados con la Oferta[(1)]		
1. Derechos por estudio y trámite de la CNBV*	20,902.00	20,902.00
2. Pago de derechos de inscripción en el RNV*	3,547,226.00	3,547,226.00
3. Derechos por estudio y trámite de la BMV	18,730.21	18,730.21
4. Listado en BMV	751,422.63	751,422.63
5. Comisión por colocación	206,869,565.22	237,900,000.00
5.1 Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)	87,822,884.35	101,786,580.00
5.2 Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	47,321,236.17	54,303,084.00
5.3 Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	52,171,102.17	59,152,950.00
5.4 Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	19,554,342.52	22,657,386.00
6. Comisión por estructuración	41,000,000.00	47,150,000.00
6.1 Coloca Estructurador, S.C.	41,000,000.00	47,150,000.00
7. Comisión por asesoría	20,500,000.00	23,575,000.00

7.1 Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	20,500,000.00	23,575,000.00
8. Honorarios de los asesores legales del Emisor (Holland & Knight México, S.C.)	12,000,000.00	12,000,000.00
9. Honorarios de los asesores legales de los Intermediarios Colocadores (Nader, Hayaux & Goebel, S.C.)[3]	5,664,489.00	5,664,489.00
10. Honorarios del Fiduciario Emisor	600,000.00	600,000.00
11. Honorarios del Representante Común	540,000.00	540,000.00
12. Otros Gastos	58,206,918.76	58,206,918.76
12.1 Gastos Fideicomiso Varios	24,223,926.80	24,223,926.80
12.1.1 Green Street Advisors*	1,490,655.00	1,490,655.00
12.1.2 Holland & Knight USA*	9,937,700.00	9,937,700.00
12.1.3 Paul Hastings*	12,263,121.80	12,263,121.80
12.1.4 Softec	532,450.00	532,450.00
12.2 Avalúos	6,075,000.00	6,075,000.00
12.3 Gastos Auditoría	3,420,000.00	3,420,000.00
12.4 Gastos de asesoría Fiscal[4]	4,000,000.00	4,000,000.00
12.5 Auditoría Ambiental	3,069,201.39	3,069,201.39
12.6 Gastos Notariales	16,391,101.00	16,391,101.00
12.7 Gastos Diversos, encuentro bursátil, road show y otros	1,027,689.57	1,027,689.57
13. Impuestos y Derechos*[6]	565,748,375.73	565,748,375.73
Total	915,467,629.54	955,723,064.32
Recursos Netos Derivados de la Oferta	7,284,532,370.46	8,474,276,935.68

[*] No generan IVA.
[1] Considerando un Precio de Colocación de $20.00 (veinte Pesos 00/100) por CBFI.
[2] Asesor legal independiente de la Emisora en términos de los arts. 85 y 87 de la LMV y el artículo 7, fracción II de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores.
[3] Asesor legal externo de los Intermediarios Colocadores, encargado de la revisión de la documentación legal relacionada con la Emisión.
[4] Asesor legal externo en materia fiscal, responsable de la revisión jurídica de los aspectos fiscales de la transacción y emisión de opinión respecto a ello.

(5) No incluye el monto de la comisión por colocación adicional que en su caso pague la Emisora, en su absoluta discreción, a los Intermediarios Colocadores en términos de los Contratos de Colocación celebrados. Dicha comisión será de 50 (cincuenta) puntos base.
(6) Estimados.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

2.5 Funciones del Representante Común

Sujeto a lo dispuesto por el artículo 69 de la LMV, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, así como las que se le atribuyen enunciativa y no limitativamente en el Fideicomiso. Entre dichas funciones se señalan las siguientes:

(a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Título, en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión.

(b) Suscribir el o los Títulos que amparen los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables.

(c) Verificar la constitución del Fideicomiso.

(d) Verificar la existencia y el estado del Patrimonio del Fideicomiso.

(e) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las colocaciones.

(f) Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fideicomiso, del Fiduciario, del Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión, así como verificar el estado que guarda el patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que el Fideicomiso, el Fiduciario, el Administrador y las demás personas que suscriban los Documentos de Emisión, estarán obligados a entregar al Representante Común, dentro de un tiempo razonable a su solicitud, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso.

(g) Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones.

(h) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable (de manera específica la LMV) o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones.

(i) Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los Documentos de la Emisión que deba de celebrar el Fiduciario.

(j) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores.

(k) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Administrador y el Comité Técnico, según corresponda, publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar a la CNBV y a la BMV, a través del EMISNET, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores, de acuerdo con la fracción VI del Artículo 187 de la LISR, para lo cual el Fiduciario le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de Distribución de Efectivo. En virtud de que el sistema de EMISNET, a la fecha de celebración del Fideicomiso, no permite al Representante Común realizar la publicación directamente sobre las Distribuciones de Efectivo, las Partes reconocen, que la publicación, así como las notificaciones a realizarse físicamente a CNBV, Indeval y BMV, las hará directamente el Fiduciario en un margen de por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación respecto a la fecha de pago de Distribuciones de Efectivo a realizarse. En el supuesto de que en un futuro el Representante Común tenga la facultad de realizar la publicación en el EMISNET, las mismas así como las notificaciones físicas deberán de realizarse por este último, previa notificación que a su vez el Representante Común reciba por parte del Comité Técnico, con copia al Fiduciario.

(l) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Título y del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran.

(m) Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte y sean suscritos directamente por parte del Representante Común.

(n) Solicitar del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los

relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario y el Administrador, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común.

(o) Proporcionar a cualquier Tenedor, debidamente acreditado, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común, por parte del Fiduciario y/o del Administrador.

(p) Realizar todos los actos para, o tendientes a, mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba por parte de la Asamblea de Tenedores.

(q) Hacer del conocimiento de la Asamblea de Tenedores respectiva, cualquier incumplimiento relativo a recepción de información por parte del Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo.

(r) Solicitar al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión por parte del Fiduciario, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos.

En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

(s) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Título, en el Fideicomiso, a las decisiones adoptadas en las Asambleas de Tenedores o en la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos.

(t) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de los que en su caso, pudiera llegar a ser titular conforme a los términos del Título y del Fideicomiso.

(u) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados,

que no pueda preparar el Representante Común por si o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común, con los recursos económicos que le proporcione el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo establecido en la fracción (v) siguiente, podrá contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.

(v) Solicitar a la Asamblea de Tenedores o esta ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la Legislación Aplicable.

(w) Llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con el Fideicomiso, los CBFIs, los títulos de la Emisión, la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

(x) En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

Para el cumplimiento de sus obligaciones, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier persona que preste servicios a la Emisora, en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, la información y documentación que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario, Administrador o las personas que suscriban los Documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la

legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de la Emisión, el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas de manera anual y cuando lo estime necesario a partir de la Fecha de Emisión, previa notificación que les dirija por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar dicha visita o revisión, salvo casos urgentes. Para lo cual, el Representante Común podrá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar y acompañarse de profesionales, debiendo recibir recursos económicos suficientes por parte del Fiduciario y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la Legislación Aplicable, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Comité Técnico y/o el Auditor Externo, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre el e valor y el estado del Patrimonio del Fideicomiso, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común, y que no sea formulado directamente por este último.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

2.6 Nombres de Personas con participación relevante en la Oferta

Las siguientes personas participaron ya sea en el análisis financiero o en otros aspectos de dicha evaluación, así como en la elaboración del presente Prospecto:

Fiduciario	
Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero.	Samantha Barquera Betancourt Talina Ximena Mora Rojas
Fideicomitente	
Grupo Nagoin, S.A. de C.V.	Josefina López Calleja
Representante Común	
CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Patricia Flores Milchorena Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor
Intermediarios Colocadores	
Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	José Abraham Garfias Carlos Garrido Gómez
Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)	Manuel Gutiérrez Salorio Rafael Helguero Ruiz
Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Pablo de la Peza Gándara
Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.	Eduardo Badillo López Lorena Sylvia Villalobos Juárez
Asesores Legales del Emisor	
Holland & Knight México, S.C.	Guillermo Uribe Lara Adrián Gay Lasa
Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores	
Nader, Hayaux & Goebel, S.C.	Michell Nader S. Diego Sánchez Villarreal
Agente Estructurador	
Coloca Estructurador, S.C.	Rodrigo Labastida Hernández
Asesor Fiscal	
Solís Cámara y Cía., S.C.	Pedro Solís Cámara Jiménez Canet
Auditor Externo	
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited	Miguel Ángel del Barrio
Asesor en Materia Ambiental	

Pontones y Ledesma, S.C.	Arturo Ledesma
Proveedor de información de mercado	
Softec, S.C.	Claudia Velázquez

La persona encargada de relaciones con inversionistas será Pedro Acosta Castro, quien puede ser contactado en el domicilio ubicado en Av. San Jerónimo 458 Piso 2, Col. Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón; CP. 01900, Ciudad de México, y/o en la siguiente dirección de correo electrónico pedroacosta@fibraeduca.com.

NINGUNA DE LAS PERSONAS ANTES MENCIONADAS QUE PARTICIPARON EN EL ANÁLISIS Y/O ELABORACIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO TIENE UN INTERÉS ECONÓMICO DIRECTO O INDIRECTO EN LA EMISIÓN, SALVO LO RELATIVO AL PAGO DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES QUE EN SU CASO SEAN CUBIERTOS CON LOS RECURSOS DERIVADOS DE LA EMISIÓN QUE SE ENCUENTRAN CATALOGADOS DENTRO DE LOS GASTOS DE EMISIÓN.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

3. El Fideicomiso - Fibra Educa.

3.1 Historia y Desarrollo de Fibra Educa

Fibra Educa (nombre comercial), es un contrato de fideicomiso recientemente celebrado en la Ciudad de México, bajo la Legislación Aplicable en Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como Fiduciario del Fideicomiso F/3277, de fecha 19 de septiembre de 2017. Dicho Fideicomiso tiene la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines de conformidad con la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso.

Las principales oficinas de Fibra Educa se encuentran ubicadas en Av. San Jerónimo 458 Piso 2, Col. Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón; CP. 01900, Ciudad de México, teléfono 5481-0214.

Los directivos del Administrador de Fibra Educa tienen amplia experiencia en el sector y han estado íntimamente relacionados en los últimos años en la fundación y operación de Nacer Global.

Nacer Global es un grupo empresarial integrado por diversas compañías mexicanas que le han permitido consolidarse como líder en el sector educativo del país, y tener participación en los sectores financieros, medios de comunicación, infraestructura y tecnología.

El primer antecedente de Nacer Global en el sector educativo es la creación de un centro de educación especializado en capacitación de computación. Ante la generalización de esta herramienta en los años ochenta, fue evidente la necesidad de los jóvenes de buscar obtener capacitación en esta área, particularmente de aquellos que por su nivel de ingresos no contaban con otros medios de aprendizaje para acceder a estas competencias técnicas que comenzaban a cobrar relevancia para acceder a empleos mejor remunerados.

Con base en esa experiencia y en el entendimiento de las necesidades educativas del mercado, en 1992 se funda la Universidad ICEL (*International College for Experienced Learning*), una institución educativa privada creada por el Ing. Jorge Nacer Gobera para atender a un sector de la población en busca opciones de preparación y para la cual existían oportunidades limitadas de acceso. En 1992, buscando impulsar la creación de un proyecto educativo alternativo, se inauguran 2 campus dedicados a impartir cursos en la modalidad de bachillerato tecnológico. En 1994, el reconocimiento obtenido permitió consolidar la oferta educativa a estudios de nivel superior, y desde entonces ha experimentado un crecimiento acelerado, hasta alcanzar los 11 campus actuales, ubicados en zonas estratégicas del Valle de México y área metropolitana, y en Cuernavaca, Morelos.

En años subsecuentes, entendiendo las oportunidades derivadas de la fragmentación del mercado, los cambios en la ampliación del mismo y las necesidades educativas en el sector de bajo costo derivado, entre otras cosas, de un crecimiento en la población; Nacer Global inició un proceso de adquisiciones, incorporando 5 marcas de Universidades entre 2008 y 2015, estas son Universidad UNIDEP, Universidad Lucerna, Universidad UNIVER, Universidad de Ecatepec y Universidad LAMAR. Continuando con el proceso de expansión, en 2016 se incorporaron 6 nuevas marcas al portafolio educativo de la empresa mediante la adquisición de Instituto Patria Mérida, así como 3 Universidades que se encontraban controladas por el Corporativo UNE (Universidades Nueva Educación): Universidad Corregidora de Querétaro, Universidad Allende y Universidad del Nuevo México. Posteriormente, ese mismo año se adquirió la red de escuelas de idiomas Quick Learning y la Universidad Victoria, permitiendo consolidar la presencia del grupo a nivel nacional.

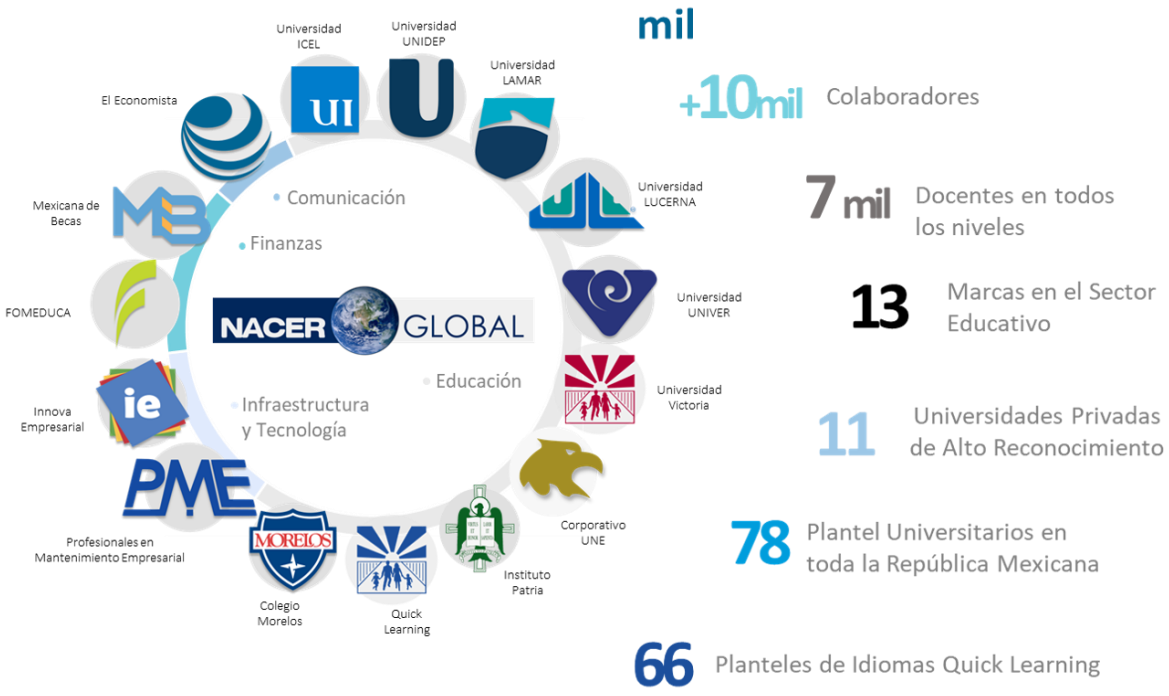
En 2008, el periódico El Economista pasa a formar parte de Nacer Global y, bajo la batuta del Ing. Jorge Nacer Gobera, ratifica su papel como uno de los periódicos más reconocidos e influyentes del país, y como uno de los líderes dentro de su segmento especializado en los temas de economía, finanzas y política. La incorporación de El Economista al portafolio de empresas de Nacer Global representó un crecimiento relevante para el grupo, al ser la primera adquisición fuera del sector educativo.

Desde la fundación de la empresa, la división inmobiliaria ha sido un pilar fundamental que ha permitido un crecimiento sostenido, generando eficiencias operativas y

administrativas. La expansión de Universidad ICEL, y la incorporación de nuevas marcas, ha venido acompañada de la adquisición de planteles, por lo que Nacer Global tiene amplia experiencia en la administración y operación de los inmuebles en los que se ubican las instituciones educativas y oficinas de su portafolio de empresas.

Actualmente Nacer Global tiene participación en diversos sectores, es líder en el sector educativo del país y uno de los grupos educativos privados más grandes de México por número de alumnos. Cuenta con una matrícula de más de 250,000 estudiantes y más de 7,000 docentes en todos los programas que se ofrecen a través de 13 marcas en el sector educativo, con 78 Planteles Universitarios y escuelas, así como en 66 Centros de Aprendizaje.

[*Sección de página en blanco intencionalmente*]



Asimismo, para Nacer Global la eficientización de los procesos administrativos y presupuestales de las operaciones educativas que adquiere, así como la generación de sinergias en temas de relevancia como el gasto mercadológico son pasos fundamentales en su estrategia de operación y crecimiento, lo que le permite asegurar una operación financiera de sus activos que tenga el margen adecuado para la incorporación de los costos asociados al pago de renta de inmuebles.

3.2 Descripción del Negocio

Fibra Educa adquirirá, poseerá, operará, desarrollará y arrendará Activos destinados preponderantemente a espacios educativos, con lo que busca generar retornos atractivos ajustados por riesgo a largo plazo a los Tenedores, principalmente mediante Distribuciones de Efectivo.

Para alcanzar los objetivos, Fibra Educa se apoyará de la experiencia del Administrador en el sector inmobiliario, educativo y financiero, y mantendrá una relación de negocios, no exclusiva, si bien preponderante con Nacer Global, grupo con amplia experiencia en el sector educativo, lo cual ofrece acceso a oportunidades con potencial de incremento en rentabilidad.

El Patrimonio del Fideicomiso inicialmente estará constituido por 52 Inmuebles ubicados estratégicamente en 17 estados de México, principalmente en regiones con tendencias

demográficas favorables en las que se identifica un incremento en la demanda de instituciones educativas privadas.

3.2.1 Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir

Los sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir son inicialmente el sector educativo y de oficinas. No obstante, en el futuro Fibra Educa podrá enfocarse en otros sectores inmobiliarios conforme la administración y dirección de Fibra Educa considere conveniente en beneficio de los Tenedores, como podrán ser los sectores comercial, industrial y hotelero.

3.2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Por lo reciente de la creación de Fibra Educa, esta sección no es aplicable ya que el Fideicomiso no cuenta con ninguna patente, licencia o marca u otro contrato relevante, diferente a los que tengan que ver con el giro normal del negocio.

3.2.3 Principales clientes

Los Arrendatarios de la Cartera de Aportación son empresas que arriendan Inmuebles destinados al sector educativo, financiero y de medios de comunicación principalmente. Dichos clientes son líderes en sus diferentes sectores. Los Arrendatarios de la Cartera de Aportación son controlados por Nacer Global.

Con motivo de la Oferta Pública inicial, consideramos que tendremos Arrendatarios preponderantes. Estos Arrendatarios son marcas con posicionamiento y reconocimiento en el país, con una experiencia conjunta de más de 100 años en el sector educativo. Fibra Educa considera que la sólida trayectoria y crecimiento de los clientes principales contribuirá a un desempeño positivo de Fibra Educa.

A la fecha del presente Prospecto, los siguientes Arrendatarios representarán, con motivo de la entrada en vigor de los Contratos de Arrendamiento relativos a los Activos Iniciales, el 10% (diez por ciento) o más de la Cartera de Aportación: (i) Arrendatario de los Activos Iniciales Quick Learning, UV Ecatepec, UV Zaragoza y UV Corregidora (17.24%), (ii) Arrendatario de los Activos Iniciales UV Viaducto y parte de Oficinas (16.95%), (iii) Arrendatario de los Activos Iniciales ICEL Pachuca y UNE Tula (16.10%), (iv) Arrendatario del Activo Inicial UNIVER Querétaro (14.54%), (v) Arrendatario de los Activos Iniciales Instituto Patria Mérida, UNE Allende y UNE Huichapan (17.22%) y (vi) Arrendatario de los Activos Iniciales Universidad Lamar Tepatitlán, UNE Querétaro y parte de Oficinas (17.96%). Los Arrendatarios mencionados, participan en diferentes sectores o subsectores de la educación y son empresas controladas por Nacer Global.

Para mayor información sobre la Cartera de Aportación, véase la sección *"4.2.5 Cartera"* del presente Prospecto.

3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal

Fibra Educa estará sujeta al régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR ("Régimen de las FIBRAS") comenzando con el año fiscal que finalizará el 31 de diciembre de 2018. Por lo anterior, es intención que Fibra Educa cumpla con los requisitos necesarios para calificar como un fideicomiso de inversión en bienes raíces en términos de lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR antes referidos. Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

(i) Estar constituido de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal en el país.

(ii) Que el fin primordial del Fideicomiso sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, o la adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes y otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados.

(iii) Invertir cuando menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso en Inmuebles, derechos o créditos señalados en el inciso anterior, e invertir el remanente en bonos emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión que inviertan en instrumentos de deuda.

(iv) Conservar los Inmuebles adquiridos y desarrollados con el objeto de arrendarlos, durante un plazo de al menos 4 (cuatro) años contados a partir de su adquisición o de la conclusión de su construcción, los bienes inmuebles que se enajenen antes de cumplirse dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de la LISR;

(v) Emitir certificados de participación por los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso. Los CBFIs deben colocarse entre el gran público inversionista (BMV) o ser adquiridos por al menos diez inversionistas que (y) no sean partes relacionadas y (z) no sean titulares, en lo individual, de más del 20% (veinte por ciento) del total los CBFIs emitidos por Fibra Educa.

(vi) Que el Fiduciario distribuya entre los tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior.

(vii) Cuando se estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% (cinco por ciento) del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario.

(viii) El Fideicomiso deberá cumplir con todos los demás requisitos establecidos en los Artículos 187 y 188 de la LISR y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para calificar como una FIBRA.

(ix) El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla 3.21.3.7 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente con los datos que le proporcione el Asesor Contable y Fiscal.

(x) Que en el caso en que también exista arrendamiento de Inmuebles destinados al hospedaje, el Fiduciario deberá percibir directamente los ingresos provenientes de hospedaje por permitir el alojamiento de personas sin que pueda recibir los ingresos por servicios adicionales vinculados con el alojamiento de conformidad con lo establecido en la regla 3.21.3.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

(xi) El Fideicomiso deberá inscribirse en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT.

Los requisitos arriba señalados deben ser cumplidos para poder aplicar el régimen fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR por el Fideicomiso y los Tenedores de los CBFIs, por lo que en caso de no cumplir alguno de estos, el Fideicomiso y los Tenedores pudieran no estar sujetos a los beneficios establecidos en dicho artículo.

La fracción III del artículo 187 establece que al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso esté invertido en bienes inmuebles, en derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento o a financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

En adición, la regla 3.21.3.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente establece el procedimiento que debe seguirse para determinar el por ciento de inversión arriba referido, y para el cual se deberá considerar el valor promedio anual que tengan los bienes inmuebles, derechos o créditos señalados. Asimismo, la misma regla menciona que tratándose de fideicomisos al amparo de los cuales se emitan certificados de

participación o certificados bursátiles fiduciarios, colocados entre el gran público inversionista y de aquellos en los que la totalidad del patrimonio del fideicomiso emisor esté invertido en los términos de la regla 3.1.12 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, se podrá cumplir el requisito a que se refiere el artículo 187, fracción III de la Ley del ISR, por cada una de las emisiones que se realicen al amparo de un mismo fideicomiso, a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en el que la fiduciaria colocó los certificados correspondientes a la emisión de que se trate.

En este sentido, en el caso de FIBRAS que emitan CBFIs colocados ante el gran público inversionista podrán cumplir el requisito del porcentaje de inversión a partir del mismo día del año inmediato posterior a que se haga la emisión de estos.

Ahora bien, si para la fecha antes referida, el Patrimonio del Fideicomiso no se encuentre invertido en las proporciones establecidas en la fracción III del artículo 187 de la LISR, Fibra Educa no sería sujeta del régimen establecido en el artículo 188 de la LISR y por lo tanto, derivarían las siguientes consecuencias:

La Fiduciaria tendría la obligación de realizar pagos provisionales del impuesto sobre la renta a los que se refiere el artículo 14 de la LISR desde el momento en que se realicen actividades empresariales a través de este. En este caso, los fideicomisarios acumularían a sus demás ingresos del ejercicio, la parte del resultado fiscal que les corresponda y acreditarán en la misma proporción los pagos provisionales que hayan sido efectuados por la Fiduciaria.

En caso de que el Fideicomiso únicamente recibiera ingresos por concepto de arrendamiento la obligación de efectuar pagos provisionales no sería aplicable siempre y cuando, se cumpla con lo establecido en la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

Los Fideicomitentes que hayan aportado bienes inmuebles al fideicomiso y que hayan recibido CBFIs como contraprestación, deberán pagar el impuesto que en su caso hubieran diferido al momento de la aportación actualizado y de conformidad con lo dispuesto en la fracción XI del artículo 188 de la LISR.

A continuación, se señala una descripción de algunas de las consecuencias fiscales en materia de ISR de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs. Sin embargo, la descripción no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en los CBFIs. La presente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida en favor de los inversionistas de los CBFIs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de

acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente Prospecto.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales las implicaciones de la suscripción y disposición de CBFIs desde el punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de los CBFIs.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por el Emisor, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

Consideraciones Generales

De conformidad con la LISR, los fideicomisos constituidos bajo las leyes de México que califican con una FIBRA constituyen vehículos transparentes para efectos fiscales. Por tanto, los inversionistas que adquieran los CBFIs emitidos por Fibra Educa (los Tenedores de nuestros CBFIs) deben reportar su parte correspondiente de ingresos gravables obtenidos a través de Fibra Educa.

En consecuencia, los Tenedores estarán obligados a pagar impuesto sobre la renta sobre las porciones de los ingresos gravables de Fibra Educa pagadas a los mismos como Distribuciones en los CBFIs. Sin embargo, dicha obligación será satisfecha por los intermediarios financieros a través de sus obligaciones de retención de impuestos de conformidad con lo descrito más adelante, por lo que no se tendrán que efectuar pagos de IVA posteriores ni cumplir con obligaciones de declaración de impuestos por parte de tenedores no mexicanos.

Bajo el Régimen de las Fibras no se considerará que los tenedores no mexicanos tengan un establecimiento permanente ("EP") en México sólo por el hecho de tener CBFIs emitidos por Fibra Educa.

I. Distribución del Resultado Fiscal

El Fiduciario no estará obligado a presentar declaraciones provisionales del impuesto sobre la renta. Al final del ejercicio fiscal, el Fiduciario estará obligado a distribuir a los Tenedores, en proporción al número de CBFIs pertenecientes a cada uno, cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal neto (i.e.) para fines del

impuesto sobre la renta por dicho año. De conformidad con la LISR, el Resultado Fiscal anual se calcula como el ingreso gravable por dicho año menos las deducciones por concepto de intereses, inflación, pérdidas en cambios, depreciación fiscal y pérdidas fiscales acumuladas.

En el supuesto de que el resultado de Fibra Educa sea una Pérdida Fiscal, dicha pérdida únicamente podrá ser compensada al aplicarse a los ingresos generados por dicha FIBRA durante los próximos diez años.

El Emisor tendrá la obligación de retener a los Tenedores el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, tal y como acontece en el presente caso, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando el Fiduciario eximido de la obligación de efectuar dicha retención.

El intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el resultado fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES), puesto que éstas califican como no contribuyentes del ISR de acuerdo con lo establecido por la fracción XXI del artículo 79 de la LISR. Asimismo, tampoco deberá de efectuar retención alguna a los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros a los que se refiere el artículo 153 de la LISR.

El intermediario financiero proporcionará a los tenedores de los certificados, a más tardar el 15 de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por la institución para el depósito de valores; el ISR retenido; el nombre, denominación o razón social del Tenedor y la clave en el RFC del tenedor.

La distribución del Resultado Fiscal de una FIBRA no se deberá considerar como un pago de dividendos para efectos del ISR, sino como una distribución ordinaria del ingreso obtenido por dicha FIBRA, imputable directamente a los tenedores de CBFIs y, por tanto, el impuesto retenido por Fibra Educa no se considera como una retención sobre dividendos sino como ISR causado respecto a los ingresos ordinarios imputables directamente a los tenedores de CBFIs.

Los Tenedores que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país acumularán el Resultado Fiscal distribuido por el Fiduciario o el intermediario financiero correspondiente, siempre y cuando estén obligados a efectuar la acumulación de dicho ingreso, y podrán acreditar cualquier impuesto sobre la renta retenido.

Las personas físicas residentes en México considerarán que el resultado fiscal distribuido corresponde a los ingresos a que se refiere la fracción II del artículo 114, Capítulo de los ingresos por arrendamiento del Título IV de la LISR.

II. Enajenación de los CBFIs

Personas físicas

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de la BMV o de los mercados reconocidos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción X del artículo 188 de la LISR.

Personas morales

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, éstas causarán el ISR aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFI de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFI se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFIs propiedad del enajenante.

El adquiriente de los CBFIs deberá retener al enajenante el 10% (diez por ciento) del ingreso bruto que perciba por ellos, sin deducción alguna, por concepto del impuesto sobre la renta, salvo que el enajenante sea persona moral residente en México o esté exento del pago del impuesto por los ingresos que reciba provenientes de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de los CBFIs.

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI)

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el patrimonio fideicomitido y, en su caso, al producto de la venta de los Activos.

En este sentido, la legislación de la Ciudad de México y del Estado de México considera la enajenación de los CBFIs como una enajenación de títulos de crédito que no representan la propiedad de bienes inmuebles, por lo que su trasmisión no causa ISAI. En estos estados de México, cuando el fideicomitente reciba CBFIs por los bienes que afecte en fideicomiso y cuando se emitan CBFIs por los bienes afectos al fideicomiso y se coloquen entre el gran público inversionista se considerarán enajenados esos bienes al momento en que el fideicomiso enajene los bienes aportados.

En el caso de los demás estados de México no existen disposiciones fiscales expresas sobre el tratamiento fiscal aplicable a la trasmisión de los CBFIs por sus tenedores. En algunos estados de México cuando se aporten bienes inmuebles al fideicomiso se causará el ISAI al momento en que los Fideicomitentes Adherentes pierdan en forma definitiva el derecho de reversión que previamente se habían reservado sobre los referidos bienes.

Otros Impuestos

De conformidad con la LIVA, las personas físicas o morales que enajenen bienes inmuebles, presten servicios independientes, arrienden activos o importen bienes o servicios a México, están obligadas al pago del IVA sobre los flujos de efectivo a una tasa general del 16%. En términos generales, prevemos que las actividades de arrendamiento de inmuebles de Fibra Educa estarán sujetas al IVA. Cuando Fibra Educa adquiera o desarrolle propiedades, pagará IVA sobre el valor de la propiedad imputable a los costos de construcción. Prevemos que Fibra Educa tendrá derecho a la devolución de dicho IVA.

Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso.

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs cuando éstos se encuentren inscritos en el RNV y dicha enajenación se realice a través de bolsa de valores concesionada en los términos de la LMV o en los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto,

siempre que los Fideicomisarios manifiesten por escrito que ejercen esta opción, el Fiduciario manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria por el IVA que se tenga que pagar con motivo de las actividades realizadas a través de Fibra Educa y se cumplan los demás requisitos establecidos en el artículo 74 del Reglamento de la LIVA.

Los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

Asuntos Ambientales

Nuestras operaciones están sujetas a la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente o LGEEPA, que establece el marco legal que regula la preservación, restauración y protección ambiental en México. Las normas que se han emitido de conformidad con la LGEEPA incluyen áreas como planeación ecológica, valoración de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, conservación y uso racional de recursos naturales y contaminación de suelos, entre otros.

Asimismo, nuestras operaciones están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, así como un conjunto de normas conocidas como Normas Oficiales Mexicanas que complementan los reglamentos ambientales.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de supervisar, exigir el cumplimiento de formular e implementar las políticas ambientales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto ambiental para realizar ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de aguas negras en la jurisdicción federal. Además, los gobiernos estatales mexicanos pueden emitir leyes y reglamentos ambientales específicos en los asuntos que se ubiquen dentro de sus respectivas jurisdicciones, que no estén reservados expresamente a la jurisdicción federal. Las ordenanzas locales también pueden ser impuestas y aplicadas a nivel municipal. Estas autoridades federales y locales tienen las facultades para entablar procesos civiles, administrativos y penales en contra de las compañías que violen las leyes ambientales aplicables y pueden afectar a los Inmuebles.

México es parte de varios convenios y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente. Estos tratados internacionales, al ser ratificados por el Senado, se vuelven parte de la legislación mexicana. Conforme al Acuerdo de

Cooperación Ambiental (NAAEC por sus siglas en inglés), un acuerdo lateral a NAFTA, cada país miembro de NAFTA, incluyendo México, debe asegurar que el cumplimiento de sus leyes y reglamentos ambientales sean debidamente exigidos. Mientras que NAAEC no brinda facultades a los organismos ambientales de los tres socios de NAFTA para exigir el cumplimiento de las leyes ambientales de otra de las partes, en caso de que un miembro de NAFTA no exija el cumplimiento de sus leyes ambientales nacionales, podrá ser sujeto al mecanismo de disputa creado conforme con el NAAEC, que puede resultar en penalizaciones monetarias y, en algunos casos, suspensiones de los beneficios de NAFTA.

Actualmente no tenemos conocimiento de la existencia de procedimientos legales o administrativos materiales pendientes en contra de nosotros en relación con asuntos ambientales. Consideramos que, salvo lo descrito respecto al Activo Inicial Instituto Patria Mérida en la subsección b. Características del Inmueble del apartado Instituto Patria – "Perfil del Arrendatario" ubicado en la sección "3.2.11.1 Activos propiedad del Fideicomiso – Adquisiciones inmobiliarias" de este Prospecto, nuestras operaciones cumplen en todos los aspectos importantes, con la Legislación Aplicable.

3.2.5 Recursos humanos

El Administrador tendrá los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto. A tal fin, su estructura administrativa contempla empleados a nivel corporativo. El Administrador prevé contar inicialmente con alrededor de 103 (ciento tres) empleados al momento de la Oferta Pública inicial.

Los empleados a nivel corporativo atenderán a la coordinación de las actividades de operación, administración y mantenimiento de los Activos. Su compensación será absorbida por los reembolsos que el Administrador obtenga de Fibra Educa.

Para ver información respecto de las personas que participarán en el equipo administrativo del Administrador, ver sección "3. El Fideicomiso – Fibra Educa – *3.5.1.8 Directivos del Administrador*", del presente Prospecto.

3.2.6 Información de mercado

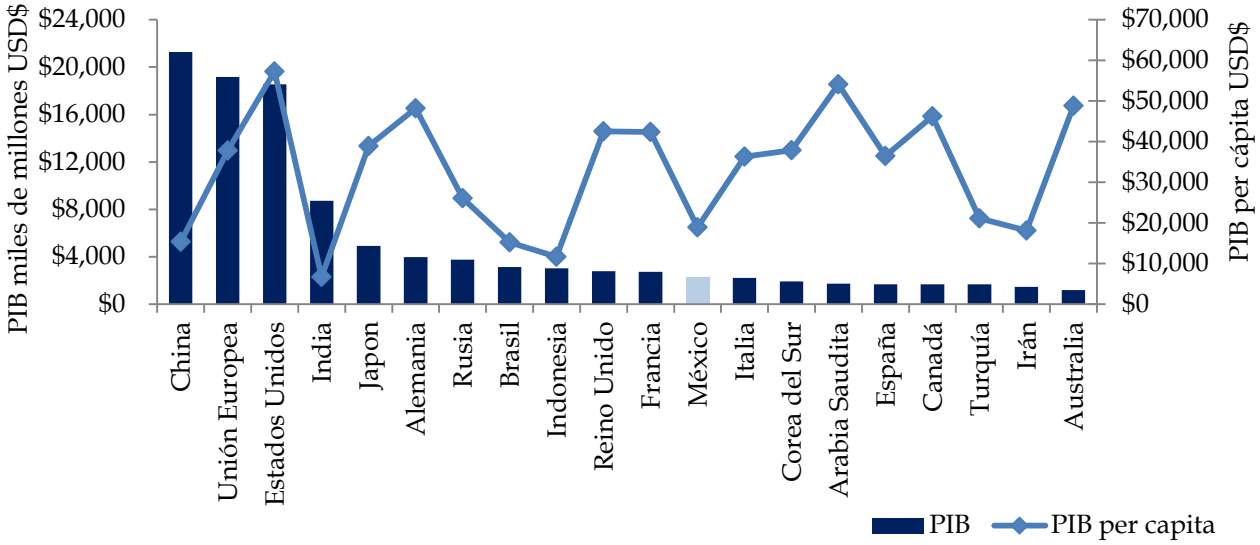
La información contenida en este apartado ha sido elaborada por Softec, S.C., quien nos ha otorgador su consentimiento expreso para incluir la misma en el presente Prospecto.

3.2.6.1 Perfil económico de México

Economía Mexicana

México es la décimo segunda economía más grande del mundo y representa el 2.1% del total de la economía mundial (en paridad de poder adquisitivo) y ocupa el décimo quinto lugar en términos de PIB per cápita (Producto Interno Bruto).

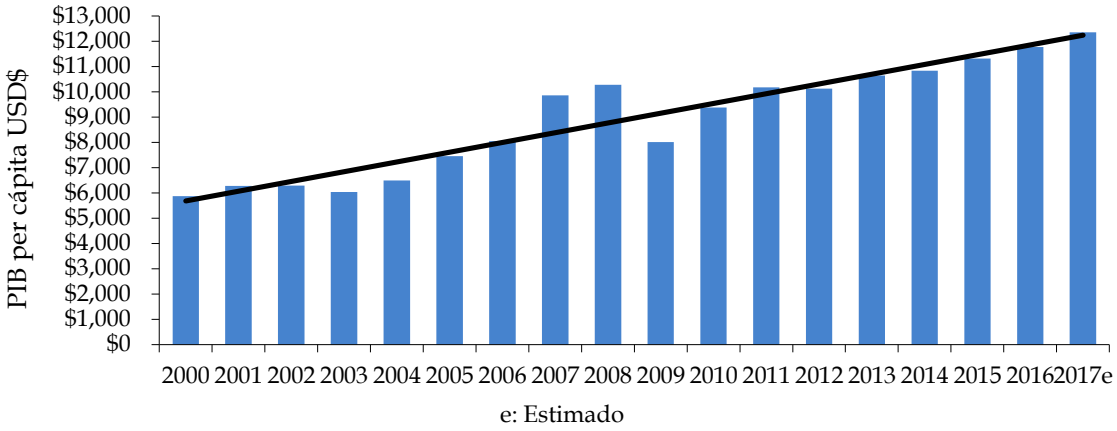
20 economías más grandes por PIB y PIB per cápita, 2016



Fuente: Softec, S.C. con base en datos www.cia.gov

El PIB per cápita en México ha tenido una tendencia creciente desde su peor desempeño durante la crisis del 2008. El crecimiento del PIB per cápita es un factor clave para la disponibilidad de oportunidades de inversión en México.

PIB per cápita en México



Fuente: Softec, S.C. con base en datos INEGI

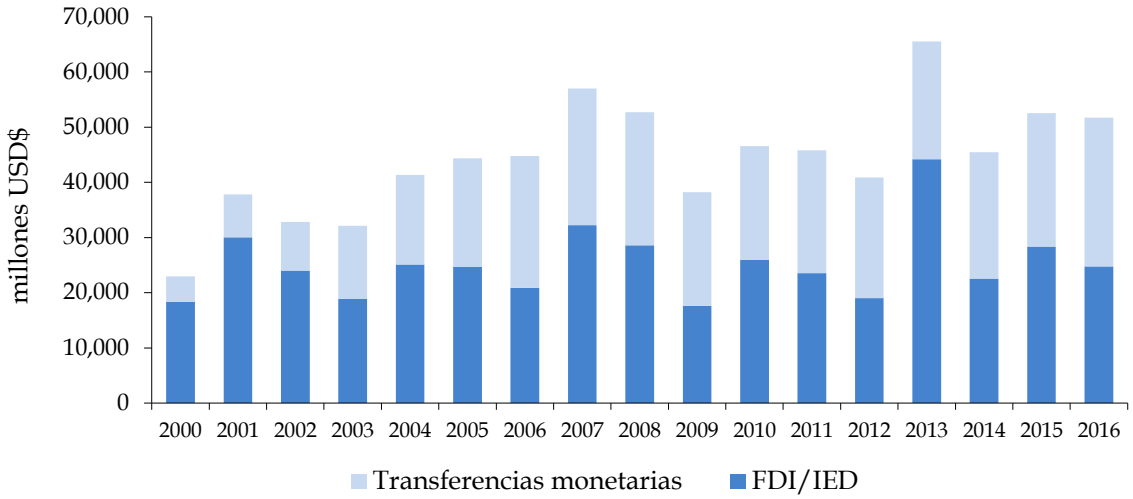
México es un país con grandes oportunidades de crecimiento y desarrollo, impulsado principalmente por los siguientes factores socioeconómicos:

- Indicadores macroeconómicos y poblacionales sólidos:
  - ✓ Inflación moderada y estable
  - ✓ Crecimiento económico
  - ✓ Bono demográfico (alta proporción de personas económicamente activas versus personas dependientes)
  - ✓ Reservas del banco central en altos niveles históricos
  - ✓ Flujos de capital inversión extranjera directa creciente
- Industria manufacturera: plataforma de bajo costo y mano de obra calificada
  - ✓ Tratados comerciales con más de 40 países
- Turismo: uno de los diez países más visitados por turistas en el mundo

Flujo de capital e inversión extranjera directa

El ambiente económico, las condiciones laborares y la regulación fiscal de México, hacen que sea un destino de inversión atractivo. La inversión extranjera en México ha aumentado la necesidad de personal con experiencia técnica y la alta competitividad laboral, lo que ha tenido un impacto en la demanda por educación técnica superior.

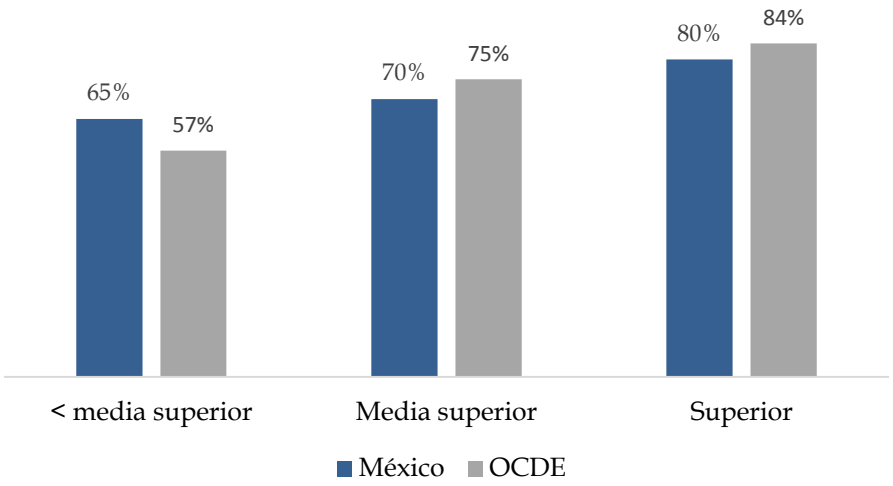
Flujo de capital extranjero (2000-2016)



Fuente: Softec S.C., con base en datos INEGI.
IED: Significa Inversión Extranjera Directa.

En México, así como en la mayoría de los países de la OCDE, la tasa de empleo tiende a aumentar con mayores niveles de educación. En el 2016, la tasa de empleo en México fue de 65% para personas con educación por abajo de media superior, y de 70% y 80% para la población con estudios de educación media superior y superior, respectivamente.

Tasa de empleo según nivel educativo (2016)



Fuente: Panorama de la Educación 2017, OCDE

En adición a la correlación positiva entre educación superior y las tasas de empleo, también existe una ventaja económica para las personas que cuentan con educación

superior. Dentro de los países de la OCDE, México está ubicado dentro de los países con mayores ventajas económicas para la población educada. En México, los adultos con título de educación superior ganan en promedio más del doble que adultos con estudios de educación media superior. Esto se explica principalmente por el hecho de que sólo el 17% de los adultos de entre 25 y 64 años cuentan con estudios de educación superior, la proporción más baja entre los países de la OCDE.

Población

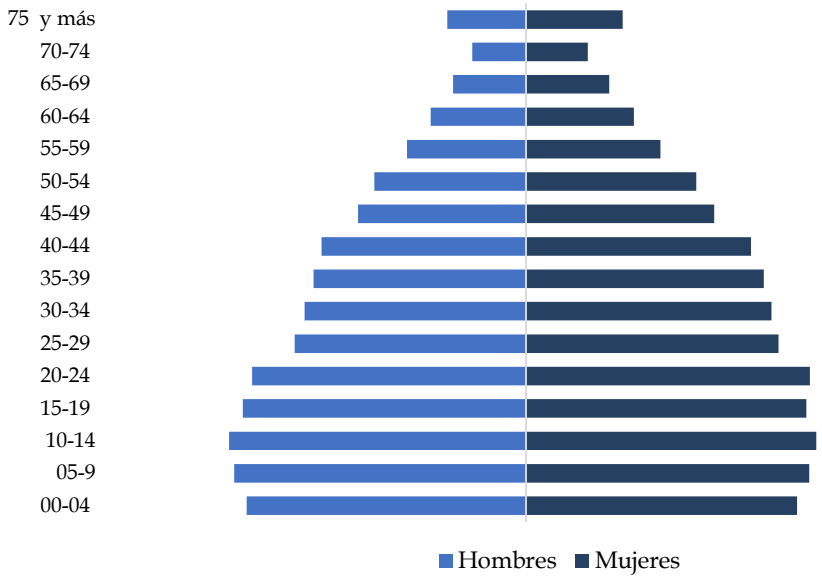
Con una población estimada de 122.5 millones al 2017, México ocupa el 12° lugar en número de habitantes. Además, se caracteriza por ser un país con crecimiento poblacional positivo donde se destaca una fortaleza demográfica. Por ejemplo, más del 60% de la población mexicana se encuentra en un rango de edad activa de entre 15 y 59 años, mientras que el 40% de la población se trata de población dependiente (niños y adultos mayores).

Aproximadamente el 80% de la población reside en zonas urbanas. Las zonas urbanas generalmente ofrecen mejores bienes y servicios que las zonas rurales y otorgan oportunidades económicas y diversidad de empleos.

En la siguiente gráfica podemos observar la distribución de la población en rangos de 5 años. De conformidad con la gráfica, la población joven (compuesta por un rango de edad entre 0 y 24 años) representa más del 45% de la población total en México. Adicionalmente, una cuarta parte de la población se encuentra en una edad joven-adulta (15 a 29 años). La demanda por servicios educativos de nivel medio superior y superior está concentrada en el rango de edad joven-adulta.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Distribución de la población mexicana por edades



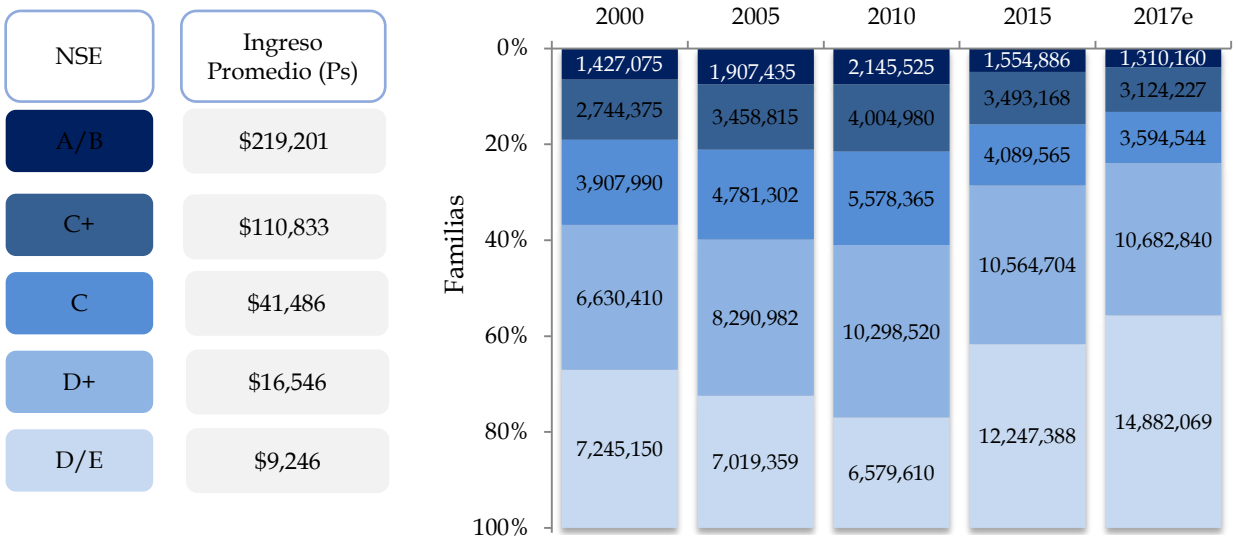
Fuente: Encuesta Intercensal 2015 - INEGI

Niveles socioeconómicos

Los niveles socioeconómicos (NSE) que se muestran más adelante se basan en el ingreso familiar. En México, las familias en un nivel socioeconómico que perciben mensualmente entre $5,110 pesos a $19,466 pesos (niveles NSE D y D+ abajo) representan más del 50% del total de familias del país. Desde el 2000-2017, el número de familias dentro de este nivel socioeconómico se incrementó. Durante dicho periodo, el número de familias con un mejor nivel socioeconómico (NSE C+ y A/B abajo), con ingresos mensuales superiores a los $19,709 pesos, disminuyó.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Evolución de familias por nivel socioeconómico por año, 2000-2017



Fuente: Elaborado por Softec S.C. con información de Censos de Población y Vivienda 2000, 2010 y Encuesta Intercensal 2015, INEGI

Unos de los segmentos de mayor crecimiento en México han sido los de familias de clase media. Actualmente, la clase media y media baja, con NSE C y D+, tiene una participación de más del 42% en las familias del país. Estos grupos se caracterizan por buscar invertir, entre otras cosas, en enviar a sus hijos a la universidad para brindarles una mejor calidad de vida.

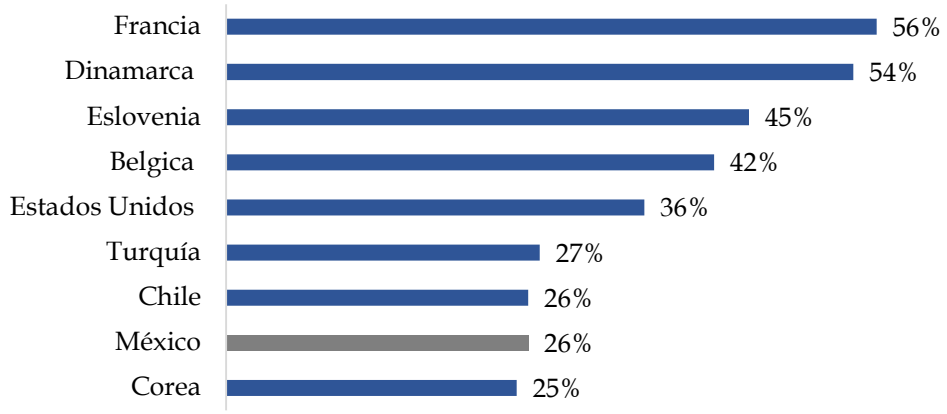
La educación en México

La educación continua siendo uno de los grandes retos en la agenda de políticas públicas en México, ya que existe un rezago tanto en la calidad como en la capacidad por parte de las instituciones del sector público.

En 2016, México invirtió únicamente el 26% del PIB en gasto público, por debajo del promedio de la OCDE (42%). En este sentido, México se ubica como uno de los países que destinan menor porcentaje del PIB al gasto público, sólo por encima de Corea. Esto ha creado deficiencias en los servicios públicos ofrecidos a la población dentro de los cuales se destaca la educación.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

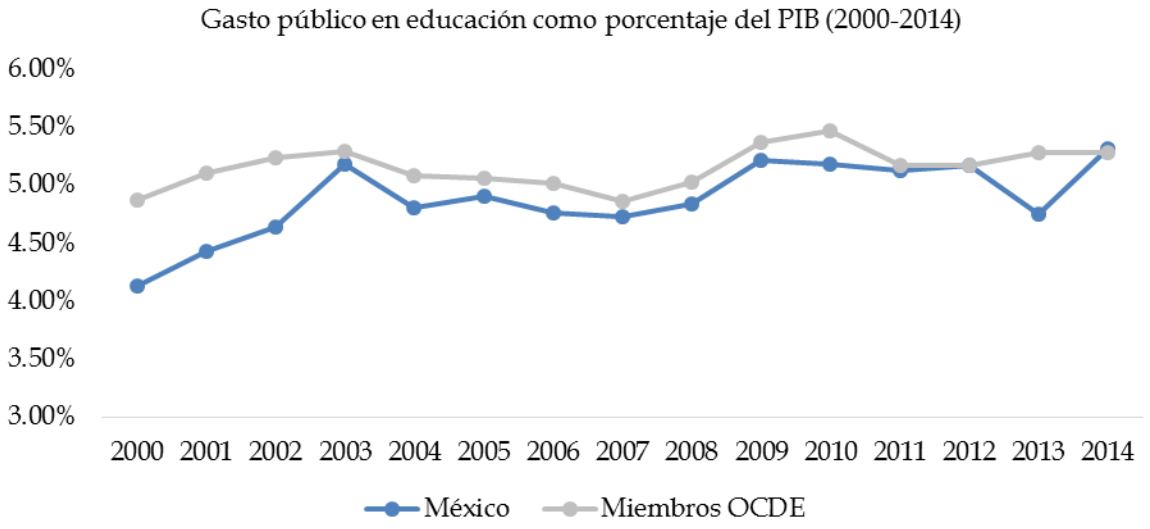
Gasto público como porcentaje del PIB en países de la OCDE, 2016



Fuente: Softec S.C., con base en datos de la OCDE, 2016

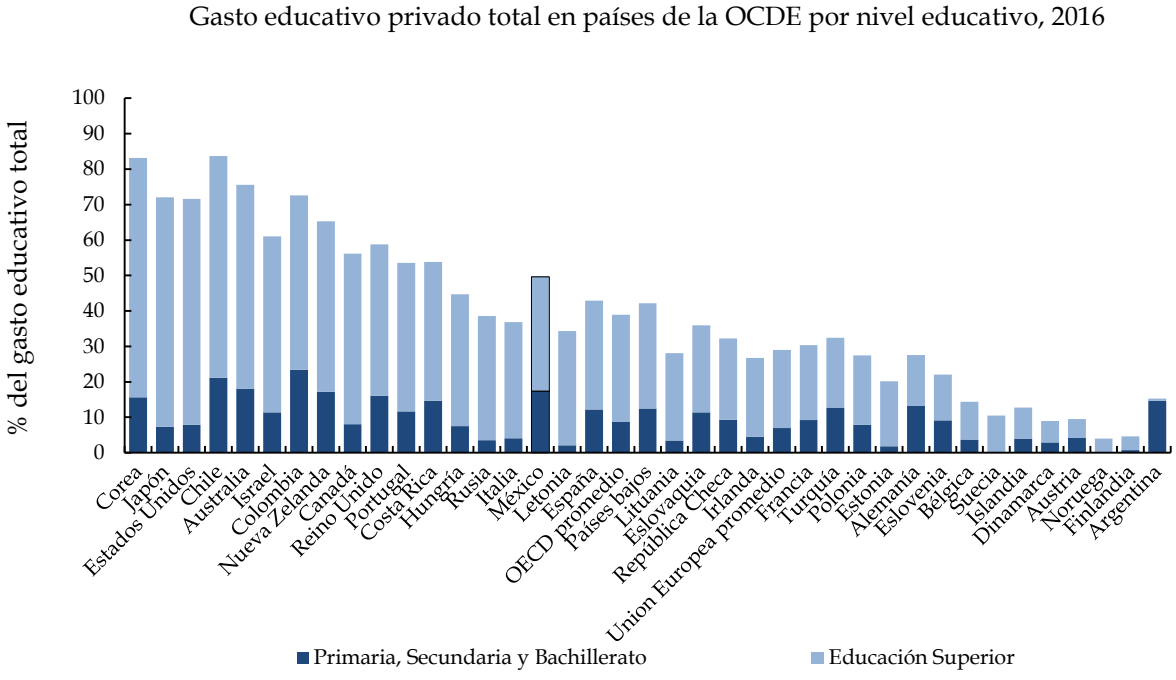
El gasto público en educación en México como porcentaje del PIB del 2000 al 2014 se mantuvo entre el 4.1% al 5.3%, por debajo del promedio de los países de la OCDE. Cabe señalar que a pesar de que la brecha entre México y la OCDE se ha reducido en los últimos años, México destaca por destinar el mayor porcentaje de su gasto actual en educación a la remuneración de los docentes, respecto a cualquier otro país de la OCDE. En 2012, casi 81% del gasto en los niveles de primaria y secundaria se usó para remuneración de los docentes (el promedio de la OCDE, que incluye al nivel postsecundario no terciario, fue de 62%). Cerca de 62% del gasto actual en el nivel terciario se dedica a remunerar a los profesores (el promedio de la OCDE es 40%). Dada la proporción de gasto público en educación que se aplica a remuneración de profesores, únicamente cerca del 19% del gasto educativo, buscó atender, mejorar o incrementar la infraestructura educativa, pudiendo impactar negativamente a la calidad y capacidad educativa en México.

[Sección de página intencionalmente en blanco]



Fuente: Datos del Banco Mundial 2016

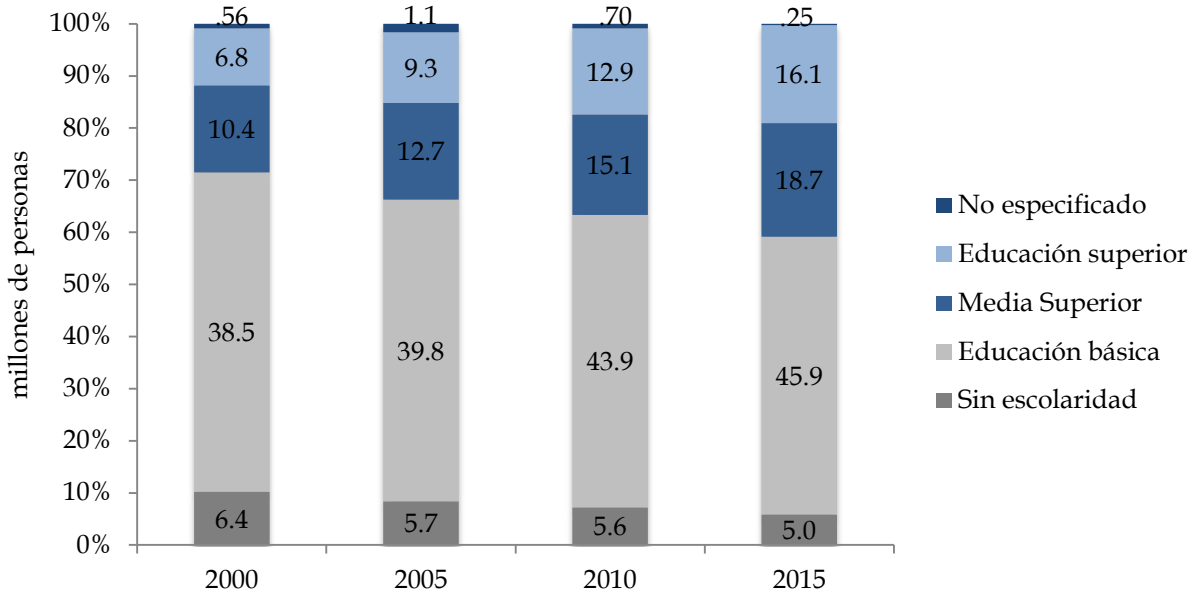
El siguiente gráfico muestra la proporción del gasto privado en educación por nivel educativo en los países de la OCDE. En México el gasto privado representa cerca del 30% del gasto educativo en el nivel superior, y el 17% en educación básica.



Fuente: Softec S.C., con base en datos de la OCDE, 2016

La insuficiente inversión destinada a la infraestructura educativa ha estresado al sistema educativo mexicano, creando un deterioro tanto en la calidad de los servicios impartidos, como en capacidad de atención a alumnos, lo que pudo haber favorecido la inversión privada en educación.

Evolución del nivel educativo en población de 15 años y más en México (2000-2015)

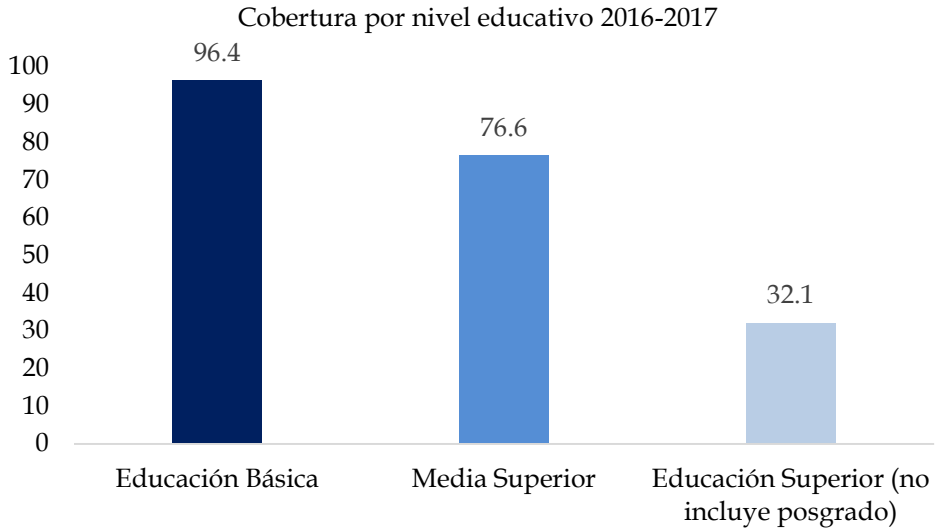


Fuente: Censos de Población y Vivienda y Encuestas Intercensales 2000-2015, INEGI

De acuerdo con lo gráfica anterior, el porcentaje de personas de 15 años y mayores que atienden a la escuela ha incrementado en todos los niveles, incluso aquellos que atienden al nivel medio superior y superior durante el periodo presentado. Sin embargo, a pesar del incremento en el nivel educativo alcanzado, al 2016 sólo el 17% de la población de entre 25 y 64 años en México había cursado la educación superior. Dicha proporción se encuentra más de 20 puntos porcentuales abajo del promedio de la OCDE (37%), y posiblemente como resultado de la falta de instituciones educativas de nivel superior y media superior.

La siguiente gráfica que muestra la proporción de estudiantes calificados para atender un nivel educativo en particular, contra aquellos que de hecho atienden dicho nivel educativo al inicio del ciclo escolar. Por ejemplo, el 96.4% de la población calificada para atender educación básica, atiende a escuelas de dicho nivel. La gráfica siguiente indica que esta proporción disminuye sustancialmente conforme avanza el nivel educativo, especialmente en el nivel superior.

[Sección de página intencionalmente en blanco]



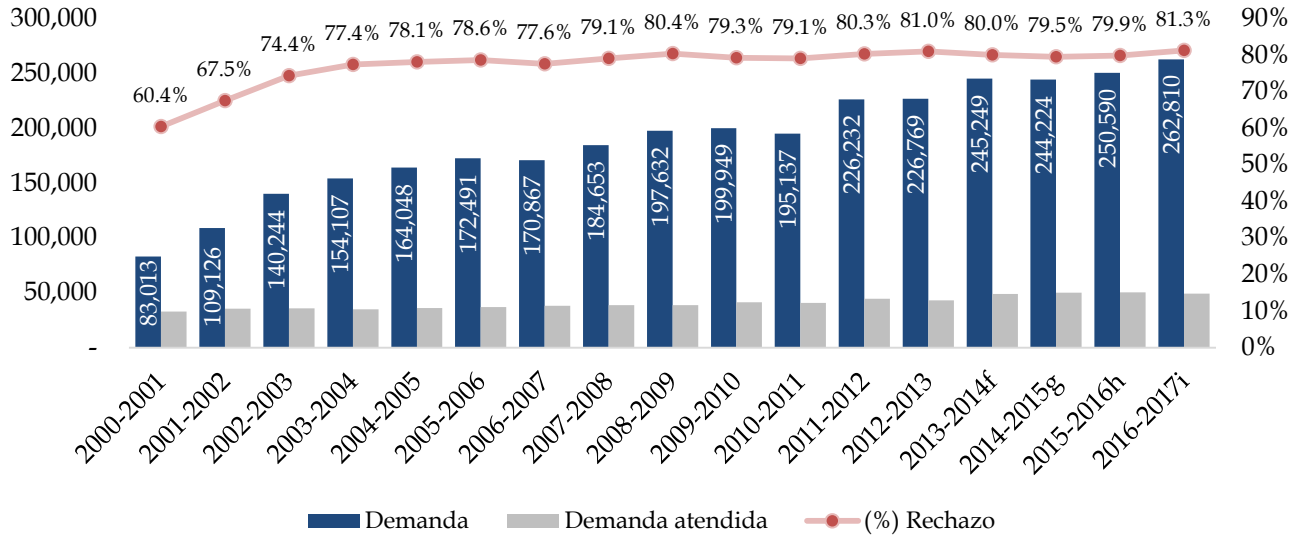
Fuente: Sistema Educativo Nacional 2016, Dirección General de Planeación, Programación y Estadística Educativa de la SEP

Pese a los esfuerzos e iniciativas de las últimas décadas, incrementar la cobertura en educación, principalmente en el nivel superior, se mantiene como un reto.

A pesar la baja participación en la educación superior indicada en las gráficas anteriores, ha habido un incremento en la demanda por servicios educativos privados. Una de las razones por las que se ha presentado dicho incremento podría ser que no existen suficientes oportunidades en las instituciones educativas públicas. Por ejemplo, en la siguiente gráfica, la Dirección General de Administración Escolar de la UNAM, la universidad pública más importante del país muestra la demanda anual de ingreso a dicha institución presenta una tendencia creciente desde el año 2000. Sin embargo, a pesar de la demanda creciente, también ha existido un significativo incremento en la tasa de rechazo de admisiones, pasando de un 60% en el año 2000 a un estimado del 81% para el año 2017.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Demanda de ingreso a la universidad por concurso de selección (UNAM)



Fuente: Dirección General de Administración Escolar, UNAM.

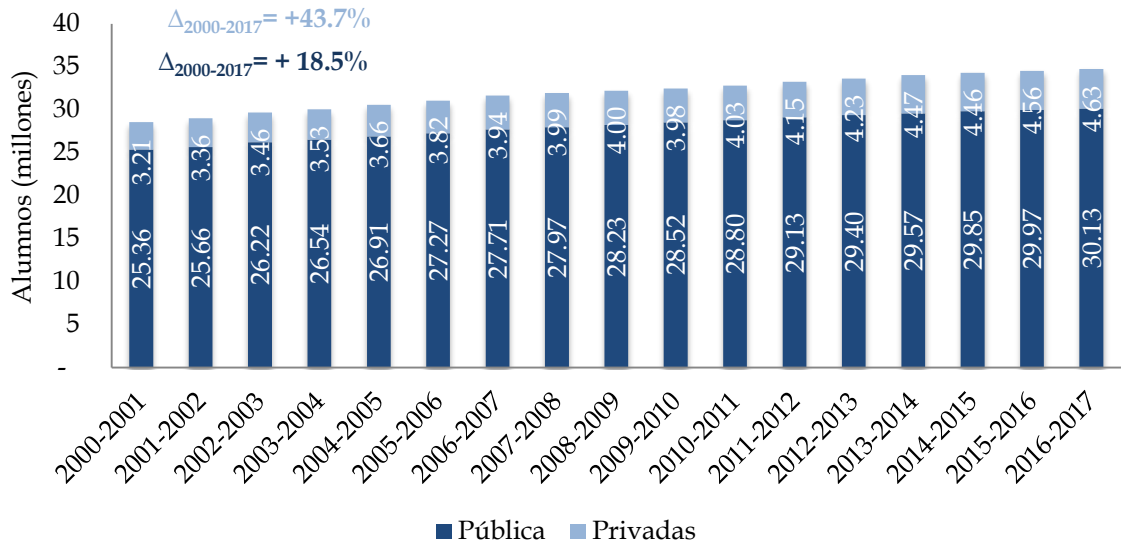
Estas cifras revelan que la demanda de estudiantes de nivel superior ha rebasado el ritmo al que las instituciones públicas pueden ofrecer servicios educativos de calidad a dichos estudiantes.

La educación privada en México

En los últimos años las instituciones educativas del sector privado han capitalizado las deficiencias de la educación pública, ofreciendo una respuesta alternativa a la creciente demanda educativa, principalmente en los niveles medio superior y superior. Derivado de lo anterior, ha habido un incremento en el número de instituciones educativas privadas disponibles a nivel nacional así como participación en las mismas.

De acuerdo con datos del Sistema Nacional de Información Estadística Educativa, la matrícula de alumnos inscritos (en escuelas públicas y privadas) desde el ciclo escolar 2000-2001 al 2016-2017 ha ido en aumento. Sin embargo, durante este periodo, la matriculación en escuelas privadas ha visto un mayor incremento respecto de escuelas públicas. Por ejemplo, matriculación en escuelas públicas se incrementó en un 18.5% durante el periodo para llegar a 30.1 millones de estudiantes en 2017, mientras que en las escuelas privadas ha aumentado un 43.7% alcanzando 4.6 millones.

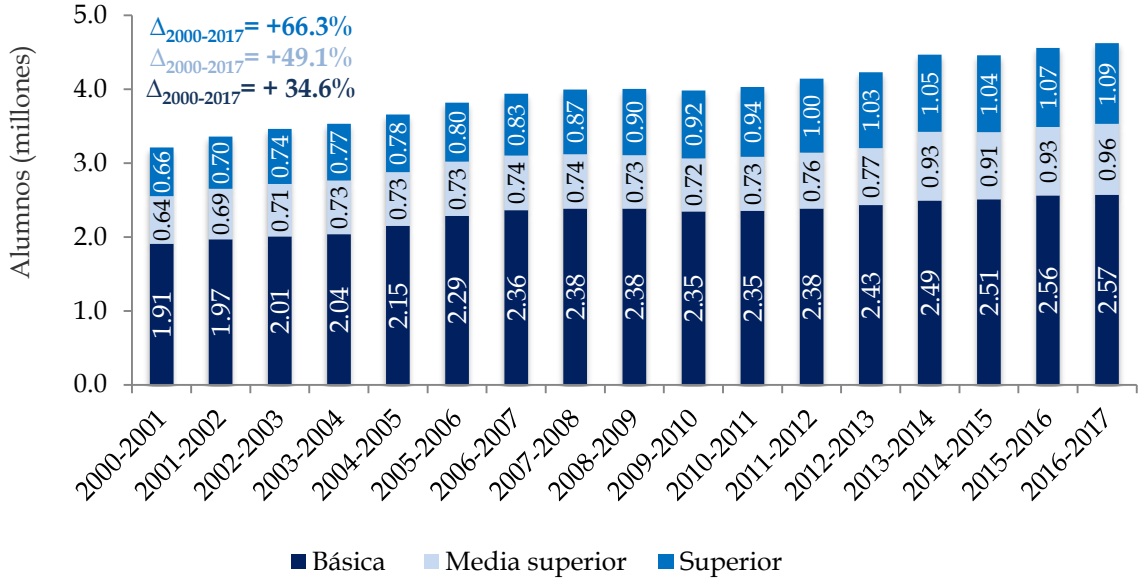
Alumnos inscritos por tipo de plantel del ciclo escolar 2000-2001 al 2016-2017



Fuente: Softec S.C., con datos del Sistema Nacional de Información Estadística Educativa

Como se observa en la siguiente gráfica, el crecimiento en alumnos inscritos en instituciones privadas ha sido impulsado en gran medida por la matriculación en el nivel superior. La matriculación en niveles superiores creció 66.3%, mientras que el crecimiento en alumnos de nivel medio superior y educación básica fue de 49.1% y 34.6%, respectivamente.

Alumnos inscritos en escuelas privadas, por nivel educativo, del ciclo escolar 2000-2001 al 2016-2017

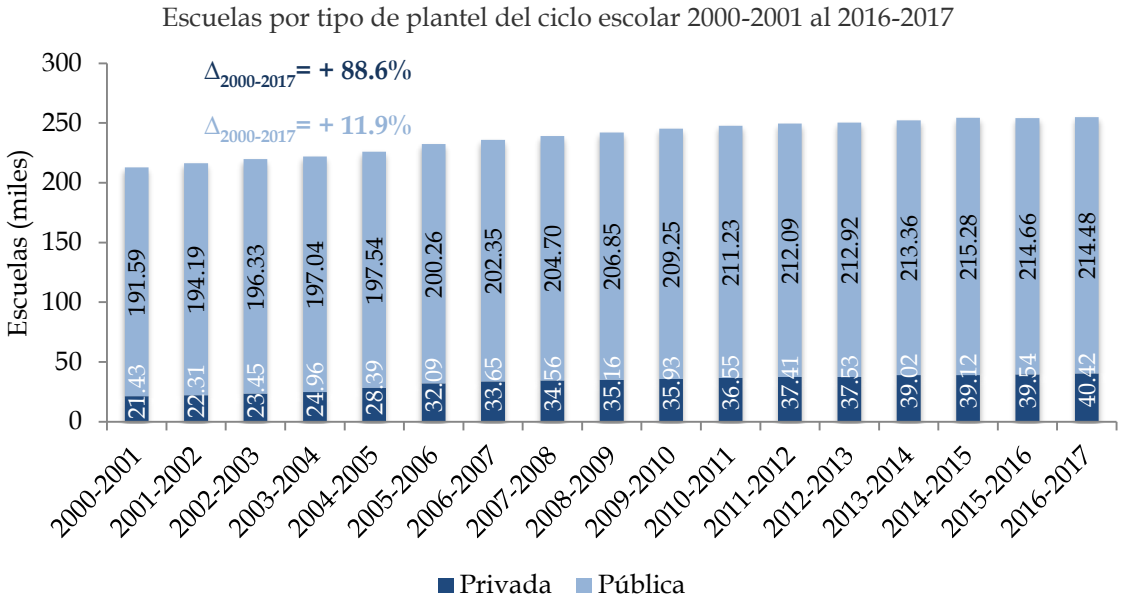


Fuente: Softec S.C., con datos del Sistema Nacional de Información Estadística Educativa

Al 2017, los alumnos matriculados en escuelas del sector privado acumulan un total de 4.6 millones, de los cuales, el 55% se encuentran cursando el nivel básico, el 21% el nivel medio superior y el 24% restante se encuentra estudiando en el nivel superior.

Las tasas de crecimiento en la educación privada en el periodo comprendido entre el año 2000 y el 2017 con respecto al número de alumnos inscritos, como en el número de planteles en operación ha sido significativamente mayor que los vistos en el sector público.

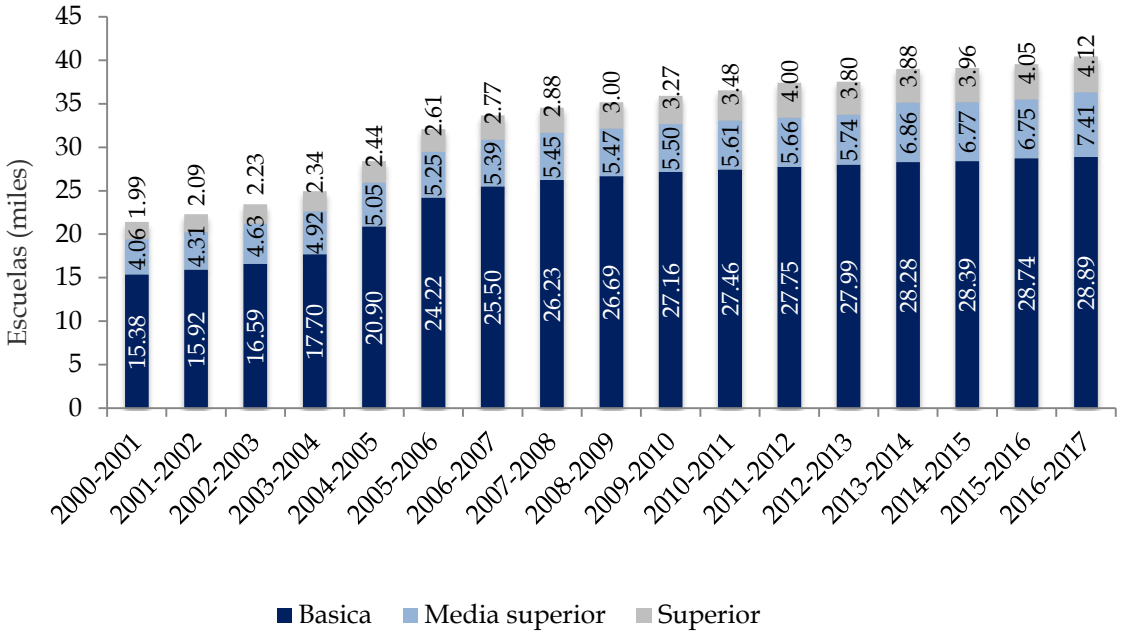
En la siguiente gráfica se puede observar que desde el ciclo escolar 2000-2001, el número de escuelas privadas ha aumentado en un 88.6%, sumando un total de más de 40 mil escuelas al 2017. Cabe mencionar que, en el mismo periodo el número de escuelas públicas aumentaron un 11.9% para llegar a aproximadamente 214 mil planteles.



Fuente: Softec S.C., con datos del Sistema Nacional de Información Estadística Educativa

Durante el periodo de 2000-2017, el número de escuelas privadas en el nivel superior ha incrementado significativamente, con casi el doble de escuelas al final de dicho periodo. De manera similar, escuelas privadas que ofrecen educación a nivel medio superior y del nivel básico presentan un crecimiento del 82.5% y 87.8%, respectivamente.

Escuelas privadas por nivel educativo del ciclo escolar 2000-2001 al 2016-2017

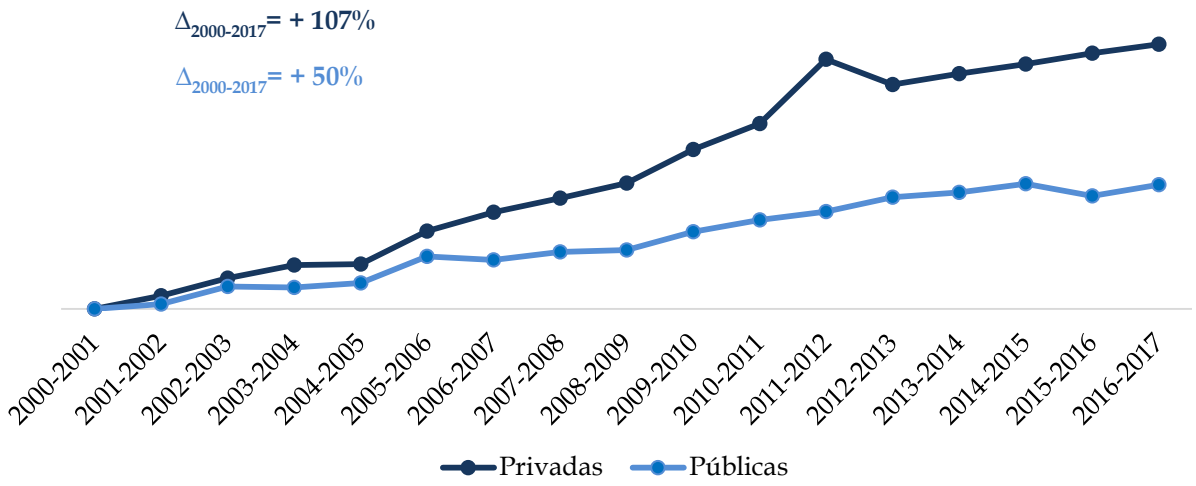


Fuente: Softec S.C., con datos del Sistema Nacional de Información Estadística Educativa

Al 2017 el número de escuelas privadas en el país registró un volumen de 28,886 escuelas en nivel de educación básica, 7,411 en el nivel medio superior y 4,119 escuelas en el nivel superior. A pesar de que el volumen de escuelas privadas del nivel superior es menor al número de escuelas privadas en niveles inferiores de educación, la gráfica siguiente muestra que las escuelas privadas de nivel superior han experimentado la tasa de crecimiento más alta durante el periodo presentado. Además, el número de escuelas privadas que ofrecen educación a nivel superior durante dicho periodo (3,103 escuelas en el ciclo escolar 2016-2017) excedieron el número de escuelas públicas con la misma oferta educativa.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

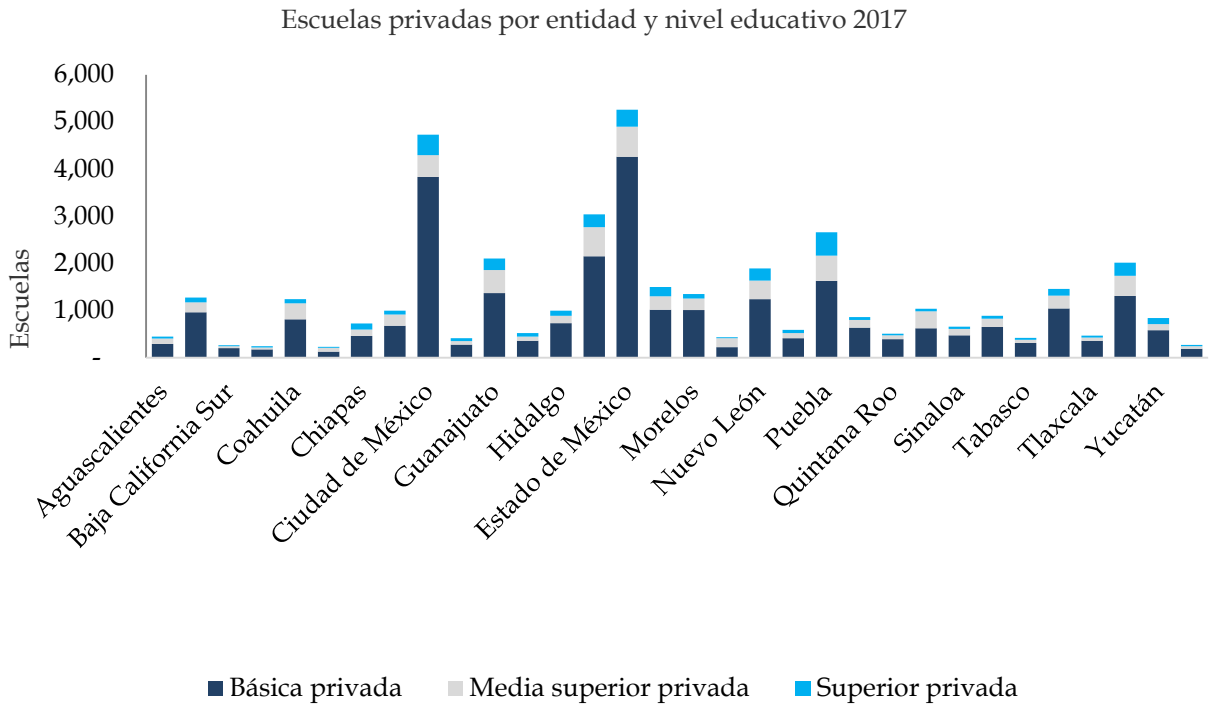
Crecimiento de escuelas de nivel superior del ciclo escolar 2000-2001 al 2016-2017
(privadas vs. públicas)



Fuente: Sistema Nacional de Información Estadística Educativa

La Ciudad de México y en general la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, es hoy uno de los principales nodos laborales y económicos del país. Como consecuencia de la deficiente oferta de educación pública y la creciente demanda no cubierta de espacios para alumnos interesados en obtener un título universitario, la educación privada ha demostrado un incremento en participación. Tan sólo en la Ciudad de México, el volumen de escuelas de educación superior del sector privado al 2017 fue de 435 planteles al 2017.

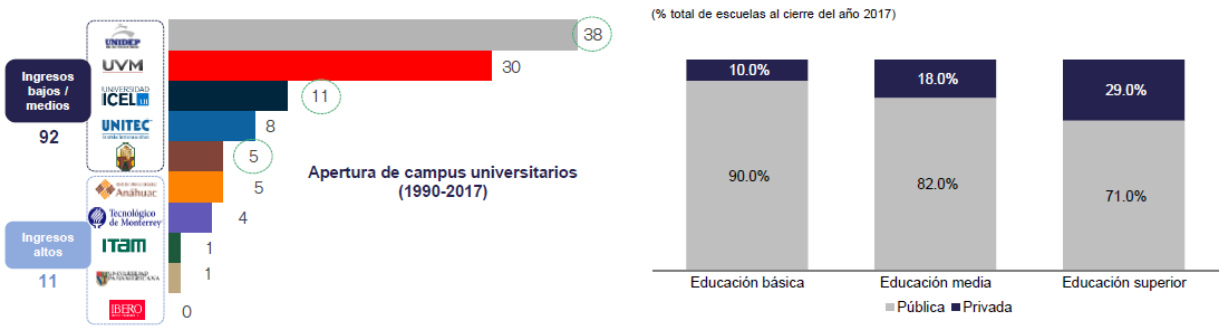
[Sección de página intencionalmente en blanco]



Fuente: Softec S.C., con datos del Sistema Nacional de Información Estadística Educativa

Como se muestra en la gráfica anterior, el mayor volumen de escuelas privadas se concentra en las entidades más pobladas del país, la cuales se caracterizan por tener una cobertura e infraestructura educativa insuficiente. En el caso del nivel medio superior y superior, la demanda de alumnos para escuelas públicas en estas entidades recae en instituciones reconocidas a nivel nacional e internacional como la Universidad Nacional Autónoma de México. No obstante, esta universidad, suele ofertar espacios significativamente inferiores a la demanda, rechazando a más del 80% de los alumnos que aplican cada año.

Entre otros factores, esta tendencia ha generado que las escuelas privadas de nivel superior sean las instituciones educativas de mayor crecimiento en los últimos años. En muchas ocasiones, los aspirantes rechazados buscan alternativas accesibles en el sector educativo privado, impulsando la expansión de segmento de universidades de bajo, y medio-bajo costo, el cual se ha favorecido sustancialmente por la creciente demanda. Dentro del sector privado estas universidades han mostrado mayor crecimiento en número de planteles que las universidades privadas de mayor costo.



Fuente: SEP y Softec.
Nota: Los números circulados hacen referencia a universidades de Nacer Global.

El crecimiento en educación privada podría deberse a factores tales como la gran accesibilidad de las universidades privadas, el crecimiento de la clase media, la insuficiencia en la infraestructura del sector público para satisfacer la demanda, así como una percepción de calidad deficiente en la educación pública. Como se demuestra en la gráfica anterior, la participación en instituciones privadas con respecto a las públicas en el nivel superior es mayor que en el nivel básico y medio superior.

De acuerdo con las estimaciones de la SEP, se espera que el número de alumnos que atienden a la escuela en México siga una tendencia positiva durante el periodo de 2029-2030, destacando que el crecimiento proyectado para los alumnos que atienden a las escuelas privadas se estima superior al crecimiento de alumnos en escuelas públicas. Cabe señalar que la SEP espera que estos incrementos se den, principalmente en los niveles superior y medio superior que incrementarán su matrícula y proporción del total, pasando de un 26% en el ciclo 2016-2017 a un 30% en el ciclo 2029-2030.

Industria Inmobiliaria en México

La industria inmobiliaria en México, generalmente ha experimentado un crecimiento significativo impulsado por el impacto positivo de las condiciones demográficas y socioeconómicas en el país. Conforme la población mexicana se vuelve más urbana, favoreciendo vivir y trabajar en ciudades principales, ha habido oportunidades para desarrollar bienes raíces para atender la demanda por bienes y servicios.

La industria inmobiliaria se ha enfocado en proveer de espacios en tres principales mercados:

- Oficinas
- Comercial
- Industrial

Espacios educativos

Conforme se describe en esta sección, el mercado de inmuebles educativos para renta en México actualmente se encuentra subdesarrollado y tiene potencial para expandirse. Esto se debe a una serie de factores, de los cuales destacan los siguientes:

- Sector privado altamente fragmentado
- Existen pocos desarrolladores que se enfoquen o especialicen en el sector
- Históricamente las instituciones educativas son dueñas de y desarrollan espacios educativos para su propio uso
- Sector con alto crecimiento en los últimos años. En generaciones anteriores la mayor parte de la población utilizaba servicios de educación pública
- Rezago por parte de los gobiernos para otorgar servicios de calidad

Actualmente existen oportunidades para desarrollar el segmento inmobiliario educativo, ya que los principales jugadores inmobiliarios se han enfocado principalmente en los sectores comerciales, industriales y de oficinas. A su vez históricamente este sector se ha caracterizado por ser desarrollado de manera privada donde los inmuebles son construidos o adquiridos por los grupos educativos. Recientemente, algunos grupos educativos han escindido la parte de sus inmuebles a través de la creación de Fibras.

3.2.7 Estructura de administración

El gobierno corporativo del Fideicomiso estará integrado por un Comité Técnico de hasta 21 (veintiún) miembros y sus respectivos suplentes. Posteriormente a la Emisión de los CBFIs objeto de la presente Oferta, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma:

Los miembros propietarios y suplentes del Comité Técnico, sean o no considerados como Miembros Independientes, serán nombrados por mayoría de votos de la Asamblea de Tenedores. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Fideicomiso Nacer, podrán ser destituidos: (i) por el Fideicomiso Nacer, y /o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico.

Cualesquiera Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario del Comité Técnico y su respectivo suplente por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico). Los

miembros propietarios y suplentes designados conforme a lo anterior, deberán permanecer en funciones cuando menos 1 (un) año.

Lo mencionado anteriormente debe sujetarse a la condición de que en todo momento los Miembros Independientes deberán representar al menos el 50% (cincuenta por ciento) más uno de los Miembros del Comité Técnico. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados.

De conformidad con el Fideicomiso, una vez que se realice la primera Emisión entrará en funciones, en la fecha en que ocurra dicha Emisión, el Comité Técnico que estará integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Fideicomitente al Fiduciario. Este Comité Técnico estará en funciones hasta en tanto ocurra la Asamblea de Tenedores en la que, conforme a la sección 9.1.2 del Fideicomiso se tenga el derecho para nombrar miembros del Comité Técnico.

El Comité Técnico a partir de la primera Emisión y hasta en tanto los Tenedores nombren a los miembros a que tengan derecho, estará integrado de la siguiente forma:

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Puesto	**Edad**	**Sexo** [1]	**Tiempo en el cargo (años)** [2]	**Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.**
1	Jorge Nacer Gobera	No	Presidente	55	Masculino	NA	Nacer Global, Universidad ICEL, El Economista, Universidad Univer, Universidad Lucerna y la Universidad Morelos en Cuernavaca
2	Alfonso Nacer Gobera	No	Vocal	61	Masculino	NA	Nacer Global, Universidad ICEL
3	Claudio Visintini Freshci	No	Vocal	60	Masculino	NA	M&A Consulting, S.C.
4	Daniel Rodríguez de la Vega Familiar	Si	Vocal	54	Masculino	NA	Index, Grupo Rosor, Grupo Halcón, Consorcio Intra
5	Alejandro Creel Cobián	Sí	Vocal	66	Masculino	NA	Alcrecob y asociados, Ingeal
6	Jorge Miguel Fabre Mendoza	Sí	Vocal	46	Masculino	NA	Universidad Anáhuac, Punto Casa de Bolsa, Medix Oxal, Grupo El Arca, On Ventures
7	Blanca Rodríguez	Si	Vocal	51	Femenino	NA	Banyan Tree México Hospitality Fund, UNI México, Terragon Off-Grid
8	Héctor Ibarzábal Guerrero	Si	Vocal	56	Masculino	NA	Prologis México, Fibra Shop
9	Miembro a ser designado por Inversionista	Si	Vocal	-	-	NA	-
10	Miembro a ser designado por	Si	Vocal	-	-	NA	-

(1) El 90% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino. Fibra Educa no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno, sin embargo pretende implementar una política con posterioridad a la presente Oferta Pública inicial.
(2) Respecto al tiempo en el cargo de cada miembro, no aplica ya que el cargo como miembro del Comité Técnico inicia a partir de la presente Oferta Pública inicial por lo que el tiempo en el cargo es menor a un año.

Para mayor información, ver la sección "*3 El Fideicomiso Fibra Educa – 3.4.1.6.1 Comité Técnico*" de este Prospecto.

Fibra Educa será administrada y asesorada por el Administrador, que es una sociedad civil de la cual Fibra Educa es socio al 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento). Fibra Educa aprobará, entre otros, las actividades, presupuestos, personal y uso de recursos que requiera el Administrador para prestarle sus servicios.

Los Ejecutivos del Administrador serán nombrados por el Comité Técnico quien a su vez determinará su compensación. Esto último se lleva a cabo atendiendo a las recomendaciones del Comité de Compensaciones.

Al momento de la Oferta Pública inicial los Ejecutivos han celebrado un contrato laboral con el Administrador. Dichos contratos deberán ser ratificados en su conjunto y no individualmente, en los términos que apruebe el Comité Técnico, previa consulta al Comité de Compensación dentro de los 90 (noventa) Días siguientes a la Oferta Pública inicial.

Fibra Educa tiene una estructura de gobierno corporativo con una mayoría de Miembros Independientes, lo que la hace ser la única Fibra en México con dicha integración.

a. Comité Técnico:
    - Hasta 21 (veintiún) Miembros.
    - Al menos 50% (cincuenta por ciento) más uno serán Miembros Independientes.
b. Comité de Nominaciones:
    - Integrado por cualquiera de los miembros del Comité Técnico, debiendo contar con al menos 3 (tres) Miembros Independientes, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.
    - Responsable de la nominación de Miembros Independientes, para su ulterior aprobación por la Asamblea de Tenedores.
c. Comité de Prácticas:
    - Integrado exclusivamente por Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) Miembros

Independientes, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.

- Responsable de resolver conflictos de interés y procurar la adopción de políticas de gestión congruentes con las mejores prácticas de la industria de bienes raíces.

d. Comité de Auditoría:
    - Integrado exclusivamente por Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) Miembros Independientes y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.
    - Revisión y aprobación de información operativa y financiera de Fibra Educa.
    - Encargado de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a la normatividad aplicable.
e. Comité de Compensación:
    - Integrado exclusivamente por Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) Miembros Independientes, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.
    - Produce recomendaciones sobre compensaciones, desarrollo de recursos humanos y retención de Ejecutivos. Dichas recomendaciones se someten al Comité Técnico.

3.2.8 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde tenemos conocimiento, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral que pueda tener un impacto significativo con relación a la Emisión de los CBFIs a que se refiere el presente Prospecto o con relación a Fibra Educa. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales de los referidos anteriormente.

3.2.9 Derechos que confieren los CBFIs a sus Tenedores

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la LMV, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Activos, cualesquiera otros bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos, bienes y/o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Asimismo, los Tenedores tendrán el derecho de suscripción preferente respecto de las Emisiones de CBFIs que conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores. Este derecho para los Tenedores, consiste básicamente en otorgarles la opción de manera preferente frente a terceros interesados, de suscribir CBFIs en proporción al número de CBFIs de los que sean titulares en cierto momento. Los términos y condiciones bajo los cuales se regirá este derecho, será establecido en cada ocasión conforme lo determine la Asamblea de Tenedores y/o el Comité Técnico.

3.2.10 Distribuciones de Efectivo y Política de Distribución

Fibra Educa está obligada a distribuir, a más tardar el 15 de marzo de cada año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal inmediato anterior del Fideicomiso a los Tenedores, por lo que una vez que se apruebe la Distribución de Efectivo correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores. Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes para acordar que las Distribuciones sean mayores al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda.

Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de que cada Tenedor sea titular.

Se tiene la intención de que a Fibra Educa le sea aplicable el régimen fiscal de una Fibra conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando en el año fiscal que terminará el 31 de diciembre de 2018. A efecto de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, anualmente, a más tardar el 15 de marzo, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal inmediato anterior del Fideicomiso, y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento o en Derechos de Arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda entre otros requisitos.

Fibra Educa anticipa que el efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias se tendrá que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podrían tener que utilizarse los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos. Fibra Educa no puede garantizar que la política de distribución no será modificada en el futuro.

Las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, serán determinadas por el Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- resultados reales de operación;
- nivel de flujos de efectivo retenidos;
- términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones de Efectivo conforme la Legislación Aplicable;
- gastos de operación; y
- otros factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en el Patrimonio del Fideicomiso y siempre y cuando se cumplan con ciertos requisitos previstos en el Fideicomiso.

3.2.11 Descripción de los Activos Iniciales

La información contenida en este apartado no ha sido revisada por algún tercero independiente.

Como parte de las Transacciones de Formación, Fibra Educa contará con una Cartera de Aportación integrada por los Activos Iniciales que se describen en la sección *"3.2.11.1 Activos Propiedad del Fideicomiso – Adquisiciones inmobiliarias"*, del presente Prospecto.

Fibra Educa estima que los Activos Iniciales le otorgarán significativas oportunidades para llevar a cabo la adquisición de Activos que generen una alta rentabilidad en beneficio de los Tenedores.

Esperamos utilizar los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso para adquirir los Activos que conformaría nuestra Cartera Adicional Adquirible y/u otros Activos que cumplan con los Criterios de Elegibilidad y que se mencionan de manera general en este Prospecto y posteriormente operarlos y administrarlos en beneficio de nuestros

Tenedores. Todos los Arrendatarios de los Activos de la Cartera de Aportación, han renunciado expresamente a su derecho del tanto en los respectivos Contratos de Arrendamiento.

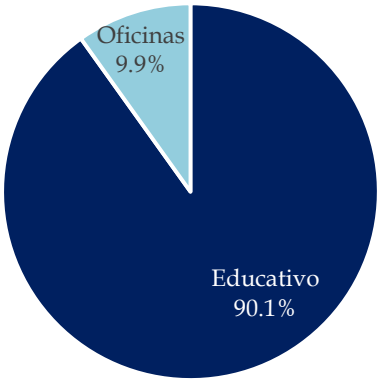
3.2.11.1 Activos propiedad del Fideicomiso – Adquisiciones inmobiliarias

Nuestra Cartera de Aportación se integra por los Activos Iniciales, los cuales consisten en Activos estabilizados que serán aportados al momento de la Oferta Pública a cambio de CBFIs por parte de los Fideicomitentes Adherentes Iniciales. La aportación de dichos Activos Iniciales, le permitirán a Fibra Educa ofrecer al inversionista el acceso a bienes raíces en el sector educativo y rendimientos desde el momento de la Oferta Pública inicial. Fibra Educa comenzará a recibir ingresos por Rentas desde el momento de la Oferta Pública inicial y pretende llevar a cabo la primera Distribución de Efectivo a los Tenedores a partir del trimestre inmediato posterior a la Oferta Pública inicial.

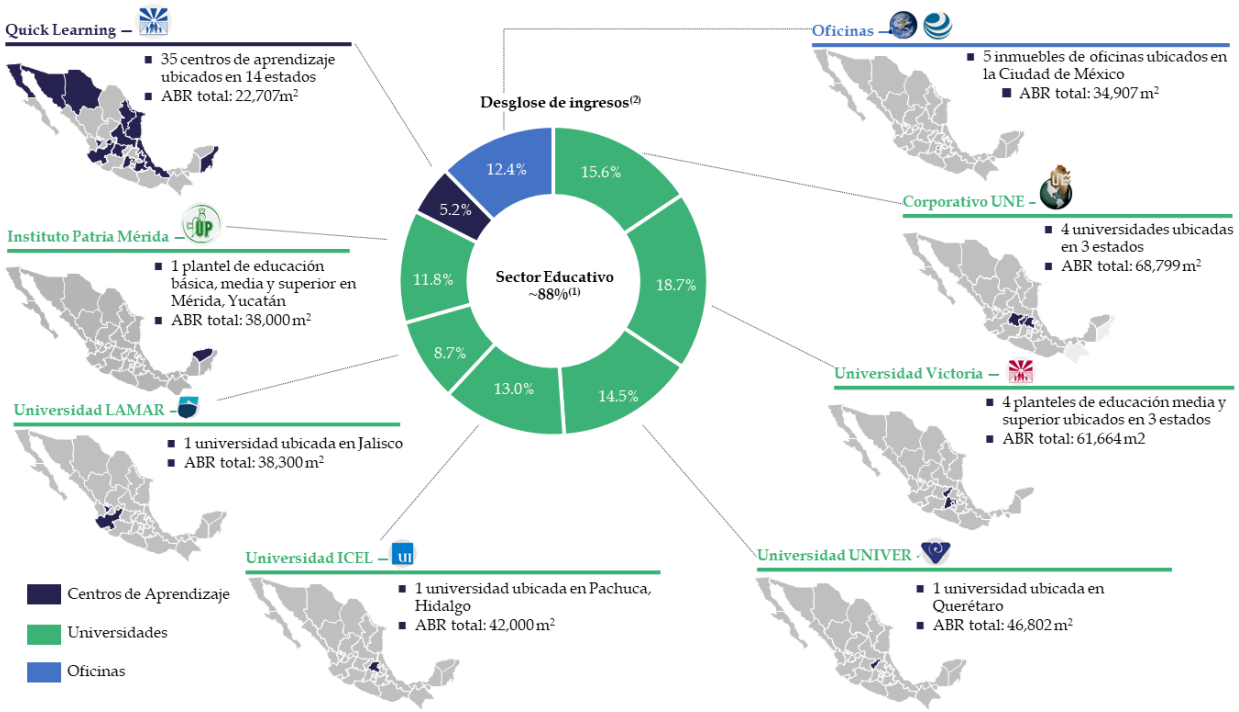
A continuación se incluye un listado con el resumen de las características generales de la Cartera de Aportación:

a. Es una cartera diversificada geográficamente compuesta por 52 Inmuebles destinados al sector educativo y de oficinas.
b. El ABR total es de aproximadamente 353,179 m^2.
c. Las propiedades relacionadas con nuestra Cartera de Aportación están ubicadas en 17 estados de México, predominantemente en el centro del territorio nacional.
d. Los Arrendatarios de la Cartera de Aportación, que forman parte del sector educativo, representan 7 marcas reconocidas en dicho sector educativo a nivel nacional y van desde escuelas de nivel medio superior y Centros de Aprendizaje hasta Planteles Universitarios con un ABR total aproximado de 318,272 m^2. Los Arrendatarios de los Activos Iniciales son controlados y operados por Nacer Global.
e. El componente de oficinas de nuestra Cartera de Aportación se integra de 5 propiedades ubicadas en la Ciudad de México con un total de aproximadamente 34,907 m^2 de ABR Todas estas propiedades están arrendadas a Arrendatarios controlados por Nacer Global.
f. Al momento de la Oferta Pública inicial, la Cartera de Aportación contará con una ocupación del 100%.

Composición por segmento de la Cartera de Aportación (% de ABR)



Composición de la Cartera de Aportación por Segmento y Marca (% de Renta Total) de la Cartera de Aportación



(1) Representa ~90% del ABR total de la Cartera de Aportación.
(2) En base a los Contratos de Arrendamiento relativos a los Activos Iniciales. Ingreso Contractual.

Distribución geográfica de la Cartera de Aportación

Ubicación	Terreno (m²)	ABR (m²)	Inmuebles
Querétaro	141,264	108,316	3
Hidalgo	87,730	65,845	3
Ciudad de México	16,426	61,211	15
Jalisco	52,208	41,507	7
Yucatán	63,335	38,000	1
Estado de México	11,348	15,223	8
Guanajuato	27,851	14,077	2
Nuevo León	5,587	2,853	4
Chihuahua	7,439	991	1
Puebla	621	843	1
San Luis Potosí	989	727	1
Veracruz	594	710	1
Aguascalientes	2,002	633	1
Tamaulipas	7,796	622	1
Baja California	1,000	601	1
Quintana Roo	1,040	546	1
Sonora	1,140	474	1
Total	**428,370**	**353,179**	**52**

Resumen de los inmuebles de la Cartera de Aportación

[*Sección de página en blanco intencionalmente*]

	#	Inmueble	Empresa	Ubicación	Tereno (m2)	Construcción (m2)	ABR (m2)
Centros de Aprendizaje	1	Coyoacan	Quick Learning	Ciudad de México	299	659	659
	2	Napoles	Quick Learning	Ciudad de México	145	375	375
	3	Zona Rosa	Quick Learning	Ciudad de México	631	420	420
	4	San Jeronimo	Quick Learning	Ciudad de México	323	257	257
	5	Iztapalapa	Quick Learning	Ciudad de México	340	510	510
	6	Villa Coapa	Quick Learning	Ciudad de México	206	563	563
	7	Polanco	Quick Learning	Ciudad de México	255	410	410
	8	Viaducto	Quick Learning	Ciudad de México	560	1,010	1,010
	9	Aragon	Quick Learning	Estado de México	225	821	821
	10	Satelite	Quick Learning	Estado de México	194	765	765
	11	Arboledas	Quick Learning	Estado de México	694	557	557
	12	Lomas Verdes	Quick Learning	Estado de México	261	804	804
	13	Ciudad Neza	Quick Learning	Estado de México	317	691	691
	14	Izcalli	Quick Learning	Estado de México	1,431	609	609
	15	Toluca	Quick Learning	Estado de México	384	1,412	1,412
	16	Gonzalitos	Quick Learning	Nuevo León	304	668	668
	17	Sto. Domingo	Quick Learning	Nuevo León	1,408	574	574
	18	Sta. Catarina	Quick Learning	Nuevo León	2,037	847	847
	19	Lindavista	Quick Learning	Nuevo León	1,838	764	764
	20	Autonoma	Quick Learning	Jalisco	300	415	415
	21	Americas	Quick Learning	Jalisco	282	368	368
	22	Plaza Del Sol	Quick Learning	Jalisco	416	416	416
	23	Chapultepec	Quick Learning	Jalisco	700	1,008	1,008
	24	Independencia	Quick Learning	Jalisco	354	658	658
	25	Revolucion	Quick Learning	Jalisco	156	342	342
	26	Leon	Quick Learning	Guanajuato	343	637	637
	27	Hermosillo	Quick Learning	Sonora	1,140	474	474
	28	Cancun	Quick Learning	Quintana Roo	1,040	546	546
	29	Ciudad Juarez	Quick Learning	Chihuahua	7,439	991	991
	30	Aguascalientes	Quick Learning	Aguascalientes	2,002	633	633
	31	Valsequillo	Quick Learning	Puebla	621	843	843
	32	Tampico	Quick Learning	Tamaulipas	7,796	622	622
	33	San Luis Potosi	Quick Learning	San Luis Potosí	989	727	727
	34	Tijuana	Quick Learning	Baja California	1,000	601	601
	35	Veracruz	Quick Learning	Veracruz	594	710	710
					37,024	**22,707**	**22,707**
Planteles Universitarios	36	Viaducto	Universidad Victoria	Ciudad de México	7,199	17,788	17,788
	37	Ecatepec	Universidad Victoria	Estado de México	7,842	9,564	9,564
	38	Zaragoza	Universidad Victoria	Ciudad de México	1,855	4,312	4,312
	39	ICEL Pachuca	ICEL	Hidalgo	69,362	42,000	42,000
	40	UNIVER Queretaro	UNIVER	Querétaro	77,928	46,802	46,802
	41	Lamar Tepatitlan	Lamar	Jalisco	50,000	38,300	38,300
	42	Corregidora	Universidad Victoria	Querétaro	40,000	30,000	30,000
	43	IP Mérida	Instituto Patria	Yucatán	63,335	38,000	38,000
	44	UNE Querétaro	Universidad del Nuevo México	Querétaro	23,336	31,514	31,514
	45	UNE Tula	Universidad del Nuevo México	Hidalgo	6,978	13,443	13,443
	46	UNE Allende	Universidad del Nuevo México	Guanajuato	27,508	13,440	13,440
	47	UNE Huichapan	Universidad del Nuevo México	Hidalgo	11,390	10,402	10,402
					386,733	**295,565**	**295,565**
Oficinas	48	Corportate House	Oficinas	Ciudad de México	280	446	446
	49	Corporate Apartment	Oficinas	Ciudad de México	560	368	368
	50	San Jerónimo Ofna	Oficinas	Ciudad de México	2,332	28,200	28,200
	51	Coyoacán Ofna	Oficinas	Ciudad de México	1,441	2,893	2,893
	52	Iglesia Ofna	Oficinas	Ciudad de México	-	3,000	3,000
					4,613	**34,907**	**34,907**
		Total			**428,370**	**353,179**	**353,179**

Segmento 1. Propiedades Educativas

Los principales componentes de nuestra Cartera de Aportación son los Inmuebles del sector educativo con un total de 47 Inmuebles destinados al sector educativo. El sector educativo representa aproximadamente el 90% del ABR de Inmuebles que son representativos del nicho de mercado donde Fibra Educa ve una oportunidad de crecimiento y retornos atractivos para el inversionista. El mercado de bienes raíces en el sector educativo en México, está altamente fragmentado por lo cual consideramos que existe un inventario atractivo para continuar creciendo por medio de adquisiciones.

La Cartera de Aportación está compuesta por Centros de Aprendizaje y Planteles Universitarios ubicados en zonas urbanas con alta actividad económica y una población creciente, la cual busca mayores y mejores opciones educativas que cuenten con reconocimiento tanto a nivel regional como nacional. Los Arrendatarios de la Cartera de Aportación ofrecen servicios educativos que van desde educación primaria, secundaria, preparatoria, bachillerato, licenciaturas e ingenierías, en diferentes áreas de especialidad y cursos de idiomas.

Consideramos que el perfil y la oferta educativa ofrecida por nuestros Arrendatarios les permitirá continuar con su crecimiento y, a su vez, proveerá a Fibra Educa de oportunidades atractivas para crecer su Cartera.

Todos los Inmuebles de la Cartera de Aportación cuentan con un avalúo realizado por Colliers International, el cual servirá como base para establecer el valor de aportación. Un resumen de los avalúos de los Activos Iniciales (excluyendo UV Corregidora, ICEL Pachuca, UNIVER Querétaro y Universidad Lamar Tepatitlán que son los Activos Iniciales en desarrollo), incluyendo un resumen de las metodologías aplicadas en la determinación de los valores, fue preparado por Colliers y se adjunta al presente Prospecto como Anexo 8.6. Dicho resumen de avalúos fue preparado exclusivamente por Colliers. Ni Fibra Educa, ni los Intermediaros Colocadores, ni el Representante Común, ni el Agente Estructurador, incluyendo sus respectivos representantes legales, tienen o tendrán responsabilidad alguna por el contenido del resumen de los avalúos o hace declaración alguna, expresa o tácita, respecto de la exactitud del contenido de dicho resumen.

Los Inmuebles de la Cartera de Aportación comprenden inmuebles que los arrendatarios utilizan como Centros de Aprendizaje y Planteles Universitarios.

Centros de Aprendizaje

Se denomina como Centros de Aprendizaje a aquellos centros escolares donde se imparten cursos que complementan la educación. Estos Centros de Aprendizaje cuentan con una superficie rentable de entre 250 m^2 y 1,500 m^2 con ubicaciones comerciales estratégicas. La marca bajo la cual el Arrendatario opera los centros de aprendizaje es Quick Learning.

Planteles Universitarios

En Fibra Educa denominamos Planteles Universitarios a aquellos inmuebles cuyos arrendatarios ofrecen educación desde preescolar hasta universidad. A diferencia de los Centros de Aprendizaje los inmuebles de las Universidades son de mayor tamaño y se ubican entre 4,000 m^2 y hasta 47,000 m^2. Las marcas operadas por los arrendatarios en las Universidades son los siguientes: ICEL, UNIVER, LAMAR, Corporativo UNE, Universidad Victoria e Instituto Patria Mérida.

Aportación de los Activos Iniciales

En términos de los respectivos Convenios de Aportación y Adhesión por medio de los cuales, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales respectivos, aportarán los Activos Iniciales, Fibra Educa tendrá, una vez completadas las Transacciones de Formación, la propiedad plena de dichos Activos Iniciales. Los mencionados Convenios de Aportación y Adhesión han sido celebrados con anterioridad a la Oferta Pública inicial, sujetos a la condición suspensiva consistente en la Emisión y colocación exitosa de los CBFIs. Como parte de las Transacciones de Formación y en términos de los respectivos Convenios de Aportación y Adhesión, una vez cumplida la condición suspensiva mencionada, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales deben acudir ante notario público a hacer constar en un acta el cumplimiento de la condición suspensiva, con lo que la formalización de la aportación de los Activos Iniciales se tendrá por concluida.

UNIVERSIDAD VICTORIA (UV)

Perfil del Arrendatario

Los inmuebles conocidos como "UV" son arrendados por la marca Universidad Victoria. Universidad Victoria fue fundada en el 2005 en la Ciudad de México y a lo largo de más de diez años se ha distinguido por ser una institución educativa privada que ofrece educación a nivel bachillerato y carreras profesionales con duración de 3 años.

Actualmente la oferta educativa de Universidad Victoria tiene cursos de Bachillerato, ocho licenciaturas y cursos completos de inglés Quick Learning.

Los campus universitarios operados por Universidad Victoria se encuentran en la Ciudad de México, Estado de México y Querétaro. Estos inmuebles tienen una superficie rentable bruta entre 4,000 m^2 y 30,000 m^2.

Mercado Objetivo

El mercado objetivo es el sector de clase media-baja que busca tener una educación en una institución de prestigio con opciones educativas accesibles.

UV Viaducto

a. Descripción.

El Inmueble es un campus universitario con aproximadamente 17,788 m^2 de ABR que está ubicado en la Ciudad de México. El inquilino de UV Viaducto opera la marca de Universidad Victoria. Esta marca tiene más de 10 años en el mercado y amplio reconocimiento. El Inmueble se encuentra en la colonia de Santa Anita, que es una zona residencial de nivel socioeconómico medio-bajo. Esta zona tiene una gran población debido a la gran cantidad de conjuntos habitacionales que existen. UV Viaducto se encuentra aproximadamente a 100 metros del viaducto Río de La Piedad que es una de las principales vías primarias de la Ciudad de México, proporcionándole al Inmueble una gran afluencia. Asimismo el Inmueble se encuentra a aproximadamente 20 minutos de ubicaciones emblemáticas de la Ciudad de México como son el Palacio de los Deportes, el Foro Sol, el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, entre otros.

Información General	**Descripción**
Nombre	UV Viaducto
Ubicación/Croquis	Av. Coyuya #323 Col. Santa Anita, Ciudad de México
Tipo de Activo	Plantel Universitario
Inquilino	Universidad Victoria
ABR (m^2)	17,788
Predio (m^2)	7,199
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.

Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $11,206,440

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 17,788 m^2
Superficie del predio	7,199 m^2
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "UV Viaducto" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera una universidad en una zona residencial con vías primarias de acceso en la Ciudad de México.

UV Ecatepec

a. Descripción.

El Inmueble es un campus universitario con aproximadamente 9,564 m^2 de ABR que está ubicado en el municipio de Ecatepec, Estado de México. El municipio de Ecatepec es el segundo más poblado del país, contando con una población por encima de un millón y medio de habitantes. Este municipio se encuentra la norte del Estado de México y forma parte del área conurbada de la Ciudad de México. El Inmueble se encuentra en una de las mejores zonas del municipio al estar situado entre las principales vías de comunicación que son: la autopista México-Pachuca, el Circuito Exterior Mexiquense y la carretera Texcoco Lechería. Esta zona además de contar con muy buenas vías de acceso está rodeada por zonas habitacionales de gran densidad y con gran afluencia de estudiantes ya que en esta zona se encuentra más de 5 centros escolares.

Información General	**Descripción**
Nombre	UV Ecatepec
Ubicación/Croquis	Vía Morelos #25 col. San Juan Alcahucán, Edo. Mex.
Tipo de Activo	Plantel Universitario
Inquilino	Universidad Victoria

ABR (m²)	9,564
Predio (m²)	7,842
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $6,025,320

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 9,564 m²
Superficie del predio	7,842 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "UV Ecatepec" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera una universidad en uno de los municipios más poblados y con mayor densidad de población de México.

UV Zaragoza

a. Descripción.

El Inmueble es un campus universitario con aproximadamente 4,312 m² de ABR que está ubicado en la Ciudad de México. El Inmueble se encuentra sobre la Calzada Ignacio Zaragoza, que es una de las más importantes de la Ciudad de México ya que se convierte en la autopista México-Puebla. El Inmueble está ubicado en una zona residencial de nivel socioeconómico medio-bajo con una gran densidad de población. Asimismo esta zona tiene actividad comercial y existen varios centros escolares.

Información General	Descripción
Nombre	UV Zaragoza
Ubicación/Croquis	Calzada Ignacio Zaragoza #1618 Col. Juan Escutia, Ciudad de México
Tipo de Activo	Plantel Universitario
Inquilino	Universidad Victoria
ABR (m^2)	4,312
Predio (m^2)	1,855
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (diez) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $2,716,560

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 4,312 m^2
Superficie del predio	1,855 m^2
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "UV Zaragoza" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera una universidad en una zona residencial de alta densidad de la Ciudad de México.

UV Corregidora

a. Descripción.

Se trata de un Inmueble que actualmente está en proceso de desarrollo y esperamos que cuando termine su construcción tendrá aproximadamente 30,000 m^2 de ABR. Esperamos que el desarrollo de esta propiedad y el inicio de operaciones ocurra a finales de 2019.

Dicho Inmueble está ubicado en la ciudad de Querétaro, Querétaro. Querétaro es la capital y la ciudad más poblada del estado del mismo nombre. Querétaro se encuentra ubicado aproximadamente a 220 km al Norte de la Ciudad de México en la región de El Bajío. Esta región y principalmente Querétaro ha tenido un gran crecimiento económico y poblacional en los últimos años. Debido a estar ubicados en el centro del país y tener autopistas que conectan con el Norte, Oriente y Occidente del país una gran cantidad de industrias se han establecido en la zona. El establecimiento de estas industrias a su vez ha traído un gran crecimiento poblacional. El Inmueble está ubicado al sur de la ciudad de Querétaro en una zona de nivel socioeconómico medio-bajo. Esta zona tiene una alta densidad y ha sido una de las zonas donde ha habido mayor crecimiento poblacional.

Información General	**Descripción**
Nombre	UV Corregidora
Ubicación/Croquis	Parcela 108 Z8 P 1/2 Ejido los Olvera, Municipio de Corregidora Querétaro (Fracc. 2 área 1)
Tipo de Activo	Plantel Universitario
Inquilino	Universidad Victoria
ABR (m^2)	30,000
Predio (m^2)	40,000
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensuales (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $11,400,000

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 30,000 m^2
Superficie del predio	40,000 m^2
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El inmueble identificado como "UV Corregidora" consiste, en términos generales, en un inmueble donde el inquilino operará una universidad en un municipio de alto crecimiento en Querétaro.

ICEL Pachuca

Perfil del Arrendatario

El inmueble conocido como "ICEL Pachuca" es arrendado por la marca Universidad ICEL. Universidad ICEL (*International College for Experienced Learning*) es una institución educativa privada con más de 20 años de experiencia en el mercado educativo que tiene reconocimiento en todo el país. Actualmente Universidad ICEL tiene 10 campus ubicados principalmente en el centro de México, 1 campus en desarrollo, donde tiene una oferta educativa de programas de bachillerato con 25 diferentes materias, 34 licenciaturas y 25 programas de postgrado. Universidad ICEL fue creada para atender a un sector de la población que busca opciones de preparación y para la cual existían oportunidades limitadas de acceso, impulsando la creación de un proyecto educativo alternativo.

Mercado Objetivo

El mercado objetivo es el sector de clase media que busca tener una educación en una institución de prestigio con opciones educativas accesibles.

a. Descripción.

Se trata de un inmueble que actualmente está en proceso de desarrollo y esperamos que cuando termine su construcción tendrá aproximadamente 42,000 m² de ABR. Esperamos que el desarrollo de esta propiedad y el inicio de operaciones ocurra a finales de 2019. Dicho inmueble está ubicado en la Ciudad de Pachuca, Hidalgo. Pachuca es la capital del estado de Hidalgo. Pachuca se encuentra aproximadamente a una hora del norte de la Ciudad de México. Las principales actividades económicas son la minería, comercio, industria y turismo. El inmueble se encuentra en una zona de alta afluencia de estudiantes ya que existen diversos centros escolares como Universidad La Salle Pachuca, Universidad Autónoma de Hidalgo, entre otros en la misma. A su vez el inmueble se encuentra cerca de vías primarias de acceso como la carretera Atocpan-Pachuca.

Información General	Descripción
Nombre	ICEL Pachuca
Ubicación/Croquis	Carretera Federal Pachuca Actopan km 30 col. Ex Hacienda de la Concepción San Agustín Tlaxiaca
Tipo de Activo	Plantel Universitario
Inquilino	ICEL
ABR (m^2)	42,000
Predio (m^2)	69,362
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del inmueble	Valor comercial del inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $21,840,000

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 42,000 m^2
Superficie del predio	69,362 m^2
% de Ocupación	100%

b. Características del inmueble.

El inmueble identificado como "ICEL Pachuca" consiste, en términos generales, en un inmueble donde el inquilino operará una universidad en una ciudad de alto crecimiento en Hidalgo.

Universidad UNIVER Querétaro

Perfil del Arrendatario

El inmueble conocido como "UNIVER Querétaro" es arrendado por la marca Universidad UNIVER, una institución educativa privada con más de 60 años de historia y prestigio en la zona metropolitana de Guadalajara. UNIVER es una institución pionera

de la implementación de preparatorias técnicas en el occidente del país, y que a partir de 2008 fue adquirido por Nacer Global con toda su infraestructura, permitiendo fortalecer la presencia del grupo en el Estado de Jalisco con 13 planteles. La oferta académica de UNIVER consiste en 10 programas de bachillerato, 22 licenciaturas escolarizadas, 11 especialidades y 4 maestrías.

Mercado Objetivo

El mercado objetivo es el sector de clase media que busca tener una educación en una institución de prestigio con opciones educativas accesibles.

a. Descripción.

Se trata de un inmueble que actualmente está en proceso de desarrollo y esperamos que cuando termine su construcción tendrá aproximadamente 46,802 m^2 de ABR. Esperamos que el desarrollo de esta propiedad y el inicio de operaciones ocurra a finales de 2019. Dicho inmueble está ubicado en la ciudad de Querétaro, Querétaro. Querétaro es la capital y la ciudad más poblada del estado del mismo nombre. Querétaro se encuentra ubicado aproximadamente a 220 km al Norte de la Ciudad de México en la región de El Bajío. Esta región y principalmente Querétaro ha tenido un gran crecimiento económico y poblacional en los últimos años. Debido a estar ubicados en el centro del país y tener autopistas que conectan con el Norte, Oriente y Occidente del país una gran cantidad de industrias se han establecido en la zona. El establecimiento de estas industrias a su vez ha traído un gran crecimiento poblacional. El inmueble se encuentra en una ubicación privilegiada al estar sobre la lateral de la carretera México-Querétaro a un costado del corporativo de Santander de la región.

Información General	**Descripción**
Nombre	UNIVER Querétaro
Ubicación/Croquis	Av. 5 de febrero S/N, Santiago de Querétaro
Tipo de Activo	Plantel Universitario
Inquilino	Universidad UNIVER
ABR (m^2)	46,802
Predio (m^2)	77,928
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del inmueble	Valor comercial del inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija

Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $24,337,040

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 46,802 m²
Superficie del predio	77,928 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del inmueble.

El inmueble identificado como "UNIVER Querétaro" consiste, en términos generales, en un inmueble donde el inquilino operará una universidad en una ciudad de alto crecimiento poblacional y económico del estado de Querétaro.

Universidad Lamar Tepatitlán

Perfil del Arrendatario

Universidad Lamar es una institución educativa privada en el occidente de México, comprometida con la formación integral de profesionales competentes y especializados. Fue la primera institución en el Estado de Jalisco en incorporar sus estudios de licenciatura a la Universidad de Guadalajara con sus 12 carreras iniciales.

Universidad Lamar Tepatitlán fue fundada en 1979 inicialmente como un bachillerato, y posteriormente incorporó la oferta de servicios educativos en el nivel superior. Actualmente cuenta con una oferta educativa que consiste en bachillerato, 17 licenciaturas, 1 maestría, diplomados técnicos y educación continua.

Mercado Objetivo

El mercado objetivo es el sector de clase media que busca tener una educación en una institución de prestigio con opciones educativas accesibles.

a. Descripción.

Se trata de un inmueble que actualmente está en proceso de desarrollo y esperamos que cuando termine su construcción tendrá aproximadamente 38,300 m² de ABR. Esperamos que el desarrollo de esta propiedad y el inicio de operaciones ocurra a finales de 2019.

Dicho inmueble está ubicado en la ciudad de Tepatitlán, en la región de los Altos de Jalisco. El municipio de Tepatitlán se caracteriza por concentrar la oferta de servicios educativos para la región de los altos. Debido a esta especialización hay una gran afluencia de estudiantes en la ciudad. El inmueble se encuentra en la zona sur de Tepatitlán que es una zona residencial. El inmueble se encuentra muy cerca de la principal avenida de la ciudad que es el Boulevard Anacleto González, con lo cual está en una ubicación de alta afluencia.

Información General	**Descripción**
Nombre	Lamar Tepatitlán
Ubicación/Croquis	Franco Arana S/N col. San Pedro, Tepatitlán de Morelos, Jalisco
Tipo de Activo	Plantel Universitario
Inquilino	Universidad Lamar
ABR (m^2)	38,300
Predio (m^2)	50,000
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del inmueble	Valor comercial del inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $14,554,000

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 38,300 m^2
Superficie del predio	50,000 m^2
% de Ocupación	100.00%

b. Características del inmueble.

El inmueble identificado como "Lamar Tepatitlán" consiste, en términos generales, en un inmueble donde el inquilino operará una universidad con alta afluencia de estudiantes de la región de los Altos en el estado de Jalisco.

Instituto Patria Mérida

Perfil del Arrendatario

El inmueble conocido como "IP Patria" es arrendado por el Instituto Patria Mérida. El Instituto Patria Mérida es una institución educativa con más de 30 años en el mercado, que tiene una oferta educativa desde preescolar hasta universidad. Fundada en 1991, se ha consolidado como uno de los principales centros educativos de Yucatán. El Instituto Patria Mérida es un centro educativo católico que posee un alto nivel académico y cuenta con un equipo completo dedicado a lograr en cada alumno una educación humanista e integral y así construir una sociedad participativa, con un orden social justo, solidario y fraterno.

Mercado Objetivo

El mercado objetivo es el sector de clase media que busca tener una educación en una institución católica de prestigio.

a. Descripción.

Es una universidad con aproximadamente 38,000 m² de ABR en la Ciudad de Mérida, Yucatán. Mérida es la capital y ciudad más poblada del estado de Yucatán, ubicado al sureste de México en la península de Yucatán. La población de la ciudad de Mérida se encuentra alrededor del millón de habitantes. Mérida es una ciudad cuyas principales actividades económicas son el turismo, industria y comercio. Debido a la baja inseguridad que existe en la ciudad al igual que la alta actividad económica, Mérida ha tenido un crecimiento poblacional y económico alto en los últimos años. Estas condiciones han ocasionado que Mérida sea uno de los centros económicos más importantes del sureste. El Instituto Patria es una institución educativa con más de 30 años en el mercado, que tiene una oferta educativa desde preescolar hasta universidad. El Inmueble se encuentra ubicado en la principal avenida de la ciudad en la zona Norte.

La zona Norte es una zona residencial donde se proyecta que en los siguientes años pueda haber un alto crecimiento.

Información General	Descripción
Nombre	IP Patria
Ubicación/Croquis	Periférico Norte KM 2.5, Col. San Ramón Norte, Mérida.
Tipo de Activo	Plantel Universitaria
Inquilino	Instituto Patria
ABR (m^2)	38,000
Predio (m^2)	63,350
Ocupación	100%

Información Financiera y Operativa	Descripción
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $19,760,000

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 38,000 m²
Superficie del predio	63,350 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "IP Patria" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera una institución en la que se ofrecen servicios educativos desde nivel básico hasta nivel superior, en una zona residencial de una de las ciudades más importantes de la Península de Yucatán.

Derivado de la auditoría en materia ambiental efectuada por el asesor en materia ambiental del Emisor, se advierte la existencia de cinco pozos instalados para el aprovechamiento de agua subterránea, que no cuentan con el correspondiente registro de libre alumbramiento ante el Registro Público de Derechos del Agua, ni con los títulos de concesión emitidos por la Comisión Nacional del Agua. El asesor en materia ambiental recomendó suspender el aprovechamiento de aguas subterráneas y que el abastecimiento de agua al Inmueble se realice a través de pipas, lo anterior hasta en tanto se obtenga el correspondiente título de concesión que ampare los pozos de extracción referidos, mismo que deberá gestionarse ante la Comisión Nacional del Agua mediante el trámite y los formatos que dicha autoridad tiene establecidos. No obstante lo anterior, no se advierte un riesgo relevante para la operación integral del instituto, la propiedad o sus propietarios, en virtud de que los riesgos de imposición de sanciones, podrían llegar a consistir en la clausura por parte de la Comisión Nacional del Agua de los pozos de extracción y la imposición de multas, en contra de quien realice la extracción de aguas nacionales pero no en contra de los propietarios del predio.

Por lo que respecta a las descargas de aguas residuales se advirtió que en la propiedad existen cinco pozos de absorción, mediante los cuales se hacen descargas de aguas residuales, sin que se cuenten con los respectivos permisos de descarga emitidos por la Comisión Nacional del Agua. El asesor en materia ambiental recomendó suspender las descargas y que las aguas residuales que se generen por la operación de la institución educativa sean captadas y posteriormente recolectadas por una empresa debidamente acreditada para ello, lo anterior hasta en tanto se obtengan los permisos de descarga respectivos por parte de la Comisión Nacional del Agua. No obstante lo anterior, es importante mencionar, que las sanciones anteriormente descritas, afectan únicamente a la persona que realice las descargas ilegales de aguas residuales y no así al propietario del inmueble, en adición, no se advierte un riesgo integral para la operación del instituto por la clausura de los pozos de infiltración. Una vez que el Activo Inicial en cuestión forme parte de nuestro patrimonio, tenemos la intensión de acatar las recomendaciones efectuadas por nuestro asesor en materia ambiental en tanto llevamos a cabo los procedimientos para obtener los títulos de concesión necesarios por parte de la Comisión Nacional del Agua.

UNIVERSIDAD NUEVA EDUCACIÓN (UNE)

UNE Querétaro

Perfil del Arrendatario

Los inmuebles conocidos como "UNE" son arrendados por el Corporativo UNE (Universidad Nueva Educación). Corporativo UNE (Universidades Nueva Educación) agrupa a varias Universidades: la Universidad del Nuevo México en Tula de Allende y en Huichapan (ambas en el estado de Hidalgo), la Universidad Corregidora de Querétaro (en Corregidora, Querétaro) y la Universidad Allende (en San Miguel de Allende, Guanajuato). Todas estas instituciones fueron incorporadas a la oferta educativa de Nacer Global desde octubre de 2016. Corporativo UNE ofrece un programa de diploma en preparatoria, 40 licenciaturas y 18 cursos de posgrado. Estas instituciones ofrecen más de 80 cursos de educación que van desde bachillerato hasta posgrado.

Mercado Objetivo

El mercado objetivo es el sector de clase media-baja que busca tener una educación en una institución católica de prestigio.

a. Descripción.

Es una universidad con aproximadamente 31,514 m² de ABR en la ciudad de Querétaro, Querétaro. Querétaro es la capital y la ciudad más poblada del estado del mismo

nombre. Querétaro se encuentra en la región de El Bajío, esta región y principalmente Querétaro ha tenido un gran crecimiento económico y poblacional en los últimos años. Debido a estar ubicados en el centro del país y tener autopistas que conectan con el Norte, Oriente y Occidente del país una gran cantidad de industrias se han establecido en la zona. El establecimiento de estas industrias a su vez ha traído un gran crecimiento poblacional. El Inmueble se encuentra en una zona residencial con una perspectiva alta de crecimiento. A su vez el Inmueble está cerca del libramiento sur, que es una de las principales vías primarias de la Ciudad de Querétaro.

Información General	**Descripción**
Nombre	UNE Querétaro
Ubicación/Croquis	Camino No 400-A col. Ejido los Olvera, El Pueblito, Querétaro.
Tipo de Activo	Plantel Universitario
Inquilino	Corporativo UNE
ABR (m^2)	31,514
Predio (m^2)	23,336
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $11,975,3

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 31,514 m^2
Superficie del predio	23,336 m^2
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "UNE Querétaro" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera una universidad en una de las ciudades con mayor crecimiento económico y poblacional de México.

UNE Tula

a. Descripción.

Es una universidad con aproximadamente 13,443 m² de ABR en la ciudad de Tula, Hidalgo. Tula es uno de los municipios más importantes de Hidalgo al contar con una refinería, que es la fuente principal de actividad económica en el municipio. El Inmueble se encuentra ubicado en la avenida principal del municipio y está rodeado de una zona residencial con una perspectiva alta de crecimiento.

Información General	**Descripción**
Nombre	UNE Tula
Ubicación/Croquis	Av. Nacional #1103 col. San Marcos, Tula de Allende, Hidalgo
Tipo de Activo	Plantel Universitario
Inquilino	Corporativo UNE
ABR (m²)	13,443
Predio (m²)	6,978
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $5,108,340

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 13,443 m²
Superficie del predio	6,978 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "UNE Tula" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un campus universitario en una ciudad con importante actividad económica en Hidalgo.

UNE Allende

a. Descripción.

Es una universidad con aproximadamente 13,440 m² de ABR en la ciudad de San Miguel Allende, Guanajuato. San Miguel de Allende es una ciudad de mediano tamaño cuyas principales actividades económicas son el turismo, servicios y agronegocios. San Miguel de Allende es uno de los principales destinos para retirarse de jubilados estadounidenses y canadienses. Estos jubilados han generado una fuerte derrama económica que a su vez ha ocasionado un crecimiento económico y del poder adquisitivo de la población. El Inmueble se encuentra en una de las principales vías primarias que es la carretera Dr. Allende-Mora.

Información General	**Descripción**
Nombre	UNE Allende
Ubicación/Croquis	Camino a San Julián #2 col. Casco de Landeta, San Miguel de Allende, Guanajuato
Tipo de Activo	Plantel Universitario
Inquilino	Corporativo UNE
ABR (m²)	13,440
Predio (m²)	27,508
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.

Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $5,107,200

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 13,440 m²
Superficie del predio	27,508 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "UNE Allende" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un campus universitario en San Miguel de Allende, una ciudad con una población de nivel socioeconómico alto en Guanajuato.

UNE Huichapan

a. Descripción.

Es una universidad con aproximadamente 10,402 m² de ABR en la ciudad de Huichapan, Hidalgo. Huichapan una ciudad pequeña cuya principal actividad es la agricultura. En esta ciudad hay una escasa oferta de servicios escolares. El Inmueble se encuentra en una de las principales vías primarias de la ciudad que es la avenida Pedro María Anaya.

Información General	Descripción
Nombre	UNE Huichapan
Ubicación/Croquis	Prolongación Patoni No. 187, Barrio de la Campana, Huichapan, Hidalgo C.P. 42400.
Tipo de Activo	Plantel Universitario
Inquilino	Corporativo UNE
ABR (m²)	10,402
Predio (m²)	11,390
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $3,952,760

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 10,402 m²
Superficie del predio	11,390 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "UNE Huichapan" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un campus universitario en el municipio del estado de Hidalgo.

Quick Learning

Perfil del Arrendatario

El Arrendatario de los Centros de Aprendizaje es la cadena Quick Learning, una marca de reconocimiento en México donde se imparten una variedad de cursos cuyo objetivo es aprender un segundo idioma por un método comprobado por más de 30 años de experiencia en el mercado. Aunque ofrece una variedad de productos, Quick Learning se especializa en enseñar inglés con una amplia gama de cursos especializados.

Actualmente Quick Learning tiene una matrícula de alrededor de 27 mil estudiantes en las 66 sucursales, con una mayor presencia en las principales ciudades del país (Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey).

Mercado Objetivo

El mercado objetivo es el sector de clase media que busca complementar su educación con cursos de un segundo idioma en una institución distinta a donde asisten a clases.

Quick Learning Coyoacán

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 659 m² de ABR que está ubicado en la zona de Coyoacán en la Ciudad de México. La población de la zona de Coyoacán cuenta con un nivel socioeconómico alto por lo cual su población cuenta con capacidad de consumo que está constantemente en búsqueda servicios que puedan

otorgar alto valor agregado. Por estas razones creemos que el Arrendatario tendrá una alta demanda de clientes por los próximos años.

Esta ubicación privilegiada le permite a Fibra Educa tener un Inmueble en una de las zonas con mayor crecimiento en los últimos años en la Ciudad de México.

Información General	**Descripción**
Nombre	Quick Learning Coyoacán
Ubicación/Croquis	Av. División del Norte # 2646, Col. Churubusco, Ciudad de México
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m^2)	659
Predio (m^2)	299
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos estimados por arrendamiento mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas de Ps. $276,780

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 659 m^2
Superficie del predio	299 m^2
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Coyoacán" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una zona de alto crecimiento que es Coyoacán en la Ciudad de México.

Quick Learning Nápoles

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 375 m^2 de ABR que está ubicado en la colonia Nápoles en la Ciudad de México. Fibra Educa poseerá un Inmueble atractivo en una zona que ha experimentado en los últimos años una alta demanda de vivienda con lo cual los bienes raíces han tenido una gran plusvalía.

La población de la colonia Nápoles cuenta con un nivel socioeconómico medio por lo cual su población cuenta con capacidad de consumo de productos y servicios de alto valor agregado, como un segundo idioma.

Información General	**Descripción**
Nombre	Quick Learning Nápoles
Ubicación/Croquis	Insurgentes Sur #583, Col. Nápoles, Ciudad de México
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m^2)	375
Predio (m^2)	145
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $157,500

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 375 m^2
Superficie del predio	145 m^2
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Nápoles" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una zona de alto crecimiento que es la colonia Nápoles en la Ciudad de México.

Quick Learning Zona Rosa

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 420 m² de ABR que está ubicado en la Zona Rosa en la Ciudad de México. La Zona Rosa se sitúa entre dos de las principales avenidas de la Ciudad de México, que son Reforma y Chapultepec. La Zona Rosa ha tenido una importante transformación en los últimos años gracias a grandes inversiones tanto por parte del gobierno local como por la iniciativa privada con el objetivo de recuperar el atractivo de la zona en de años anteriores. Fibra Educa poseerá un Inmueble en una zona que tiene una alta proyección y puede haber grandes plusvalías.

Información General	**Descripción**
Nombre	Quick Learning Zona Rosa
Ubicación/Croquis	Liverpool #143 Col. Juárez, Ciudad de México
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	420
Predio (m²)	631
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $176,400

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 420 m²
Superficie del predio	631 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Zona Rosa" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una zona con un alto potencial de plusvalías que es la Zona Rosa en la Ciudad de México.

Quick Learning San Jerónimo

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 257 m^2 de ABR que está ubicado en la zona de San Jerónimo en la Ciudad de México. San Jerónimo es una zona situada al sur de la Ciudad de México donde en los últimos años ha habido un gran crecimiento por la demanda de espacios de vivienda. En los últimos años se han construido desarrollos en la zona que van desde vivienda, usos mixtos oficinas y locales comerciales.

Información General	**Descripción**
Nombre	Quick Learning San Jerónimo
Ubicación/Croquis	Av. San Jerónimo #617 Col. Tizapán, Ciudad de México
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m^2)	257
Predio (m^2)	323
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $107,940

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 257 m^2

Superficie del predio	323 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning San Jerónimo" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una zona con alta demanda de espacios residencial de una clase media alta que tiene capacidad de consumo en servicios en la Ciudad de México.

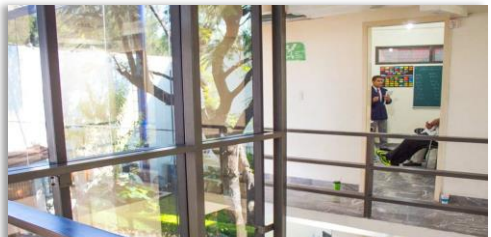
Quick Learning Iztapalapa

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 510 m² de ABR que está ubicado en la delegación Iztapalapa de la Ciudad de México. Iztapalapa es la delegación con mayor población de la Ciudad de México. La población de Iztapalapa se encuentra por encima de los 2 millones de habitantes convirtiéndolo en uno de los municipios o delegaciones más poblados del país. Debido al tamaño de la población, Iztapalapa tiene una alta demanda de bienes y servicios.

Información General	**Descripción**
Nombre	Quick Learning Iztapalapa
Ubicación/Croquis	Anillo Periférico #105 Col. Constitución de 1917, Ciudad de México
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	510
Predio (m²)	340
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $214,200

Número de	1



Arrendatarios Totales	
Superficie rentable	Aproximadamente 510 m²
Superficie del predio	340 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Iztapalapa" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en uno de los municipios del país, además de formar parte de la zona conurbada de la Ciudad de México.

Quick Learning Villa Coapa

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 563 m² de ABR que está ubicado en la zona de Coapa al sur de la Ciudad de México. Es conocido como Villa Coapa al conjunto de complejos habitacionales que hay en una de las colonias de Coapa. Esta zona de la Ciudad de México tiene una gran población de clase media y clase baja-alta debido a la gran cantidad de conjuntos habitacionales que existen. Asimismo la zona de Copa tiene acceso a vías primarias que la conecta con el resto de la Ciudad de México. Dada la población que existe en la zona y su poder adquisitivo de la misma, existe una gran cantidad de comercios y centros comerciales con lo cual consideramos que es una ubicación atractiva.

Información General	**Descripción**
Nombre	Quick Learning Villa Coapa
Ubicación/Croquis	Rancho de Tollocan #61 Col. Los Girasoles, Ciudad de México
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	563
Predio (m²)	206
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.

Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $236,460

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 563 m²
Superficie del predio	206 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Villa Coapa" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una zona con de clase media con un gran número de viviendas y comercios en la Ciudad de México.

Quick Learning Polanco

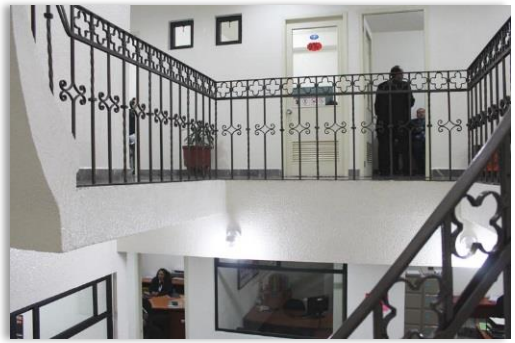
a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 410 m² de ABR que está ubicado en la zona de Polanco en la Ciudad de México. Polanco es una de las zonas más importantes de la Ciudad de México al tener una concentración de vivienda y oficinas de alto nivel. La zona de Polanco cuenta con residentes y trabajadores con un nivel socioeconómico alto y medio, con lo cual la zona tiene acceso a una población de clase media alta con gran poder adquisitivo. En los últimos años Polanco ha experimentado un crecimiento de vivienda y oficinas que ha llevado a la zona a tener una gran plusvalía.

Información General	**Descripción**
Nombre	Quick Learning Polanco
Ubicación/Croquis	General Mariano Escobedo #466 Col. Anzures, Ciudad de México
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	410
Predio (m²)	255

Información Financiera y Operativa	Descripción
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $172,200

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 410 m^2
Superficie del predio	255 m^2
% de Ocupación	100%



b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Polanco" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una zona con una población de residentes y trabajadores de clase media alta. En los últimos años ha Polanco experimentado un gran crecimiento con altas plusvalías y es considerada como una de las mejores zonas de la Ciudad de México.

Quick Learning Viaducto

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 1,010 m^2 de ABR que está ubicado en la colonia Asturias de la Ciudad de México. La colonia Asturias limita con el Viaducto Presidente Miguel Alemán, que es una de las principales vías primarias de la Ciudad de México al conectar la ciudad de oriente a poniente desde avenida Periférico hasta avenida rio Churubusco. El Inmueble está ubicado en una zona de gran afluencia donde existen zonas residenciales y varios centros educativos.

Información General	Descripción
Nombre	Quick Learning Viaducto
Ubicación/Croquis	Andrés Molina Enríquez #4231 Col. Asturias, Ciudad de México

Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	1,010
Predio (m²)	560
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $424,200

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 1,010 m²
Superficie del predio	560 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Viaducto" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una vialidad de gran conexión de la Ciudad de México con cercanía a centros educativos y zonas residenciales.

Quick Learning Aragón

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 821 m² de ABR que está ubicado en la zona de Bosques de Aragón en el municipio de Nezahualcóyotl, Estado de México. El municipio de Nezahualcóyotl forma parte de la zona conurbada de la Ciudad de México al colindar en el Norte de la misma. Dicho municipio se encuentra entre los más poblados del país. El Inmueble se encuentra situado en una de las principales vías

de Nezahualcóyotl y está aproximadamente a 15 minutos del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México. La zona de Bosques de Aragón es considerada una zona residencial con una alta demanda debido a su cercanía con el Aeropuerto Internacional y las vías primarias que la conectan con el resto de la Ciudad de México.

Información General	Descripción
Nombre	Quick Learning Aragón
Ubicación/Croquis	Av. Central #767 Col. Valle de Aragón, Estado de México
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m^2)	821
Predio (m^2)	225
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $344,820

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 821 m^2
Superficie del predio	225 m^2
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Aragón" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una zona de los municipios más poblados del país, que forma parte de la zona conurbada de la Ciudad de México.

Quick Learning Satélite

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 765 m² de ABR que está ubicado en la zona de Satélite en el municipio de Naucalpan, Estado de México. La zona de Satélite forma parte de la zona conurbada de la Ciudad de México al ubicarse al noroeste. Satélite es una de las zonas residenciales de clase media que ha tenido mayor dinamismo ya que cuenta con grandes áreas comerciales e industriales que han atraído a las familias. Naucalpan, además de ser uno de los municipios con mayor población del país, cuenta con zonas residenciales y comerciales, grandes parques industriales y centros de distribución. El Inmueble se encuentra en una ubicación de gran valor al estar a un costado de Plaza Satélite, una de las plazas de mayor afluencia en la zona. Debido a la oferta residencial, comercial e industrial que existe en la zona, Satélite ha tenido un gran crecimiento en los últimos 10 años.

Información General	**Descripción**
Nombre	Quick Learning Satélite
Ubicación/Croquis	Carlos Arellano #14 Col. Ciudad Satélite, Edo. Mex
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	765
Predio (m²)	194
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $321,300

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 765 m²
Superficie del predio	194 m²

% de Ocupación 100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Satélite" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una zona de la Ciudad de México con desarrollos residenciales, comercios e industria.

Quick Learning Arboledas

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 557 m² de ABR que está ubicado en el norte del Estado de México en la zona conurbada de la Ciudad de México. El Inmueble se encuentra a cinco minutos de Boulevard Adolfo López Mateos ("Periférico") muy cerca de la zona de Tlalnepantla. Al igual que Satélite, al encontrarse en la parte Norte de la zona conurbada de la Ciudad de México cuenta con una población muy grande con acceso a comercios e industria. El Inmueble se ubica cercano a varias escuelas de las cuales destaca el Centro de Estudios Internacionales. Se espera que esta zona continúe su crecimiento atrayendo tanto a residentes como comercio e industria y esto pueda continuar manteniendo y creciendo la demanda por bienes y servicios.

Información General	**Descripción**
Nombre	Quick Learning Arboledas
Ubicación/Croquis	Jinetes #18 Col. Las Arboledas, Estado de México
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	557
Predio (m²)	694
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años

Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados i Ps. $233,940

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 557 m²
Superficie del predio	694 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Arboledas" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una parte de la zona conurbada de la Ciudad de México con residencias, comercios e industrias. La ubicación se encuentra cerca de vías primarias de acceso y centros educativos.

Quick Learning Lomas Verdes

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 804 m² de ABR que está ubicado en la zona de Lomas Verdes en el municipio de Naucalpan, Estado de México. Lomas Verdes es una zona residencial de alto poder adquisitivo donde se han desarrollado fraccionamientos y campos de golf. Esta zona ha tenido un gran crecimiento debido al atractivo de encontrarse cerca de las zonas industriales y comerciales del Norte del Estado de México. El Inmueble se encuentra en una zona donde existe varios centros educativos como el Colegio Alemán Alexander Von Humboldt, Moderno Tepeyac Preparatoria, Colegio Vallarta, Universidad Franco Mexicana, entre otros. Esta concentración de centros educativos hace muy atractivo el Inmueble tanto para el inquilino como para Fibra Educa ya que los mismos generan una demanda de alumnos en búsqueda de cursos complementarios para sus estudios.

Información General	Descripción
Nombre	Quick Learning Lomas Verdes
Ubicación/Croquis	Av. Lomas Verdes #2B Col. Lomas Verdes Edo. Mex.
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	804

Predio (m²)	261
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $337,680

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 804 m²
Superficie del predio	261 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Lomas Verdes" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una zona con una población de residentes con alto poder adquisitivo. Dicho Inmueble se ubica en una zona donde hay varios centros escolares en la zona de Lomas Verdes, que a su vez forma parte del área conurbada de la Ciudad de México.

Quick Learning Ciudad Neza

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 691 m² de ABR que está ubicado en Nezahualcóyotl en el Estado de México. Nezahualcóyotl es uno de los municipios con mayor población del Estado de México y del país. Este municipio forma parte de la zona conurbada de la Ciudad de México al colindar al noreste con la misma y cuenta con una gran población de clase media baja. El Inmueble está ubicado en calle predominantemente comercial dentro de una zona residencial de Nezahualcóyotl. Las condiciones de la ubicación y la población de la zona hacen que sea muy atractivo este Inmueble para la Cartera de Aportación. Asimismo es importante resaltar que el Inmueble se encuentra próximo al Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México y a las principales vías de acceso que conectan a esta parte de la ciudad.

Información General	Descripción
Nombre	Quick Learning Ciudad Neza
Ubicación/Croquis	Adolfo López Mateos #157 col. Metropolitana, Edo. Mex.
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m^2)	691
Predio (m^2)	317
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $290,220

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 691 m^2
Superficie del predio	317 m^2
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Ciudad Neza" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en uno de los municipios con mayor población del país que forma parte de la zona conurbada de la Ciudad de México.

Quick Learning Izcalli

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 609 m² de ABR que está ubicado en el municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México. Cuautitlán Izcalli está ubicado al Norte de la Ciudad de México en el área conurbada. Al igual que municipios como Nezahualcóyotl, Ecatepec y Naucalpan este municipio se encuentra entre los más poblados del país. El Inmueble se ubica frente a la principal plaza comercial de la zona, Plaza Izcalli, sobre una de las vías de acceso con gran afluencia. Debido a esta ubicación y al crecimiento poblacional y de poder adquisitivo que se ha experimentado en la zona este Inmueble tiene gran demanda de servicios educativos.

Información General	**Descripción**
Nombre	Quick Learning Izcalli
Ubicación/Croquis	Jorge Jiménez Cantú #40 Col. Arcos del Alba, Cuautitlán Izcalli, Estado de México
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	609
Predio (m²)	1,431
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $255,780

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 609 m²
Superficie del predio	1,431 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Izcalli" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en uno de los municipios con mayor población del país y una ubicación privilegiada al situarse en frente de la principal plaza comercial de la zona.

Quick Learning Toluca

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 1,412 m^2 de ABR que está ubicado en la ciudad de Toluca, Estado de México. La ciudad de Toluca es la capital del Estado de México, que geográficamente rodea a la Ciudad de México al Norte, Oriente y Poniente. Toluca es una ciudad de vocación industrial que se encuentre a aproximadamente 50 kilómetros al oeste de la Ciudad de México. Debido a su vocación industrial y a la cercanía que tiene con la Ciudad de México, la población de Toluca y sus municipios aledaños han experimentado un alto crecimiento principalmente de personas de la Ciudad de México que trabajan en el poniente de la capital. La población de Toluca ha experimentado un creciente poder adquisitivo originando un incremento en la demanda por bienes y servicios. El Inmueble denominado Quick Learning Toluca se encuentra en la principal avenida de la ciudad que es Paseo Tollocan. Dicha avenida también entronca con la carretera México-Toluca y es la principal vía de acceso a la zona industrial.

Información General	**Descripción**
Nombre	Quick Learning Toluca
Ubicación/Croquis	Paseo Tollocan #106 Col. Altamirano, Toluca, Edo. Mex.
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m^2)	1,412
Predio (m^2)	384
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años

Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $593,040

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 1,412 m²
Superficie del predio	384 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Toluca" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una ciudad con una creciente población de residentes y trabajadores.

Quick Learning Gonzalitos

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 668 m² de ABR que está ubicado en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. La ciudad de Monterrey es la capital del estado de Nuevo León, ubicado en el Norte del país. Monterrey es la principal ciudad industrial del Norte del país, desde donde muchas empresas comercian productos con Estados Unidos. En Monterrey se han fundado y continúan operando algunos de las más grandes empresas de México como Cementos Mexicanos, Grupo Alfa, Grupo Financiero Banorte, Gruma, entre otros. Actualmente la población de Monterrey y la zona metropolitana se encuentra por encima de los cuatro millones de habitantes. Esta población cuenta con alto poder adquisitivo sustentado en la actividad económica. El Inmueble se encuentra ubicado en una zona de alta afluencia de estudiantes ya que se encuentra aproximadamente a cinco minutos de la Universidad Autónoma de Nuevo León ("UANL"). Esta ubicación privilegiada es muy atractiva dado que la UANL cuenta con aproximadamente 190 mil alumnos. Debido a que el Inmueble se encuentra en una de las tres principales ciudades del país, y a su vez en cercanía de una universidad de gran tamaño creemos que es un Inmueble muy atractivo para el portafolio de Fibra Educa.

Información General	Descripción
Nombre	Quick Learning Gonzalitos
Ubicación/Croquis	Gonzalitos #916 Col. Leones, Monterrey, Nuevo León

Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	668
Predio (m²)	304
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $280,560

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 668 m²
Superficie del predio	304 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Gonzalitos" consiste, en términos generales, en un Inmueble en la ciudad de Monterrey que es de las tres principales ciudades de México donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje con una ubicación privilegiada al estar muy cercano a una de las principales universidades del estado.

Quick Learning Santo Domingo

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 574 m² de ABR que está ubicado en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Le Inmueble se encuentra sobre la avenida principal de la zona de Santo Domingo. Esta avenida conecta la zona con el resto de la ciudad de Monterrey. La zona de Santo Domingo es una zona residencial de clase

media, ubicado en el Norte del área metropolitana. Al estar ubicado en una avenida comercial rodeada de zonas residenciales le permite al Inmueble y sus inquilinos tener acceso y captar la demanda por bienes y servicios de una población con poder adquisitivo.

Información General	Descripción
Nombre	Quick Learning Santo Domingo
Ubicación/Croquis	Diego Díaz de Berlanga #911 Col. V. de Santo Domingo, Monterrey, Nuevo León
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m^2)	574
Predio (m^2)	1,408
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $241,080

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 574 m^2
Superficie del predio	1,408 m^2
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Santo Domingo" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una de las principales ciudades de México ubicado en una avenida comercial rodeada de zonas residenciales.

Quick Learning Santa Catarina

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 847 m² de ABR que está ubicado en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. La ciudad de Monterrey se encuentra entre las tres principales del país junto con la Ciudad de México y Guadalajara. Esta ciudad tiene como principal actividad económica la industria y es el mayor centro industrial del Norte del país. El Inmueble se encuentra en la zona residencial de Santa Catarina donde existe una población de tipo alta. El Inmueble se localiza sobre la lateral de la carretera Monterrey-Saltillo por lo que tiene una gran afluencia.

Información General	**Descripción**
Nombre	Quick Learning Santa Catarina
Ubicación/Croquis	Norte del Blvd. Díaz Ordaz #388 Col. Treviño, Monterrey, Nuevo León
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	847
Predio (m²)	2,037
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $355,740

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 847 m²
Superficie del predio	2,037 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Santa Catarina" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en la Ciudad de Monterrey ubicado en la zona de Santa Catarina sobre la lateral de la Carretera Monterrey-Saltillo.

Quick Learning Lindavista

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 764 m^2 de ABR que está ubicado en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. El Inmueble se encuentra ubicado sobre la avenida Miguel Alemán, una de las principales y más importantes vías primarias de la ciudad de Monterrey. Quick Learning Lindavista a su vez se localiza en muy cerca de la zona centro de la ciudad y está a cinco minutos del Parque Fundidora y de la Macroplaza. Esta ubicación privilegiada le permite estar una zona comercial de alta demanda cerca de una de las principales vías de Monterrey.

Información General	**Descripción**
Nombre	Quick Learning Lindavista
Ubicación/Croquis	Av. Miguel Alemán #4325a Col Lindavista, Monterrey
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m^2)	764
Predio (m^2)	1,838
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $320,880

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 764 m²
Superficie del predio	1,838 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Lindavista" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en la zona centro de la Ciudad de Monterrey, muy cerca de ubicaciones representativas como son la Macroplaza y el Parque Fundidora.

Quick Learning Autónoma

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 415 m² de ABR que está ubicado en la ciudad de Zapopan, Jalisco. Zapopan es un municipio que forma parte del área metropolitana de Guadalajara, que es la capital del estado de Jalisco. La zona metropolitana de Jalisco es la segunda más grande en cuanto a población en México, teniendo aproximadamente cuatro millones y medio de habitantes. A su vez Zapopan es un municipio donde una de sus principales actividades es el sector educativo debido a que se encuentra la Universidad Autónoma de Guadalajara ("UAG"). La UAG es el sistema privado más grande de Jalisco contando con alrededor de 15 mil estudiantes. El Inmueble tiene un alto valor ya que se encuentra ubicado a cinco minutos de la UAG. Esto tiene el atractivo de captar la afluencia de alumnos en búsqueda de bienes y servicios.

Información General	Descripción
Nombre	Quick Learning Autónoma
Ubicación/Croquis	Av. De la Patria #607 Col. Jardines Universidad, Zapopan, Jalisco
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	415
Predio (m²)	300
Ocupación	100%

Información Financiera y Operativa	Descripción
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos anuales por Rentas Ps. $174,300

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 415 m²
Superficie del predio	300 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Autónoma" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una de las tres ciudades más importantes de México con proximidad a una escuela que forma parte del sistema de educación privada más grande de Jalisco.

Quick Learning Américas

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 368 m² de ABR que está ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. Guadalajara es la capital del estado de Jalisco, y junto con su zona metropolitana es la segunda ciudad más grande de México en cuanto a población. Guadalajara tiene como principales actividades económicas la industria, tecnología y los agronegocios. El Inmueble se encuentra ubicado sobre una de las principales avenidas de la ciudad en una zona residencial de alto poder adquisitivo. La zona donde se encuentra Quick Learning Américas cuenta con clubes de golf, parques, fraccionamientos y desarrollos residenciales verticales. Esta ubicación le permite al inquilino captar la demanda por bienes y servicios de una población media y alta.

Información General	Descripción
Nombre	Quick Learning Américas
Ubicación/Croquis	Av. De las Américas #1171 Col. Providencia, Guadalajara, Jalisco
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m^2)	368
Predio (m^2)	282
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $154,560

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 368 m^2
Superficie del predio	282 m^2
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Américas" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en la capital del estado de Jalisco en una zona residencial de un nivel socioeconómico alto.

Quick Learning Plaza del Sol

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 416 m^2 de ABR que está ubicado en la ciudad en el municipio de Zapopan, Jalisco. El municipio de Zapopan

forma parte del área metropolitana de Guadalajara, que a su vez es de las tres ciudades más importantes de México. El Inmueble tiene una ubicación privilegiada al estar en frente de una de las principales plazas de Zapopan, Plaza del Sol. A su vez esta zona está rodeada por áreas residenciales de clase media con poder adquisitivo y el municipio de Zapopan es sede de la UAG con lo cual tiene una gran afluencia de estudiantes.

Información General	**Descripción**
Nombre	Quick Learning Plaza del Sol
Ubicación/Croquis	Plaza del Sol #25 Col. Rincón del Sol, Zapopan, Jalisco
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m^2)	416
Predio (m^2)	416
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $174,720

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 416 m^2
Superficie del predio	416 m^2
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Plaza del Sol" consiste, en términos generales, en un Inmueble ubicado en un municipio con gran afluencia de estudiantes y a su vez se encuentra en una zona residencial en frente de una de las principales plazas comerciales.

Quick Learning Chapultepec

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 1,008 m² de ABR que está ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. Guadalajara y su zona metropolitana de las urbes con mayor dinamismo económico y crecimiento poblacional del país. El Inmueble está ubicado en una zona de gran afluencia de estudiantes al haber más de siete centros escolares en los alrededores. A su vez esta zona está rodeado por espacios residenciales de clase media.

Información General	Descripción
Nombre	Quick Learning Chapultepec
Ubicación/Croquis	Av. De la Paz #2002 Col. Americana, Guadalajara, Jal.
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	1,008
Predio (m²)	700
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $423,360

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 1,008 m²
Superficie del predio	700 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Chapultepec" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una zona de afluencia estudiantil en una de las tres principales ciudades de México.

Quick Learning Independencia

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 658 m² de ABR que está ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. La ciudad de Guadalajara es la capital del Estado de Jalisco y junto con su zona metropolitana es la segunda más grande de México. El Inmueble se ubica en la zona Norte de Guadalajara en una zona residencial de nivel socioeconómico medio-bajo. El Inmueble se encuentra sobre una de las vías primarias principales de la ciudad de Guadalajara que es Circunvalación. A su vez este Inmueble se encuentra cerca del Estadio Jalisco, uno de los estadios de la ciudad.

Información General	**Descripción**
Nombre	Quick Learning Independencia
Ubicación/Croquis	Circ. División del Norte 242, Col. Independencia, Guadalajara, Jalisco
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	658
Predio (m²)	354
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $276,360

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 658 m²
Superficie del predio	354 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Independencia" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en la zona Norte de la segunda ciudad más grande de México.

Quick Learning Revolución

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 342 m² de ABR que está ubicado en la ciudad de Guadalajara, Jalisco. La ciudad de Guadalajara es una ciudad que tiene como principales motores la industria, tecnología y agronegocios. A su vez junto con el área metropolitana es la segunda ciudad más grande de México. El Inmueble se encuentra en una zona residencial y comercial de nivel socioeconómico medio. Este Inmueble se ubica al norte de Tlaquepaque, que es una de las zonas turísticas de la ciudad por lo cual tiene una gran afluencia.

Información General	Descripción
Nombre	Quick Learning Revolución
Ubicación/Croquis	Revolución #2293 Col. Amparo de Dios, Guadalajara, Jalisco
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	342
Predio (m²)	156
Ocupación	100%

Información Financiera y Operativa	Descripción
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $143,640

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 342 m²
Superficie del predio	156 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Revolución" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en la segunda ciudad más grande de México.

Quick Learning León

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 637 m² de ABR que está ubicado en la ciudad de León, Guanajuato. Esta ciudad se encuentra en la región denominado El Bajío en el centro del país. León es una ciudad industrial y turística que se ha especializado en la industria del calzado. En los últimos años, la región del Bajío ha tenido altas tasas de crecimiento por la llegada de industrias y plantas, lo cual a su vez ha atraído a residentes. Actualmente León cuenta con aproximadamente dos millones de habitantes y es una de las diez ciudades más grandes de México. El Inmueble se encuentra en una zona comercial rodeada de zonas residenciales de clase media.

Información General	Descripción
Nombre	Quick Learning León
Ubicación/Croquis	Av. Guanajuato #505 Col. Jardines del Moral, León, Guanajuato.
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m^2)	637
Predio (m^2)	343
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $216,580

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 637 m^2
Superficie del predio	343 m^2
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning León" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una ciudad industrial y turística de alto crecimiento.

Quick Learning Hermosillo

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 474 m² de ABR que está ubicado en la ciudad de Hermosillo, Sonora. La ciudad de Hermosillo es la capital del estado de Sonora, que se encuentra en el Norte de México. Hermosillo es una ciudad con actividad económica enfocada en servicios, manufactura y ganadería. El Inmueble se encuentra en una zona de Hermosillo donde hay comercios, plazas comerciales, escuelas y vivienda. A su vez la población que vive en esta zona y sus alrededores es una de nivel socioeconómico medio-bajo con capacidad de poder adquisitivo. Debido a su cercanía con Estados Unidos, Hermosillo es una de las ciudades donde la población busca tener un segundo idioma.

Información General	**Descripción**
Nombre	Quick Learning Hermosillo
Ubicación/Croquis	Blvd. Solidaridad #128 Col. Raquet Club, Hermosillo, Sonora
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	474
Predio (m²)	1,140
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $123,240

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 474 m²
Superficie del predio	1,140 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Hermosillo" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una ciudad con una población con necesidades de saber un segundo idioma.

Quick Learning Cancún

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 546 m^2 de ABR que está ubicado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo. La ciudad de Cancún es el principal destino turístico de México. Durante el 2016, Cancún y la Riviera Maya recibieron más de cuatro millones y medio de visitantes. Debido a la derrama económica del turismo, la poblacional de Cancún tiene un alto poder adquisitivo. De los turistas recibidos por Cancún más de la mitad son turistas extranjeros creando la necesidad de los habitantes por aprender un segundo idioma. Debido a los factores de actividad económica y a las necesidades de la población creemos que este es un Inmueble muy atractivo de la Cartera de Aportación.

Información General	**Descripción**
Nombre	Quick Learning Cancún
Ubicación/Croquis	Av. Carlos J. Nader Lote 7-1 col. Centro, Cancún, Quintana Roo
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m^2)	546
Predio (m^2)	1,040
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $185,640

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 546 m²
Superficie del predio	1,040 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Cancún" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una ciudad con una población con capacidad económica y alta demanda de conocimientos de un segundo idioma.

Quick Learning Ciudad Juárez

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 991 m² de ABR que está ubicado en la ciudad de Ciudad Juárez, Chihuahua. Ciudad Juárez se encuentra en el Norte de México y es una ciudad fronteriza que colinda con la ciudad de El Paso en Estados Unidos. Debido a la cercanía con Estados Unidos, esta ciudad ha tenido un gran crecimiento ya que se han establecido una gran cantidad de fábricas maquiladoras. El Inmueble se encuentra en la principal avenida de Ciudad Juárez, esta avenida es principalmente comercial sin embargo a sus alrededores es una zona residencial. Debido al establecimiento de la industria, Ciudad Juárez ha tenido un alto crecimiento en los últimos años tanto económico como poblacional.

Información General	Descripción
Nombre	Quick Learning Ciudad Juárez
Ubicación/Croquis	Av. Tecnológico #3008 Col. Pradera Dorada, Cuidad Juárez, Chihuahua
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	991
Predio (m²)	7,439

Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $257,660

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 991 m²
Superficie del predio	7,439 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Ciudad Juárez" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una ciudad con una alta demanda de servicios para aprender un segundo idioma.

Quick Learning Aguascalientes

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 633 m² de ABR que está ubicado en la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes. La ciudad de Aguascalientes es la capital del estado del mismo nombre y se encuentra en la zona del Bajío. Aguascalientes tiene aproximadamente una población de un millón de habitantes. La economía de la ciudad de Aguascalientes está enfocada en la industria y servicios. En los últimos años, Aguascalientes ha logrado atraer industrias que han instalado sus operaciones en esta ciudad lo cual ha ocasionado un alto ritmo de crecimiento económico y poblacional. La ubicación del Inmueble se encuentra en una zona comercial rodeada de residenciales. El Inmueble está a cinco minutos de una de las principales plazas comerciales de la ciudad, Plaza Altaria, al igual que campos de golf y desarrollos residenciales.

Información General	Descripción
Nombre	Quick Learning Aguascalientes
Ubicación/Croquis	Independencia #1839 Col. Troject de Alonso, Aguascalientes, Aguascalientes
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m^2)	633
Predio (m^2)	2,002
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $215,220

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 633 m^2
Superficie del predio	2,002 m^2
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Aguascalientes" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una ciudad con un alto crecimiento poblacional y económico en la zona del Bajío.

Quick Learning Valsequillo

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 843 m^2 de ABR que está ubicado en la ciudad de Puebla, Puebla. La ciudad de Puebla es la capital del estado del

mismo nombre. Esta ciudad se encuentra al Oriente de la Ciudad de México y es una de las cinco ciudades más importantes de México. La ciudad de Puebla tiene como actividad económica principal la industria, esta ciudad cuenta con plantas armadoras de nivel mundial. Asimismo hay una población de estudiantes importantes ya que la ciudad cuenta con varias universidades de gran tamaño entre las que destacan la Universidad de Las Américas Puebla y la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla. El Inmueble se encuentra en una zona residencial y a su vez está a aproximadamente diez minutos de la principal plaza comercial de la ciudad, Centro Comercial Angelópolis, y de San Andrés Cholula que es una parte de la ciudad de gran afluencia de estudiantes.

Información General	**Descripción**
Nombre	Quick Learning Valsequillo
Ubicación/Croquis	Calle 49 Poniente #508 Col. Prados Agua Azul, Puebla, Puebla
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m^2)	843
Predio (m^2)	621
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $286,620

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 843 m^2
Superficie del predio	621 m^2
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Puebla" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una de las cinco ciudades más importantes de México, con una gran población estudiantil.

Quick Learning Tampico

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 622 m² de ABR que está ubicado en la ciudad de Tampico, Tamaulipas. La ciudad de Tampico es un puerto en el Noreste de México cuyas actividades económicas principales son el transporte, industria de hidrocarburos y el turismo. La ciudad de Tampico con su zona conurbada tiene una población de aproximadamente un millón de habitantes. El Inmueble está ubicado en una zona residencial de clase alta, cerca de un campo de golf, escuelas y centros médicos. Esta ubicación le permite al Inmueble captar estudiantes de las zonas residenciales que lo rodean.

Información General	Descripción
Nombre	Quick Learning Tampico
Ubicación/Croquis	Av. Hidalgo #5012 Col. Country club, Tampico, Tamaulipas
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	622
Predio (m²)	7,796
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $161,720

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 722 m²
Superficie del predio	7,796 m²
% de Ocupación	100.00%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Tampico" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una ciudad donde se encuentra uno de los principales puertos de México.

Quick Learning San Luis

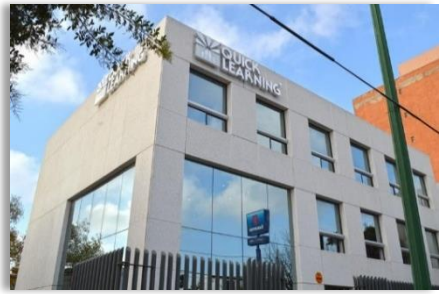
a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 727 m² de ABR que está ubicado en la ciudad de San Luis Potosí, San Luis Potosí. San Luis Potosí es la capital del estado del mismo nombre. Esta ciudad tiene una fuerte actividad económica industrial contando con dos armadoras de nivel mundial. En los últimos años, dada las buenas rutas de acceso y el posicionamiento de la ciudad, se ha logrado atraer a armadoras y a proveedores de segundo y tercer nivel. Estas condiciones han ocasionado en San Luis Potosí un alto crecimiento económico que a su vez ha atraído a residentes logrando un alto crecimiento poblacional. El crecimiento poblacional ha ocasionado una gran demanda por servicios escolares y cursos de idiomas. El Inmueble se encuentra sobre una de las avenidas principales en una zona residencial que a su vez tiene una alta afluencia de alumnos ya que se encuentran a su alrededor más de siete centros escolares.

Información General	**Descripción**
Nombre	Quick Learning San Luis
Ubicación/Croquis	Av. Venustiano Carranza #2315 col. Jardín, San Luis Potosí
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	727
Predio (m²)	989
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**

Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $247,180

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 727 m^2
Superficie del predio	989 m^2
% de Ocupación	100%



b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning San Luis" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una ciudad con alto crecimiento económico y poblacional.

Quick Learning Tijuana

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 601 m^2 de ABR que está ubicado en la ciudad de Tijuana, Baja California. La ciudad de Tijuana es aproximadamente la quinta más poblada de México con más de millón y medio de habitantes. Tijuana es una ciudad fronteriza que colinda con San Diego en Estados Unidos. Dada su proximidad con Estados Unidos, sus principales actividades son la industria y los servicios. El Inmueble se encuentra ubicado en una de las principales avenidas, que es primordialmente comercial. A su vez esta área está rodeada por zonas residenciales. Fibra Educa considera que, dada la cercanía con Estados Unidos, el crecimiento poblacional y económico Quick Learning Tijuana es un Inmueble con alto valor y potencial de la Cartera de Aportación.

Información General	**Descripción**
Nombre	Quick Learning Tijuana
Ubicación/Croquis	Paseo de los Héroes #9505 col. Urbana Rio, Tijuana, Baja California
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje

Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	601
Predio (m²)	1,000
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $156,260

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 601 m²
Superficie del predio	1,000 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del. Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Tijuana" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una ciudad fronteriza con un alto crecimiento poblacional y económico.

Quick Learning Veracruz

a. Descripción.

El Inmueble es un Centro de Aprendizaje con aproximadamente 710 m² de ABR que está ubicado en la ciudad de Veracruz, Veracruz. La ciudad de Veracruz es un puerto comercial del Golfo de México. Dicho puerto es uno de los puertos comerciales más grandes e importantes de México. El Inmueble se encuentra en una zona residencial donde se localizan importantes centros escolares de Veracruz.

Información General	**Descripción**

Nombre	Quick Learning Veracruz
Ubicación/Croquis	Xicoténcatl #1380 Col. Ricardo Flores Magón, Veracruz, Veracruz
Tipo de Activo	Centro de Aprendizaje
Inquilino	Quick Learning
ABR (m^2)	710
Predio (m^2)	594
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $184,600

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 710 m^2
Superficie del predio	594 m^2
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Quick Learning Veracruz" consiste, en términos generales, en un Inmueble donde el inquilino opera un Centro de Aprendizaje en una ciudad donde existe uno de los puertos más importantes de México.

Segmento 2. Propiedades de Oficinas

Nuestra Cartera de Aportación se complementa con Inmuebles del sector de oficinas. La Cartera de Aportación cuenta con 5 Inmuebles destinados a oficinas. El sector de oficinas representa aproximadamente el 9.9% del ABR con Inmuebles que son representativos del mercado donde Fibra Educa identifica una oportunidad de crecimiento y retornos atractivos al inversionista. El mercado de bienes raíces educativas en México, está fragmentado por lo cual consideramos que existe un inventario atractivo para continuar creciendo por medio de adquisiciones.

La Cartera de Aportación está compuesta por oficinas ubicadas en la Ciudad de México en zonas urbanas con alta actividad económica y una población creciente. Los Arrendatarios de la Cartera de Aportación del segmento de oficinas son diversas empresas de Nacer Global dedicadas al sector educativo, comunicaciones, construcción, entre otros.

Consideramos que el perfil de los Arrendatarios de oficinas permitirá a la Fibra continuar con su crecimiento, y proveerá oportunidades atractivas para crecer nuestra Cartera.

Perfil de los Arrendatarios

Los inmuebles del segmento de oficinas serán arrendados por diversas marcas de Nacer Global. Estas marcas incluyen diversas empresas de reconocimiento en México entre las cuales destacan: El Economista (comunicaciones) y Mexicana de Becas (Financiero, educativo).

El Economista

El periódico El Economista es uno de los líderes en el segmento de tomadores de decisiones por ser una herramienta valiosa para la dirección, manejo de negocios y del patrimonio personal de hombres y mujeres de negocios, con la mayor capacidad adquisitiva y gran nivel de educación.

Con un balance perfecto entre la profundidad analítica y la facilidad de lectura, destaca las oportunidades en forma comprensible, sin perder la seriedad, credibilidad y profesionalismo.

Mexicana de Becas

Mexicana de Becas es una organización que opera un Fondo de Ahorro Educativo desde hace 20 años en el mercado, permitiendo a los padres de familia con hijos menores de 12 años ahorrar, de forma flexible y en la medida de sus posibilidades, para cubrir total o parcialmente los costos de la educación futura de sus hijos.

Corporate House

a. Descripción.

Son unas oficinas con aproximadamente 446 m² de ABR, ubicadas en la Ciudad de México. El Inmueble está ubicado en el Viaducto Presidente Miguel Alemán, que es una de las principales vías primarias de la Ciudad de México al conectar la ciudad de oriente a poniente desde avenida Periférico hasta Avenida Rio Churubusco. El Inmueble está ubicado en una zona de gran afluencia donde existen zonas residenciales y varios centros educativos.

Información General	Descripción
Nombre	Corporate House
Ubicación/Croquis	Andrés Molina Enríquez #4349 col Viaducto Piedad, Ciudad de México
Tipo de Activo	Oficina
Inquilino	Quick Learning
ABR (m²)	446
Predio (m²)	280
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $133,800

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 446 m²
Superficie del predio	280 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Corporate House" consiste, en términos generales, en un Inmueble de oficinas en la Ciudad de México.

Corporate Apartment

a. Descripción.

Son unas oficinas con aproximadamente 368 m^2 de ABR, ubicadas en la Ciudad de México. El Inmueble está ubicado en el Viaducto Presidente Miguel Alemán, que es una de las principales vías primarias de la Ciudad de México al conectar la ciudad de oriente a poniente desde avenida Periférico hasta Avenida Rio Churubusco. El Inmueble está ubicado en una zona de gran afluencia donde existen zonas residenciales y varios centros educativos.

Información General	**Descripción**
Nombre	Corporate Apartment
Ubicación/Croquis	Andrés Molina Enríquez #4349 col Viaducto Piedad, Ciudad México
Tipo de Activo	Oficina
Inquilino	Quick Learning
ABR (m^2)	368
Predio (m^2)	560
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $110,400

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 368 m²
Superficie del predio	560 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Corporate Apartment" consiste, en términos generales, en un Inmueble de oficinas en la Ciudad de México.

San Jerónimo

a. Descripción.

Son unas oficinas con aproximadamente 28,200 m² de ABR, ubicadas en la Ciudad de México. San Jerónimo es una zona situada al sur de la Ciudad de México donde en los últimos años ha habido un gran crecimiento por este tipo de espacios (tasa de crecimiento anual de 2.4% del 2010 al 2016). En los últimos años se han construido desarrollos en la zona que van desde vivienda, usos mixtos oficinas y comerciales.

Información General	Descripción
Nombre	San Jerónimo
Ubicación/Croquis	Av. San Jerónimo #458 esq. Av. De las Fuentes Col. Jardines del Pedregal, Álvaro Obregón, Ciudad de México
Tipo de Activo	Oficina
Inquilino	El Economista / Mexicana de Becas
ABR (m²)	28,200
Predio (m²)	2,332
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija

Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $16,920,000

Número de Arrendatarios Totales	2
Superficie rentable	Aproximadamente 28,200 m²
Superficie del predio	2,332 m²
% de Ocupación	100%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "San Jerónimo" consiste, en términos generales, en un Inmueble de oficinas en la Ciudad de México.

Coyoacán

a. Descripción.

Son unas oficinas con aproximadamente 2,893 m² de ABR, ubicadas en la Ciudad de México. La población de la zona de Coyoacán cuenta con un nivel socioeconómico alto por lo cual su población cuenta con capacidad de consumo que está constantemente en búsqueda servicios que puedan otorgar alto valor agregado.

Información General	**Descripción**
Nombre	Coyoacán
Ubicación/Croquis	Av. Coyoacán #515 col. Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, Ciudad de México
Tipo de Activo	Oficina
Inquilino	El Economista
ABR (m²)	2,893
Predio (m²)	1,441
Ocupación	100%
Información Financiera y Operativa	**Descripción**
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.

Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $1,735,800

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 2,893 m²
Superficie del predio	1,441 m²
% de Ocupación	100.00%

b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Coyoacán" consiste, en términos generales, en un Inmueble de oficinas en la Ciudad de México.

Iglesia

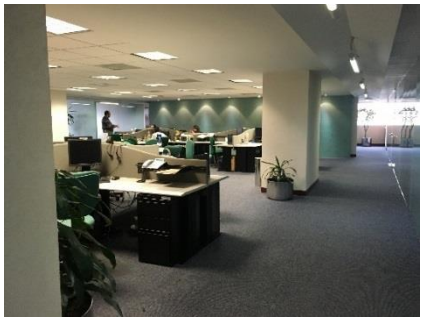
a. Descripción.

Son unas oficinas con aproximadamente 3,000 m² de ABR, ubicadas en la Ciudad de México. San Jerónimo es una zona situada al sur de la Ciudad de México donde en los últimos años ha habido un gran crecimiento por la demanda de espacios de vivienda. En los últimos años se han construido desarrollos en la zona que van desde vivienda, usos mixtos oficinas y comerciales.

Información General	Descripción
Nombre	Iglesia
Ubicación/Croquis	Av. Iglesia 2, Torre E-Pisos PB, 3 y 8 Col. San Ángel Tizapán, Álvaro Obregón, Ciudad de México
Tipo de Activo	Oficina
Inquilino	Universidad ICEL
ABR (m²)	3,000
Predio (m²)	No aplica
Ocupación	100%

Información Financiera y Operativa	Descripción
Valor Comercial del Inmueble	Valor comercial del Inmueble está sustentado por un avalúo.
Tipo de Renta	Fija
Duración de contrato	15 (quince) años
Ingresos Estimados por Arrendamiento Mensual (Ps.)	Se tienen contemplados ingresos mensuales por Rentas Ps. $1,800,000

Número de Arrendatarios Totales	1
Superficie rentable	Aproximadamente 3,000 m^2
Superficie del predio	N.A.
% de Ocupación	100%



b. Características del Inmueble.

El Inmueble identificado como "Iglesia" consiste, en términos generales, en un Inmueble de oficinas en la Ciudad de México.

3.2.11.2 Evolución de los Activos

Para información relativa a la Evolución de los Activos, favor de ver sección "*3.2.11 Descripción de los Activos Iniciales*" de este Prospecto.

3.2.11.3 Desempeño de los Activos

Para información relativa al Desempeño de los Activos, favor de ver secciones "*3.2.11 Descripción de los Activos Iniciales*", de este Prospecto.

3.2.11.4 Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

Fibra Educa tiene como objetivo destinar los recursos provenientes de la Oferta Pública inicial a la adquisición de parte de los Activos que integran la Cartera Adicional Adquirible y que se describen en este Prospecto. Tenemos la intención de adquirirla en un plazo de 12 meses, sin embargo no se puede garantizar que ello ocurrirá ya que podrían encontrarse mejores oportunidades de inversión que, a juicio del Administrador

y una vez aprobada por los órganos de gobierno que correspondan, pudieran tener mejores rendimientos para los Tenedores.

Calendario de Desinversiones

En lo concerniente a las desinversiones, hemos expresado a lo largo del presente Prospecto que, Fibra Educa determinará el momento y condiciones propicias para realizar y capturar la plusvalía de nuestras inversiones.

Conviene apuntar que, si bien el plazo para la realización y captura de la plusvalía de un Activo será determinada por el Comité Técnico, y en su caso, cuando dicha Desinversión representara 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, por la Asamblea de Tenedores; es nuestra intención respetar en todo momento las restricciones que apliquen en cuanto a plazos para las Fibras, en los términos de las disposiciones fiscales aplicables.

3.2.11.5 Informe de deudores relevantes

Ninguno de los Activos presenta retraso o incumplimiento ni se encuentra en proceso judicial, administrativo o judicial alguno.

3.2.12 Cartera Adicional Adquirible (Pipeline)

Consideramos que es en el interés de los Tenedores que los recursos derivados de la Oferta Pública inicial se apliquen diligentemente y con prontitud a efectuar inversiones en Inmuebles que ofrezcan una combinación de calidad, riesgo y rentabilidad similares a los de la Cartera de Aportación. Pretendemos llevar a cabo la adquisición de los diversos Activos que integran la Cartera Adicional Adquirible en un periodo de aproximadamente 12 meses a partir de la Oferta Pública inicial.

A tal fin hemos integrado una cartera de oportunidades identificadas, también referido como *Pipeline Tangible* o *Cartera Adicional Adquirible* respecto de las cuales:

- Hemos llevado a cabo el análisis físico y financiero de algunos de los activos de nuestro Pipeline Tangible a grado tal que las consideramos adecuadas al plan de negocios de Fibra Educa en términos de precio, calidad y mezcla de rentabilidad y riesgo.
- Hemos llevado a cabo algunas de las negociaciones preliminares respecto de los precios y condiciones de las adquisiciones, de tal suerte que de existir la capacidad económica para ejecutarlas, el proceso de cierre ocurra con rapidez y eficacia.

- La totalidad de los Inmuebles que se incluyen en la Cartera Adicional Adquirible son propiedad de terceros que no son Personas Relacionadas ni forman parte de Nacer Global.
- Nuestro propósito es que, reconociendo que no existen documentos vinculantes entre las partes, podamos elevar la probabilidad de llevar a cabo adquisiciones que permitan invertir con prontitud los recursos derivados de la Oferta Pública inicial, al tiempo que contaríamos con una capacidad de negociación favorable a los intereses de nuestros Tenedores.
- La Cartera Adicional Adquirible es una cartera diversificada de 87 propiedades destinadas al sector educativo, ubicadas en 25 estados de México, con características fundamentalmente similares a las que integran la Cartera de Aportación.
- La prioridad con la cual se realizarán las potenciales inversiones, así como las autorizaciones de las mismas, corresponderán a los órganos colegiados del Fideicomiso en los términos descritos en la Sección "*3. El Fideicomiso – Fibra Educa – 3.4 Contratos y Acuerdos Relevantes – 3.4.1 Contrato de Fideicomiso – 3.4.1.6 Órganos de Gobierno Corporativo del Fideicomiso*".

La Cartera Adicional Adquirible tiene las siguientes características generales:

a. Es una cartera diversificada geográficamente que incluye propiedades destinadas en su mayoría al sector educativo.
b. El rango de *Cap Rate* de adquisición de la Cartera Adicional Adquirible es similar al de la Cartera de Aportación.
c. El ABR total es de hasta aproximadamente 443,066 m^2.
d. Con base en la información proporcionada por los potenciales vendedores y sujeta a eventuales ajustes derivados de dicha información el valor preliminar de la Cartera Adicional Adquirible ascenderá a al menos Ps. $16,000,000,000.00 (dieciséis mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

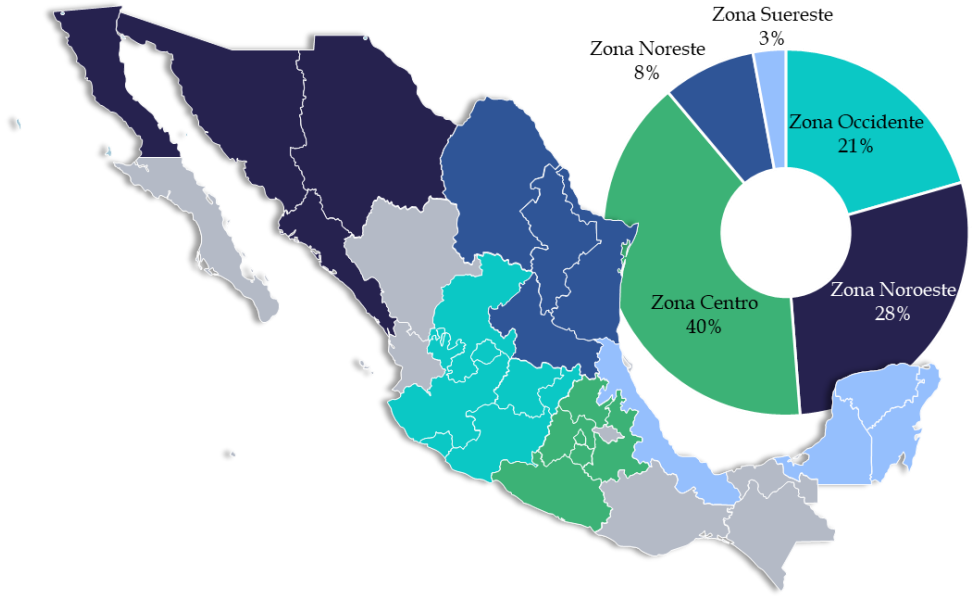
Cartera Adicional Adquirible Características	**ABR Total (m2)**	**Observaciones**
23 Centros de Aprendizaje	Aproximadamente 11,996 m^2	Predominantemente en el centro y noreste de la República Mexicana
64 Planteles Universitarios*	Aproximadamente 431,070 m^2	En 22 estados de México

* Incluye 15 propiedades operadas por terceros **y** una propiedad del sector de oficinas.

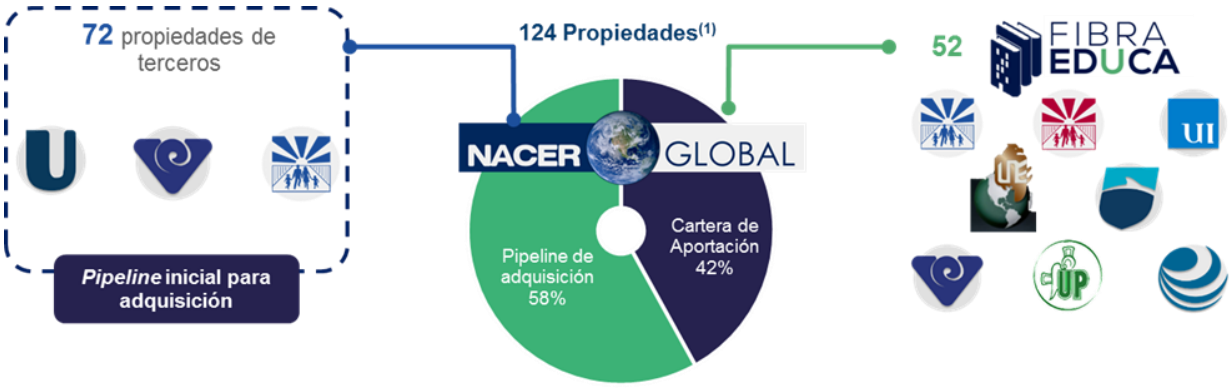
El precio así como otros términos y condiciones de la adquisición de la Cartera Adicional Adquirible no han sido acordadas con los propietarios actuales de los Inmuebles que

conforman dicha cartera y no podemos asegurar que la totalidad de dichos Inmuebles serán adquiridos por Fibra Educa. No existen derechos del tanto, opciones o contratos de exclusividad celebradas a esta fecha y únicamente contamos con algunas negociaciones verbales no vinculantes entre las partes para llevar a cabo la adquisición de la Cartera Adicional Adquirible.

Distribución Geográfica de la Cartera Adicional Adquirible (% ABR Total)



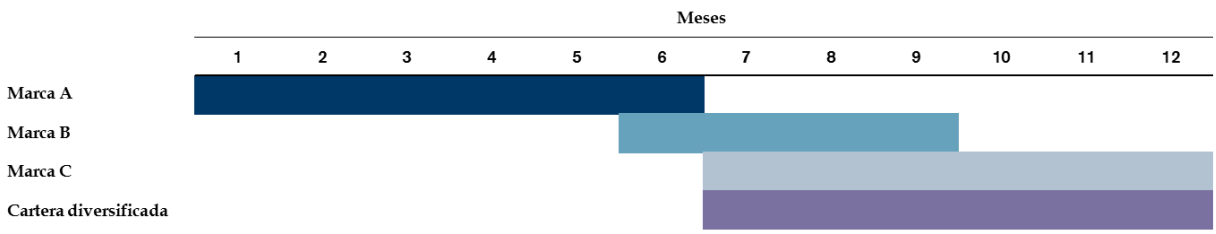
Pipeline de propiedades claramente identificado que actualmente es operado por Nacer Global (% ABR Total)



(1) Nacer Global adicionalmente opera 25 universidades y escuelas.

Cartera	# propiedades	ABR (m^2)	Rentas anuales estimadas	Valor estimado	Breve descripción de la cartera
Marca A	38	183,820	Ps$745mm	~Ps$5.0 – 6.5bn	▪ Las propiedades son operadas por instituciones educativas de alta calidad
Marca B	23	11,996	Ps$70mm	~Ps$0.5 – 0.6bn	▪ Marcas de renombre enfocadas en centros educativos en México
Marca C	11	67,596	Ps$380mm	~Ps$2.8 – 3.5bn	▪ Las propiedades operan universidades de alta calidad
Cartera diversificada	15	179,653	Ps$1,045mm	~Ps$7.6 – 9.5bn	▪ Marcas de renombre centradas en instituciones de educación superior
Total	**87**	**443,066**	**Ps$2,239mm**	**~Ps$16 – 20bn**	

Calendario estimado de adquisiciones



Fuente: Información de la compañía.

3.3 Criterios de Elegibilidad de los Activos.

De conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, a efecto de realizar Inversiones en Activos, dichos Activos deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

a. Ser: (i) Inmuebles destinados al arrendamiento, que se desarrollen con la finalidad de ser destinados al arrendamiento y/o al servicio de hospedaje; o (ii) derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Inmuebles.
b. Estar localizados dentro de México.
c. Ser Activos pertenecientes, entre otros, a los subsectores de educación, oficinas, centros comerciales, hospitalario o de uso mixto.
d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
e. Que se haya efectuado un *due diligence* llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del Inmueble.

f. Que se cuente con el avalúo respectivo realizado por un tercero independiente que de soporte al precio de adquisición propuesto del Activo.
g. Cuando el Activo pertenezca a alguna Persona integrante del Fideicomiso Nacer o cualesquiera Personas Relacionadas, la adquisición respectiva deberá contar con el acuerdo previo del Comité de Prácticas.

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados, de tiempo en tiempo, por acuerdo de la Asamblea de Tenedores.

3.4 Contratos y acuerdos relevantes

3.4.1 Contrato de Fideicomiso

3.4.1.1 Fines

Conforme a lo establecido en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) fracción II de la LISR (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo), el principal fin del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar, incluido el hospedaje para permitir el alojamiento de personas.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de cada Emisión o de la emisión de valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior.

3.4.1.2 Fideicomitente

El Fideicomitente de Fibra Educa es Grupo Nagoin, S.A. de C.V., una sociedad de reciente creación.

3.4.1.3 Fiduciario

Obligaciones del Fiduciario

El Fiduciario, tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones:

(a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;

(b) Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual;

(c) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;

(d) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;

(e) Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;

(f) De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso;

(g) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;

(h) Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;

(i) Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el

Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de las resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores.

(j) Entregar vía correo electrónico al Fideicomitente, al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, copia de los estados de cuenta bancarios de las Cuentas. En caso de que las Cuentas se mantengan en una institución financiera diversa al Fiduciario, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios, el Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo estaría obligado a proporcionar copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantengan las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales. El Administrador, con el apoyo del Asesor Contable y Fiscal llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la BMV y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respetivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.

(k) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;

(l) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;

(m) Entregar al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte del Emisor, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones en los Documentos de Emisión.

(n) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;

(o) Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;

(p) Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;

(q) Publicar los avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187 de la LISR;

para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo. El aviso que se presente a Indeval deberá señalar por lo menos el monto y la fecha en la que se llevará a cabo la Distribución de Efectivo, así como cualesquier otro dato necesario para llevarla a cabo; y

(r) En su caso, verificar la información y cantidades proporcionadas por el Administrador y, en su caso, el Representante Común, particularmente lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de las Distribuciones conforme a los CBFIs.

El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

Remoción y Sustitución

El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico o de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, indistintamente. Lo anterior, en el entendido que mientras el nuevo fiduciario no haya entrado en funciones y no se haya cubierto cualquier cantidad pendiente de pago a favor del Fiduciario, el Fiduciario continuará en el desempeño de su encargo.

Límite de Obligaciones del Fiduciario

El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar a cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso mediante las instrucciones al Fiduciario que correspondan, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera.

3.4.1.4 Tenedores

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en dicho Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) el Fiduciario es el único propietario de los Activos; y (ii) los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.

3.4.1.5 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

El Fideicomiso establece la emisión de CBFIs, incluyendo los CBFIs que se emitirán en la Oferta Pública inicial y con motivo de las Transacciones de Formación, de conformidad con la Legislación Aplicable. Se ha solicitado que los CBFIs coticen en la BMV bajo la clave de cotización "EDUCA 18". Los CBFIs no tendrán expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros, cuando su régimen fiscal lo prevea expresamente. Los CBFIs no conceden a sus Tenedores derechos sobre los Activos.

Después de la Oferta Pública inicial y una vez concluidas las Transacciones de Formación, 1,235,500,000 (mil doscientos treinta y cinco millones quinientos mil) CBFIs entrarán en circulación si se ejerce en su totalidad la Opción de Sobreasignación. De conformidad con la Legislación Aplicable, los Tenedores no son responsables de las deudas u obligaciones del Emisor.

Los CBFIs ofrecidos de conformidad con este Prospecto estarán debidamente autorizados y serán válidamente emitidos. Sujeto a las estipulaciones del Fideicomiso respecto a las restricciones sobre la propiedad y transferencia de los CBFIs, los Tenedores tendrán derecho a: (i) recibir Distribuciones de Efectivo con respecto a dichos CBFIs, (ii) recibir Distribuciones de Efectivo de la manera que lo autorice el Comité Técnico y (iii) recibir proporcionalmente el producto de la venta de los activos legalmente disponibles en caso de liquidación, disolución o terminación después del pago o de la reserva adecuada para pagar todas las deudas y pasivos conocidos de Fibra Educa, todo de conformidad con los previsto por la Legislación Aplicable.

Los CBFIs se podrán emitir ocasionalmente, de acuerdo con la LMV y con el Fideicomiso, tal como lo instruya el Comité Técnico y sea autorizada su oferta por las autoridades competentes, en su caso.

De conformidad con el Fideicomiso se pueden emitir otros tipos de valores, incluyendo aquellos regulados en la LMV, tales como instrumentos de deuda, sujeto al cumplimiento de las estipulaciones del Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

Los Tenedores tendrán el derecho de suscripción preferente respecto de las emisiones de CBFIs que conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores.

De conformidad con el Fideicomiso, con posterioridad a la primera Emisión, toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico y deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, lo anterior, en el entendido que la autorización previa del Comité Técnico, solo será requerida cuando la celebración de cualquier contrato, convenio o acto jurídico implique rebasar el límite de tenencia anteriormente establecido.

La limitación de tenencia anterior aplica a: (i) la compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo certificados de participación ordinaria (CPOs) o cualquier otro Valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs, (ii) la compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores, (iii) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el Fideicomiso, y (iv) las adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de personas o consorcios.

Lo previsto anteriormente no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso Nacer, a través de los cuales se controle de manera directa o indirecta, la tenencia de los CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales en la formación de la Fibra por parte de los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y cualesquiera otros que adquiera de tiempo en tiempo; (iii) a las adquisiciones de CBFIs, cuando el comprador o adquirente sea una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro regulada; y (iv) a las adquisiciones de CBFIs que se realicen a través de ofertas públicas y ofertas públicas forzosas de adquisición en términos de la LMV.

En el Fideicomiso se estipula que cualquier enajenación de los CBFIs que no cumpla con las disposiciones antes mencionadas será nula y que cualquier Persona que se considere que haya adquirido CBFIs en contravención a lo establecido en el Fideicomiso no podrá ejercer su derecho de voto ni ejercer ningún derecho derivado de ellos excepto por lo que respecta a los derechos económicos.

Los CBFIs estarán inscritos en el RNV a cargo de la CNBV y estarán listados en la BMV, tal como se requiere de conformidad con LMV y con el Reglamento Interior de la BMV. Los CBFIs estarán representados en un solo Título el cual estará depositado en el Indeval. Dicha institución emitirá constancias a nombre de los Tenedores de los CBFIs que lo soliciten. Solamente las Personas que sean titulares CBFIs a través de los custodios respectivos serán consideradas como Tenedores de conformidad con el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

3.4.1.6 Órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso

3.4.1.6.1 Comité Técnico.

Constitución

A la fecha de este Prospecto, el Comité Técnico Inicial del Fideicomiso se integra por dos miembros, y hasta que ocurra la designación del Comité Técnico en términos de la sección 9.1.2 del Fideicomiso. Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, podrá estar integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales, por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) más uno deberán ser Miembros Independientes.

De conformidad con el Fideicomiso, una vez que se realice la primera Emisión entrará en funciones en esa misma fecha, el Comité Técnico integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Fideicomitente al Fiduciario. Este Comité Técnico estará en funciones hasta en tanto ocurra la Asamblea de Tenedores en la que, conforme al Fideicomiso, se aprueben y/o ratifiquen los miembros del Comité Técnico propuestos conforme a lo establecido en la Cláusula Novena, sección 9.1.2 del Fideicomiso.

El Comité Técnico a partir de la primera Emisión y hasta en tanto los Tenedores nombren a los miembros a que tengan derecho, estará integrado de la siguiente forma:

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Puesto	**Edad**	**Sexo** (1)	**Tiempo en el cargo (años)** (2)	**Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.**
1	Jorge Nacer Gobera	No	Presidente	55	Masculino	NA	Nacer Global, Universidad ICEL, El Economista, Universidad Univer,

							Universidad Lucerna y la Universidad Morelos en Cuernavaca
2	Alfonso Nacer Gobera	No	Vocal	61	Masculino	NA	Nacer Global, Universidad ICEL
3	Claudio Visintini Freshci	No	Vocal	60	Masculino	NA	M&A Consulting, S.C.
4	Daniel Rodríguez de la Vega Familiar	Si	Vocal	54	Masculino	NA	Index, Grupo Rosor, Grupo Halcón, Consorcio Intra
5	Alejandro Creel Cobián	Sí	Vocal	66	Masculino	NA	Alcrecob y asociados, Ingeal
6	Jorge Miguel Fabre Mendoza	Sí	Vocal	46	Masculino	NA	Universidad Anáhuac, Punto Casa de Bolsa, Medix Oxal, Grupo El Arca, On Ventures
7	Blanca Rodríguez	Si	Vocal	51	Femenino	NA	Banyan Tree México Hospitality Fund, UNI México, Terragon Off-Grid
8	Héctor Ibarzábal Guerrero	Si	Vocal	56	Masculino	NA	Prologis México, Fibra Shop
9	Miembro a ser designado por Inversionista	Si	Vocal	-	-	NA	-
10	Miembro a ser designado por Inversionista	Si	Vocal	-	-	NA	-

(1) El 90% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino. Fibra Educa no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno, sin embargo pretende implementar una política con posterioridad a la presente Oferta Pública inicial.

(2) Respecto al tiempo en el cargo de cada miembro, no aplica ya que el cargo como miembro del Comité Técnico inicia a partir de la presente Oferta Pública inicial por lo que el tiempo en el cargo es menor a un año.

A continuación se presenta la biografía de los miembros del Comité Técnico de Fibra Educa que serán designados por el Fideicomitente:

Jorge Nacer Gobera: El Ing. Nacer es el presidente de nuestro Comité Técnico y cuenta con 27 años de experiencia en servicios educativos. Es Ingeniero en Cibernética y Sistemas Computacionales por la Universidad La Salle y recibió un Doctorado Honoris Causa por el Consejo Iberoamericano en Honor a la Calidad Educativa (CIHCE), con sede en Lima, Perú.

Actualmente ocupa los cargos de Presidente de Nacer Global, Presidente del periódico El Economista y Presidente de las siguientes instituciones educativas: Universidad ICEL, Universidad Univer, Universidad Lucerna y la Universidad Morelos en Cuernavaca.

Hace más de 20 años el Ing. Nacer fundó la Universidad ICEL, y desde entonces ha consolidado a Nacer Global como un grupo líder en el sector educativo, y a su vez, se ha expandido a los sectores inmobiliario, comunicaciones, construcción, financiero, tecnológico, entre otros.

Bajo el liderazgo del Ing. Nacer las operaciones educativas se han expandido a 13 marcas, con más de 130 planteles, de los cuales más del 60% los ha construido Nacer

Global, y el resto han sido adquiridos. Actualmente, las instituciones que preside ofrecen servicios educativos a más de 250 mil alumnos, y cuentan con más de 10 mil colaboradores. Esta expansión se debe en gran parte a un sistema de administración de inmuebles que fue diseñado internamente y bajo el cual actualmente operan todos los inmuebles de Nacer Global.

Desde 2015, el Ing. Jorge Nacer ha liderado procesos de desinversión de más de 15 inmuebles que han sido adquiridos por Fibra Uno. Esto ha convertido a Nacer Global en el segundo arrendatario más importante de Fibra Uno.

Además de sus actividades empresariales el Ing. Jorge Nacer pertenece a varios organismos e Instituciones de Fomento Empresarial y Social tales como el Centro Mexicano de la Filantropía (CEMEFI), Unión Social de Empresarios de México (USEM), y el Centro de Excelencia en Gobierno Corporativo (CEGC).

Alfonso Nacer Gobera: El Sr. Alfonso Nacer es Licenciado en Actuaría por la Universidad Anáhuac del Norte, recibiendo Mención Honorífica por obtener el promedio más alto de su generación. Además, cursó la Maestría en Administración de Instituciones Educativas en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), así como el Máster Iberoamericano en Dirección Educativa y el Doctorado en Filosofía de la Educación por el Consejo Iberoamericano en Honor a la Calidad Educativa, Uruguay.

El Dr. Nacer actualmente funge como Vicepresidente de Nacer Global y es socio capitalista y fundador de la Universidad ICEL, en la cual se desempeña como Rector realizando diversas actividades, entre las que destacan: coordinar la gestión de diversos trámites de incorporación ante la SEP, concretar diversos contratos publicitarios y de intercambio con diversos medios e instituciones, vincular internacionalmente las áreas sociales y académicas de la universidad, entre otras. Previo a participar como fundador de Universidad ICEL, el Dr. Nacer fue líder de proyecto en Petróleos Mexicanos (PEMEX), ejecutivo Junior en el Grupo de Asesores para la Dirección General de Banamex (Banco Nacional de México), e investigador en el Instituto de Investigaciones Eléctricas, en el cual desarrollo diversos modelos actuariales, econométricos, estadísticos y estocásticos.

Claudio Visintini: El señor Visintini cuenta con más de 30 años de experiencia profesional desempeñando puestos de alta dirección y ejecutando transacciones a nivel internacional en el sector financiero. Durante su carrera profesional ha participado como Director de Finanzas de Grupo Real Turismo, Grupo Mexicana y Q.B. Industrias, empresa en la que formó parte del consejo de administración. Claudio cuenta con experiencia en el sector de inmobiliario ya que encabezó la operación del primer Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces latinoamericano que incursionó en el Mercado

de Capitales en Estados Unidos. Ha participado en operaciones de reestructura corporativa, emisiones de deuda bursátil y en el diseño e implementación de planes estratégicos relativos a la eficiencia operativa de diversas empresas. Desde el año 2000 es socio de M&A Consulting, empresa dedicada a la consultoría en finanzas y ejecución de transacciones de banca de inversión, basada en Houston, Texas y en la Ciudad de México. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con un *MBA* con concentración en Finanzas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas.

Alejandro Creel Cobián: El señor Creel es Licenciado en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y cuenta con un Diplomados en Derecho Bancario y Finanzas Corporativas por la Universidad Iberoamericana y la Universidad de Wharton en Pensilvania, respectivamente. Con más de 40 años de trayectoria profesional, se ha desempeñado en posiciones de alta dirección en el sector financiero. Cuenta con experiencia en el sector público participando como Director de Activos Corporativos del Fondo Bancario de Protección al Ahorro y Vocal de la Junta de Gobierno del IPAB. Destaca su experiencia en el sector financiero como Director de Banca de Inversión de Finamex, además de ocupar la dirección general de Grupo Fin, Casa de Bolsa y Banco Inverlat. La participación del señor Creel en los Consejos de Administración de Grupo Financiero Inverlat, ING Seguros, Grupo Salinas y Rocha e Ingeal, entre otros, respaldan su amplia trayectoria como integrante de órganos de gobierno corporativo. Desde de 2002 es Socio Director de Alcrecob y Asociados, firma especializada en asesoría financiera, principalmente en las áreas de Banca de Inversión, Financiamiento Corporativo y Reestructuras, y Socio en Proxy Gobernanza Corporativa, consultoría especializada en gobierno corporativo y estrategia.

Jorge Miguel Fabre Mendoza: El señor Fabre es Ingeniero Industrial, Maestro en Administración de Empresas y candidato a Doctor en Administración por la Universidad Anáhuac del Sur. Su destacada formación académica la complementan una Maestría en Liderazgo Empresarial en Duxx Graduate School of Business Leadership, además de estudios de Doctorado en Administración de Empresas con especialidad en gobierno corporativo en el Michael Smurfit Graduate School of Business en Irlanda. Cuenta con más de 15 años de experiencia tomando decisiones en materia educativa dentro de la estructura de la Universidad Anáhuac, institución en la que actualmente se desempeña como Vicerrector Académico. Desde 2002 ha impartido conferencias relacionadas con temas de gobierno corporativo en México, Latinoamérica y Europa, destacando diversas impartidas para la OCDE. Jorge Fabre es autor de diversas publicaciones en reconocidos medios de comunicación relacionados al sector financiero y co-autor de los libros "La Institucionalización de la Empresa: Casos de Éxito en Gobierno Corporativo", y "Gobierno Corporativo de la Empresa en Transición al Mercado Bursátil", editados por el Global Corporate Governance Forum del Banco Mundial. Durante su trayectoria profesional, ha asesorado a más de 100 empresas en la implementación de los procesos

de institucionalización y gobierno corporativo. El señor Fabre encabezó el diseño de la metodología para la calificación del gobierno corporativo de las emisoras nacionales en el índice IPC Sustentable de la BMV. Hoy en día es miembro de los Consejos de Administración de Punto Casa de Bolsa, Productos Medix, Oxal, Grupo El Arca, Corbuma Corp y del fondo de capital emprendedor On Ventures. Además, es miembro del Consejo Consultivo del Center for Global Ownership and Finance de la Universidad de Columbia y mentor de emprendedores en Endeavor México.

Daniel Rodríguez de la Vega Familiar: Daniel es egresado de la Universidad Panamericana y cuenta con una Especialización en Finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y una Maestría en Dirección de Empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). El señor Rodríguez de la Vega ha ocupado posiciones de alta dirección en el sector financiero. Destaca su experiencia en el área de finanzas bursátiles, ya que ocupó la Dirección General de GBM Casa de Bolsa, así como la Dirección de Finanzas y de Operaciones de ING Barings México. Cuenta con amplia experiencia en gobierno corporativo y consultoría con banca extranjera, asesorando a instituciones como UBS, Banco Itaú, BTG Pactual, New York Life, ABN AMRO Casa de Bolsa, AZIMIT, ING Barings Grupo Financiero, BNP Paribas, entre otros. Su experiencia como consejero incluye la asesoría a empresas de distintos sectores, desde el educativo, en donde ha participado en los consejos de diversos colegios y la Federación de Colegios, hasta el financiero formando parte del Comité Directivo de ING Barings entre otras. El señor Rodríguez de la Vega ha dirigido procesos de capitalización y alianzas estratégicas, así como operaciones de financiamiento estructurado y deuda mezzanine a empresas de los sectores de gas natural, transporte, financiero, médico, inmobiliario y comercial. Actualmente es Socio Director de Index Financial Services, empresa dedicada a la consultoría en finanzas corporativas y banca de inversión.

Blanca Rodríguez: Con más de 20 años de experiencia en la industria de bienes raíces, Blanca ha participado activamente en la obtención de fondos, estructuración, financiamiento e inversión de capital de riesgo en México por más de US$5,000 millones en propiedades industriales, hoteles, proyectos residenciales, comerciales y edificios de oficinas.

Blanca es actualmente Consejera Senior de Terragon Off-Grid, una compañía basada en Holanda, dedicada al desarrollo de edificios autónomos y de tecnologías auto regenerativas enfocados en proyectos inmobiliarios auto sostenibles globalmente.

Blanca es una de las socias fundadoras de Banyan Tree Mexico Hospitality Fund, donde actualmente se desempeña como consejera y es una de las socias fundadoras de Real Capital Investment Management "RCIM" (antes DTZ Rockwood Mexico) donde colaboro por 10 años. Antes de RCIM fue Directora de Nuevos Negocios y Capitales en GE Real Estate México y anteriormente colaboró en AEW Capital Management y en

Beacon Properties ambos en Boston, MA. Blanca es Arquitecta y tiene una maestría especializada en Diseño Urbano, Finanzas y Bienes Raíces; ambos por la Universidad de Cornell.

Es actualmente Directora Ejecutiva del ULI México y recientemente fue nombrada Asesora del Consejo de Administración de Alpenrose Wealth Management International, firma independiente de banca privada basada en Suiza. Participa también en el consejo editorial de la revista Inmobiliare y es miembro del Cornell University Real Estate Council.

***Héctor Ibarzábal Guerrero*:** El señor Ibarzabal ha estado en el mercado inmobiliario desde 1988. Cuenta con una gran experiencia en bienes raíces dentro de los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas; ha participado en la estructuración, financiamiento y recaudación de capital para diversidad de proyectos inmobiliarios durante casi 30 años.
En su carácter de Managing Director de Prologis en México, el señor Ibarzábal es responsable del desarrollo, financiamiento y operación de los proyectos de Prologis en México. Antes de incorporarse a Prologis, el señor Ibarzabal fue uno de los fundadores de Fondo Opción (anteriormente, G. Acción), primera empresa inmobiliaria pública en la BMV, donde fungió como Director de Finanzas, Director de Operaciones y Director General Adjunto de la misma. Actualmente, es Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP), y miembro del Comité Técnico de Fibra Prologis. Dentro de su trayectoria, ha sido Consejero de G. Acción, Central Parking System Mexico, Cushman & Wakefield de Mexico, Escala, Sare, Fibra Shop, y Fondos de Inversión de Actinver. El señor Ibarzabal es ingeniero civil egresado de la Universidad Iberoamericana y cuenta con un MBA por el IPADE.

Designación y destitución de miembros del Comité Técnico

De conformidad con el Fideicomiso, posteriormente a la primera Emisión y Colocación, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma:

i. De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso). Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

Dichos Tenedores deberán entregar al Fiduciario evidencia escrita o material de la cantidad de CBFIs de los que sean titulares con anterioridad a la celebración de la Asamblea de Tenedores correspondiente, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de CBFIs es igual o superior al 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico realizada por los Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la fecha de su designación.

Los miembros designados por los Tenedores, durarán en su encargo 1 (un) año contado a partir de que entren en funciones, salvo el caso en que sean destituidos. En caso de que algún miembro del Comité Técnico sea destituido, deberá permanecer en funciones hasta en tanto el mismo no sea sustituido por el nuevo miembro.

Los Tenedores notificarán por escrito al Fiduciario, con copia al Fideicomitente de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso;

ii. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Fideicomiso Nacer, podrán ser destituidos: (i) por el Fideicomiso Nacer, y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico.

iii. No obstante el número de CBFIs que uno o más Tenedores en grupo de los que puedan ser titulares, en todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados y/o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado para fungir a partir de la primera Emisión y Colocación, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.

Sin detrimento de lo anterior, una persona no puede ser un Miembro Independiente si no cumple con los requisitos del artículo 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.

No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de los miembros del Comité Técnico.

La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes.

Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.

El nombramiento como Miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de: (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate, (ii) copia de la identificación oficial vigente de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar adicionalmente por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.

Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.

El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe el Fideicomiso Nacer, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso Nacer, y tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que el Fideicomiso Nacer deje de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será nombrado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos de entre los Miembros Independientes. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos.

El Representante Común podrá asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.

En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que

estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en caso de que éstos pertenezcan al Comité Técnico.

Remuneración

La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo: (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Tenemos la intención, por lo que lo propondremos así al Comité de Nominaciones, que la remuneración de los Miembros del Comité Técnico sea en todos los casos pagadera mitad en efectivo y mitad en CBFIs una vez al año, con lo que consideramos se alinearán los intereses entre dichos miembros y Fibra Educa. Asimismo, propondremos al Comité de Nominaciones que se establezca que los CBFIs que sean otorgados anualmente, en su caso, a los miembros del Comité Técnico, no puedan ser enajenados por dichos miembros por lo menos durante los siguientes 12 meses siguientes a la fecha de su entrega.

Deberes de diligencia, de lealtad, y de responsabilidad de los miembros del Comité Técnico

El Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los Miembros del Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los Miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los Miembros del Comité Técnico de una Fibra.

De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme a los intereses de Fibra Educa. Para dicho fin se requiere que los Miembros del Comité Técnico obtengan la información necesaria del Administrador, de los Auditores Externos

o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar conforme a dichos intereses. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la información importante obtenida por el número correspondiente de Miembros del Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los Miembros del Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a Fibra Educa o a sus subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro del Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un Tenedor o un grupo de Tenedores se ve favorecido, sin la aprobación expresa del Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de: (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones, y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los Miembros del Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a nosotros y/o a nuestras subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los Miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos Miembros del Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas en beneficio de Fibra Educa y podrán ser entabladas por Fibra Educa o por los Tenedores que representen el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la SHCP, previa opinión de la CNBV.

Las responsabilidades especificadas anteriormente, (incluyendo en su caso la responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe: (i) cumplió con la Legislación Aplicable o con el Fideicomiso, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por el personal del Administrador, por terceros independientes o por el Auditor Externo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no están en duda, y (iii) si eligió la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o si los efectos patrimoniales negativos de dicha decisión no hayan sido previsibles, con base en la información disponible al momento de la decisión.

Sesiones del Comité Técnico

El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que para dichos efectos sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 4 (cuatro) meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones.

Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario, cuando menos con 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión, en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario del Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24 (veinticuatro) horas de anticipación. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la sesión del Comité Técnico.

Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario que convoque a una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estos últimos determinen.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité.

Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá

declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto presentes en la sesión respectiva (o sus respectivos suplentes), excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso.

Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, cuidando en todo caso la protección de la información que sea o pueda ser considerada como confidencial o relevante.

El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, entregándose copia de la misma, junto con sus respectivos anexos y lista de asistencia, al Fiduciario y al Representante Común.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, o en el lugar que los miembros del Comité Técnico acuerden, siempre y cuando sea en México. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que estas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico o por los delegados del Comité Técnico designados en la misma para tales efectos, y entregarse al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento e información.

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario, debiendo al efecto respetarse los lineamientos, políticas y mecanismos de control que al efecto sean aprobados conforme a la Legislación Aplicable.

Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial, en la cual deberá resolver, al menos entre otros asuntos : (i) la inscripción de los CBFIs en el RNV, su Emisión y oferta pública; (ii) la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Colocación y demás actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes al efecto; y (iii) los términos sustanciales de los Convenios de Aportación y Adhesión de los Activos Iniciales a ser celebrados con los Fideicomitentes Adherentes Iniciales.

Facultades del Comité Técnico

El Comité Técnico del Fideicomiso tendrá las facultades indelegables que se establecen en el Fideicomiso, entre las que se incluyen, sin limitar las siguientes:

i. Exclusivamente para efectos de la primera Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.

ii. Previo a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico Inicial, podrá autorizar la Emisión de (a) CBFIs adicionales a aquellos que sean objeto de la primera Emisión y Colocación, con el objeto de (1) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; (2) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Administrador, Comité Técnico o la Asamblea de

Tenedores, según sea el caso; y/o (3) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y (b) los CBFIs que correspondan para la adquisición de los Activos Iniciales de conformidad con la Cláusula 5.1, inciso j. del Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que, cualesquier emisiones de CBFIs posteriores a la primera Colocación deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

iii. Remover al Asesor Contable y Fiscal cuando así lo considere conveniente y, consecuentemente, designar al Asesor Contable y Fiscal sustituto, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

iv. Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones de Activos por recomendación del Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

v. Aprobar las operaciones con valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido de que se deberá cumplir con el Período Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Cuando las operaciones en cuestión sean por un valor menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola, serán aprobadas por el Administrador, quien podrá instruir al Fiduciario los actos tendientes a su formalización, en el entendido que todas las inversiones que realice el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico o del Administrador deberán documentarse por escrito.

vi. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen

con las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, con el Fideicomitente, así como con el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

vii. Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable.

viii. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración.

ix. Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.

x. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.

xi. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.

xii. Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.

xiii. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.

xiv. Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

(a) El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos Activos ("Desinversión") que: (a) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (b) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (c) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (d) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (e) otros motivos de importancia determinados por el Administrador.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos (b), (d) (e) y (f) siguientes.

(b) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, previa instrucción del Administrador, el Fiduciario deberá efectuar la Desinversión.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo del Comité Técnico o del Administrador, según corresponda, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada para la enajenación del Activo.

(c) En el caso de cualesquiera Activos que se aporten en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión, en su caso, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso.

(d) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso (f) siguiente. Además, el Fiduciario deberá pagar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la enajenación, el ISR que en su caso pudiera detonarse y cumplir con las obligaciones fiscales que establezca la LISR.

(e) Las Personas que hubieren aportado Activos contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refiere el inciso (d) anterior, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refiere dicho inciso (d) (siempre y cuando cuente con el derecho a ello), debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Activos de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

(f) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados

a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

xv. Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Tratándose de Distribuciones de Efectivo, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

xvi. Autorizar la adquisición de CBFIs en circulación en términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.

xvii. Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último.

xviii. Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de cualesquiera Activos conforme al inciso v. anterior.

xix. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador o cualquier otro.

xx. Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.

xxi. Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

xxii. Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efectos de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con Miembros Independientes.

xxiii. Instruir al Fiduciario respecto a las inversiones de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso, conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Quinta, inciso (c) del Fideicomiso. Para efectos de claridad,

el Administrador también tendrá la facultad de instruir al Fiduciario respecto de estas inversiones.

xxiv. El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado únicamente por Miembros Independientes.

xxv. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

xxvi. Establecer el Comité de Nominaciones y el Comité de Compensaciones, así como cualesquiera otros comités o subcomités que sean necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso.

xxvii. En su caso, resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o su venta en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores (tratándose de la segunda y ulteriores Emisiones y Colocaciones de CBFIs), de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.

xxviii. Llevar a cabo el nombramiento y/o destitución de los Ejecutivos.

3.4.1.6.2 Comité de Auditoría.

Integración

En términos del Fideicomiso, contaremos con un Comité de Auditoría que estará integrado únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría y a su suplente quienes no podrán ser miembros del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Auditoría durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

Facultades

El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.

(b) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.

(c) Informar anualmente al Comité Técnico respecto de:

1. La situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe.
2. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea del Fideicomiso, del Administrador o de las personas morales que el Fideicomiso controle.
3. La evaluación del desempeño del Auditor Externo.
4. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione el Auditor Externo, así como los que otorguen los expertos independientes.
5. Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle.
6. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.
7. Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por la Asamblea de Tenedores, miembros del Comité Técnico, Ejecutivos, empleados y, en general, de cualquier tercero,

respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.

8. El seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico.

(d) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(e) Requerir al Administrador, al Fiduciario y a las demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

(f) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

(g) Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

(h) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.

(i) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

(j) Convocar a las Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.

(k) Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea de Tenedores o el referido Comité Técnico.

(l) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

3.4.1.6.3 Comité de Prácticas.

Integración

De conformidad con el Fideicomiso, contaremos con el Comité de Prácticas el cual se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Prácticas y a su suplente quienes no podrán ser miembros del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Prácticas durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

Facultades

El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de operaciones con Personas Relacionadas y con los integrantes del Fideicomiso Nacer, incluyendo una declaración respecto si la operación que se pretende llevar a cabo se celebrará en términos y condiciones de mercado para operaciones similares.

(b) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.

(c) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.

(d) Recomendar al Comité Técnico solicite al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones.

(e) Informar anualmente al Comité Técnico, respecto de:

1. El desempeño de los Ejecutivos.
2. Las operaciones que el Fideicomiso, el Administrador o cualquier afiliada y/o subsidiaria del Fideicomiso y/o del Administrador lleven a cabo, directa o indirectamente, con Personas Relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando los principales términos y condiciones de dichas operaciones, las partes involucradas, los montos de las contraprestaciones y una declaración respecto si la operación se llevó a cabo en términos y condiciones de mercado para operaciones similares.
3. Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los Ejecutivos.
4. Las dispensas otorgadas por el Comité Técnico para que un miembro del Comité Técnico, un Ejecutivo, una Persona Relacionada o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa.

(f) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.

(g) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

3.4.1.6.4 Comité de Nominaciones.

Integración

De conformidad con el Fideicomiso, tendremos un Comité de Nominaciones, el cual se integrará con cualquiera de los miembros del Comité Técnico, debiendo contar con al menos 3 (tres) Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Nominaciones de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al

secretario del Comité de Nominaciones y a su suplente quienes no podrán ser miembros del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

Facultades

El Comité de Nominaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.

(b) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.

(c) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.

(d) Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.

(e) Previa opinión del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.

(f) Proponer acerca de la designación y destitución de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador.

(g) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

El Comité de Nominaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a

intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses del Fideicomiso.

3.4.1.6.5 Comité de Compensaciones.

Integración

De conformidad con el Fideicomiso, contaremos con el Comité de Compensaciones, el cual se integrará únicamente con Miembros Independientes, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, según determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Compensaciones de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Compensaciones y a su suplente quienes no podrán ser miembros del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Compensaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico.

Facultades

El Comité de Compensaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Ejecutivos.

(b) Proponer al Comité Técnico, según sea el caso, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que deban ser pagadas a los Ejecutivos, en su caso.

(c) Proponer a la Asamblea de Tenedores el esquema de incentivos a Ejecutivos, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera.

(e) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

El Comité de Compensaciones sustentará sus compensaciones acreditando, a satisfacción del Comité Técnico, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos con los intereses del Fideicomiso.

3.4.1.6.6 Cláusulas relevantes del Fideicomiso.

A continuación se incluyen las cláusulas más relevantes del Fideicomiso:

"TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO.

3.1	*Partes del Fideicomiso. Son partes en el Fideicomiso las siguientes:*
a. Fideicomitente:	*Grupo Nagoin, S.A. de C.V.*
b. Fideicomitentes Adherentes:	*Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.*
c. Fiduciario:	*Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.*
d. Fideicomisarios:	*(i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs.* *(ii) Cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo, en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.*
e. Representante Común:	*CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.*

QUINTA. FINES DEL FIDEICOMISO.

5.1 Fines del Fideicomiso. Conforme a lo establecido en el artículo 187 (ciento ochenta y siete) fracción II de la LISR (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo), el fin principal del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción y/u operación y/o desarrollo de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras les sea permitido realizar, incluido el hospedaje para permitir el alojamiento de personas.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las

Cuentas, los recursos que se obtengan de cada Emisión o de la emisión de valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes:

a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar Colocaciones entre el público inversionista, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval y/o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente (nacional o extranjero), para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización (nacional o extranjero);

b. Llevar a cabo cada Emisión de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico Inicial o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en los términos y con las características que determinen;

c. Realizar ofertas públicas de CBFIs y su Colocación (pudiendo ser o no al amparo de un Programa) conforme a las autorizaciones que expida la CNBV; emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;

d. Realizar Emisiones adicionales (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción) que no impliquen una Colocación con el objetivo de (i) llevar a cabo la suscripción de CBFIs por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (iii) ser entregados para el cumplimiento de los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores; y/o (iv) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso;

e. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban Convenios de Aportación y Adhesión, como contraprestación por la aportación de Activos, en el entendido de que los CBFIs que emita para este fin en particular no necesariamente serán colocados mediante oferta pública;

f. Emitir CBFIs objeto de planes de compensación de empleados, funcionarios y Ejecutivos que en su caso autorice la Asamblea de Tenedores;

g. En atención a lo señalado en los incisos anteriores, según sea aplicable, y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en el listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, y el depósito del Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y, en su caso, documentos relativos a una colocación de CBFIs en el extranjero;

h. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo Valores representativos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, mediante oferta pública y/o privada y en su caso al amparo de un Programa y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos Valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;

i. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico Inicial o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación;

j. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, los Convenios de Aportación y Adhesión y adquirir la propiedad de los Activos Iniciales y de cualesquiera otros Activos (i) con los Recursos Derivados de la Emisión, (ii) con cualesquiera otros recursos o (iii) mediante la entrega de CBFIs a sus propietarios o titulares;

k. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs o los valores representativos de deuda o de cualquier otro derecho a ser emitidos por el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;

l. Previa instrucción del Comité Técnico, en su caso, llevar a cabo ofertas y/o Colocaciones de CBFIs en el extranjero, sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, previa aprobación de la Emisión respectiva por la Asamblea de Tenedores;

m. Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;

n. Abrir a nombre del Fideicomiso, así como administrar, operar y mantener con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

o. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;

p. Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;

q. Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Activos y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso;

r. Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval en los términos establecidos en el Título y el Fideicomiso, de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, y dar a conocer cada Distribución de Efectivo a través del EMISNET con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha Distribución de Efectivo;

s. Cobrar, recibir y administrar las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de agente del Fiduciario), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;

t. Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable, así como con las instrucciones que para tales efectos reciba del Fideicomitente respectivo;

u. Celebrar, a través del Administrador, los Contratos de Arrendamiento y cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico;

v. Realizar, a través del Administrador, la administración, cobranza y ejecución derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador;

w. Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico (incluyendo el Comité Técnico Inicial), según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo sin limitar la contratación de seguros, la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación, entre otros;

x. Cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;

y. Previa instrucción del Administrador, contratar y remover a consultores, depositarios, expertos y otros agentes y prestadores de servicios para los propósitos y fines del Fideicomiso;

z. Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el Fideicomiso;

aa. Pagar con los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre, disposiciones del Fideicomiso, los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento de la Emisión y cualesquiera otros gastos, según le instruya el Comité Técnico;

bb. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, con la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador;

cc. Presentar, a través del Administrador, de conformidad con la información que le sea preparada y proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;

dd. En caso de ser necesario, someter a través del Administrador, a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 (treinta y cuatro) y 36 (treinta y seis) del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;

ee. Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;

ff. Participar como socio mayoritario en el Administrador u cualquier otra sociedad civil o entidad permitida bajo la Legislación Aplicable, y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social o participación en dichas entidades; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y de las demás sociedades o entidades, y a sus representantes y apoderados;

gg. Participar como asociado, o de cualquier otra manera, en la asociación gremial que agrupe a las Fibras o empresas del ramo, en la cual será representado por el Administrador, incluyendo sin limitar la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias;

hh. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico, ya sea de manera directa o por el o los delegados que al efecto designe, para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, para abrir, cancelar cuentas bancarias, así como, para suscribir, avalar títulos de crédito, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (ii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);

ii. En caso de efectuarse una colocación fuera del territorio mexicano, proporcionar a los Tenedores residentes en el extranjero que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos;

jj. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, convenios, acuerdos, instrumentos o documentos, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes a efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso de

conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Activos, cobranza de los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, todos los contratos, convenios, documentos y/o acuerdos necesarios y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;

kk. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, pudiendo otorgar al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero. Al efecto, deberá respetarse en todo caso los límites de deuda e índices de cobertura a que se refiera la Circular Única de Emisoras o cualquier otra disposición o ley aplicable;

ll. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, operaciones financieras derivadas (que estén o no relacionadas con los financiamientos que en su caso obtenga el Fidecomiso) tales como coberturas de tasas de interés o de tipo de cambio;

mm. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;

nn. Previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores, establecer un Fondo de Recompra y con base en dicho Fondo de Recompra, efectuar la compra de CBFIs previamente emitidos por el Fiduciario o títulos de crédito que los representen, pudiendo enajenarlos o cancelarlos de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, de acuerdo con la Legislación Aplicable y las reglas de operación del Fondo de Recompra;

oo. Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, para los planes de compensación e incentivos de Ejecutivos, en su caso y de conformidad con la Legislación Aplicable;

pp. Efectuar la primera Emisión de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Emisiones, con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;

qq. En caso que el Fideicomiso se pretenda extinguir, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;

rr. Entregar o en su caso proporcionar acceso al Representante Común o a quien éste mismo designe, toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso, en un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;

ss. Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, o a quien éste designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;

tt. Realizar previa instrucción del Comité Técnico Inicial o del Comité Técnico, según corresponda, o de conformidad con la autorización de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "partnership" o "disregarded entity" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos con anterioridad a la Emisión de que se trate, y para elegir antes o al momento de la Emisión para ser tratados como una "association taxable as Corporation" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América;

uu. En caso de realizarse colocaciones en los Estados Unidos de América, entregar a cada tenedor de CBFIs y a cada Intermediario Colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor), una vez solicitado por dicho tenedor o Intermediario Colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el U.S. Securities Act of 1933, vigente (el "Securities Act"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "restricted securities" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del Securities Act, al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del U.S. Securities Exchange Act of 1934, vigente (el "Exchange Act"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el Exchange Act;

vv. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, con la participación del Asesor Contable y Fiscal, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como "passive foreign investment company" (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal que resulte aplicable;

ww. Participar en co-inversiones u otras asociaciones con terceros en términos del Fideicomiso; y

xx. En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.

SEXTA. EMISIÓN DE CBFIS.

6.1 *Emisión de CBFIs. El Fiduciario emitirá CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63 (sesenta y tres), 64 (sesenta y cuatro) y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico Inicial o, en su caso, de la Asamblea de Tenedores. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción) y, en su caso, obtener en la medida en que sea aplicable la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos, completar su listado en la BMV, o en cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación, y obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran. Lo anterior, en el entendido que la primera oferta pública de CBFIs y su Colocación, se realizará de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba el Fiduciario del Comité Técnico Inicial, y por lo que corresponde a la segunda y ulteriores Colocaciones, de conformidad con la previa aprobación de la Emisión de la Asamblea de Tenedores.*

6.2 *Tenedores. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro, salvo, en su caso, por lo dispuesto en el Fideicomiso relativo a los Derechos de Suscripción Preferente; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Activos y, por lo tanto, los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.*

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de cualesquiera Activos, reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene los Activos aportados por el Fideicomitente Adherente de que se trate.

6.3 *Representante Común. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Séptima del Fideicomiso y aquellas descritas en el Título que represente los CBFIs.*

6.4 *Designación de Intermediarios Colocadores. El Comité Técnico designará a los Intermediarios Colocadores (ya sea en México o en el extranjero) o figuras equivalentes o*

similares, a los que se encomendará la realización de cada Colocación y actividades relacionadas.

6.5 *Requisitos de los CBFIs. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma Emisión y por consecuencia tendrán los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los Títulos que representen los CBFIs. En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitación los siguientes:*

a. *Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones necesarias por parte de la CNBV y, en su caso, la autorización de la BMV o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación para el listado de los mismos.*

b. *Los CBFIs se denominarán en Pesos.*

c. *Los CBFIs serán no amortizables.*

d. *Los CBFIs otorgarán a sus Tenedores solamente el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta del Patrimonio del Fideicomiso y a cualesquiera otros derechos que se establezcan en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión.*

e. *Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en el Fideicomiso), ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, de los Fideicomitentes, del Administrador, del Representante Común ni de los Intermediarios Colocadores, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.*

f. *Todas las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Ciudad de México.*

g. *Los CBFIs se regirán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.*

h. Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea en México, o en el extranjero simultáneamente, y deberán ser inscritos en el RNV; y

i. Los CBFIs tendrán las demás características que determine la Asamblea o el Comité Técnico Inicial, en su caso, en los términos de la Emisión respectiva.

6.6 Precio de Colocación. El precio de colocación de los CBFIs será determinado conforme se establezca en los Documentos de cada Emisión.

6.7 Título. Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso podrán estar documentados mediante un sólo Título que ampare la totalidad de los CBFIs. El Título respectivo deberá contener todos los datos relativos a la Emisión y los requisitos que establece la LMV, y será emitido en los términos que establece la propia LMV, conforme a las características que acuerde el Comité Técnico. El Título deberá ser depositado en el Indeval. La clave de cotización de los CBFIs la determinará la BMV en su momento.

Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de los asesores externos designados por la Asamblea de Tenedores que apruebe la Emisión que corresponda, para tales efectos y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBFIs, así como para la oferta pública y su registro en el RNV de la CNBV o cualesquiera otro necesario o conveniente, y sea nacional o extranjero. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación necesario o conveniente.

OCTAVA. ASAMBLEA DE TENEDORES.

8.1 Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso, representará al conjunto de los Tenedores y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones del Fideicomiso, serán válidas respecto de todos los Tenedores, incluyendo a los ausentes o disidentes.

8.2 Lugar de Celebración. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se señale en la convocatoria correspondiente, pero invariablemente en algún lugar de México.

8.3 Convocatorias. La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario a través de EMISNET, con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que deba reunirse, en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de los Tenedores previsto en la Cláusula 8.10 (b) del Fideicomiso.

En el caso que los Tenedores ejerzan el derecho referido en la Cláusula 8.10 (b) del Fideicomiso, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 1 (un) mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

Para efectos de lo anterior, la convocatoria que efectúe el Representante Común se publicará 1 (una) vez, por lo menos en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la sociedad emisora, con 10 (diez) Días de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse.

La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible, de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria, para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha Asamblea de Tenedores.

El Fiduciario deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir o ratificar a los miembros del Comité Técnico, considerando en lo que corresponda la propuesta del Comité de Nominaciones, a más tardar en el mes de marzo de cada año.

8.4 Admisión y Representación. Los Tenedores podrán hacerse representar en las Asambleas por un apoderado que cuente con poder general o especial suficiente conforme a derecho o mediante simple carta poder firmada por el poderdante ante 2 (dos) testigos.

Para poder ser admitidos en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar en el lugar que indique el Representante Común, a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse, las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que a tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares.

Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común o por cualquier otra persona que sea designada por los Tenedores presentes para actuar como tal por la Asamblea de Tenedores. El presidente de la Asamblea de Tenedores designará, de entre las personas que se encuentren presentes en la Asamblea, a un secretario y a un escrutador.

El Administrador podrá asistir con voz pero sin voto en las Asambleas de Tenedores.

8.5 Asamblea Ordinaria de Tenedores. Los Tenedores podrán discutir cualquier asunto en la Asamblea Ordinaria de Tenedores, salvo por aquellos asuntos reservados a la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Para que la Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representadas en ella la mitad más uno del monto total de los CBFIs en circulación, y sus decisiones serán consideradas como válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los CBFIs en circulación presentes.

En caso de que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se reúna en virtud de segunda convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de CBFIs que estén en ella representados y sus decisiones serán consideradas como válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los CBFIs en circulación presentes.

8.6 Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Los Tenedores se reunirán en Asamblea Extraordinaria de Tenedores para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

(a) acordar la revocación de la designación del Representante Común;

(b) designar a un nuevo representante común;

(c) consentir u otorgar prórrogas o esperas a las obligaciones del Fiduciario conforme al Fideicomiso;

(d) remover al Administrador, habiendo mediado o no una Conducta de Destitución y designar a un administrador sustituto en términos del Fideicomiso;

(e) resolver cualquier desacuerdo entre el Comité de Prácticas, el Comité de Nominaciones y/o el Comité de Compensaciones relacionado con las recomendaciones de dichos comités;

(f) acordar la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV; y

(g) acordar la modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso.

Para que se considere válidamente instalada una Asamblea Extraordinaria de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria), se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación para que haya quórum.

Las decisiones de la Asamblea Extraordinaria serán válidas si cuentan con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación; salvo (i) el caso de remoción y sustitución del Administrador a causa de una Conducta de Destitución y la designación de un Administrador sustituto, en cuyo caso se deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 51% (cincuenta y

uno por ciento) del número de CBFIs en circulación; (ii) el caso de remoción y sustitución del Administrador sin mediar Conducta de Destitución alguna y la designación de un administrador sustituto, en cuyo caso deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación; (iii) el caso de la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 95% (noventa y cinco por ciento) del número de CBFIs en circulación; y (iv) el caso de modificación de las Cláusulas del Fideicomiso a que hace referencia la Cláusula Trigésima Segunda del Fideicomiso, en cuyo caso será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen más del 90% (noventa por ciento) del número de CBFIs en circulación, en el entendido que dicha mayoría no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento por parte de alguna autoridad gubernamental o bien se trate de un error notoriamente involuntario a juicio del Representante Común en la redacción de alguna de las Cláusulas, para lo que bastará mayoría simple de los CBFIs en circulación presentes.

8.7 <u>Nulidad de los Acuerdos</u>. Cualquier disposición adoptada en contraposición a lo previsto en esta Cláusula será nula y no tendrá efecto legal alguno.

8.8 <u>Actas de Asamblea de Tenedores</u>. De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario la cual se deberá entregar en ese mismo momento al Representante Común y a cualesquiera otro asistente que lo solicite, debidamente firmada. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea y por el escrutador.

Las actas y demás datos y documentos relacionados con la instalación y votación, así como con los asuntos discutidos y/o resueltos durante las Asambleas de Tenedores, serán conservados por el Representante Común. El Representante Común enviará al Fiduciario a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores de que se trate, copia simple de los documentos relacionados con la instalación y votación de dicha Asamblea de Tenedores, y un tanto original del acta levantada y del legajo que la acompañe. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia simple de dicha documentación al Administrador cuando este último lo solicite por escrito. Los Tenedores podrán, en todo tiempo, consultar las actas y legajos conservados por el Representante Común y solicitar que a expensas de dichos Tenedores, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares. Asimismo, para efectos de claridad y para el cómputo de la votación, aquellos Tenedores que se abstengan de votar algún punto del orden del día en una Asamblea de Tenedores, serán considerados para efectos del quórum de asistencia pero no para efectos de la votación, es decir, no se considerará que hayan emitido su voto de manera afirmativa o negativa.

8.9 *Resoluciones fuera de Asamblea. Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea siempre que se confirmen por escrito.*

8.10 *Derechos de los Tenedores. En los términos del artículo 290 de la LMV, los Tenedores demostrarán la titularidad de los CBFIs, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias no negociables que expida el Indeval, conjuntamente con el listado que para tal efecto emita la casa de bolsa que custodie los CBFIs de los Tenedores en cuestión, en los términos de la Legislación Aplicable.*

Los Tenedores tendrán, en su calidad de titulares de los CBFIs, los derechos que les concede la LMV y los derechos específicos que se establezcan en el Título respectivo, incluyendo entre otros:

(a) El derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto en términos de lo dispuesto en la Cláusula Séptima, sección 7.3 del Fideicomiso;

(b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho (i) a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) a solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de los Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

(c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso a) de la fracción II del artículo 64 Bis 1 de la LMV).

La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios

que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición.

La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia.

(d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a designar a 1 (un) miembro del Comité Técnico. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los miembros del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de los Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

(e) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido que dichas acciones, prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

(f) Los Tenedores tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) Días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día.

(g) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que los convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre Tenedores de los CBFIs o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs, así como los que realicen los miembros del

Comité Técnico y sus respectivas características, deberán ser difundidos en el reporte anual del Fideicomiso en términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Octava, sección 8.10, inciso (d) del Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, los Tenedores podrán renunciar a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico a que se hace referencia en el párrafo anterior.

(h) El derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBFI de que sean titulares.

(i) El derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:

i. Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que (i) se celebre con un quórum menor al establecido en el Fideicomiso, (ii) incumpla con los requisitos de convocatoria, o (iii) incumpla con los requisitos de la sesión;

ii. Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y el Título respectivo;

iii. Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y

iv. Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia.

Estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores.

(j) El derecho a recibir, en términos del Fideicomiso, las Distribuciones de Efectivo.

(k) Los demás derechos que se establezcan en la Legislación Aplicable, el Fideicomiso y/o los Títulos.

8.11 Facultades de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores tendrá todas las facultades conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable, así como las que se le atribuyan en el Fideicomiso, mismas que sin limitar, incluyen las siguientes:

(a) Autorizar las operaciones que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola;

(b) Autorizar las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes (i) aquellas relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.

En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) del párrafo anterior o que actúen como administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la citada Asamblea de Tenedores.

(c) Autorizar la segunda y ulteriores Emisiones y su colocación en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero.

Al respecto, la Asamblea de Tenedores estará facultada para aprobar los términos generales de las Emisiones a realizarse de conformidad con las resoluciones que al efecto sean presentadas en dichas Asambleas de Tenedores por parte del Comité Técnico. Las resoluciones del Comité Técnico que sean presentadas a la Asamblea de Tenedores deberán de indicar los términos generales de la Emisión y Colocación de CBFIs, en el mercado de valores de México y/o en su caso, en el extranjero.

(d) Autorizar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs.

(e) Autorizar los cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción I, inciso a), de la LMV, por lo que la Asamblea de Tenedores aprobará (i) la modificación a los Criterios de

Elegibilidad y (ii) las Inversiones en Activos que pretendan realizarse cuando las mismas no cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

(f) Autorizar la remoción o sustitución del Administrador en términos de lo dispuesto en la Cláusula Décima, sección 10.9 y demás aplicables del Fideicomiso y atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV;

(g) Previa opinión del Comité de Compensaciones, aprobar cualquier establecimiento o incremento de los esquemas de compensación y/o comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o miembros del Comité Técnico que tengan derecho a ello. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar (i) aquellas Personas Relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores.

(h) Autorizar cualquier modificación al fin principal del Fideicomiso o bien, la extinción anticipada de este. En ambos casos, deberá ser autorizado por medio de Asamblea Extraordinaria de Tenedores por votación favorable de más del 90% (noventa por ciento) del número de CBFIs en circulación.

(i) Previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordar la remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.

(j) Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas. Dichas políticas deberán guiarse en todo momento, al menos, por los principios que a continuación se indican:

i. Cuando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por el Fideicomitente, el Administrador o por el Fiduciario, el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso, el cual en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de sus activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha Circular Única de Emisoras.

En caso de que se exceda el límite máximo señalado en el párrafo anterior, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que se exceda el límite a que se refiere este inciso, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

ii. *Se deberá establecer la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras con cifras al cierre del último trimestre reportado y no podrá ser menor a 1.0. Asimismo, el índice deberá ser revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la Circular Única de Emisoras.*

Adicionalmente, se deberá establecer que en caso de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En el evento de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere el párrafo anterior, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el índice. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

(k) Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones de Activos por recomendación del Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

8.12 Votación del Fideicomiso Nacer en Asamblea de Tenedores.

(a) Mientras que el Fideicomiso Nacer sea titular de hasta el 30% (treinta por ciento) de los CBFIs en circulación, ejercerá en Asamblea de Tenedores el derecho de voto que le otorga cada uno de los CBFIs de los que sea propietario.

(b) Mientras que el Fideicomiso Nacer sea titular de entre 30% (treinta por ciento) y hasta 40% de los CBFIs en circulación, ejercerá en Asamblea de Tenedores el derecho de voto que le otorga los CBFIs de los que sea propietario, de conformidad con lo siguiente: (i) podrá ejercer de manera libre el derecho de voto del 30% (treinta por ciento) de los CBFIs en circulación de los que es titular al momento de la Asamblea de Tenedores de que se trate, y (ii) el derecho de voto correspondiente a los CBFIs restantes será ejercido en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores diferentes al Fideicomiso Nacer. Lo anterior no será aplicable respecto al derecho que tiene el Fideicomiso Nacer, como Tenedor, para nombrar miembros del Comité Técnico en términos del presente Fideicomiso.

(c) Mientras que el Fideicomiso Nacer sea titular de más del 40% (cuarenta por ciento) de los CBFIs en circulación, ejercerá en Asamblea de Tenedores el derecho de voto que le otorga los CBFIs de los que sea propietario, de conformidad con lo siguiente: (i) podrá ejercer de manera libre el derecho de voto del 40% (cuarenta por ciento) de los CBFIs en circulación de los que sea titular al momento de la Asamblea de Tenedores de que se trate, y (ii) el derecho de voto correspondiente a los CBFIs restantes será ejercido en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores diferentes al Fideicomiso Nacer. Lo anterior no será aplicable respecto al derecho que tiene el Fideicomiso Nacer, como Tenedor, para nombrar miembros del Comité Técnico en términos del presente Fideicomiso.

NOVENA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORIA, COMITÉ DE PRÁCTICAS, COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMITÉ DE COMPENSACIONES.

9.1 COMITÉ TÉCNICO

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 (ochenta) de la LIC, por medio del presente se establece un comité técnico del Fideicomiso (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. El Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales la mayoría deberán ser Miembros Independientes, mismos que serán designados conforme se establece en los siguientes incisos.

9.1.1 *Integración Inicial del Comité Técnico. En la fecha de celebración del Fideicomiso el Comité Técnico se integrará por las personas que se nombran en el documento que se adjunta al Fideicomiso como* ***Anexo "E"*** *(el "Comité Técnico Inicial").*

Una vez que se realice la primera Emisión, entrará en funciones en esa misma fecha, el Comité Técnico integrado por las personas que al efecto haya designado y notificado por escrito el Fideicomitente al Fiduciario. Este Comité Técnico estará en funciones hasta en tanto ocurra la Asamblea de Tenedores en la que, conforme al presente Fideicomiso, se aprueben y/o ratifiquen los miembros del Comité Técnico propuestos conforme a lo establecido en la Cláusula Novena, sección 9.1.2 siguiente.

9.1.2 *Designación del Comité Técnico con posterioridad a la primera Emisión. Posteriormente a la primera Emisión y Colocación, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma:*

i. *Los miembros propietarios y suplentes del Comité Técnico, sean o no considerados como Miembros Independientes, serán nombrados por mayoría de votos de la Asamblea de Tenedores.*

Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Fideicomiso Nacer, podrán ser destituidos: (i) por el Fideicomiso Nacer, y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico.

ii. *De conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.10 (d) del Fideicomiso, cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso). Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.*
Dichos Tenedores deberán entregar al Fiduciario evidencia escrita o material de la cantidad de CBFIs de los que sean titulares con anterioridad a la celebración de la Asamblea de Tenedores correspondiente, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de CBFIs es igual o superior al 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico realizada por los Tenedores,

únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la fecha de su designación.

Los miembros designados por los Tenedores, durarán en su encargo 1 (un) año contado a partir de que entren en funciones, salvo el caso en que sean destituidos. En caso de que algún miembro del Comité Técnico sea destituido, deberá permanecer en funciones hasta en tanto el mismo no sea sustituido por el nuevo miembro.

Los Tenedores notificarán por escrito al Fiduciario, con copia al Fideicomitente de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso.

iii. *No obstante el número de CBFIs que uno o más Tenedores en grupo de los que puedan ser titulares, en todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados y/o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado para fungir a partir de la primera Emisión y Colocación, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.*

iv. *No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de los miembros del Comité Técnico.*

v. *La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes.*

vi. *Una vez efectuada la primera Emisión y Colocación, el Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico integrado conforme a la información pública disponible, y también dará curso a las instrucciones del Administrador o bien del Representante Común que se realicen de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso.*

vii. *El nombramiento como Miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta al Fideicomiso como* ***Anexo "F"****, (ii) copia de la identificación oficial vigente de dicho miembro propietario y, en su caso, de su*

suplente, en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar adicionalmente por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.

viii. Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.

ix. Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.

x. El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe el Fideicomiso de Nacer, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso de Nacer, y tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso que el Fideicomiso de Nacer deje de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será nombrado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos de entre los Miembros Independientes. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos.

xi. El Representante Común podrá asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.

xii. La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie, conforme a lo señalado en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (i) del Fideicomiso. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

xiii. En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados al

público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en caso de que éstos pertenezcan al Comité Técnico.

Los Tenedores deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador y al Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, en su caso, evidencia de la vigencia de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto, en términos del Fideicomiso.

xiv. Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico que se designen a partir de la primera Fecha de Emisión tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles en el artículo 34 (treinta y cuatro) de la LMV y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico y entregar dicho convenio al Fiduciario y una copia del mismo al Representante Común.

xv. Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos 30 (treinta) a 40 (cuarenta) de la LMV.

9.1.3 <u>Sesiones del Comité Técnico</u>. El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que para dichos efectos sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 4 (cuatro) meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones.

Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario, cuando menos con 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión, en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario del Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24 (veinticuatro) horas de

anticipación. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la sesión del Comité Técnico.

Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario que convoque a una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estos últimos determinen.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité.

Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto presentes en la sesión respectiva (o sus respectivos suplentes), excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso.

Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, cuidando en todo caso la protección de la información que sea o pueda ser considerada como confidencial o relevante.

El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, entregándose copia de la misma, junto con sus respectivos anexos y lista de asistencia, al Fiduciario y al Representante Común.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, o en el lugar que los miembros del Comité Técnico acuerden, siempre y cuando sea en México. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que estas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico o por los delegados del Comité Técnico designados en la misma para tales efectos, y entregarse al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento e información.

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario, debiendo al efecto respetarse los lineamientos, políticas y mecanismos de control que al efecto sean aprobados conforme a la Legislación Aplicable.

Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial, en la cual deberá resolver, al menos entre otros asuntos, (i) la inscripción de los CBFIs en

el RNV, su Emisión y oferta pública; (ii) la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Colocación y demás actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes al efecto; y (iii) los términos sustanciales de los Convenios de Aportación y Adhesión de los Activos Iniciales a ser celebrados con los Fideicomitentes Adherentes Iniciales.

9.1.4 *Facultades del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables:*

i. *Exclusivamente para efectos de la primera Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.*

ii. *Previo a la primera Emisión y Colocación, el Comité Técnico Inicial, podrá autorizar la Emisión de (a) CBFIs adicionales a aquellos que sean objeto de la primera Emisión y Colocación, con el objeto de (1) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; (2) ser entregados como contraprestación por la adquisición de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Administrador, Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y/o (3) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y (b) los CBFIs que correspondan para la adquisición de los Activos Iniciales de conformidad con la Cláusula 5.1, inciso j. del Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que, cualesquier emisiones de CBFIs posteriores a la primera Colocación deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras.*

iii. *Remover al Asesor Contable y Fiscal cuando así lo considere conveniente y, consecuentemente, designar al Asesor Contable y Fiscal sustituto, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.*

iv. *Aprobar las operaciones con valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido de que se deberá cumplir con el Período Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección*

8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Cuando las operaciones en cuestión sean por un valor menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola, serán aprobadas por el Administrador, quien podrá instruir al Fiduciario los actos tendientes a su formalización, en el entendido que todas las inversiones que realice el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico o del Administrador deberán documentarse por escrito.

v. *Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, con el Fideicomitente, así como con el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.*

vi. *Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable.*

vii. *Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración.*

viii. *Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.*

ix. *Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.*

x. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.

xi. Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.

xii. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.

xiii. Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

(a) El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos Activos ("Desinversión") que: (a) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (b) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (c) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (d) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (e) otros motivos de importancia determinados por el Administrador.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos (b), (d) (e) y (f) siguientes.

(b) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, previa instrucción del Administrador, el Fiduciario deberá efectuar la Desinversión.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo del Comité Técnico o del Administrador, según corresponda, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada para la enajenación del Activo.

(c) *En el caso de cualesquiera Activos que se aporten en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión, en su caso, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso.*

(d) *Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso (f) siguiente. Además, el Fiduciario deberá pagar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la enajenación, el ISR que en su caso pudiera detonarse y cumplir con las obligaciones fiscales que establezca la LISR.*

(e) *Las Personas que hubieren aportado Activos contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refiere el inciso (d) anterior, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refiere dicho inciso (d) (siempre y cuando cuente con el derecho a ello), debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Activos de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.*

(f) *Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.*

xiv. Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la

LISR. Tratándose de Distribuciones de Efectivo, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

xv. *Autorizar la adquisición de CBFIs en circulación en términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.*

xvi. *Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último.*

xvii. *Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de cualesquiera Activos conforme al inciso v. anterior.*

xviii. *Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador o cualquier otro.*

xix. *Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.*

xx. *Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.*

xxi. *Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efectos de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con Miembros Independientes.*

xxii. *Instruir al Fiduciario respecto a las inversiones de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso, conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Quinta, inciso (c) del Fideicomiso. Para efectos de claridad, el Administrador también tendrá la facultad de instruir al Fiduciario respecto de estas inversiones.*

xxiii. *El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado únicamente por Miembros Independientes.*

xxiv. *Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.*

xxv. Establecer el Comité de Nominaciones y el Comité de Compensaciones, así como cualesquiera otros comités o subcomités que sean necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso.

xxvi. En su caso, resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o su venta en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores (tratándose de la segunda y ulteriores Emisiones y Colocaciones de CBFIs), de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.

xxvii. Llevar a cabo el nombramiento y/o destitución de los Ejecutivos.

xxviii. Establecer métodos y controles internos que aseguren: (i) la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los Activos, y (ii) el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre los Activos.

9.2 COMITÉ DE AUDITORÍA.

9.2.1 El comité de auditoría se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico (el "Comité de Auditoría"). El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría y a su suplente quienes no podrán ser miembros del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Auditoría durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el secretario del Comité de Auditoría, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de los miembros del Comité Técnico.

Para que las sesiones del Comité de Auditoría se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Auditoría. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Auditoría.

9.2.2 Facultades. El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.

(b) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.

(c) Informar anualmente al Comité Técnico respecto de:

1. *La situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe.*
2. *La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea del Fideicomiso, del Administrador o de las personas morales que el Fideicomiso controle.*
3. *La evaluación del desempeño del Auditor Externo.*
4. *La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione el Auditor Externo, así como los que otorguen los expertos independientes.*
5. *Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle.*
6. *La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.*
7. *Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por la Asamblea de Tenedores, miembros del Comité Técnico, Ejecutivos, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.*
8. *El seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico.*

(d) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(e) Requerir al Administrador, al Fiduciario y a las demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

(f) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

(g) Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

(h) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.

(i) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

(j) Convocar a las Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.

(k) Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea de Tenedores o el referido Comité Técnico.

(l) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

9.3 COMITÉ DE PRÁCTICAS.

9.3.1 Creación del Comité de Prácticas. El comité de prácticas se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3

(tres) de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico (el "Comité de Prácticas"). El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Prácticas y a su suplente quienes no podrán ser miembros del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Prácticas durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Prácticas se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el secretario del Comité de Prácticas, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de los miembros del Comité Técnico.

Para que las sesiones del Comité de Prácticas se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Prácticas. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Prácticas.

9.3.2 *Facultades. El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:*

(a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de operaciones con Personas Relacionadas y con Personas integrantes del Fideicomiso Nacer, incluyendo una declaración respecto si la operación que se pretende llevar a cabo se celebrará en términos y condiciones de mercado para operaciones similares.

(b) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.

(c) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.

(d) Recomendar al Comité Técnico solicite al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones.

(e) Informar anualmente al Comité Técnico, respecto de:

1. El desempeño de los Ejecutivos.

2. *Las operaciones que el Fideicomiso, el Administrador o cualquier afiliada y/o subsidiaria del Fideicomiso y/o del Administrador lleven a cabo, directa o indirectamente, con Personas Relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando los principales términos y condiciones de dichas operaciones, las partes involucradas, los montos de las contraprestaciones y una declaración respecto si la operación se llevó a cabo en términos y condiciones de mercado para operaciones similares.*
3. *Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los Ejecutivos.*
4. *Las dispensas otorgadas por el Comité Técnico para que un miembro del Comité Técnico, un Ejecutivo, una Persona Relacionada o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que correspondan al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa.*

(f) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.

(g) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(h) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso y que se señalen en otras Cláusulas.

9.4 COMITÉ DE NOMINACIONES.

9.4.1 Comité de Nominaciones. El comité de nominaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula (el "Comité de Nominaciones"), se integrará con cualquiera de los miembros del Comité Técnico, debiendo contar con al menos 3 (tres) Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Nominaciones de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Nominaciones y a su suplente quienes no podrán ser miembros del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Nominaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de sus miembros.

Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones

serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

9.4.2 *Facultades. El Comité de Nominaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:*

(a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.

(b) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.

(c) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.

(d) Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.

(e) Previa opinión del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.

(f) Proponer acerca de la designación y destitución de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador.

(g) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

El Comité de Nominaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses del Fideicomiso.

9.5 COMITÉ DE COMPENSACIONES.

9.5.1 *Comité de Compensaciones. El comité de Compensaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula (el "Comité de Compensaciones"), se*

integrará únicamente con Miembros Independientes, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos, según determine el Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Compensaciones de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Compensaciones y a su suplente quienes no podrán ser miembros del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Compensaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Compensaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de sus miembros.

Para que las sesiones del Comité de Compensaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Compensaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Compensaciones.

9.5.2 *Funciones. El Comité de Compensaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:*

(a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Ejecutivos.

(b) Proponer al Comité Técnico, según sea el caso, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que deban ser pagadas a los Ejecutivos, en su caso.

(c) Proponer a la Asamblea de Tenedores el esquema de incentivos a Ejecutivos, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera.

(d) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

El Comité de Compensaciones sustentará las compensaciones que proponga acreditando, a satisfacción del Comité Técnico, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos con los intereses del negocio del Fideicomiso.

DÉCIMA. ADMINISTRADOR.

10.1 *<u>Designación del Administrador</u>. El Fideicomitente, previa instrucción por escrito al Fiduciario, nombrará al Administrador inicial, quien deberá cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso y deberá convenir en el respectivo Contrato de Administración el cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el Fideicomiso y dicho contrato.*

10.2 *El Fideicomiso deberá ser socio del Administrador y su parte social no deberá ser en ningún momento menor al 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) de dicha sociedad civil.*

10.3 *El Fiduciario celebrará con el Administrador el Contrato de Administración respectivo conforme al formato que se agrega al Fideicomiso como **<u>Anexo "B"</u>** y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador. En términos del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 9 de la Circular Única de Emisoras, el Contrato de Administración deberá prever lo siguiente:*

1. *Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades de actos de administración y de dominio (en términos de la Cláusula Décima, sección 10.6 siguiente).*

2. *Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de tal forma que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.*

3. *El régimen de responsabilidad del Administrador, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales.*

4. *La obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.*

5. *La obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.*

10.4 *A menos que se especifique lo contrario en el Fideicomiso, el Fiduciario deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador; siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Administración.*

10.5 *Sujeto a los términos del Fideicomiso y el Contrato de Administración, el Fiduciario faculta y autoriza al Administrador llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, de los Servicios de Administración, salvo que dichos actos o actividades se encuentren*

expresamente reservadas a favor del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores. Para efectos de que no haya lugar a dudas, el Administrador no estará autorizado ni contará con facultades y no podrá instruir al Fiduciario, respecto de los asuntos que corresponde instruir al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, conforme al Fideicomiso. Asimismo, se acuerda que el Administrador podrá en todo momento subcontratar prestadores de servicios para el cumplimento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y/o el Contrato de Administración (esta facultad del Administrador deberá incluirse expresamente en el Contrato de Administración).

10.6 *El Fiduciario otorgará al Administrador y a aquéllos individuos designados por éste, un poder ante notario público para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter respecto del Fideicomiso, con las siguientes facultades, mismas que deberán ajustarse a los términos previstos en la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso:*

(i) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2,554 del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar el Fideicomiso ante autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y cualesquiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover y desistirse aún de un procedimiento de amparo; presentar demandas y denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y otorgar perdones; articular posiciones; presentar pruebas, objetar, aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que el apoderado no podrá hacer cesión de bienes.

(ii) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2,554 del Código Civil de la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, para celebrar, modificar, realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados con los fines del Fideicomiso.

El otorgamiento de dichos poderes no libera ni al apoderado ni al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Fideicomiso.

10.7 *De los gastos incurridos para la prestación de los Servicios de Administración, el Administrador tendrá derecho al reembolso de dichos gastos, y el Fiduciario deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al Administrador, dichos montos con base en un presupuesto autorizado anualmente por el Comité Técnico.*

10.8 El Administrador deberá prestar al Fiduciario los Servicios de Administración, conforme a los términos y condiciones previstas en el Contrato de Administración. Asimismo, deberá cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Fideicomiso, el Título y demás convenios y contratos relativos.

10.9 El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores ante la existencia de una Conducta de Destitución, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del número de CBFIs en circulación. Asimismo, podrán ser destituido por la Asamblea de Tenedores sin mediar Conducta de Destitución cuando dicha remoción sea aprobada por el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) del número de CBFIs en circulación.

Como consecuencia de lo anterior:

(i) El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso dejará de ser el administrador del Fideicomiso y se estará a lo previsto por el Contrato de Administración respectivo; y

(ii) El administrador sustituto será designado como administrador del Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, debiendo el Fiduciario celebrar el Contrato de Administración respectivo.

En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Administrador y de los Ejecutivos.

DÉCIMA CUARTA. DISTRIBUCIONES.

14.1 <u>Distribuciones</u>. Los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Para el caso de que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes.

14.2 <u>Entrega de Distribuciones de Efectivo</u>. Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs en circulación de cada Tenedor.

14.3 <u>Periodicidad</u>. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las

Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Lo anterior en el entendido que la política de distribución podrá ser determinada por el Comité Técnico y por ende la periodicidad podría ser modificada de tiempo en tiempo.

Lo anterior, en el entendido de que las Distribuciones de Efectivo se realizarán cuando menos 1 (una) vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior.

14.4 *Origen. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:*

(i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;

(ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, previa opinión del Comité de Auditoría; y

(iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

DÉCIMA QUINTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN.

15.1 *Régimen de Inversión. El régimen de inversión de los recursos que se encuentren en las Cuentas estará sujeto a lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR y se estará a lo siguiente:*

(a) Las cantidades que se encuentren en las Cuentas podrán ser invertidas en Inversiones Permitidas, de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador o del Comité Técnico, quienes deberán en todo caso respetar las políticas de inversión fijadas por dicho Comité Técnico;

(b) Ni el Fiduciario ni el Administrador serán responsables de cualquier detrimento de los montos que se encuentren en las Cuentas que sean invertidos de conformidad con esta Cláusula, excepto en caso de negligencia inexcusable, dolo o mala fe del Fiduciario o el Administrador, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC;

(c) Las instrucciones en relación con las inversiones a que se refiere esta Cláusula deberán ser efectuadas por el Comité Técnico o por el Administrador, por escrito, y realizarse antes de las 12:00 P.M. (tiempo de la Ciudad de México) del Día en el cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas. Para el caso de que el Comité Técnico o el Administrador no emitan instrucciones por escrito con respecto a las Inversiones Permitidas que deba hacer el Fiduciario antes de las 12:00 P.M. (tiempo de la Ciudad de México), del día en que haya recursos disponibles en cualquiera de las Cuentas, el Fiduciario procederá a efectuar Inversiones Permitidas cuya fecha de vencimiento no sea una fecha posterior al siguiente Día Hábil. La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a la disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en ese momento y el Fiduciario no será responsable por reducciones al valor de las inversiones que se realicen de conformidad con lo dispuesto en esta Cláusula, ya sea por fluctuaciones de mercado o por cualquier otra razón, y el Fideicomitente libera de manera expresa al Fiduciario en relación a cualquier detrimento que pueda sufrir el Patrimonio del Fideicomiso;

(d) Salvo que se establezca lo contrario en el Fideicomiso, los rendimientos generados por las inversiones realizadas con los montos que se encuentren en las Cuentas serán parte de la cuenta respectiva. De acuerdo con las disposiciones de la fracción XIX, inciso (b) del artículo 106 (ciento seis) de la LIC, el Fiduciario no será responsable de la tasa de rendimiento recibida sobre inversiones efectuadas conforme a esta Cláusula;

(e) De conformidad con el numeral 3.2 de la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, los fondos que reciba el Fiduciario que no se inviertan de manera inmediata conforme a los fines del Fideicomiso, deberán ser depositados en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican a una Inversión Permitida, así como que de realizarse el depósito en la institución de crédito que actúa como fiduciario, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito;

(f) La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que el Fiduciario realice la operación. En caso de que el Fiduciario reciba cantidad alguna para inversión, fuera de los horarios establecidos, dichas cantidades se invertirán al Día Hábil siguiente.

(g) El Fiduciario podrá llevar a cabo todos los actos y celebrar los contratos que se requieran para efectuar las inversiones materia del presente Fideicomiso, conforme a lo establecido en esta Cláusula no estando obligado en ningún caso, a entregar físicamente los valores o instrumentos adquiridos como consecuencia de las inversiones realizadas; y

(h) Conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso el contenido del numeral 5.4 de la Circular 1/2005 y las medidas preventivas siguientes:

i) El Fiduciario podrá realizar operaciones con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando por su propia cuenta, siempre y cuando se trate de operaciones que la LIC, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses (las "Operaciones con Invex");

ii) El Fideicomitente aprueba expresamente que se lleven a cabo las Operaciones con Invex, siempre y cuando se trate de Inversiones Permitidas y que sea realicen a precio de mercado;

iii) Los derechos y obligaciones de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando como Fiduciario y por cuenta propia, no se extinguirán por confusión; y

iv) Cualquier departamento o área de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, que realice operaciones por cuenta propia y el departamento o área fiduciaria de dicha institución, no deberán ser dependientes directamente entre ellas.

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

16.1 Obligaciones del Fiduciario. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

(a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;

(b) Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual;

(c) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;

(d) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;

(e) Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;

(f) De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso;

(g) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;

(h) Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;

(i) Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de las resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores.

(j) Entregar vía correo electrónico al Fideicomitente, al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, copia de los estados de cuenta bancarios de las Cuentas. En caso de que las Cuentas se mantengan en una institución financiera diversa al Fiduciario, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios, el Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo estaría obligado a proporcionar copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantengan las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales. El Administrador, con el apoyo del Asesor Contable y Fiscal llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la BMV y

CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respetivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.

(k) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;

(l) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;

(m) Entregar al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte del Emisor, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones en los Documentos de Emisión.

(n) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;

(o) Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;

(p) Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;

(q) Publicar los avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que

deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187 de la LISR; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo. El aviso que se presente a Indeval deberá señalar por lo menos el monto y la fecha en la que se llevará a cabo la Distribución de Efectivo, así como cualesquier otro dato necesario para llevarla a cabo; y

(r) En su caso, verificar la información y cantidades proporcionadas por el Administrador y, en su caso, el Representante Común, particularmente lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de las Distribuciones conforme a los CBFIs.

El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR.

18.1 Derechos Adicionales del Administrador. Además de los otros derechos consignados en el Fideicomiso, el Administrador tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso, los siguientes derechos:

- *a. Derecho para acceder en Días Hábiles y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder del Fiduciario derivada o relacionada con el Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración del Fideicomiso por parte del Fiduciario;*
- *b. Derecho a requerir al Comité Técnico que sustituya al Fiduciario en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Novena del Fideicomiso; y*
- *c. Derecho a objetar cualesquiera cálculos realizados por el Fiduciario. El Administrador contará con un plazo de 10 (diez) Días contados a partir de que haya sido informado de dicho cálculo, para alcanzar un acuerdo con el Fiduciario, respecto del supuesto error. En caso de que en dicho plazo se alcance un acuerdo, el Fiduciario, implementará de inmediato el acuerdo sin responsabilidad ulterior alguna. Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Fiduciario para reclamar, en las instancias legales que correspondan, los ajustes que apliquen y en su caso los daños y perjuicios que dicho error le haya causado.*

VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHO DE REVERSIÓN.

22.1 Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión, en la medida en que lo conserven en términos del respectivo Convenio de Aportación y Adhesión y conforme al Fideicomiso, para el caso de que el Fiduciario haya sido instruido a llevar a cabo la enajenación del Activo aportado de que se trate o en caso de extinción del Fideicomiso.

22.2 Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre Activos aportados a que se refiere la Cláusula Vigésima Segunda, sección 22.1 del Fideicomiso, se procederá de la siguiente forma:

(i) Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Activo aportado de que se trate conforme al Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes respectivos.

(ii) Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso (i) anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Activo de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.

En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

VIGÉSIMA CUARTA. ADQUISICIÓN DE CBFIS EN CIRCULACIÓN.

24.1 El Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico, podrá adquirir CBFIs en circulación para:

I. ser mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso para su posterior colocación en el mercado, en cuyo caso, en tanto sean mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso no podrán ser representados ni votados en Asamblea de Tenedores y el Fideicomiso podrá ejercer los derechos económicos que les correspondan conforme a las disposiciones legales aplicables; o

II. convertirlos en CBFIs no suscritos que se conservarán en la tesorería del Fideicomiso, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Lo anterior, en el entendido que

dichos CBFIs podrán (i) según lo determine el Comité Técnico (a) ser colocados en el mercado secundario (b) ser suscritos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; o (c) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos; o (ii) ser cancelados, según lo determine la Asamblea de Tenedores.

Para efectos de claridad, en tanto los CBFIs adquiridos por el Fideicomiso conforme a la presente Cláusula se conserven en la tesorería del Fideicomiso, no gozarán de derechos corporativos o económicos de ningún tipo.

24.2 El Fideicomiso podrá adquirir CBFIs en circulación, siempre que:

(a) La adquisición se efectúe a través de la BMV.

(b) La adquisición se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV.

(c) La adquisición se realice, previa autorización del Comité Técnico, conforme a las reglas de operación del Fondo de Recompra, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso (i) con los recursos que provengan del Resultado Fiscal no distribuido por no tener la obligación de distribuir dicho Resultado Fiscal en términos de la fracción VI del artículo 187 de la LISR, o, (ii) en su caso, con el monto de recursos que se establezca conforme a las disposiciones aplicables.

Para efectos de lo anterior, si se llegaré a actualizar el supuesto establecido en el numeral I de la sección 24.1 anterior, la adquisición de los CBFIs en circulación se considerará como una inversión autorizada de conformidad con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR, siempre que la inversión en dichos CBFIs y las inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no superen en conjunto el 30% (treinta por ciento) del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso, y el fideicomiso deberá reconocer los rendimientos que generen dichos CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el Resultado Fiscal que se distribuirá entre los Tenedores.

(d) La Asamblea de Tenedores haya autorizado para el ejercicio de que se trate el monto máximo de recursos que el Fideicomiso podrá destinar para la adquisición de CBFIs en circulación.

(e) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV.

La adquisición de los CBFIs en circulación por parte del Fideicomiso, en ningún caso podrá dar lugar a que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de los CBFIs en la BMV.

La adquisición de los CBFIs en circulación se realizará conforme a la Legislación Aplicable o en su defecto conforme al procedimiento establecido en el documento que se adjunta como Anexo "J" al Fideicomiso.

TRIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS.

31.1 *Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Con posterioridad a la primera Emisión, toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico y deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, lo anterior, en el entendido que la autorización previa del Comité Técnico, solo será requerida cuando la celebración de cualquier contrato, convenio o acto jurídico implique rebasar el límite de tenencia anteriormente establecido.*

Lo señalado en el párrafo anterior, se aplica en forma enunciativa, pero no limitativa a:

(i) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo certificados de participación ordinaria (CPOs) o cualquier otro Valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs;

(ii) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores;

(iii) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el Fideicomiso; y

(iv) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de personas o consorcios.

La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente si la adquisición de los CBFIs, Valores y/o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultaneas o sucesivas, en México o en el extranjero.

31.2 *Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad:*

(a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar;

(b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero;

(c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero;

(d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos (b) y (c) anteriores;

(e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado;

(f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación;

(g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula;

(h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación;

(i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra; y

(j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.

31.3 Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores.

31.4 Pacto expreso. Los Tenedores, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda

clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento.

31.5 *Elementos para valoración. El Comité Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada 10% (diez por ciento) del número de CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas.*

31.6 *Término para la resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los 3 (tres) meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso.*

Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los 2 (dos) meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario.

31.7 *Figuras jurídicas incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o derechos inherentes a los mismos.*

31.8 Forma de calcular montos y porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquiriente, adquirientes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de "Influencia Significativa" o "Poder de Mando" en los términos de los dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquiriente o pretendidos adquirientes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquiriente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquiriente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquiriente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos.

31.9 Excepciones. Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso Nacer, a través de los cuales se controle de manera directa o indirecta, la tenencia de los CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales en la formación de la Fibra por parte de los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y cualesquiera otros que adquiera de tiempo en tiempo; (iii) a las adquisiciones de CBFIs, cuando el comprador o adquirente sea una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro regulada; y (iv) a las adquisiciones de CBFIs que se realicen a través de ofertas públicas y ofertas públicas forzosas de adquisición en términos de la Ley del Mercado de Valores.

31.10 Derechos de Tenedores. Lo previsto en esta Cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación a que se refiere el Fideicomiso.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES.

32.1 Modificaciones. El Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los

Tenedores a través de Asamblea Ordinaria de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Novena, Décima, Décima Primera, Decima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima Primera, Trigésima Segunda y Trigésima Tercera del Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores por más del 90% (noventa por ciento) del número de CBFIs en circulación. La mayoría de votación antes descrita, no se requerirá cuando se trate de modificaciones necesarias para adecuar el Fideicomiso de conformidad con futuras reformas a la Legislación Aplicable o derivadas de algún requerimiento legal por parte de alguna autoridad gubernamental."

[*Sección de página intencionalmente en blanco]*

3.4.2 Otros contratos relevantes

Fideicomiso Nacer

Conforme al Fideicomiso Nacer son fines del mismo que: (i) los Fideicomitentes Adherentes Iniciales transmitan y el fiduciario adquiera, la propiedad y titularidad de los CBFIs emitidos en términos del Fideicomiso para beneficio exclusivo de los fideicomisarios del Fideicomiso Nacer, según corresponda y determine el Fundador Relevante; (ii) los fideicomitentes adherentes futuros transmitan y el fiduciario adquiera, la propiedad y titularidad de CBFIs emitidos en términos del Fideicomiso para beneficio exclusivo de los fideicomisarios del Fideicomiso Nacer, según corresponda y determine el Fundador Relevante; (iii) el fiduciario abra, maneje y administre la cuenta bursátil conforme a las instrucciones que reciba del Fundador Relevante o del comité técnico del Fideicomiso Nacer, según sea el caso; (iv) el fiduciario ejerza los derechos económicos y corporativos que le correspondan como tenedor de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones que reciba del Fundador Relevante o del comité técnico del Fideicomiso Nacer, según sea el caso; (v) en su caso y en los términos del Fideicomiso Nacer, el fiduciario disponga de los CBFIs que correspondan a cada fideicomisario, de conformidad con las instrucciones que reciba del Fundador Relevante o del comité técnico del Fideicomiso Nacer, según sea el caso; (vi) en su caso y en los términos del Fideicomiso Nacer, el fiduciario por instrucciones del Fundador Relevante o del comité técnico del Fideicomiso Nacer, revierta a los fideicomitentes aportantes de CBFIs y a los fideicomitentes adherentes, según corresponda, la propiedad y titularidad de los CBFIs que a cada uno de ellos corresponda, mediante depósito en su respectiva cuenta bursátil individual.

Prohibición de venta de CBFIs

El Fundador Relevante y los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, han acordado que durante los 180 (ciento ochenta) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, sin el consentimiento previo y por escrito de los Intermediarios Colocadores, no podrán enajenar o disponer de ninguno de sus CBFIs o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs que estén aportados al Fideicomiso Nacer.

Adicionalmente, conforme al Fideicomiso Nacer (i) por un periodo de 1 (un) año a partir de la fecha de Oferta Pública inicial de los CBFIs el 100% (cien por ciento) de dichos CBFIs no podrá retirarse del Fideicomiso Nacer, salvo que durante los 180 (ciento ochenta) Días siguientes a la fecha de la presente Emisión, se obtenga el consentimiento previo y por escrito de los Intermediarios Colocadores, (ii) para el periodo comprendido entre el término de dicho plazo de 1 (un) año y que concluya 3 (tres) años después de la Fecha de Emisión, no más del 25% (veinticinco por ciento) de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso Nacer, (iii) para el periodo a partir del término de dicho

periodo de 3 (tres) años y que concluya 5 (cinco) años después de la Fecha de Emisión, no más del 50% (cincuenta por ciento) de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso Nacer, y (iv) para el periodo a partir del término de dicho periodo de 5 (cinco) años el total de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso Nacer.

Asimismo, en términos de los Convenios de Aportación y Adhesión correspondientes, los CBFIs que tienen derecho a recibir los Fideicomitentes Adherentes Iniciales como contraprestación por los Activos Iniciales, serán depositados por el Fiduciario directamente al Fideicomiso Nacer.

Asimismo, el Fideicomiso Nacer establece que en caso de que nuestro Administrador sea destituido sin mediar una Conducta de Destitución, las restricciones y plazos mencionados anteriormente, no serán aplicables, por lo que el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados.

Contrato de Administración y Contratos de Arrendamiento

Contrato de Administración

En términos del Fideicomiso, celebraremos el Contrato de Administración con nuestro Administrador a efectos de que éste lleve a cabo la prestación de todos los servicios relacionados con la administración de nuestra Cartera, en términos de dicho contrato.

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador será responsable de prestar al Fideicomiso, de manera exclusiva, los Servicios de Administración. El Administrador será responsable, de manera general, de prestar los servicios de administración, asesoría, representación, planeación y coordinación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la facturación y cobranza de las Rentas, la facturación y cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prorrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de nuestro negocio, que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones del propio Contrato de Administración.

Para dichos efectos el Administrador podrá subcontratar con terceros la prestación de los Servicios de Administración, siendo en todo momento el responsable de los mismos frente al Fideicomiso y los Tenedores.

De manera específica, el Administrador prestará y será responsable de llevar a cabo las siguientes actividades:

I. Servicios de administración: El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

(a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico.

(b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y de los Activos, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan, (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales, y (iii) en caso de no haberse nombrado un Asesor Contable y Fiscal en términos del Fideicomiso, prestar los servicios correspondientes a dicho cargo bajo el Fideicomiso y/o contratar un tercer que preste estos servicios.

(c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

(d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.

(e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de evitar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso.

(f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso.

(g) Llevar a cabo, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de Activos, incluyendo la tramitación y obtención ante las autoridades competentes de cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones que se requieran así como la celebración de todo tipo de contratos, convenios, acuerdos y documentos

relacionados con cualquier actividad relacionada con el desarrollo inmobiliario y conservación y/o remodelación de inmuebles.

(h) Llevar a cabo la gestión de los Activos que integran la Cartera. El Administrador procurará emplear un contrato de arrendamiento estándar, no obstante lo anterior, podrá incluir las modificaciones que para cada caso en particular juzgue más convenientes.

(i) Cumplir con todas y cada una de las obligaciones establecidas en las leyes y reglamentos aplicables en materia laboral, de seguridad social y de carácter económico, por lo que el Administrador cubrirá el pago y asumirá la responsabilidad de cualquier obligación laboral y de pago de IMSS, INFONAVIT, SAR, AFORES, cuotas sindicales, en su caso de los desarrollos que lleve a cabo el Fideicomiso, impuestos, vacaciones, primas vacacionales, aguinaldos, indemnizaciones, y cualesquiera otra cuota, pago, o erogación derivada de la Ley Federal del Trabajo, de la Ley del Seguro Social y de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores y de cualesquiera otra legislación laboral, fiscal o de seguridad social vigente y aplicable y demás obligaciones laborales con el personal que contrate para la ejecución de los Servicios objeto del Contrato de Administración, así como de su personal administrativo.

(j) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de las Rentas en favor del Fideicomiso y la desocupación de los Activos de los inquilinos morosos.

(k) Supervisar el cumplimiento oportuno de las obligaciones derivadas de la Legislación Aplicable en materia ambiental respecto de los Activos.

(l) Realizar todas las actividades para mantener los Activos asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

(m) Llevar a cabo las actividades de mercadotecnia necesarias para promover los Activos, incluyendo sin limitar: (i) efectuar las campañas de publicidad de los Activos; y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los agentes independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos.

(n) En caso de que algún contrato celebrado por el Administrador con terceros sea terminado por actualizarse cualesquiera de los supuestos referidos en el inciso inmediato anterior, celebrar con la persona y conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico del Fideicomiso o, en su caso, la

Asamblea de Tenedores de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, un nuevo contrato de prestación de servicios.

(o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los Contratos de Arrendamiento.

II. Servicios de Representación. El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de representación que sean necesarios y convenientes para representarlo frente a los arrendatarios y usuarios de los Activos, incluyendo sin limitar los siguientes:

(a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de las Rentas, en apoyo del Fiduciario, y la cobranza y facturación de las cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento directamente; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos; (iii) el registro, control y reportes de cartera vencida, respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento; (v) informar al Comité Técnico del Fideicomiso los resultados de cobranza de las Rentas y demás obligaciones de pago contenidas en los Contratos de Arrendamiento, así como la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente; (vi) informar al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (vii) recomendar al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo; y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

(b) La negociación, celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.

(c) Realizar los pagos que sean necesarios y convenientes para el mejor funcionamiento del Fideicomiso y los Activos, incluyendo sin limitar, los pagos

relacionados con el impuesto predial y derechos por servicios de agua y luz de los Activos.

(d) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y prórroga de éstos últimos.

III.- Servicios de Asesoría y Planeación. El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de asesoría, planeación y coordinación, incluyendo sin limitar, los siguientes:

(a) La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los proyectos inmobiliarios o Activos a ser adquiridos o, en su caso, desarrollados por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se adquirirán, desarrollarán, construirán, promoverán, comercializarán, arrendarán y operarán los proyectos o Activos identificados como de "oportunidad"; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y conforme a la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, actividad que incluirá, sin limitar: (i) la identificación de activos *targets*, negociación, auditorías, examinación, estudio, análisis, documentación y cierre; (ii) la definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se adquirirá o construirá, será o está siendo desarrollado; (iii) la planeación financiera de los proyectos y Activos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros proforma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados; (iv) la planeación comercial de los proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los proyectos o Activos (la "Comercialización"), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los proyectos y Activos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización; (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (vi) la recomendación y asesoría sobre

la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.

(b) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos y los Activos.

(c) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las Personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso.

(d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento.

(e) Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.

(f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de: (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

(g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario.

(h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) auditorías; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda, en su caso, decidir al respecto.

(i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones de las autoridades gubernamentales correspondientes que resulten necesarios para el desarrollo de los proyectos.

(j) Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico y conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

(k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Activos en buen estado de operación y funcionamiento.

(l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Activos.

(m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico.

(n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones.

(o) Prestar los servicios de asesoría administración en operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso.

(p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos y Activos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los mismos y de los Contratos de Arrendamiento, bajo los términos del Contrato de Administración.

La vigencia del Contrato de Administración será de 20 (veinte) años forzosos para ambas partes a partir de la fecha de su firma y en tanto no exista una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Administración, no se podrá terminar anticipadamente. El contrato se renovará automáticamente por periodos de 20 (veinte) años en la medida en que no se dé por terminado por cualquiera de las partes, mediante previa notificación por escrito y vía correo certificado, con por lo menos 6 (seis) meses de anticipación a la fecha de su terminación. Lo anterior, en el entendido que el contrato podrá ser terminado

por el Fiduciario, sin responsabilidad alguna, si se actualiza una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Administración.

El Administrador podrá ser destituido por incurrir en una Conducta de Destitución mediante el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 51% (cincuenta y un por ciento) de los CBFIs en circulación reunidos en Asamblea de Tenedores, en términos del Contrato de Administración, si se actualiza si ocurre alguno o alguno de los siguientes eventos:

(a) un incumplimiento significativo del Fideicomiso o del Contrato de Administración, por parte del Administrador;
(b) la existencia de fraude respecto de los actos de un ejecutivo del Administrador;
(c) la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso;
(d) la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un ejecutivo del Administrador con relación al Fideicomiso o al Contrato de Administración que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso;
(e) la condena por un delito grave en contra del Administrador y/o contra de un Ejecutivo (sancionado con pena de prisión de más de 6 (seis) meses);
(f) que el Fideicomiso Nacer transmita los CBFIs de los que sea titular en contravención a lo previsto en el Fideicomiso Nacer, salvo que la transmisión correspondiente esté autorizada de conformidad con dicho Fideicomiso Nacer;
(g) que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Administrador o el Administrador presente una solicitud para obtener una resolución en tal sentido;
(h) que el Administrador o uno de sus ejecutivos violen los deberes de lealtad o diligencia a que se refieren los Apartados A y B de la Sección I del Capítulo II de la LMV, mismos que por virtud del Contrato de Administración y del Fideicomiso se encuentran obligados a cumplir;
(i) que cualquier declaración efectuada por el Administrador en cualquier documento relacionado con los Servicios, el Fideicomiso y/o el Contrato de Administración, que se demuestre que fue incorrecta en cualquier aspecto sustancial al momento de hacerse o entregarse, y continúe siendo incorrecta en cualquier aspecto sustancial por un periodo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le notifique por escrito de dicho incumplimiento y le sea requerido subsanar el mismo; o
(j) una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores, por parte del Administrador o uno de sus ejecutivos.

Asimismo, en términos del Contrato de Administración, el Administrador podrá ser destituido sin haber mediado una Conducta de Destitución, si la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, aprueba dicha destitución y autoriza e instruye al Fiduciario para que realice todos los actos necesarios y suficientes terminar el Contrato de Administración.

No se considerará una conducta de destitución en términos del Contrato de Administración, si cualquiera de los eventos mencionados en los incisos *(a)*, *(c)*, *(d)* y *(e)* anteriores, son subsanados por el Administrador dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Administrador tuvo conocimiento de dicha sentencia y, que cualquiera de las conductas de destitución realizadas por un Ejecutivo, sean subsanadas por el Administrador: (i) a través de la terminación del contrato laboral correspondiente con el Ejecutivo, (ii) reparando los daños causados al Fideicomiso por virtud de dicha conducta, y (iii) realizando sus mejores esfuerzos para mitigar cualquier daño a la reputación del Fideicomiso, en cada caso, dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Administrador tuvo conocimiento de dicha determinación.

Contratos de Arrendamiento

El Fiduciario celebrará seis Contratos de Arrendamiento en total con seis distintas entidades que serán los Arrendatarios de los 52 Activos Iniciales que conformen nuestra Cartera de Aportación.

Los términos generales de los Contratos de Arrendamiento son los siguientes:

1. Son contratos de largo plazo con una vigencia mínima de 15 (quince) años, renovables automáticamente por periodos sucesivos del mismo plazo al plazo original de su vigencia, siempre y cuando el Arrendatario en cuestión se encuentre en cumplimiento de todas sus obligaciones conforme a, y derivadas del Contrato de Arrendamiento respectivo.
2. Establecen la renuncia expresa de los Arrendatarios al derecho del tanto.
3. No contemplan Rentas variables.
4. Están denominados en Pesos.
5. Prevén el pago de la Renta de manera mensual y los Arrendatarios no tendrán la obligación de pagar impuestos prediales o seguros sobre los Inmuebles (el arrendador, es decir Fibra Educa, será responsable de cubrir dichos montos).
6. Se prevé que la Renta será incrementada anualmente, por lo menos en el mismo porcentaje del INPC.
7. Se establece que en el evento de que el Arrendatario incumpla a cualquiera de sus obligaciones previstas en el contrato, el Arrendatario se obliga a pagar al Arrendador, como pena convencional, un importe equivalente a 1 (un) pago de

Renta, por cada mes que transcurra el incumplimiento y hasta que se subsane el incumplimiento y/o se haga entrega del bien arrendado, según corresponda.

8. Respecto de los Contratos de Arrendamiento en los que se incluyen los cuatro Activos Iniciales en desarrollo, se ha incluido una cláusula que establece que en el supuesto de que el desarrollo de dichos Activos Iniciales no se haya concluido a más tardar 18 meses siguientes a la fecha de entrada en vigor del contrato respectivo, el Arrendatario correspondiente deberá pagar una pena convencional equivalente a un mes de Renta por cada mes en que subsista el incumplimiento.
9. Cada uno de los Contratos de Arrendamiento prevé la participación de los demás Arrendatarios Iniciales como fiadores con el objeto de garantizar, en forma incondicional e irrevocable a Fibra Educa, el pago total y oportuno de cualquier cantidad de índole pecuniaria a que tenga derecho Fibra Educa bajo cada Contrato de Arrendamiento, incluyendo sin limitar, la pena convencional, de tal suerte que si el Arrendatario en cuestión incumple con sus obligaciones de pago, el pago de las Rentas serán exigibles a los demás Arrendatarios. Tenemos la intención de incluir esta disposición en los Contratos de Arrendamiento que se celebren en el futuro con cualquier Arrendatario que sea parte de nuestra Afiliada Nacer Global.
10. Se establece que por cada periodo de 5 (cinco) años de vigencia del contrato, el monto de la Renta deberá ser revisado y en su caso ajustado en términos de las condiciones prevalecientes en el mercado para efectos de actualizar dicho monto de la Renta. Para lograr lo anterior, el Arrendador deberá contratar los servicios de un valuador independiente de prestigio en México quien deberá determinar si el monto de la Renta vigente en dicho momento está dentro de los parámetros de mercado o en su caso establecer el nuevo monto de la Renta. Lo anterior, en el entendido que el monto de la Renta únicamente será ajustado cuando dicho monto sea mayor al monto de la Renta vigente en la fecha en que se efectúe el ajuste. Lo anterior será también aplicable al momento en que se haga efectiva una renovación automática en términos del propio contrato.
11. Se establece el derecho del Arrendador para llevar a cabo el re-desarrollo o reconversión de los Activos arrendados, en el entendido que podrá efectuarse dicha reconversión hasta por el 15% del total del número de Activos arrendados anualmente y siempre y cuando se garantice al Arrendatario la reubicación cercana de las instalaciones para el debido desempeño de su giro o negocio bajo el propio contrato de arrendamiento mientras dure el desarrollo así como su reinstalación en el inmueble una vez finalizado.
12. Los contratos podrán ser rescindidos por el Arrendador, además de por las causas señaladas en la ley, por cualquiera de las siguientes causas:
    a. Si el Arrendatario incumple con el pago de dos o más Rentas en forma consecutiva.
    b. Si el Arrendatario utiliza el bien arrendado para un fin distinto al establecido en el Contrato.
    c. Si el Arrendatario lleva a cabo obras o mejoras sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador.

d. Si el Arrendatario cede o transmite por cualquier medio el uso del bien arrendado, en favor de cualquier tercero, sin el previo consentimiento otorgado por escrito por el Arrendador.

Asimismo, podrá ser rescindido por el Arrendatario además de por las causas señaladas en la ley, por cualquiera de las siguientes:

a. En caso de que el bien arrendado no se encuentre en condiciones óptimas para ser utilizado por el Arrendatario.
b. En caso de que no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el fin al que está destinado el bien arrendado.

[*Sección de página intencionalmente en blanco]*

3.5 Administrador

3.5.1 Fibra Educa Management, S.C.

3.5.1.1 Sobre el Administrador interno.

Fibra Educa Management, S.C. es una sociedad civil de reciente creación cuyo fin es prestar de manera exclusiva los Servicios de Administración a Fibra Educa.

Esta sociedad civil fue constituida el 31 de enero de 2018, según escritura pública número 102,094, otorgada ante la fe del Lic. Juan José Aguilera Zubirán, titular de la Notaría número 66 del Estado de México. Fibra Educa es el titular de una parte social representativa del 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) del capital social de esta sociedad. Asimismo, Fibra Educa es beneficiario de los derechos económicos y corporativos de la parte social representativa del 0.01% (cero punto cero uno por ciento) del capital social del Administrador a través de un fideicomiso que la administra a efectos de ser completamente subsidiaria de Fibra Educa.

3.5.1.2 Obligaciones y responsabilidades del Administrador

En términos del Contrato de Administración, el Administrador será responsable de prestar al Fideicomiso, de manera exclusiva, los Servicios de Administración que se describen a continuación.

El Administrador será responsable de prestar al Fideicomiso todos los servicios de administración, dentro de los que se incluyen servicios de administración, asesoría, representación, planeación, operación, mantenimiento, comercialización, supervisión y coordinación del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Activos, los Contratos de Arrendamiento, la facturación y cobranza de las Rentas, la facturación y cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prórrogas, utilización de recursos a través de un presupuesto para el adecuado mantenimiento de los Activos, incluyendo mantener vigentes todas las licencias y permisos para la debida operación de los Activos, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico.

El Administrador podrá celebrar con terceros los contratos de prestación de servicios para subcontratar los servicios bajo el Contrato de Administración que considere necesarios; en el entendido que dichos contratos podrán ser terminados sin responsabilidad por el Administrador previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación. Lo anterior en el entendido que el responsable final frente al

Fideicomiso por la prestación de los servicios será en todo momento el Administrador. Esta estipulación deberá establecerse en los contratos respectivos.

Para información detallada del Contrato de Administración, ver sección "*3.4.2 Otros contratos relevantes*", del presente Prospecto.

3.5.1.3 Contenido y periodicidad de sus informes

El Administrador preparará y enviará al Comité Técnico un reporte mensual, así como aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico le solicite previamente por escrito con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación.

El Administrador deberá entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite al Fiduciario y el Comité Técnico para ser incluida en la información financiera del Fideicomiso y, en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

Asimismo, el Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.

3.5.1.4 Esquema de compensaciones

El Fiduciario rembolsará al Administrador por todos los gastos incurridos por el mismo en favor de Fibra Educa y se obliga a entregar al Administrador, la cantidad mensual que sea suficiente para mantener cada mes, como fondo de gastos, el equivalente a Ps. $2,500,000.00 (dos millones quinientos mil Pesos 00/100, M.N.) (el "Fondo de Gastos") que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos bajo el Contrato de Administración. El monto del Fondo de Gastos será revisable por las partes cada año y autorizado por el Comité Técnico.

Todos los gastos incurridos por el Administrador por instrucciones o en beneficio de Fibra Educa incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales y aquéllos impuestos que deriven de sus ingresos serán pagaderos con los recursos disponibles en el Fondo de Gastos y facturados por el Administrador al Fideicomiso para ser reembolsados por el Fiduciario al Administrador. En caso de que los recursos disponibles en el Fondo de Gastos no sean suficientes para llevar a cabo cierto gasto reembolsable al Administrador, éste podrá solicitar al Fiduciario efectúe dicho gasto directamente de manera excepcional.

3.5.1.5 Vigencia

La vigencia del Contrato de Administración será de 20 (veinte) años forzosos para ambas partes a partir de la fecha de su firma y en tanto no exista una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Administración, no se podrá terminar anticipadamente, salvo por la facultad de la Asamblea de Tenedores de destituir al Administrador. El contrato se renovará automáticamente por periodos de 20 (veinte) años en la medida en que no se dé por terminado por cualquiera de las partes, mediante previa notificación por escrito y vía correo certificado, con por lo menos 6 (seis) meses de anticipación a la fecha de su terminación. Lo anterior, en el entendido que el contrato podrá ser terminado por el Fiduciario, sin responsabilidad alguna, si se actualiza una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Administración.

3.5.1.6 Causales de remoción del Administrador

El Administrador podrá ser destituido por incurrir en una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Administración, se actualiza si ocurre alguno o alguno de los siguientes eventos:

(a) un incumplimiento significativo del Fideicomiso o del Contrato de Administración, por parte del Administrador;
(b) la existencia de fraude respecto de los actos de un ejecutivo del Administrador;
(c) la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo que sean materiales o que causen una pérdida al patrimonio del Fideicomiso;
(d) la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un ejecutivo del Administrador con relación al Fideicomiso o al Contrato de Administración que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso;
(e) la condena por un delito grave (sancionado con pena de prisión de más de 6 (seis) meses) en contra de un ejecutivo del Administrador;
(f) que el Fideicomiso Nacer transmita los CBFIs de los que sea titular en contravención a lo previsto en el Fideicomiso Nacer, salvo que la transmisión correspondiente esté autorizada de conformidad con dicho Fideicomiso Nacer;
(g) que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Administrador o el Administrador presente una solicitud para obtener una resolución en tal sentido;
(h) que el Administrador o uno de sus ejecutivos violen los deberes de lealtad o diligencia a que se refieren los Apartados A y B de la Sección I del Capítulo II

de la LMV, mismos que por virtud del Contrato de Administración y del Fideicomiso se encuentran obligados a cumplir;

(i) que cualquier declaración efectuada por el Administrador en cualquier documento relacionado con los Servicios, el Fideicomiso y/o el Contrato de Administración, que se demuestre que fue incorrecta en cualquier aspecto sustancial al momento de hacerse o entregarse, y continúe siendo incorrecta en cualquier aspecto sustancial por un periodo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le notifique por escrito de dicho incumplimiento y le sea requerido subsanar el mismo; o

(j) una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores, por parte del Administrador o uno de sus ejecutivos.

Asimismo, en términos del Contrato de Administración, el Administrador podrá ser destituido si la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, autorizan e instruyen al fiduciario del Fideicomiso para que realice todos los actos necesarios y suficientes terminar el contrato; en el entendido que la Asamblea de Tenedores deberá necesariamente tomar el acuerdo respectivo con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Administrador a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión.

No se considerará una conducta de destitución en términos del Contrato de Administración, si cualquiera de los eventos mencionados en los incisos *(a)*, *(c)*, *(d)* y (*e)* anteriores, son subsanados por el Administrador dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Administrador tuvo conocimiento de dicha sentencia y, que cualquiera de las conductas de destitución realizadas por un Ejecutivo, sean subsanadas por el Administrador: (i) a través de la terminación del contrato laboral correspondiente con el Ejecutivo, (ii) reparando los daños causados al Fideicomiso por virtud de dicha conducta, y (iii) realizando sus mejores esfuerzos para mitigar cualquier daño a la reputación del Fideicomiso, en cada caso, dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Administrador tuvo conocimiento de dicha determinación.

3.5.1.7 Procedimiento de sustitución del Administrador

En el evento de actualizarse una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Administración, el Fiduciario mediante un aviso de destitución dado al Administrador por escrito, podrá iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador bajo el Contrato de Administración señalando en dicho aviso la Fecha de Sustitución a favor de un administrador sustituto.

Al llegar la Fecha de Sustitución y únicamente después de que el administrador sustituto designado haya aceptado su designación, todos los derechos y obligaciones del

Administrador bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso serán transferidos y asumidos por el administrador sustituto; en el entendido, sin embargo que el Administrador continuará desempeñando sus funciones hasta la Fecha de Sustitución. A partir de la Fecha de Sustitución el Administrador dejará de tener derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, salvo por las obligaciones pendientes de cumplir o que correspondan a cualquier fecha anterior a que surta efecto su sustitución y las obligaciones descritas anteriormente.

El Administrador cooperará con el Fiduciario y con el administrador sustituto en relación con la terminación de todos sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Fideicomiso, y el cumplimento de todos los actos y gestiones que requieran conforme a la Legislación Aplicable y en la transmisión al administrador sustituto de todas las facultades del Administrador y, en su caso, de los bienes del Fideicomiso que en ese momento mantenga en su poder.

El Administrador, en la Fecha de Sustitución: (a) entregará física y jurídicamente al administrador sustituto toda la información, documentos, programas, reportes, bases de datos, expedientes relativos al Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, los proyectos actualizados a la Fecha de Sustitución, que contengan todos los datos que el administrador sustituto, el Administrador o el Comité Técnico solicite de manera razonable para efecto de prestar los Servicios en términos del Contrato de Administración y del Fideicomiso; (b) depositará cualquier cantidad en efectivo que haya recibido en gestiones de cobro en la Cuentas del Fideicomiso; y (c) realizará todos aquellos actos que sean necesarios a fin de lograr una transición efectiva.

El Administrador y el Fiduciario, junto con el administrador sustituto, suscribirán en la Fecha de Sustitución un acta de entrega, declarando el administrador sustituto haber recibido la documentación e información que le sea entregada conforme a los párrafos anteriores; el Fiduciario o, en su defecto, el administrador sustituto, deberá entregar una copia de la misma al Comité Técnico. El administrador sustituto asumirá el depósito, en su caso, de los expedientes relativos a la información que le sea entregada.

A partir de la Fecha de Sustitución, todas las referencias hechas en el Contrato de Administración, el Fideicomiso y cualesquier otros documentos relacionados al Administrador, se entenderán hechas a la entidad que actúe como administrador sustituto y ésta adquirirá todos los derechos y estará sujeta a todas las obligaciones, responsabilidades y deberes del Administrador de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración y el Fideicomiso, en el entendido que el administrador sustituto no será responsable de los actos u omisiones del administrador al que sustituya.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el Fiduciario está autorizado y facultado, ante la falta de cooperación del Administrador, para actuar en sustitución del Administrador y firmar todos los documentos y realizar todos los actos que sean necesarios para realizar la sustitución.

3.5.1.8 Directivos del Administrador

Las siguientes personas participarán en el equipo administrativo inicial del Administrador:

Nombre	Puesto	Edad	Sexo[1]	Tiempo en el cargo (años)[2]	Tiempo laborando en el sector (años)
Rodolfo Sánchez Arriola	Director General	49	Masculino	-	28
Juan Galindo Valadez	Director de Administración y Finanzas	53	Masculino	-	27
María Lourdes Miriam Mendoza Martínez	Director Jurídico	38	Femenino	-	15
José Luis Juárez Olvera	Director de Operaciones	60	Masculino	-	40
Josefina López Calleja	Director de Expansión	51	Femenino	-	27
Pedro Acosta Castro	Director de Relación con Inversionistas	51	Masculino	-	30

[1] El 66% de los directivos del Administrador son del sexo masculino. Fibra Educa no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno, sin embargo tiene la intención de implementarlos más adelante con posterioridad a la Oferta Pública inicial.

[2] Respecto al tiempo en el cargo de cada miembro, no aplica ya que el Administrador es de reciente creación y el equipo administrativo no ha cumplido un año por lo que el tiempo en el cargo es menor a dicho período.

A continuación presentamos el currículo de los directivos del Administrador:

***Rodolfo Sánchez Arriola*:** Director General. El señor Arriola es Licenciado en Administración y Finanzas por la Universidad Panamericana y cuenta con un *Executive MBA* por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas(IPADE). Cuenta con

más de 28 años trayectoria en el sector financiero ocupando posiciones de alta dirección. Comienza en Grupo Financiero GBM Atlántico como Director de Operaciones de Mercado de Dinero, Derivados y Cambios. Entre 1998 y 2012 el señor Sánchez Arriola fue Director General de SIF ICAP México, empresa de la cual es fundador. Cuenta con experiencia internacional ya que sus actividades principales incluían la estructura y ejecución de negocios de SIF ICAP en Argentina, Chile, Colombia, Estados Unidos y Perú. De manera simultánea a su posición como Director General de SIF ICAP, durante dos años Rodolfo también ocupó la Dirección General de la Bolsa de Derivados de México. En lo referente a órganos de gobierno corporativo, el señor Sánchez Arriola ha participado en los consejos de administración de SURA Asset Management México, Punto Casa de Bolsa, As Deporte, Grupo Reforma y Kandeo *Private Equity*, entre otros. Previo a su incorporación a Fibra Educa Management, su actividad principal consistía en la estructura y el desarrollo de negocios con socios internacionales de manera independiente.

Juan Galindo Valadez: El señor Galindo cuenta con amplia experiencia en la operación del área financiera relacionada con el sector educativo. Comenzó su carrera profesional como analista de Mercado de Dinero en la Bolsa Mexicana de Valores. Juan cuenta con 18 años de experiencia en Nacer Global, ocupando los cargos de Coordinador General de Tesorería y Contralor en Universidad ICEL. Desde 2008 se desempeña como Contralor General del grupo. Ha participado en diversos proyectos del Grupo como la adquisición de Universidad Univer, Colegio Lucerna, Colegio Morelos, Periódico El Economista y Mexicana de Becas, en 2010 la creación del Organismo Intermedio Icel al obtener la autorización de la Secretaria de Economía y favorecer el aumento de la productividad de las MIPYMES y la creación de la Incubadora ICEL. En 2013 se inició el periodo de expansión en el ramo académico con la compra de instituciones educativas: Universidad del Desarrollo Profesional, S.C., Lamar Mexicana, A.C., Instituto Patria, Universidad Nuevo México, S.C., Universidad de Querétaro, S.C., Universidad Allende, S.C., Universidad Victoria y Quick Learning. Dirigiendo las áreas de administración y finanzas de estas instituciones en la transición para integrarlas de acuerdo a las políticas y procedimientos del grupo. Es Contador Público por la Escuela Bancaria y Comercial, y cuenta con una Maestría en Finanzas por el Instituto de Especialización de Ejecutivos.

María Lourdes Miriam Mendoza Martínez**:** Director Jurídico. La señora Mendoza es Licenciada en Derecho por la Universidad Mexicana, cuenta con estudios de Maestría en Ciencias Penales y Criminalística por la Barra Nacional de Abogados en donde obtuvo el certificado total de estudios. Cuenta con amplia experiencia en material legal, brindando asesoría especializada en materia civil, administrativa, inmobiliaria y corporativa, así como en la coordinación con Autoridades locales y federales para la solución de controversias. Durante su carrera profesional ha formado parte de la estructura de la Coordinación de Proyectos en la Dirección Jurídica de la Delegación Cuauhtémoc, Contraloría Interna del ISSSTE, CRM abogados, entre otros. En 2005 se incorpora como

colaboradora del área legal de Universidad ICEL y posteriormente su actividad se extiende a las demás empresas de Nacer Global. Desde 2013 se desempeña como Directora Jurídica del Grupo.

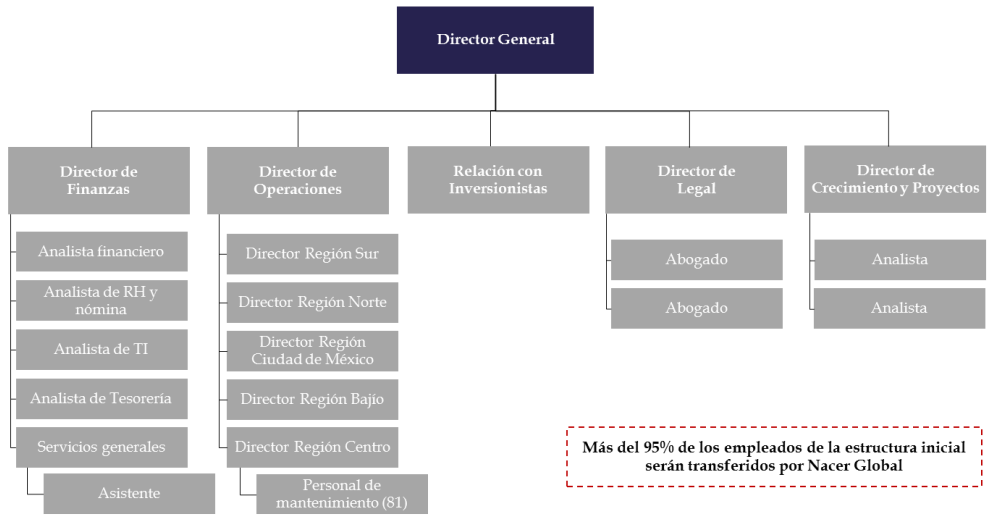
José Luis Juárez Olvera: Cuenta con 40 años de experiencia en el sector Público y Privado a nivel nacional en el desarrollo y construcción de obras civiles. Además, cuenta con experiencia en la coordinación de aspectos técnicos, administrativos, logísticos y legales de obras de distintas características. Se integró a Universidad ICEL en 1998 y actualmente colabora como Vicerrector de Infraestructura en Grupo Nacer Global, participando en el desarrollo, construcción, conservación y mantenimiento de Escuelas y Universidades, Centros comerciales y otros proyectos inmobiliarios. Es Ingeniero Arquitecto de la Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura del Instituto Politécnico Nacional.

Josefina López Calleja: Director de Expansión. Cuenta con más de 27 años de experiencia en el área Contable y Financiera. Se ha desempeñado como Coordinadora General de Contabilidad y Nuevos Proyectos en Nacer Global con 12 años de experiencia en el sector educativo e inmobiliario ejerciendo el control legal corporativo de los inmuebles. Antes de colaborar con Nacer Global se desempeñó como Contralor en Donfer Alimentos y Contador General en Quality Films, entre otros. Es Contador Público y cursó la Maestría en Alta Dirección con especialización en Finanzas y Capital Humano por la Escuela Bancaria y Comercial.

Pedro Acosta Castro: Director de Relaciones con Inversionistas. El señor Acosta es Ingeniero en Computación y Licenciado en Administración e Informática por la Universidad de Londres. Además, cuenta con la Licenciatura en Educación por la Secretaría de Educación Pública y es Maestro en Mercadotecnia por la Universidad ICEL. Cuenta con 30 años de experiencia profesional en el ámbito de la mercadotecnia, publicidad y comunicación, desempeñándose como consultor independiente en el diseño de estrategias de mercadotecnia para diversas empresas. En el área académica, ha ocupado la Jefatura de Dirección Escolar de Universidad ICEL, así como la subdirección del plantel Lindavista. Su carrera profesional la complementa la impartición de clases en la Universidad Nacional Autónoma de México y Universidad ICEL. Desde 2008 se desempeña como Vicerrector de Mercadotecnia de Nacer Global y Universidad ICEL, posición en la que se encarga del desarrollo y ejecución de la estrategia de mercadotecnia e imagen corporativa del grupo.

A continuación se presenta la estructura corporativa que Fibra Educa pretende implementar para llevar a cabo su negocio:

Estructura corporativa diseñada para asegurar una administración eficiente de las propiedades y los activos



Modelo de negocios soportado por estructuras corporativas y eficiencia de costos traduciéndose en alta rentabilidad y generación de flujos de efectivo

Fuente: Información de la compañía.

3.5.2 Presupuesto

El Administrador contará con los recursos humanos y materiales necesarios para cumplir con su objeto. El Administrador obtendrá sus ingresos de los rembolsos que reciba de Fibra Educa así como de las cuotas de mantenimiento que paguen los Arrendatarios de los Inmuebles relacionados con los Activos en su momento.

El presupuesto será presentado anualmente por el Administrador al Comité Técnico para su aprobación. Previo a la Oferta Pública inicial, el Administrador presentó al Comité Técnico Inicial un presupuesto preliminar el cual deberá ser ratificado por el Comité Técnico de Fibra Educa una vez ratificado el Comité Técnico por la Asamblea de Tenedores.

El presupuesto preliminar operativo de Fibra Educa para los 12 (doce) primeros meses contados a partir de la fecha de la Oferta Pública inicial se resume en el cuadro siguiente:

Presupuesto para los primeros 12 meses de operación del Administrador (en Pesos)	
Total Ingresos	**$55,804,966.00**
Reembolsos Fibra Educa	$**55,804,966.00**
Otros Ingresos	$0.00
Total Gastos	**$55,804,966.00**
Sueldos y Salarios (incluye carga social)	$41,010,886.00
Honorarios (incluye carga social)	$4,292,000.00
Otros Gastos de Operación	**$10,502,080.00**
Utilidad de Operación	**$0.00**

A manera de ejemplo, a continuación se incluye una tabla de gastos comparativa entre las distintas Fibras del mercado mexicano:

	Fibra Uno	Fibra Dahnos	Prologis	Macquarie	Terrafina	Vesta	Fibra Inn	Fibra Monterrey	Fibra Shop
Property management / Fees	2.8%	2.0%	3.0%	2.1%	2.0%	0.0%	16.3%	1.3%	0.0%
Maintenance and Operating Expenses	13.6%	15.5%	8.2%	9.7%	3.5%	1.0%	47.2%	10.6%	27.5%(1)
Property Tax	2.3%	3.1%	2.0%	1.9%	1.9%	1.4%	0.7%	1.3%	0.0%
Insurance and other expenses / (income)	1.0%	0.7%	0.0%	0.9%	0.7%	2.1%	0.3%	0.5%	0.8%
Total Operating Expenses	**19.7%**	**21.3%**	**13.2%**	**14.6%**	**8.1%**	**4.6%**	**64.5%**	**13.7%**	**28.3%**
NOI margin %	**80.3%**	**78.7%**	**86.8%**	**85.4%**	**91.9%**	**95.4%**	**35.5%**	**86.3%**	**71.7%**
External advisor fees	5.2%	13.4%	8.8%	5.1%	5.8%	0.3%	3.9%	0.0%	5.5%
Performance fees	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Payroll and other employee benefits	0.6%	0.0%	4.0%	0.0%	0.7%	8.5%	0.0%	11.3%	0.0%
Other SG&A	0.0%	0.5%	3.3%	1.4%	2.5%	3.9%	5.8%	2.8%	0.5%
Total SG&A	**5.8%**	**13.8%**	**16.1%**	**6.5%**	**9.0%**	**12.7%**	**9.7%**	**14.1%**	**6.0%**
EBITDA margin %	**74.5%**	**64.8%**	**70.8%**	**78.9%**	**82.9%**	**82.7%**	**25.9%**	**72.2%**	**65.7%**

Fuente: Información de las compañías.
Nota: Datos al 2017, a excepción de Fibra Educa para el 2018E.
(1) Incluye gastos de predial y por administración.

3.6 Comisiones, costos y gastos del Administrador o cualquier otro tercero que reciba pago por parte del Fideicomiso

Administrador

Conforme se establece en el Contrato de Administración respectivo, el Administrador al ser una subsidiaria de Fibra Educa, no cobrará contraprestación alguna por sus servicios. En términos del Contrato de Administración se tiene previsto la creación de un fondo de gastos, el equivalente a Ps. $2,500,000.00 (dos millones quinientos mil Pesos 00/100, M.N.) mensuales que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos reembolsables bajo el Contrato de Administración.

No se tiene previsto al momento de la Oferta Pública inicial que algún tercero reciba algún pago del Fideicomiso por concepto de comisiones.

3.7 Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés.

Podrían surgir conflictos de interés con el Administrador. De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, con el Fideicomitente, así como con el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Fibra Educa no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores. Ver sección "*1. Información General – 1.3 Factores de Riesgo*", del presente Prospecto.

3.8 Auditores Externos

El Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante lo anterior, el Comité Técnico tendrá la facultad de designar a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el Fideicomiso.

El Auditor Externo tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones: (i) elaborar y presentar dentro de los primeros 20 (veinte) Días Hábiles de cada año el Reporte Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría; (ii) determinar si la información proporcionada por el Fiduciario en el estado de cuenta respectivo coincide o difiere con la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas y en caso de encontrar deberá notificarla al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común.

El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde sustituirlo.

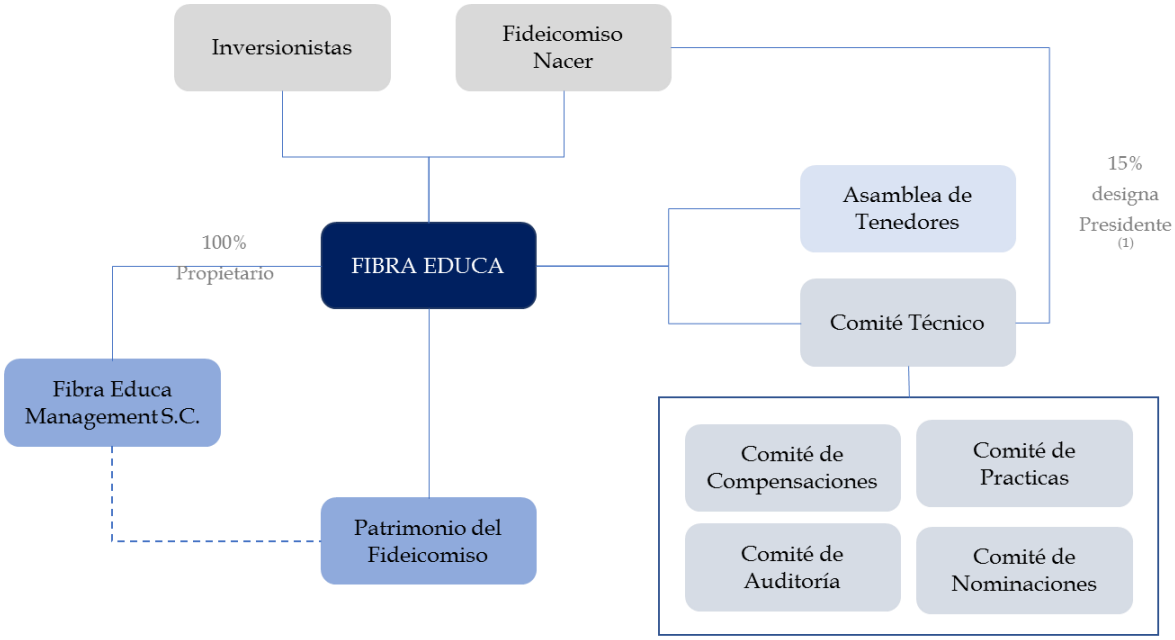
3.9 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

3.10 Mercado de capitales

3.10.1 Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores

A continuación se presenta un diagrama con la estructura del Fideicomiso[2]:



(1) El Fideicomiso Nacer tiene derecho a designar al Presidente mientras mantenga el 15% de los CBFIs en circulación.

Fibra Educa es un fideicomiso de los conocidos como Fibras el cual fue constituido por la sociedad Grupo Nagoin, S.A. de C.V. como fideicomitente y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como fiduciario.

El principal fin de Fibra Educa es la adquisición de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del

[2] Al menos cada uno de los comités mencionados, estará integrado por 3 (tres) Miembros Independientes.

arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores.

Para efectos de lo anterior, Fibra Educa emitirá CBFIs para colocarlos entre el gran público inversionista a través de la BMV.

Los CBFIs conferirán a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la LMV, el Título y el Fideicomiso, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que conferirán el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que: (i) los CBFIs no otorgarán derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.

La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso y representará al conjunto de los Tenedores y sus decisiones.

Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso).

Con motivo de la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales constituirán el Fideicomiso Nacer y aportarán a su patrimonio, la titularidad de todos los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por dicha aportación.

El Comité Técnico estará integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales no menos del 50% (cincuenta por ciento) más uno deberán ser Miembros Independientes.

El Comité Técnico estará auxiliado en el desempeño de sus funciones por los siguientes comités:

- El Comité de Auditoría se integrará únicamente con los Miembros Independientes que determine el Comité Técnico, y deberá estar conformado con al menos 3 (tres) de dichos Miembros Independientes, y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de

Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

- El Comité de Prácticas se integrará con al menos 3 (tres) Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas quien deberá ser uno de los Miembros Independientes y al secretario del Comité de Prácticas quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

- El Comité de Nominaciones se integrará con al menos 3 (tres) Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente quien deberá ser uno de los Miembros Independientes y al secretario del Comité de Nominaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

- El Comité de Compensaciones se integrará únicamente con Miembros Independientes, debiendo estar integrado con al menos tres de ellos, según determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Compensaciones de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Compensaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

El Comité Técnico Inicial estará integrado por Jorge Nacer Gobera y Alfonso Nacer Gobera.

El Comité Técnico a partir de la primera Emisión y hasta en tanto los Tenedores nombren a los miembros a que tengan derecho, estará integrado de la siguiente forma:

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Puesto	**Edad**	**Sexo** [1]	**Tiempo en el cargo (años)** [2]	**Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.**
1	Jorge Nacer Gobera	No	Presidente	55	Masculino	NA	Nacer Global, Universidad ICEL, El Economista, Universidad Univer, Universidad Lucerna y la Universidad Morelos en Cuernavaca
2	Alfonso Nacer Gobera	No	Vocal	61	Masculino	NA	Nacer Global, Universidad ICEL
3	Claudio Visintini Freshci	No	Vocal	60	Masculino	NA	M&A Consulting, S.C.
4	Daniel Rodríguez de la Vega Familiar	Si	Vocal	54	Masculino	NA	Index, Grupo Rosor, Grupo Halcón, Consorcio Intra
5	Alejandro Creel Cobián	Sí	Vocal	66	Masculino	NA	Alcrecob y asociados, Ingeal

6	Jorge Miguel Fabre Mendoza	Sí	Vocal	46	Masculino	NA	Universidad Anáhuac, Punto Casa de Bolsa, Medix Oxal, Grupo El Arca, On Ventures
7	Blanca Rodríguez	Si	Vocal	51	Femenino	NA	Banyan Tree México Hospitality Fund, UNI México, Terragon Off-Grid
8	Héctor Ibarzábal Guerrero	Si	Vocal	56	Masculino	NA	Prologis México, Fibra Shop
9	Miembro a ser designado por Inversionista	Si	Vocal	-	-	NA	-
10	Miembro a ser designado por Inversionista	Si	Vocal	-	-	NA	-

(1) El 90% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino. Fibra Educa no cuenta a esta fecha con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno, sin embargo pretende implementar una política con posterioridad a la presente Oferta Pública inicial.
(2) Respecto al tiempo en el cargo de cada miembro, no aplica ya que el cargo como miembro del Comité Técnico inicia a partir de la presente Oferta Pública inicial por lo que el tiempo en el cargo es menor a un año.

Para información relativa a los miembros del Comité Técnico, ver sección "*3 El Fideicomiso Fibra Educa – 3.4.1.6.1 Comité Técnico"* de este Prospecto.

Para una descripción de la biografía de los directivos del Administrador, ver sección "*3.5.1.8 Directivos del Administrador*" del presente Prospecto.

Gobierno Corporativo

Hemos estructurado nuestro gobierno corporativo de manera que creemos alínea fuertemente nuestros intereses con los de los Tenedores. Se contrató a GreenStreet Advisors, una de las firmas más reconocidas a nivel mundial en el sector de bienes inmuebles, para llevar a cabo una evaluación detallada del gobierno corporativo de Fibra Educa. Dando seguimiento a sus recomendaciones, se implementaron diversas mejoras que convierten el gobierno corporativo de Fibra Educa como uno de los mejores en México, comparable a los mejores REITs a nivel mundial. Las características notables de nuestro gobierno corporativo incluyen las siguientes:

- Es una Fibra internamente administrada por un equipo de administración independiente, enfocado y alineado desde la Oferta Pública inicial.

- El Fundador Relevante actuará como miembro presidente no independiente de nuestro Comité Técnico para brindar asesoría y su experiencia a Fibra Educa pero no tendrá ninguna responsabilidad en el negocio y operaciones día a día de Fibra Educa.

- Nuestro Comité Técnico está integrado por miembros que durarán en su cargo un año y podrán ser ratificados. No tenemos la intención de clasificar a nuestro Comité Técnico en el futuro para cambiar la duración antes indicada.

- En términos del Fideicomiso se establece que el Comité Técnico deberá estar conformado en todo momento con por lo menos una mayoría de Miembros Independientes, lo que nos distinguirá frente a las demás Fibras en México y reducirá, en beneficio de los Tenedores, cualquier posible conflicto de interés que pudiera generarse en el futuro. El Comité Técnico que entrará en funciones a partir de la Oferta Pública inicial estará conformado por siete Miembros Independientes y tres miembros no independientes.

- Sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, se pretende que la remuneración, en caso de existir, a los miembros del Comité Técnico será efectuada mitad en efectivo y mitad en CBFIs y tendrán un periodo de restricción de venta de por lo menos un año a partir de su entrega, a efecto de alinear sus intereses con el de nuestros Tenedores.

- (a) Mientras que el Fideicomiso Nacer sea titular de hasta el 30% (treinta por ciento) de los CBFIs en circulación, ejercerá en Asamblea de Tenedores el derecho de voto que le otorga cada uno de los CBFIs de los que sea propietario; o (b) mientras que el Fideicomiso Nacer sea titular de entre 30% (treinta por ciento) y hasta 40% de los CBFIs en circulación, ejercerá en Asamblea de Tenedores el derecho de voto que le otorga los CBFIs de los que sea propietario, de conformidad con lo siguiente: (i) podrá ejercer de manera libre el derecho de voto del 30% (treinta por ciento) de los CBFIs en circulación de los que es titular al momento de la Asamblea de Tenedores de que se trate, y (ii) el derecho de voto correspondiente a los CBFIs restantes será ejercido en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores diferentes al Fideicomiso Nacer. Lo anterior no será aplicable respecto al derecho que tiene el Fideicomiso Nacer, como Tenedor, para nombrar miembros del Comité Técnico en términos del Fideicomiso; o (c) mientras que el Fideicomiso Nacer sea titular de más del 40% (cuarenta por ciento) de los CBFIs en circulación, ejercerá en Asamblea de Tenedores el derecho de voto que le otorga los CBFIs de los que sea propietario, de conformidad con lo siguiente: (i) podrá ejercer de manera libre el derecho de voto del 40% (cuarenta por ciento) de los CBFIs en circulación de los que sea titular al momento de la Asamblea de Tenedores de que se trate, y (ii) el derecho de voto correspondiente a los CBFIs restantes será ejercido en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores diferentes al Fideicomiso Nacer. Lo anterior no será aplicable respecto al derecho que tiene el Fideicomiso Nacer, como Tenedor, para nombrar miembros del Comité Técnico en términos del Fideicomiso.

- No contamos con un plan de compensaciones para ejecutivos o empleados y en caso de que se decida acordar o establecer un plan de compensaciones en el futuro, se requiere de la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Tenemos la intención de establecer dicho plan de compensaciones en el futuro el cual permita la alineación de intereses de nuestros ejecutivos y empleados con el de los Tenedores. Para lograr dicho objetivo, contrataremos los servicios de especialistas en la materia con reconocimiento internacional que recomienden los parámetros, términos y características al Comité de Compensaciones y a la Asamblea de Tenedores a efecto de que dichos órganos de gobierno puedan autorizar el plan de compensaciones que mejor cumpla con el objetivo mencionado. Asimismo, pretendemos que el plan de compensaciones que se establezca en su momento, tenga una duración de 5 (cinco) años y en ningún momento sea superior al equivalente al 0.30% (cero punto treinta por ciento) del valor de mercado de Fibra Educa.

- Tendremos representación de Miembros Independientes en nuestros comités de prácticas, auditoría y compensaciones y nominaciones desde la Oferta Pública inicial y los Miembros Independientes se reunirán regularmente en sesiones sin la presencia de los miembros no independientes.

La restricción para transferencia de CBFIs del 10% (diez por ciento) que se establece en el Fideicomiso, no es aplicable cuando: (i) ocurra la transmisión hereditaria de CBFIs; (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso Nacer, a través de los cuales se controle de manera directa o indirecta, la tenencia de los CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales en la formación de la Fibra por parte de los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y cualesquiera otros que adquiera de tiempo en tiempo; (iii) a las adquisiciones de CBFIs, cuando el comprador o adquirente sea una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro regulada; y (iv) a las adquisiciones de CBFIs que se realicen a través de ofertas públicas y ofertas públicas forzosas de adquisición en términos de la LMV.

3.10.2 Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores

En virtud de que se trata de una Oferta Pública inicial de CBFIs, esta sección no es aplicable.

3.10.3 Formador de mercado

Esta sección no aplica ya que no se prevé en este momento la contratación de un formador de mercado.

3.11 Capitalización

La siguiente tabla presenta: (i) la capitalización de Fibra Educa al 27 de junio de 2018, y (ii) la capitalización sobre una base proforma ajustada tomando en consideración la Oferta, el destino de los recursos de la Oferta y las Transacciones de Formación.

Esta tabla debe leerse en conjunto con las secciones: (i) "*2. La Oferta – 2.2 Destino de los Recursos*", (ii) "*5. Información Financiera del Fideicomiso*", (iii) "*5.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación*", así como la información contenida en los Estados Financieros Proforma y las notas correspondientes.

	27 de junio de 2018	
	Actual	Proforma (Ajustado)
	(Cifras en Pesos)	
Deuda Total	0	0
Aportación Inicial	$1.00	-
Cartera de Aportación	-	$15,280,000,000.00
Monto de la Emisión	-	$7,866,671,847.19
Total Capitalización	$1.00	$23,146,671,847.19

La información proforma antes descrita considera que 410,000,000 (cuatrocientos diez millones) de CBFIs fueron vendidos en la Oferta al Precio de Colocación y que la Opción de Sobreasignación no fue ejercida. El Monto de la Emisión excluye gastos relacionados por la oferta por $333,328,152.81.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

4. EL ADMINISTRADOR

4.1 Historia y desarrollo del Administrador

En virtud de que el Administrador es una sociedad de reciente creación, no cuenta como tal con una historia y desarrollo particular, sin embargo, para información acerca de la historia y desarrollo de Fibra Educa, ver la sección "*3.1 Historia y Desarrollo de Fibra Educa*", del presente Prospecto.

Para información detallada acerca de nuestro Administrador, ver sección "*3.5 Administrador*" de este Prospecto.

4.2 Descripción del Negocio

Fibra Educa adquirirá, poseerá, operará y arrendará activos inmobiliarios en México enfocados preponderantemente al sector de la educación pudiendo contar con Activos pertenecientes a otros sectores de la industria inmobiliaria en México. Fibra Educa está diseñada para generar retornos atractivos a los Tenedores mediante la Distribución de Efectivo.

El Patrimonio del Fideicomiso inicialmente estará constituido por diversos Activos estabilizados, ubicados de forma estratégica en 17 estados de México, principalmente en ciudades que muestran una tendencia demográfica favorable. Tenemos contemplado usar los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso para llevar a cabo la adquisición de los activos que conformarían la Cartera Adicional Adquirible y/u otros Activos que cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

4.2.1 Actividad Principal

Ver sección "*3.5 Administrador*", del presente Prospecto.

4.2.2 Recursos Humanos

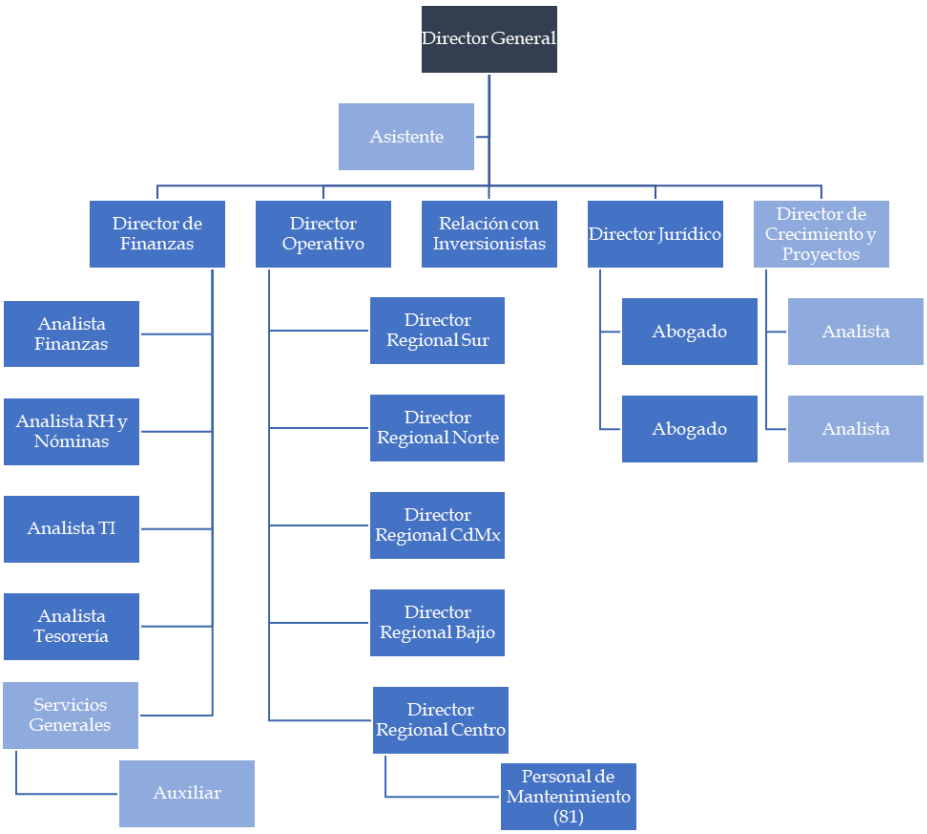
El Administrador tendrá los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto social. A tal fin, su estructura administrativa contempla empleados a nivel corporativo. El Administrador prevé contar inicialmente con alrededor de 103 (ciento tres) empleados al momento de la Oferta Pública inicial.

Los empleados a nivel corporativo atenderán a la coordinación de las actividades de operación, administración y mantenimiento de los Activos. Su compensación será absorbida por los reembolsos que el Administrador obtenga de Fibra Educa.

Para ver información respecto de las personas que participarán en el equipo administrativo del Administrador, ver sección "3. El Fideicomiso – Fibra Educa – *3.5.1.8 Directivos del Administrador*", del presente Prospecto.

4.2.3 Estructura Corporativa

El Administrador tiene una estructura administrativa muy delgada, lo cual permite reducir gastos sin sacrificar la gestión de sus responsabilidades. Esta estructura responde puntualmente a los alcances del modelo de negocio.



4.2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde tenemos conocimiento, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral que pueda tener un impacto significativo con relación a la Emisión de los CBFIs a que se refiere el presente Prospecto o con relación al Administrador. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales de los referidos anteriormente.

4.2.5 Principales Características de Fibra Educa

Las principales características de Fibra Educa son:

a. Enfocada preponderantemente en Activos destinados al sector educativo. No obstante lo anterior, la Cartera de Aportación contiene 5 propiedades en el segmento de oficinas y en el futuro podrá incluir otros sectores inmobiliarios conforme el Administrador considere conveniente en beneficio de los Tenedores.

b. Vehículo transparente basado en un sólido gobierno corporativo que cumple con las mejores prácticas de la industria al no existir ninguna comisión por administración o asesoría para el Administrador, una estructura de administración interna y reforzada con un Comité Técnico integrado con mayoría de Miembros Independientes. En este sentido, el Comité Técnico que entrará en funciones a partir de la Oferta Pública inicial estará conformado por siete Miembros Independientes y tres miembros no independientes.

c. Diseñada para operar la Cartera y llevar a cabo las inversiones a través de un Administrador completamente interno. Consideramos que dicho formato de administración "interna" se traducirá en ganancias en eficiencia, mejores márgenes de utilidad para Fibra Educa y consecuentemente en mayores beneficios para los Tenedores.

d. Cuenta con una Cartera de Aportación integrada por 47 propiedades en el segmento educativo (ABR de 318,272 m^2) y 5 propiedades en el segmento de oficinas (ABR de 34,907 m^2) con una ABR total de 353,179.

e. Fibra Educa está enfocada al sector educativo, el cual se caracteriza por una baja rotación de inquilinos y alta ocupación de los Inmuebles bajo contratos de largo plazo (duración promedio sustancialmente mayor al que tradicionalmente se ve en el sector inmobiliario en México, siendo el plazo remanente de los Contratos de Arrendamiento de la Cartera de Aportación de 15 años con la posibilidad de renovaciones automáticas por 15 años más opcionales para Fibra Educa pero forzosos para los Arrendatarios). La Cartera de Aportación al momento de la Oferta Pública inicial contará con una ocupación del 100% (cien por ciento).

f. Se apoya en una relación de negocios con Nacer Global, líder en el sector educativo del país con una matrícula de más de 250,000 estudiantes y más de

7,000 docentes en todos los programas que se ofrecen a través de 13 marcas privadas de prestigio (Corporativo UNE incluye Universidad del Nuevo México, Universidad Ecatepec, Universidad Allende y Universidad Corregidora Querétaro), con 78 Planteles Universitarios y escuelas, así como con 66 Centros de Aprendizaje, lo cual ofrece acceso a oportunidades de crecimiento y capacidad de ejecución probadas y difíciles de replicar.

4.2.6 Propuesta de Valor.

Fibra Educa basa su propuesta de valor en los siguientes pilares:

a. Vehículo con administración interna y competitiva, completamente alineada con los intereses de los Tenedores.

b. Fundador Relevante con amplia experiencia en la administración de inmuebles y líder en el sector educativo con una participación sustancial en la Fibra.

c. Arrendatarios con reconocimiento nacional y regional.
    i. Plazo remanente de los Contratos de Arrendamiento de la Cartera de Aportación: 15 años con la posibilidad de renovaciones automáticas por 15 años más opcionales para Fibra Educa pero forzosos para los Arrendatarios, con revisiones quinquenales de las Rentas base ajustables únicamente a la alza.
    ii. Diversificación geográfica por marca, nivel socioeconómico y portafolio robusto de inmuebles de alta calidad con ubicaciones estratégicas que favorecen la accesibilidad a los mismos.

d. Plan de crecimiento robusto y bien definido a través de una combinación de adquisiciones y crecimiento orgánico.
    i. Incremento en la demanda de instituciones educativas privadas de calidad.
    ii. Experiencia en la identificación de oportunidades en el sector educativo con potencial de incremento en rentabilidad a corto plazo.
    iii. Cartera Adicional Adquirible robusta y tangible.
    iv. Estructura de capital libre de deuda, lo cual permitirá a Fibra Educa utilizar financiamiento bancario y acceder a instrumentos de deuda bursátiles para capturar oportunidades futuras.

4.2.7 Visión, Misión y Estrategia

4.2.7.1 La Visión de Negocio.

Ser una Fibra que permita el acceso al sector inmobiliario educativo con la mayor transparencia y mejores prácticas de mercado.

4.2.7.2 La Misión de Negocio.

Ser una Fibra líder en el mercado inmobiliario mexicano y generar valor a través de la continua búsqueda de las mejores oportunidades y condiciones para invertir el patrimonio del Fideicomiso en el sector educativo para ofrecer a los Tenedores altos rendimientos.

Al momento de la Oferta Pública inicial las actividades centrales de nuestro negocio son:

- Adquirir los Activos Iniciales que integran la Cartera de Aportación.

- Fortalecer nuestra lista de potenciales adquisiciones a fin de estar en condiciones de incrementar el tamaño de nuestra Cartera con rapidez y de forma sostenida.

- Fortalecer nuestra red de relaciones con desarrolladores, corredores inmobiliarios, instituciones financieras, arrendatarios, y en general con todos los agentes participantes en nuestro segmento de la industria para consolidar nuestra presencia en la industria de Fibras.

4.2.7.3 Estrategia de Posicionamiento de Fibra Educa

Advertencia sobre la subjetividad del Plan de Negocios.

Esta sección está basada en diversas opiniones sobre el estado que guarda actualmente la industria de Fibras, y a partir de ellos se plantean ciertos diferenciadores que constituyen el eje de la estrategia en nuestro Plan de Negocios.

Conviene advertir que los juicios de valor que se presentan a continuación corresponden a la percepción del Fideicomitente y pueden no corresponder a los del lector de este Prospecto o a los de los analistas u otros participantes en el sector.

Nuestro Plan de Negocios adolece inevitablemente de la subjetividad del Fideicomitente y el inversionista debe ser advertido de ello.

Caracterización del modelo de negocio de las Fibras.

Las Fibras que hoy existen en el mercado se caracterizan, en términos generales, por:

- Integrar carteras predominantemente diversificadas.

- Enfocados en propiedades y carteras de gran escala con tasas de rentabilidad mediana. De hecho, si bien las tasas de capitalización de esos inmuebles son mayores que las que vemos en países desarrollados, aún existe una brecha importante entre la rentabilidad que reciben los inversionistas finales y el potencial disponible en el sector de bienes raíces.

- Suelen contar con reservas de efectivo importantes entre los ciclos de capitalización y han tendido a adicionar el componente de desarrollo de bienes raíces a su estrategia.

Fibra Educa busca posicionarse en el mercado mexicano basándose en los siguientes ejes estratégicos:

- Operación de inmuebles en un sector de alto crecimiento y oportunidades

Si bien la tasa de crecimiento poblacional en nuestro país ha ido a la baja, la proporción de la población que accede a la educación superior y media superior ha crecido lo suficiente para mantener e incluso incrementar la demanda para las instituciones privadas, ello se ha visto además favorecido por las limitaciones de expansión de la educación superior público como resultado de las restricciones fiscales de las últimas décadas.

Fibra Educa ha identificado una oportunidad en el mercado mexicano, ofreciéndole a los Tenedores oportunidades de inversión en un sector fragmentado, con oportunidad de consolidación estable y de crecimiento sostenido a largo plazo como lo es el educativo. Fibra Educa busca sinergias con Arrendatarios estratégicos con baja rotación que generen ingresos por rentas derivados de contratos de arrendamiento de largo plazo.

- Primera Fibra con enfoque en el sector educativo (pioneros)

El sector educativo es uno de los pilares que se posiciona como el principal eje de transformación de cualquier país, ya que impulsa el desarrollo social y económico. Es por ello que nuestra Cartera de Aportación busca ofrecer activos inmobiliarios, preponderantemente destinados al sector educativo con la finalidad de responder a las necesidades de nuestros Arrendatarios, los cuales se distinguen por ser instituciones educativas de reconocimiento nacional y regional.

- Distribución geográfica estratégica

La ubicación estratégica de las propiedades permitirá aumentar la diversificación de la Cartera por estado, además de poder participar en mercados con una tendencia demográfica favorable y creciente demanda.

- Amplia experiencia en el sector inmobiliario y educativo

El equipo de administración de Fibra Educa está integrado por profesionales con destacadas trayectorias tanto en el sector educativo, como en el sector inmobiliario y financiero, con más de 135 años de experiencia conjunta.

- Administración completamente interna

El formato de administración interna bajo el que está diseñada Fibra Educa, sin comisiones de ningún tipo, se traducirá en ganancias en eficiencia, mejores márgenes de utilidad para Fibra Educa y consecuentemente en mayores beneficios para los Tenedores. El Administrador trabajará bajo un presupuesto anual, el cual será aprobado por el Comité Técnico. Derivado de esta estructura de administración interna, esperamos tener un costo operativo consolidado para nuestra plataforma administrativa, significativamente menor a lo que tradicionalmente se ha visto en otras Fibras en México. Creemos que esto se traducirá en mejores métricas de ganancias y mayor generación de flujo de efectivo, mejorando en última instancia nuestra capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo.

- Transparencia y rendición de cuentas

Fibra Educa no contempla comisiones ni compensaciones adicionales a las establecidas en el presupuesto anual ni para los funcionarios, ni para el Fundador Relevante, logrando así ser una Fibra sin comisiones.

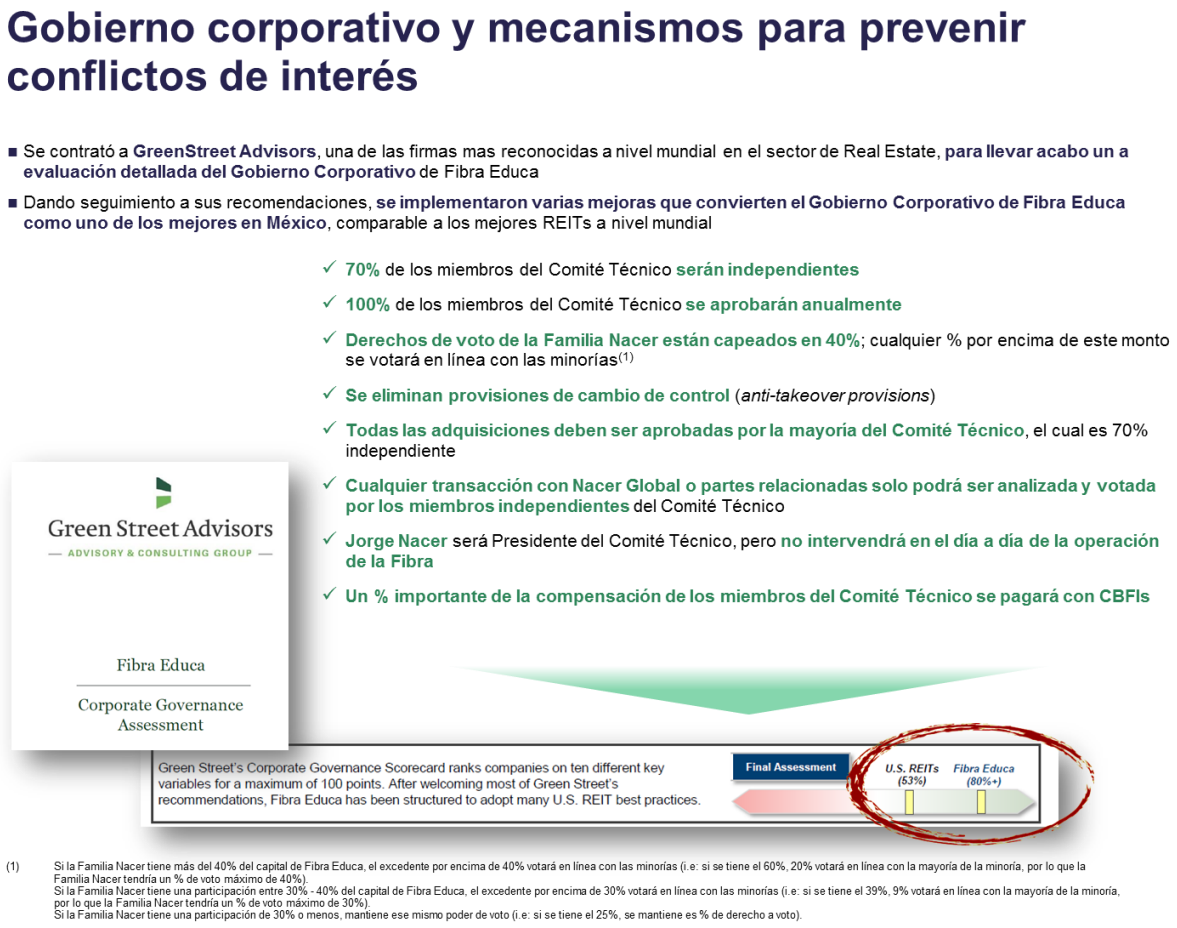
Fibra Educa considera que la sencillez y transparencia de los flujos de efectivo son un eje fundamental de la estrategia, debido a que permite maximizar las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores.

- Pipeline robusto y bien identificado de adquisiciones a ejecutarse en el corto plazo

Fibra Educa tiene una Cartera Adicional Adquirible plenamente identificada, la cual tiene la intención de adquirir dentro de los 12 meses subsecuentes a la Emisión buscando maximizar los beneficios para los Tenedores.

- Gobierno corporativo sólido e independiente que cuenta con las mejores prácticas de mercado

Fibra Educa tiene una sólida estructura de gobierno corporativo que se adhiere a las mejores prácticas de mercado. Se contrató a GreenStreet Advisors, una de las firmas más reconocidas a nivel mundial en el sector de bienes inmuebles, para llevar a cabo una evaluación detallada del gobierno corporativo de Fibra Educa. Dando seguimiento a sus recomendaciones, se implementaron diversas mejoras que convierten el gobierno corporativo de Fibra Educa como uno de los mejores en México, comparable a los mejores REITs a nivel mundial. El Comité Técnico estará integrado por mayoría de Miembros Independientes de alto prestigio y reconocimiento en los sectores financiero, educativo e inmobiliario. Adicionalmente, el Comité Técnico estará respaldado por cuatro comités de apoyo, los cuales serán presididos por un Miembro Independiente del Comité Técnico. Esto consideramos nos distingue de otras Fibras en México y creemos que reducirá potenciales conflictos de interés que pudieran ocurrir en el futuro en beneficio de nuestros Tenedores.



4.2.8 Modelo de Negocio.

Fibra Educa adquirirá, poseerá, operará, desarrollará y arrendará Activos destinados preponderantemente a espacios educativos, con lo que busca generar retornos atractivos ajustados por riesgo a largo plazo a los Tenedores, principalmente mediante Distribuciones de Efectivo.

Para alcanzar los objetivos, Fibra Educa se apoyará de la experiencia del Administrador en el sector inmobiliario, educativo y financiero, y mantendrá una relación de negocios, no exclusiva, si bien preponderante con Nacer Global, grupo con amplia experiencia en el sector educativo, lo cual ofrece acceso a oportunidades con potencial de incremento en rentabilidad.

El Patrimonio del Fideicomiso inicialmente estará constituido por los 52 Activos Iniciales ubicados estratégicamente en 17 estados de México, principalmente en regiones con tendencias demográficas favorables en las que se identifica un incremento en la demanda de instituciones educativas privadas.

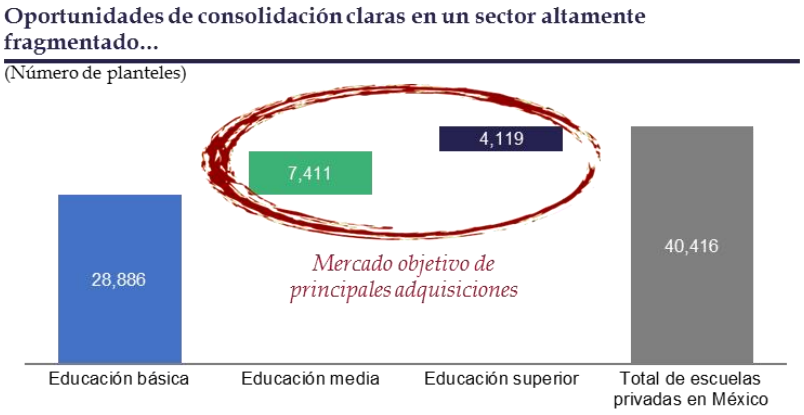
4.2.8.1 Modelo de Inversiones.

Nuestras Ventajas Competitivas

Amplias Oportunidades de Mercado en un sector Altamente Fragmentado y con crecimiento dinámico

Consideramos que Fibra Educa cuenta con una posición favorable como vehículo de inversión capaz de tomar ventajas de las oportunidades en el mercado de propiedades destinadas al uso educativo en México, que espera aumenten conforme la economía mexicana crezca. Adicionalmente, es concebible que las tendencias demográficas impulsen la demanda de instituciones educativas privadas en ciudades y regiones en donde la oferta es insuficiente. La matriculación de estudiantes por educación superior privada en México ha crecido significativa y consistentemente en las últimas décadas, a pesar del hecho de que México sigue siendo uno de los países en Latinoamérica con la menor matriculación de estudiantes en los niveles educativos medio superior y superior. Esperamos que lo anterior disminuya en los próximos años mientras la economía de México siga creciendo, presentando oportunidades de crecimiento significativas para el sector.

Adicionalmente, en virtud de su régimen de Fibra en México, conjuntamente con las ventajas operativas y fiscales de una Fibra, consideramos que Fibra Educa contará con flexibilidad para tener acceso oportuno y continuo a los mercados de deuda y capital en términos favorables, permitiéndole tener ventaja en adquisiciones y desarrollo de oportunidades conforme éstas vayan surgiendo. Asimismo, consideramos que una Fibra es un vehículo apropiado para obtener capital y financiamiento a largo plazo para implementar proyectos inmobiliarios con alto potencial de crecimiento.

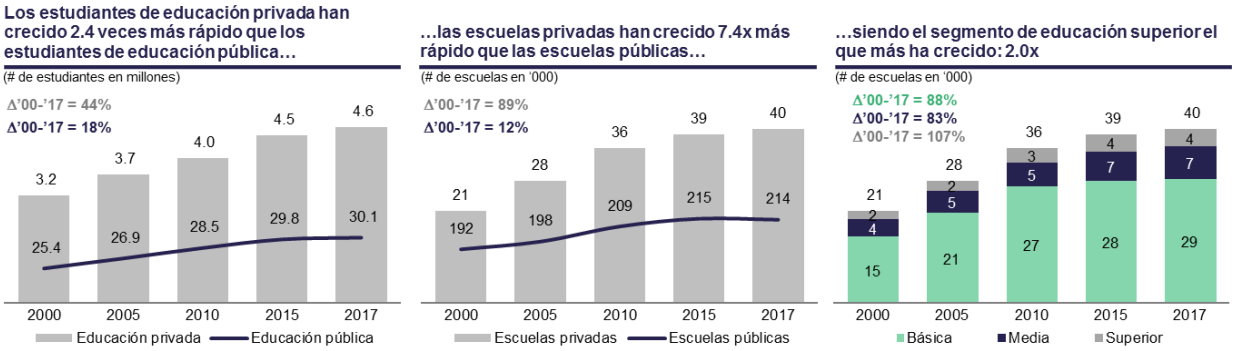


Fuente: SEP y Softec.

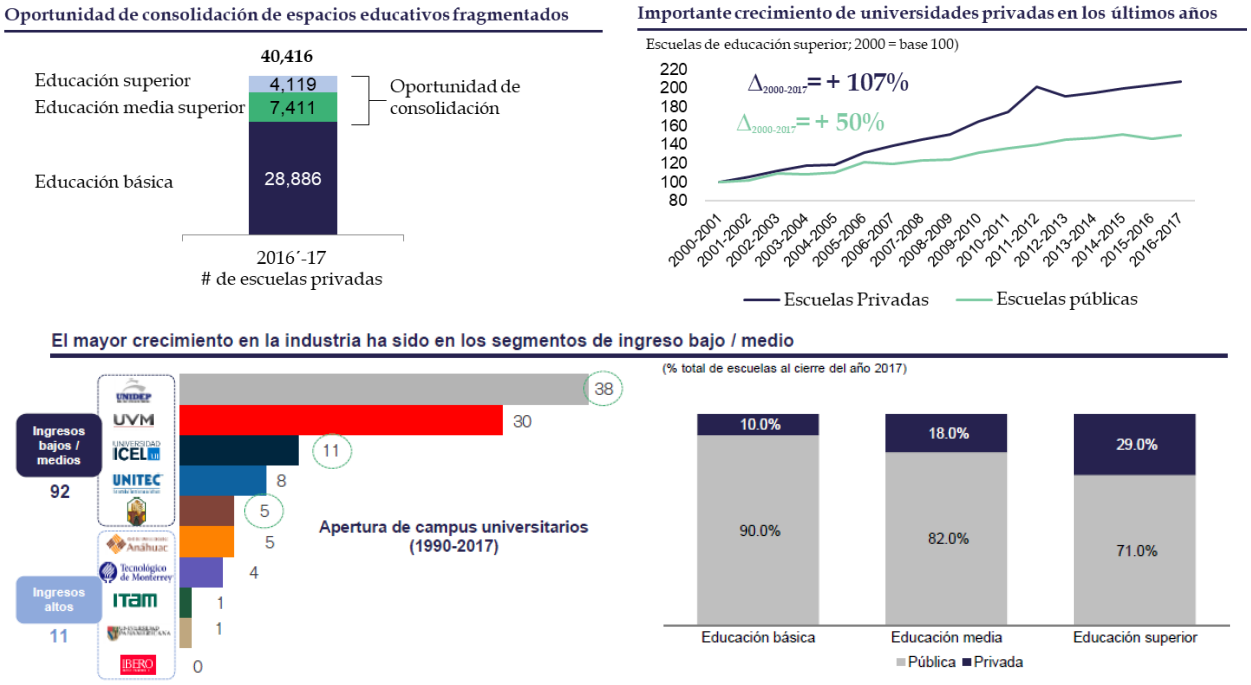
Consideramos que nuestro equipo de administración tiene la capacidad de reconocer oportunidades de inversión para Fibra Educa, que se encuentren en etapas tempranas y en espacios educativos adecuados, lo que permitirá a Fibra Educa obtener una "ventaja de primera oportunidad" (*first mover advantage*). Asimismo, intentaremos aprovechar que la industria educativa se encuentra fragmentada, para actuar como consolidador de la misma. Estimamos que existen más de 11,000 centros de educación media superior privada en México, 221 veces el tamaño de nuestra Cartera de Aportación. Nuestro equipo directivo ha logrado satisfactoriamente alcanzar un crecimiento importante en este sector a lo largo de varios años y creemos que este acceso a futuras inversiones inmobiliarias, su experiencia y relación con universidades y Centros de Aprendizaje bien reconocidos, junto con los beneficios financieros derivados de ser una Fibra, nos darán una ventaja competitiva significativa para alcanzar nuestros objetivos de crecimiento futuro y obtener retornos favorables para los Tenedores.

Ventaja de primera oportunidad (first mover advantage) como el primer vehículo inmobiliario enfocado al segmento educativo en México

Seremos el primer vehículo inmobiliario enfocado en el segmento educativo mexicano, otorgando a los inversionistas exposición a un grupo de marcas educativas líderes en México y a ventajas competitivas significativas en comparación con otras Fibras en el mercado. Las ventajas de este sector incluyen Contratos de Arrendamiento de largo plazo con una vigencia de 15 años con la posibilidad de renovaciones automáticas por 15 años más opcionales para Fibra Educa pero forzosos para los Arrendatarios, una vigencia sustancialmente mayor a lo que tradicionalmente se ve en el mercado inmobiliario en México, ingresos altos y predecibles y flujos de efectivo de tasas de ocupación al 100% de los Contratos de Arrendamiento a largo plazo de los Activos Iniciales. Asimismo, los Contratos de Arrendamiento contarán con una revisión quinquenal de los niveles de Rentas base para capturar potencial "*upside*", siendo que las Rentas podrán ser ajustadas únicamente a la alza, esto en adición al ajuste anual por INPC. Consideramos también que la visión a futuro del equipo directivo del Administrador será beneficiosa para Fibra Educa y generará una fuente de oportunidades de inversión que ayudará a crecer el negocio de Fibra Educa e incrementar valor para los Tenedores. En muchas instancias, nuestro equipo de directivos ha sido capaz de obtener una "ventaja de primera oportunidad" (*first mover advantage*) al reconocer en una etapa temprana, la creciente demanda por educación universitaria privada y educación de adultos en México y ya sea al establecer o asociarse con instituciones educativas reconocidas, para atender esta demanda en establecimientos propiedad de, arrendados u controlados por Nacer Global. Dadas las tendencias demográficas y económicas actuales de México, creemos que este mercado continuará creciendo y mostrando demanda creciente. Fibra Educa se encuentra bien posicionada para ofrecer crecimiento y rentabilidad por encima de sus comparables en la industria.



Fuente: SEP y Softec.



Fuente: SEP y Softec.

Selectivas Inversiones en Activos

1. *Identificación de oportunidades*: A través de una red de *brokers* y el equipo de directivos del Administrador se realiza la identificación de oportunidades de inversión.

2. *Análisis*: Actualmente el equipo del Administrador analiza más de doce oportunidades de inversión por semana, de las cuales se realiza un modelo de flujos y costos para presentar los resultados al equipo directivo.

3. *Negociación*: Se lleva la negociación por parte del equipo directivo del Administrador para obtener las mejores condiciones.

4. *Ejecución*: Se lleva a cabo la ejecución de la transacción de acuerdo a los términos pactados en la negociación.

Fibra Educa tiene un pipeline de adquisición plenamente identificado (la Cartera Adicional Adquirible), el cual pretende adquirir en los meses subsecuentes a la Emisión de manera eficiente buscando maximizar los beneficios para los Tenedores.

Adicionalmente, Fibra Educa ha creado un proceso continuo de búsqueda de oportunidades de inversión para la adquisición de activos, que además de evaluar la viabilidad financiera analiza las condiciones demográficas y urbanas de la zona, y realiza un estudio de mercado minucioso que evalúa el posicionamiento del Arrendatario a través de métricas clave como la permanencia estudiantil y la tasa de matriculación.

Para la identificación y análisis de oportunidades, Fibra Educa se apoya de un equipo altamente capacitado; sin embargo, el proceso de negociación y toma de decisiones se llevan a cabo exclusivamente por directivos clave de Fibra Educa con amplia experiencia en transacciones de adquisición y dinámicas de mercado.

Cada adquisición se realizará previendo mantener las políticas de inversión de Fibra Educa, las cuales han sido aprobadas por el Comité Técnico, para lograr a su vez altos retornos a los Tenedores.

Al evaluar cada decisión de inversión, no solo se analizan las características específicas del Activo en cuestión, sino que se toma en cuenta la composición total del portafolio, evaluando la diversificación y riesgos de mercado.

4.2.8.2. Modelo de Comercialización

Fibra Educa cuenta con un plan de comercialización que considera como meta ampliar la Cartera y balancear adecuadamente los Contratos de Arrendamiento con Arrendatarios de extensa presencia nacional y regional, preponderantemente en el sector educativo, para de esta manera incrementar el pago de Distribuciones a los Tenedores.

El sector educativo consideramos tiene un potencial de crecimiento significativo.

Nuestro modelo de comercialización descansa en las siguientes herramientas fundamentales:

a. Establecimiento de identidad de marca.

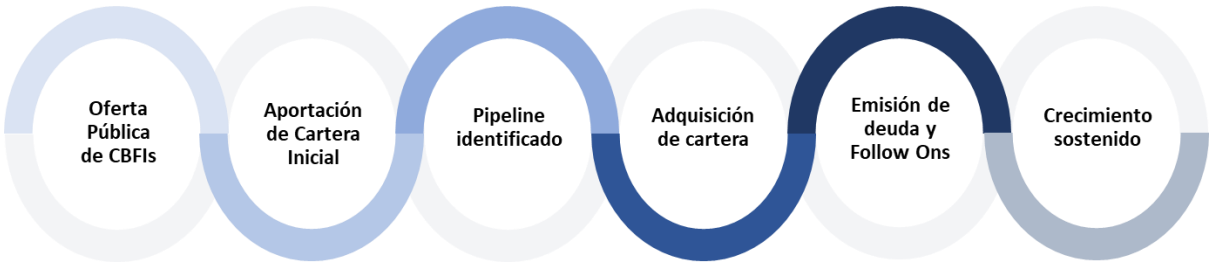
- Para fines de comercialización con nuestros Arrendatarios y otros participantes en el sector educativo, y como parte del mejoramiento de la oferta educativa final a los estudiantes que utilizan las instalaciones de nuestros Planteles Universitarios y Centros de Aprendizaje, consideramos que es importante crear una marca propia, con atributos de imagen y calidad que nos identifiquen y nos den reconocimiento en el mercado.

b. Sólida relación con instituciones educativas y marcas de reconocimiento nacional y regional.

- Nuestro equipo directivo tiene amplia experiencia y reconocimiento en los sectores educativo e inmobiliario, y mantiene una sólida relación con instituciones educativas y marcas de reconocimiento nacional y regional. Consideramos que estas relaciones facilitarán nuestra habilidad para acceder y capturar oportunidades de adquisición de Inmuebles.

4.2.8.3 Estrategia de Crecimiento.

A continuación se presenta un esquema de la estrategia de crecimiento de Fibra Educa:



1	Oferta Pública de CBFIs	Captura de recursos provenientes de la Oferta Pública de CBFIs. Estructura de capital inicial libre de deuda, lo que otorga la máxima flexibilidad y capacidad para financiar el crecimiento bajo términos favorables.
2	Aportación de Cartera de Aportación	Al momento de la Oferta Pública inicial se aportan 52 inmuebles al patrimonio de Fibra Educa.
3	Pipeline Identificado	Fibra Educa tiene un robusto Pipeline plenamente identificado con

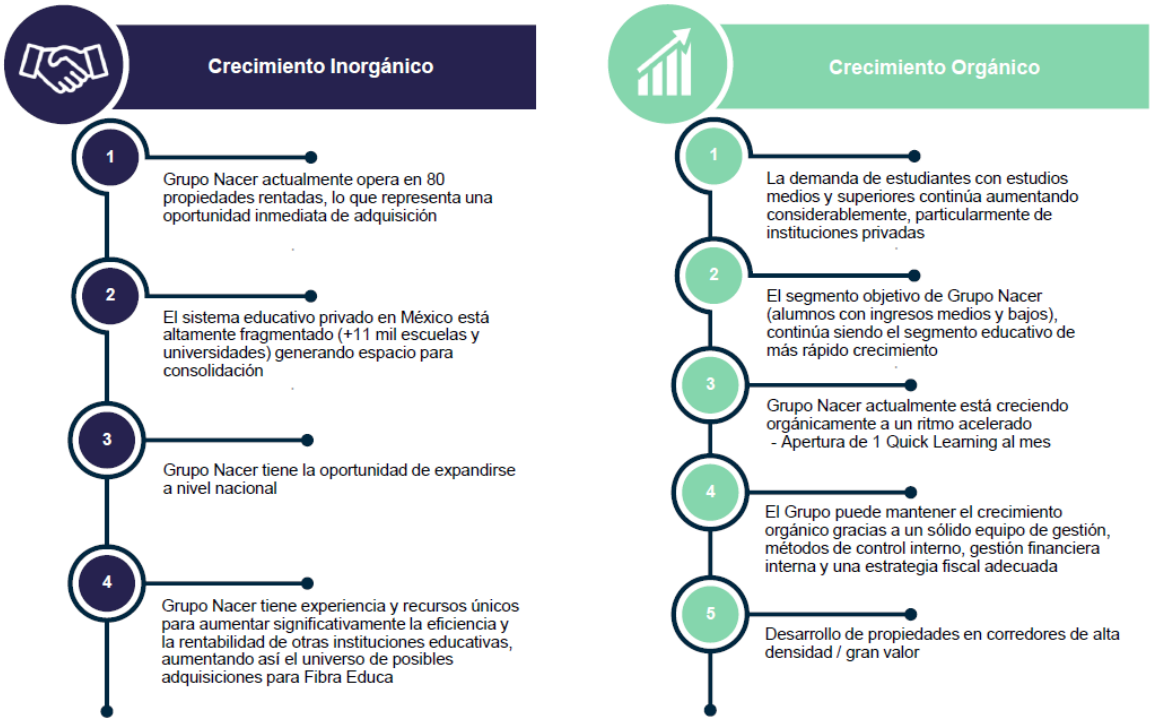
		las características descritas en la Sección *"3.2.12 Cartera Adicional Adquirible (Pipeline)"*.
4	Adquisición de Cartera	Durante un periodo de 12 meses se llevará a cabo la adquisición de la Cartera Adicional Adquirible.
5	Emisiones de Deuda y Follow Ons	Se llevarán a cabo emisiones tanto de deuda como de capital para continuar financiando el crecimiento.
6	Crecimiento Sostenido	Fibra Educa continuará identificando y capturando oportunidades de inversión que sean atractivas para los Tenedores.

Nuestra estrategia de crecimiento busca maximizar los rendimientos provenientes de los Activos que integran la Cartera, así como identificar oportunidades de adquisición y desarrollo de nuevas propiedades que permitan ampliar la presencia en ubicaciones estratégicas de México.

- Adquisición y desarrollo de planteles educativos con alto potencial de crecimiento ubicados en zonas estratégicas a lo largo y ancho del país, con especial énfasis en las principales ciudades de México

Utilizando nuestro conocimiento en los sectores educativo e inmobiliario y, apoyándonos en la experiencia de los directivos de nuestro Administrador, se llevarán a cabo inversiones selectivas para la adquisición de nuevos Activos en ubicaciones estratégicas.

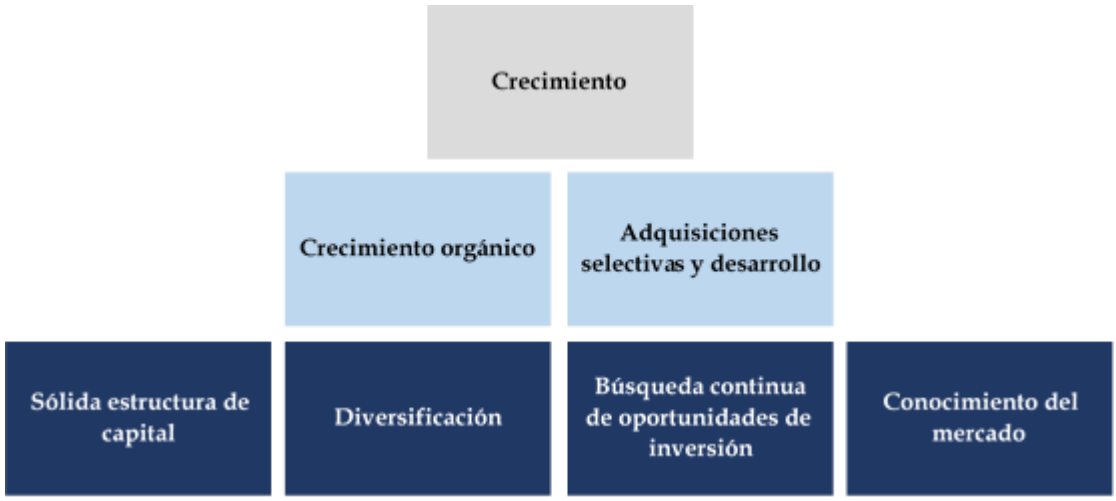
La aparición de nuevas universidades pequeñas va en aumento. La fragmentación del mercado, en nuestra opinión, ofrece oportunidades significativas ya que muchas instituciones educativas nacen con deficiencias para satisfacer su demanda y operar a largo plazo. La relación con Nacer Global será un elemento clave para identificar y atraer estas oportunidades, lo que facilitará la adquisición de nuevas propiedades mediante la implementación de una estrategia probada que puede incrementar significativamente la rentabilidad.



Como parte de nuestras políticas internas, tenemos la intención de establecer procedimientos y políticas que establezcan que para el caso de que decidamos desarrollar Activos para formar parte de nuestra Cartera, las construcciones de dichos Activos deberán licitarse con por lo menos tres empresas constructoras.

- Identificación de oportunidades de crecimiento orgánico de nuestra Cartera de Aportación

Manteniendo líneas de comunicación con nuestros Arrendatarios se pretende identificar de manera oportuna sus necesidades y mantener una percepción valiosa de las tendencias del mercado. Este enfoque permitirá desarrollar y arrendar inmuebles destinados al sector educativo que satisfagan las necesidades operativas de corto y mediano plazo de nuestros Arrendatarios, logrando una expansión sostenida, orientada a satisfacer la demanda de educación accesible y de calidad con inmuebles que cuenten con instalaciones de primer nivel.



La estrategia está sustentada por cuatro pilares fundamentales, mismos que le permitirán a Fibra Educa alcanzar los objetivos de crecimiento apegándose a sanas prácticas operativas y financieras:

- Sólida estructura de capital.

Fibra Educa podrá utilizar deuda para fondear parte de sus operaciones y, buscará, que el nivel de endeudamiento cumpla holgadamente con lo establecido en el Fideicomiso y las disposiciones legales aplicables, para lo que se contará con una política de apalancamiento interna en la que se establece un límite máximo de apalancamiento de 40% (cuarenta por ciento) valor de los Activos en un periodo de 12 (doce) meses. Asimismo, se buscará tener un apalancamiento promedio no mayor al 30% (treinta por ciento) del valor de los Activos. Fibra Educa no estará apalancada de ninguna manera al momento de la Oferta Pública inicial.

- Diversificación

Consideramos que una cartera diversificada en términos de geografía y tamaño de inmuebles, es fundamental para generar un crecimiento sostenido.

Existen pocas instituciones en el mercado universitario de bajo costo con reconocimiento a nivel nacional, por lo que, para incrementar la participación en ciertos estados de México, es necesario incorporar a nuevos Arrendatarios cuyas marcas tengan presencia y reconocimiento regional. El sector educativo, particularmente en el nivel superior muestra una fragmentación de mercado, lo que hace más eficiente y flexible la operación de los inmuebles, al permitir adaptar la oferta educativa a las necesidades regionales. Además, este esquema permite capturar oportunidades de crecimiento mediante la adquisición de propiedades en condiciones favorables. Consecuentemente, Fibra Educa

podrá continuar en una trayectoria de crecimiento manteniendo una Cartera diversificada.

- Búsqueda continua de oportunidades de inversión

Fibra Educa ha desarrollado un proceso eficiente y continuo de búsqueda de inmuebles e identificación de oportunidades de adquisición. Se pretende ampliar la Cartera de Aportación identificando instituciones educativas de nivel superior que tengan presencia y tasa de matriculación sólidas.

- Conocimiento del mercado

Actualmente Nacer Global tiene participación en diversos sectores y es líder en el sector educativo del país. Cuenta con una matrícula de más de 250,000 estudiantes y más de 7,000 docentes en todos los programas que se ofrecen en los 78 Planteles Universitarios y escuelas operando a través de 13 marcas privadas de prestigio (Corporativo UNE incluye Universidad del Nuevo México, Universidad Ecatepec, Universidad Allende y Universidad Corregidora Querétaro), así como en 66 Centros de Aprendizaje. Además de contar con décadas de experiencia en la administración y operación de activos inmobiliarios destinados a la educación, el equipo directivo de Fibra Educa, integrado por miembros de alto prestigio y reconocimiento en los sectores financiero, educativo e inmobiliario, cuenta con un amplio conocimiento del mercado que le permite a Fibra Educa identificar de manera oportuna las tendencias del sector.

Para más información sobre nuestro Plan de Negocios ver sección "*4.2 Descripción del Negocio*", del presente Prospecto.

4.2.9 Cartera.

4.2.9.1 La Cartera de Aportación

Nuestra Cartera de Aportación se integra por 52 Activos Iniciales con un ABR de 353,179 m^2 que se describen en el presente Prospecto y que serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales a cambio de CBFIs. La totalidad de dichos CBFIs serán aportados al Fideicomiso Nacer.

Fibra Educa ha celebrado Convenios de Aportación y Adhesión a través de los cuales se establece que una vez cumplidas las condiciones establecidas en los mismos, adquiriremos los Activos Iniciales que formarán parte de la Cartera de Aportación. Dichas condiciones suspensivas consisten en que se lleve a cabo el cruce y liquidación de la Oferta Pública inicial y otras condiciones suspensivas en términos de los propios convenios que son comunes en este tipo de operaciones.

A la fecha de entrada en vigor de los Contratos de Arrendamiento relacionados con los Activos Iniciales, los mismos se encuentran ocupados al 100% (cien por ciento) por Arrendatarios controlados y operados por Nacer Global, con un ABR de aproximadamente 353,179 m².

Los Activos Iniciales se encuentran ubicados de forma estratégica en 17 estados de México, principalmente en ciudades que muestran una tendencia demográfica favorable.

Características generales de la Cartera de Aportación:

a. Es una cartera diversificada compuesta por 52 Inmuebles de los cuales 47 están destinados al sector educativo y 5 al sector de oficinas.
b. El ABR total es de aproximadamente 353,179 m².
c. Las propiedades relacionadas con los Activos de nuestra Cartera de Aportación están ubicadas en 17 estados de México, predominantemente en el centro del territorio nacional.
d. Los Arrendatarios de la Cartera de Aportación, que forman parte del sector educativo, representan 7 marcas reconocidas en dicho sector educativo a nivel nacional y van desde escuelas de nivel medio superior y Centros de Aprendizaje hasta Planteles Universitarios con un ABR total aproximado de 318,272 m². Los Arrendatarios de los Activos Iniciales son controlados y operados por Nacer Global.
e. El componente de oficinas de nuestra Cartera de Aportación se integra de 5 propiedades ubicadas en la Ciudad de México con un total de aproximadamente 34,907 m² de ABR.

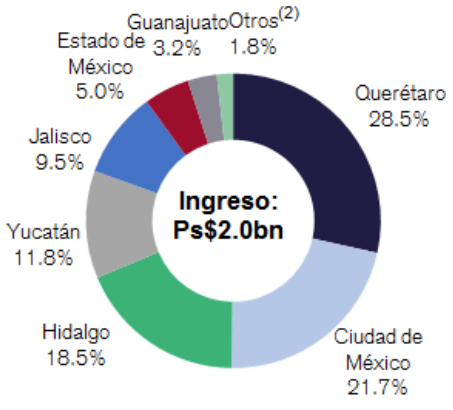
Distribución de la Cartera de Aportación por Estado

Estado	No. de Propiedades	ABR Total (m²)	Tasa de Ocupación (%)	% Rentas de la Cartera	Rentas anuales contractuales (Millones de Pesos)(1)
Aguascalientes	1	633	100%	0.1%	2.58
Baja California	1	601	100%	0.1%	1.88
Chihuahua	1	991	100%	0.2%	3.09
Ciudad de México	15	61,211	100%	21.7%	436.66
Estado de México	8	15,223	100%	5.0%	100.83
Guanajuato	2	14,077	100%	3.2%	63.89
Hidalgo	3	65,845	100%	18.5%	370.81
Jalisco	7	41,507	100%	9.5%	190.81
Nuevo León	4	2,853	100%	0.7%	14.38
Puebla	1	843	100%	0.2%	3.44

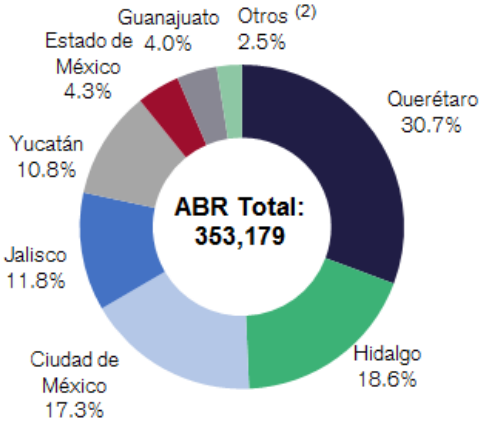
Querétaro	3	108,316	100%	28.5%	572.55
Quintana Roo	1	546	100%	0.1%	2.23
San Luis Potosí	1	727	100%	0.1%	2.97
Sonora	1	474	100%	0.1%	1.48
Tamaulipas	1	622	100%	0.1%	1.94
Veracruz	1	710	100%	0.1%	2.22
Yucatán	1	38,000	100%	11.8%	237.12
Total	**52**	**353,179**	**100%**	**100.0%**	**2,008.86**

(1) Ingreso Contractual.

Ingreso anualizado por región(1)



ABR por región(1)



Fuente: INEGI y Softec.

(1) Ingreso Contractual para el primer año de operación de Fibra Educa. Sólo incluye la Cartera de Aportación.

(2) Otros incluye: Aguascalientes, Baja California, Chihuahua, Nuevo León, Puebla, Quintana Roo, San Luis de Potosí, Sonora, Tamaulipas y Veracruz.

Como se puede observar, la concentración en algunos estados de México es muy baja. Esto se debe a que la Cartera de Aportación incluye Centros de Aprendizaje; propiedades en ubicaciones comercialmente estratégicas que se caracterizan por tener una superficie rentable promedio de aproximadamente 650 m².

Segmentos de la Cartera de Aportación

A continuación, se presenta un desglose por segmento de la Cartera de Aportación:

Desglose de la Cartera de Aportación por Segmento(1)

Segmento	No. de Propiedades	ABR Total (m2)	Tasa de Ocupación (%)	% Rentas de la Cartera	Rentas anuales contractuales (Millones de Pesos)(2)
Educativo	47	318,272	100%	87.6%	1,760.46
Oficinas	5	34,907	100%	12.4%	248.40
Total	**52**	**353,179**	**100%**	**100%**	**2,008.86**

(1) Los Contratos de Arrendamiento relativos a los 52 Activos Iniciales son seis Contratos de Arrendamiento en total. En esta tabla se pretende describir que los 5 Activos Iniciales del sector de oficinas están contemplados en tres de los seis Contratos de Arrendamiento, mientras que los 47 Activos Iniciales del sector educativo están contemplados en los seis Contratos de Arrendamiento.
(1 Ingreso Contractual.

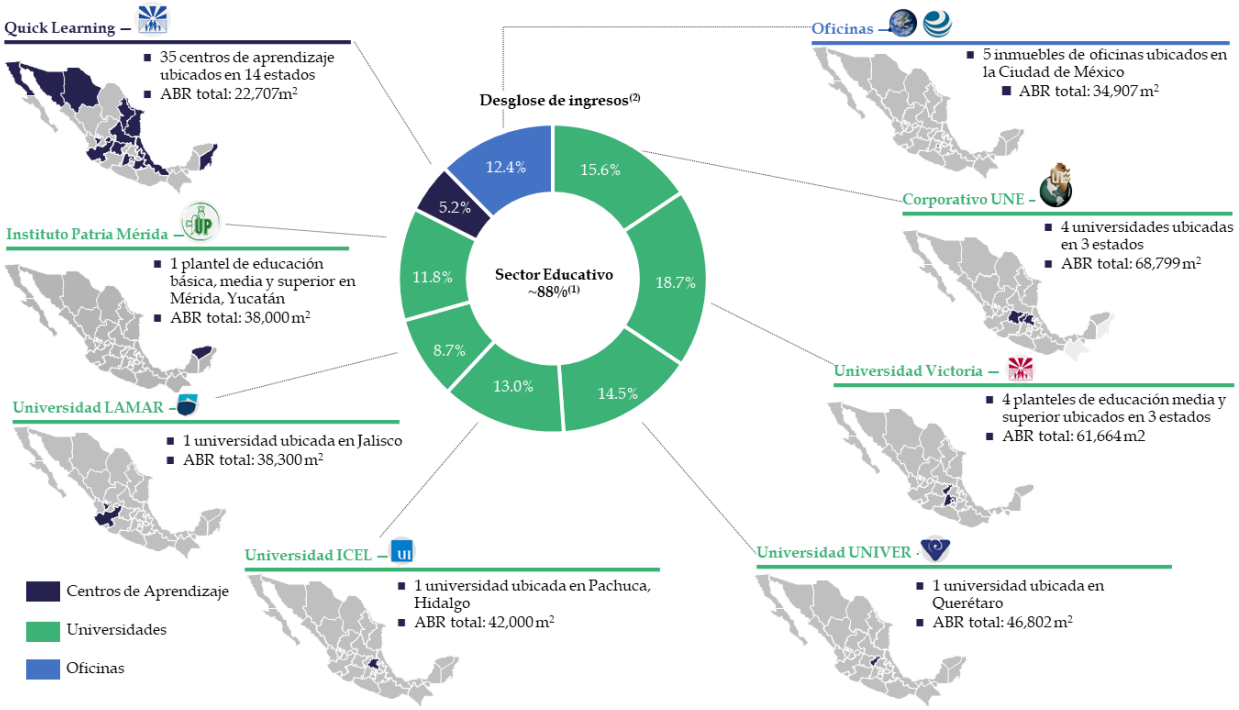
Desglose de la Cartera de Aportación por Marca(1)

Marca o tipo	No. de propiedades	ABR total (m²)	Tasa de ocupación (%)	% Rentas de la Cartera	Rentas anuales contractuales (Millones de Pesos) (1)
Universidad Victoria	4	61,664	100%	18.7%	376.18
Universidad Lamar	1	38,300	100%	8.7%	174.65
Universidad ICEL	1	42,000	100%	13.0%	262.08
Universidad UNIVER	1	46,802	100%	14.5%	292.04
Instituto Patria Mérida	1	38,000	100%	11.8%	237.12
Corporativo UNE	4	68,799	100%	15.6%	313.72
Quick Learning	35	22,707	100%	5.2%	104.67
Oficinas	5	34,907	100%	12.4%	248.40

Total	**52**	**353,179**	**100%**	**100%**	**2,008.86**

(1) Los Contratos de Arrendamiento relativos a los 52 Activos Iniciales son seis Contratos de Arrendamiento en total con una vigencia de 15 años y con la posibilidad de renovaciones automáticas por 15 años más. En esta tabla se pretende describir que los 5 Activos Iniciales del sector de oficinas están contemplados en tres de los seis Contratos de Arrendamiento, mientras que los 47 Activos Iniciales del sector educativo están contemplados en los seis Contratos de Arrendamiento.
(2) Ingreso Contractual.

Composición de la Cartera de Aportación por Segmento y Marca (% de Renta Total) de la Cartera de Aportación



(1) Representa ~90% del ABR total de la Cartera de Aportación.
(2) En base a los Contratos de Arrendamiento relativos a los Activos Iniciales. Ingreso Contractual.

Segmento 1. Propiedades del Segmento Educativo

Las propiedades del segmento educativo de la Cartera de Aportación se dividen en las siguientes categorías en base a diferencias en objetivos y servicios: Planteles Universitarios y Centros de Aprendizaje.

Planteles Universitarios

La Cartera de Aportación incluye 12 Planteles Universitarios que representan el 83.7% del ABR de Fibra Educa y 82.4% del Ingreso Contractual. Únicamente incluye Cartera de Aportación. Estos planteles son operados por marcas educativas con alto reconocimiento regional en el sector educativo. Estas son: Universidad ICEL, Universidad Lamar, Universidad UNIVER, Universidad Victoria, Instituto Patria Mérida y 3 universidades

que forman parte del Corporativo UNE (Universidad Corregidora de Querétaro, Universidad Allende y Universidad del Nuevo México).

Estos Activos Iniciales cuentan con una mayor superficie, debido a que además de ofrecer servicios educativos, cuentan con instalaciones de primer nivel que incluyen laboratorios, auditorios, instalaciones deportivas, entre otras.

A continuación, se muestra un resumen por marca de los Planteles Universitarios que componen el segmento educativo de la Cartera de Aportación:

Universidad Victoria

Estado	No. de Propiedades	ABR Total (m²)	Tasa de Ocupación (%)	% Rentas	Vigencia de Contratos de Arrendamiento (años)(1)	Rentas anuales contractuales (Millones de Pesos) (2)
Ciudad de México	2	22,100	100%	44.4%	15	167.08
Estado de México	1	9,564	100%	19.2%	15	72.30
Querétaro	1	30,000	100%	36.4%	15	136.80
Total	**4**	**61,664**	**100%**	**100%**	**15**	**376.18**

(1) La vigencia de los Contratos de Arrendamiento está sujeta a la posibilidad de renovaciones automáticas por un plazo adicional de 15 años más.

(2) Ingreso Contractual.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Instituto Patria Mérida

Estado	No. De Propiedades	ABR Total (m^2)	Tasa de Ocupación (%)	% Rentas	Vigencia del Contrato (años)	Rentas anuales contractuales (Millones de Pesos)[1]
Yucatán	1	38,000	100%	100%	15	237.12
Total	1	**38,000**	**100%**	**100%**	**15**	**237.12**

[1] Ingreso Contractual.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Corporativo UNE

Estado	No. de Propiedades	ABR Total (m^2)	Tasa de Ocupación (%)	% Rentas	Vigencia de Contratos de Arrendamiento (años)[1]	Rentas anuales contractuales (Millones de Pesos) [2]
Guanajuato	1	13,440	100%	19.5%	15	61.29
Hidalgo	2	23,845	100%	34.7%	15	108.73
Querétaro	1	31,514	100%	45.8%	15	143.70
Total	**4**	**68,799**	**100%**	**100%**	**15**	**313.72**

[1] La vigencia de los Contratos de Arrendamiento está sujeta a la posibilidad de renovaciones automáticas por un plazo adicional de 15 años más.

[2] Ingreso Contractual.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Universidad Lamar

Estado	No. de Propiedades	ABR Total (m²)	Tasa de Ocupación (%)	% Rentas	Vigencia del Contrato de Arrendamiento (años)(1)	Rentas anuales contractuales (Millones de Pesos) (23)
Jalisco	1	38,300	100%	100.0%	15	174.65
Total	1	**38,300**	**100%**	**100%**	**15**	**174.65**

(1) La vigencia de Contrato de Arrendamiento está sujeta a la posibilidad de renovaciones automáticas por un plazo adicional de 15 años más.

(2) Ingreso Contractual.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Universidad ICEL

Estado	No. de Propiedades	ABR Total (m2)	Tasa de Ocupación (%)	% Rentas	Vigencia del Contrato de Arrendamiento (años)[1]	Rentas anuales contractuales (Millones de Pesos) [2]
Hidalgo	1	42,000	100%	100.0%	15	262.08
Total	1	**42,000**	**100%**	**100%**	**15**	**262.08**

[1] La vigencia del Contrato de Arrendamiento está sujeta a la posibilidad de renovaciones automáticas por un plazo adicional de 15 años más.

[2] Ingreso Contractual.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Universidad UNIVER

Estado	No. de Propiedades	ABR Total (m²)	Tasa de Ocupación (%)	% Rentas	Vigencia del Contrato de Arrendamiento (años)[1]	Rentas anuales contractuales (Millones de Pesos) [2]
Querétaro	1	46,802	100%	100.0%	15	292.04
Total	1	**46,802**	**100%**	**100%**	**15**	**292.04**

[1] La vigencia del Contrato de Arrendamiento está sujeta a la posibilidad de renovaciones automáticas por un plazo adicional de 15 años más.
[2] Ingreso Contractual.

Centros de Aprendizaje

El modelo de negocio de Fibra Educa tiene como principal objetivo proporcionar al mercado espacios destinados a la operación de instituciones educativas, mediante las cuales se potencialice el desarrollo personal de la población. A diferencia de instituciones educativas tradicionales, los Centros de Aprendizaje cuentan con una oferta educativa especializada, cuyo mercado objetivo es más amplio, permitiéndole a Fibra Educa diversificar nuestra Cartera en términos de oferta educativa. Los Centros de Aprendizaje normalmente tienen una superficie rentable de entre 250 y 1,500 m². Estos Inmuebles cuentan con ubicaciones comercialmente estratégicas, localizadas en 14 estados de México, y representan el 6.4% del ABR y 5.2% del Ingreso Contractual. Los Centros de Aprendizaje de la Cartera de Aportación son operados en su totalidad por la marca Quick Learning, que es una marca ampliamente reconocida en México que se especializa en enseñar inglés a través de un amplio rango de cursos, incluyendo cursos intensivos y

semi-intensivos, clases individuales, cursos para preparación de exámenes y cursos para negocios. Quick Learning actualmente tiene aproximadamente 30,000 estudiantes en 35 ubicaciones, con una presencia sustancial en las ciudades más importantes del país (Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey).

A continuación, se muestra un resumen de las propiedades que componen los Centros de Aprendizaje del segmento educativo de la Cartera de Aportación:

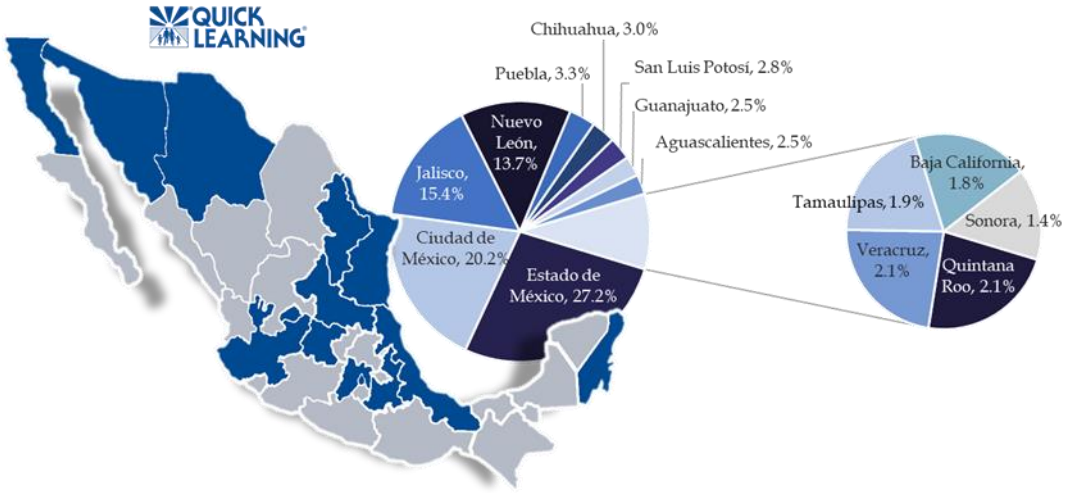
Quick Learning

Estado	No. De Propiedades	ABR Total (m^2)	Tasa de Ocupación (%)	% Rentas	Vigencia de Contratos de Arrendamiento (años)(1)	Rentas anuales contractuales (Millones de Pesos) (2)
Aguascalientes	1	633	100%	2.5%	15	2.58
Baja California	1	601	100%	1.8%	15	1.88
Chihuahua	1	991	100%	3.0%	15	3.09
Ciudad de México	8	4,204	100%	20.2%	15	21.19
Estado de México	7	5,659	100%	27.2%	15	28.52
Guanajuato	1	637	100%	2.5%	15	2.60
Jalisco	6	3,207	100%	15.4%	15	16.16
Nuevo León	4	2,853	100%	13.7%	15	14.38
Puebla	1	843	100%	3.3%	15	3.44
Quintana Roo	1	546	100%	2.1%	15	2.23
San Luis Potosí	1	727	100%	2.8%	15	2.97
Sonora	1	474	100%	1.4%	15	1.48
Tamaulipas	1	622	100%	1.9%	15	1.94
Veracruz	1	710	100%	2.1%	15	2.22
Total	**35**	**22,707**	**100%**	**100%**	**15**	**104.67**

(1) La vigencia de los Contratos de Arrendamiento está sujeta a la posibilidad de renovaciones automáticas por un plazo adicional de 15 años más.

(2) Ingreso Contractual.

[Sección de página intencionalmente en blanco]



Segmento 3. Propiedades del Segmento Oficinas

La Cartera de Aportación incluye 5 propiedades destinadas al arrendamiento de oficinas. Ubicadas en zonas estratégicas de la Ciudad de México, permiten a Fibra Educa tener arrendatarios de calidad con reconocimiento nacional.

El principal arrendatario en el segmento de oficinas es El Economista, uno de los periódicos más reconocidos e influyentes del país, y líder dentro de su segmento especializado en los temas de economía, finanzas y política.

A continuación, se muestra el resumen de las propiedades que componen el segmento de oficinas el cual representa aproximadamente el 9.9% del ABR y 12.4% del Ingreso Contractual:

Estado	No. de Propiedades	ABR Total (m^2)	Tasa de Ocupación (%)	% Rentas de la Cartera	Vigencia de Contratos de Arrendamiento (años)[1]	Rentas anuales contractuales (Millones de Pesos) [2]
Ciudad de México	5	34,907	100%	100%	15	248.40
Total	**5**	**34,907**	**100%**	**100%**	**15**	**248.40**

[1] La vigencia de los Contratos de Arrendamiento está sujeta a la posibilidad de renovaciones automáticas por un plazo adicional de 15 años más.
[2] Ingreso Contractual.

Descripción de los Arrendatarios

A continuación, se presenta una breve reseña del perfil corporativo de los Arrendatarios:

Segmento Educativo

UNIVERSIDAD VICTORIA

Oferta Académica

Bachillerato
8 Licenciaturas
Cursos de inglés Quick Learning

Universidad Victoria es una institución educativa privada fundada en 2005 que ofrece educación a nivel bachillerato y carreras profesionales con duración de 3 años. Actualmente cuenta con 3 campus en operación en la Ciudad de México y Estado de México y 1 campus en desarrollo en Querétaro.

La ventaja competitiva académica de la institución se basa en tres pilares: la excelencia académica, la experiencia en la enseñanza del idioma inglés y el enfoque académico con una visión integral, valores éticos, morales y familiares.

INSTITUTO PATRIA

Fundada en 1991, se ha consolidado como uno de los principales centros educativos de Yucatán.

Oferta Académica

Preescolar y Primeria
Secundaria y Prepatatoria
6 Licenciaturas
3 Maestrías

El Instituto Patria Mérida es un centro educativo católico que posee un alto nivel académico, ya que se caracteriza por contar con grupos reducidos, atención personalizada, formación moral, y un equipo completo dedicado a lograr en cada alumno una educación humanista e integral.

CORPORATIVO UNE

Oferta Académica

Bachillerato
40 Licenciaturas
18 Cursos de posgrado

Corporativo UNE (Universidades Nueva Educación) agrupa a varias Universidades: la Universidad del Nuevo México en Tula de

Allende y en Huichapan (ambas en el estado de Hidalgo), la Universidad Corregidora de Querétaro (en Corregidora, Querétaro) y la Universidad Allende (en San Miguel de Allende, Guanajuato). Todas estas instituciones fueron incorporadas a la oferta educativa de Nacer Global desde octubre de 2016. Corporativo UNE ofrece un programa de diploma en preparatoria, 40 licenciaturas y 18 cursos de posgrado.

Universidad Lamar es una institución educativa privada del Occidente de México, comprometida con la formación integral de profesionales competentes y especializados.
Fue la primera institución en el Estado de Jalisco en incorporar sus estudios de licenciatura a la Universidad de Guadalajara con sus 12 carreras iniciales.

Oferta Académica

Bachillerato
17 Licenciaturas
1 Maestría
Diplomados y Educación

Universidad ICEL (*International College for Experienced Learning*), es una institución educativa privada que, fue creada para atender a un sector de la población que busca opciones de preparación y para la cual existían oportunidades limitadas de acceso, impulsando la creación de un proyecto educativo alternativo.

Oferta Académica

25 Programas de Bachillerato Tecnológico
34 Licenciaturas
13 Especialidades
12 Maestrías

Universidad UNIVER es una institución educativa privada con más de 60 años de historia y prestigio.
Institución pionera la implementación de preparatorias técnicas en el Occidente del país,

Oferta Académica

10 Programas de Bachillerato
22 Licenciaturas Escolarizadas
11 Especialidades
4 Maestrías

y que a partir de 2008 se integró a Nacer Global con toda su infraestructura, permitiendo consolidar la presencia del grupo en el Estado de Jalisco con 13 planteles y un plantel nuevo en Querétaro.

QUICK LEARNING

Quick Learning es una marca de reconocimiento en todo México que se especializa en enseñar inglés con una amplia gama de cursos especializados. Actualmente tiene una matrícula de alrededor de 27 mil estudiantes en 66 sucursales, con presencia preponderante en las principales ciudades del país (Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey).

Oferta Académica

- Cursos intensivos y semi-intensivos
- Cursos Uno a Uno
- Cursos de preparación para examenes
- Cursos empresariales

Segmento de Oficinas

EL ECONOMISTA

El periódico El Economista es uno de los líderes en el segmento de tomadores de decisiones por ser una herramienta valiosa para la dirección, manejo de negocios y del patrimonio personal de hombres y mujeres de negocios, con la mayor capacidad adquisitiva y gran nivel de educación.
Con un balance perfecto entre la profundidad analítica y la facilidad de lectura, destaca las oportunidades en forma comprensible, sin perder la seriedad, credibilidad y profesionalismo.

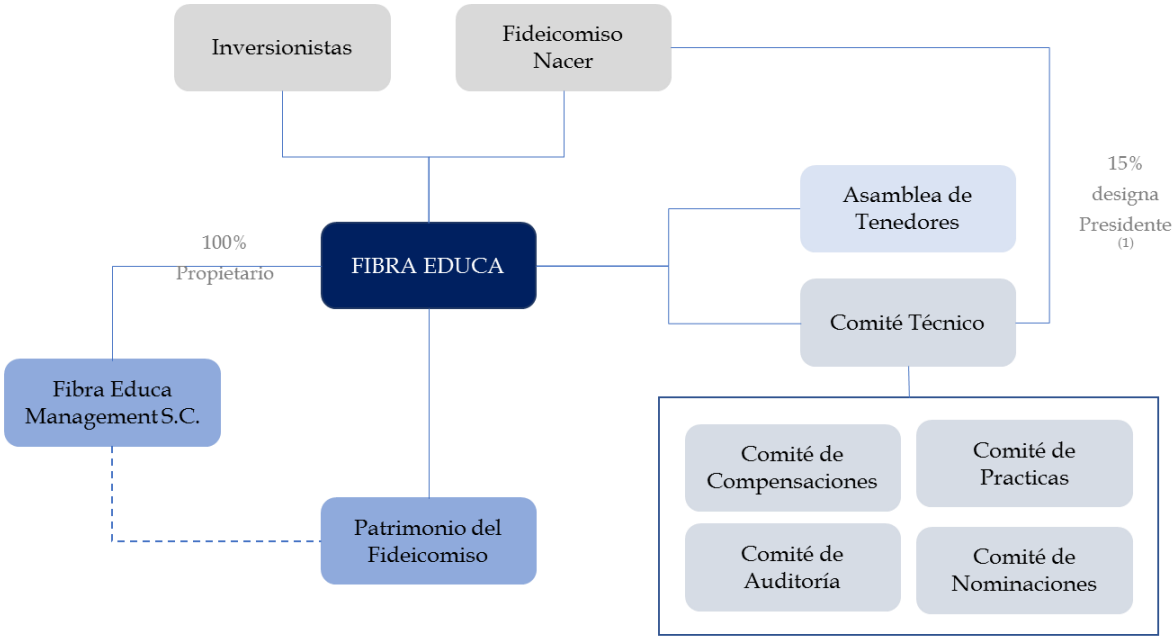
Oferta Editorial

- Edición Digital e Impresa
- Publicaciones Especializadas (Revistas)
- Soluciones Interactivas en Internet
- Suplementos y Publicaciones

Para información más detallada de la Cartera de Aportación por segmento y para cada uno de los Activos Iniciales, ver sección *"3.2.11 Descripción de los Activos Iniciales"*, del presente Prospecto.

4.2.10 Estructura de Fibra Educa.

A continuación se incluye un diagrama que muestran la estructura de la operación y nuestra estructura corporativa[3]:



(1) El Fideicomiso Nacer tiene derecho a designar al Presidente mientras mantenga el 15% de los CBFIs en circulación.

FIBRA EDUCA

El Fideicomiso ha sido constituido principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y obtener ingresos derivados del arrendamiento de una diversa gama de inmuebles destinados preponderantemente a espacios educativos. Nuestro objetivo es darle acceso al inversionista a un vehículo cuyo propósito es generar atractivos rendimientos ajustados por riesgo que sean sostenibles en el tiempo para los Tenedores, principalmente mediante Distribuciones de Efectivo estables provenientes de contratos de arrendamiento de largo plazo con una base de inmuebles y Arrendatarios de alta calidad.

El objetivo propuesto se logrará mediante la explotación de una oportunidad de mercado identificada en el sector educativo, el cual muestra una tendencia favorable en la demanda de instituciones educativas privadas. Dado que principalmente atenderemos a Arrendatarios de espacios educativos amparados bajo marcas reconocidas y posicionadas a nivel nacional y regional, cuyo perfil permite que el índice de rotación sea bajo, se espera que las rentas sean sostenibles en el tiempo. La estrategia de inversión se

[3] Al menos cada uno de los comités mencionados, estará integrado por 3 (tres) Miembros Independientes.

complementará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de inmuebles que se destinarán predominantemente al sector educativo. La ubicación estratégica de las propiedades dentro del país, permitirá aumentar la diversificación de la Cartera por estado, además de poder participar en mercados con una tendencia demográfica favorable y creciente demanda.

Constitución de Fibra Educa

El Fideicomiso se constituyó el 19 de septiembre de 2017. Se tiene la intención de que a Fibra Educa le sea aplicable el régimen fiscal de Fibra conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando en el año fiscal que terminará el 31 de diciembre de 2018. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invertirá sus recursos únicamente en Bienes Inmuebles destinados al arrendamiento o podrá adquirir el derecho a recibir los flujos generados por Inmuebles cuando dichos flujos provengan del arrendamiento sobre Inmuebles, es decir Derechos de Arrendamiento. Más aún, anualmente a más tardar el 15 de marzo, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal inmediato anterior del Fideicomiso y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos. Para mayor información, ver la sección "*3 El Fideicomiso Fibra Educa – 3.2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal*", de este Prospecto.

Fibra Educa operará bajo un modelo de administración interna a través de Fibra Educa Management, S.C., esquema que permitirá la completa alineación de intereses del equipo de administración y los Tenedores. Los Activos serán administrados y operados por nuestro Administrador, sociedad dirigida por un grupo de profesionales con una destacada trayectoria en temas relacionados con el sector financiero, educativo y de bienes raíces. Para mayor información sobre el Administrador, favor de ver la sección "*4. El Administrador*", del presente Prospecto.

4.2.11 Política de Endeudamiento de Fibra Educa

Fibra Educa iniciará sus operaciones sin deuda y buscará operar con niveles de deuda que cumplan con holgura lo establecido en la Legislación Aplicable.

Fibra Educa acudirá al mercado de capitales por recursos con frecuencia, una vez identificadas las oportunidades de adquisición de manera que el costo de acarreo de los recursos líquidos con que pueda contar sea tan bajo como sea posible.

Conforme al Fideicomiso, Fibra Educa puede incurrir en deuda. Fibra Educa acudirá a los mercados de valores y a las instituciones de crédito para obtener sus financiamientos.

El Comité Técnico podrá fijar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos. El Comité de Auditoría será el encargado de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a la normatividad aplicable.

Fibra Educa procurará contar con el acceso a recursos líquidos de manera oportuna, gestionando en su caso líneas de crédito o programas de certificados bursátiles de tal suerte que pueda aprovechar las oportunidades que se presenten cuando ellas requirieran de una rápida ejecución, sujeto a las autorizaciones correspondientes de los órganos de gobierno del Fideicomiso.

4.2.12 Política de capitalización de Fibra Educa.

Es intención de Fibra Educa llevar a cabo colocaciones sucesivas de CBFIs. Estas colocaciones se harán en el marco del plan general de inversiones que al efecto apruebe el comité Técnico y, en su caso, la Asamblea de Tenedores.

Asimismo, es intención de Fibra Educa procurar que la cadencia con la que se realicen estas colocaciones sea tal que su estructura de capital permita maximizar el valor de los Tenedores.

La Asamblea de Tenedores será la encargada de reunirse para aprobar cualquier emisión de CBFIs y su colocación en el mercado de valores de México y su venta en el extranjero.

4.2.13 Política para cumplir con la Legislación Aplicable.

El Fideicomiso al ser una entidad con valores inscritos en el RNV y listados en la BMV, deberá cumplir con ciertos requerimientos previstos en la Legislación Aplicable, incluyendo, la presentación de reportes en la forma y tiempos previstos en la Circular Única de Emisoras.

4.3 Administrador

El Fideicomitente es una sociedad de reciente creación por lo que no cuenta con información específica respecto a su administración por lo que consideramos esta sección no es aplicable. Para ver información respecto a la administración de Fibra Educa así como sus Directivos, ver sección "*3.5 Administrador*" del presente Prospecto.

5. Información Financiera del Fideicomiso

5.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso.

Las tablas incluidas en la presente sección 5, presentan información financiera seleccionada proforma condensada no auditada respecto de los Activos Iniciales.

Las tablas deberán ser revisadas en conjunto con la sección "*5 Información Financiera del Fideicomiso – 5.3 Comentarios y Análisis de la Administración sobre la situación financiera pro forma del Emisor*" de este Prospecto. La información financiera incluida en el presente Prospecto, excepto que se indique de otra forma, esta especificada en Pesos.

El presente Prospecto incluye: (i) el estado de posición financiera al 31 de marzo de 2018 y (ii) información financiera proforma condensada no auditada por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, en cada caso, considerando que la presente Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación se han llevado a cabo el (y) 31 de marzo de 2018 para efectos del estado de posición proforma condensada no auditada a esta fecha y (z) el 1 de enero de 2017 para el caso del estado de resultados proforma condensado no auditado por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 y por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018. Dichos Estados Financieros Proforma derivan del Estado de Posición Financiera del Fideicomiso al 31 de marzo de 2018 y reflejan ciertos ajustes de cierta información histórica relativa a los Activos Iniciales (incluyendo gastos de seguros, operación y mantenimiento), la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación. Adicionalmente, los Estados Financieros reflejan únicamente los Activos Iniciales que están estabilizados y en operación al 31 de marzo 2018. Ciertas propiedades que serán adquiridas por nosotros y que forman parte de la Cartera de Aportación y que estaban en proceso de desarrollo al 31 de diciembre de 2017 han sido incluidas únicamente en el estado de posición financiera proforma condensada no auditada, determinados con base en la metodología señalada en la Nota 3b de los Estados Financieros Proforma. Asimismo, debido a que el desarrollo y construcción de estos Inmuebles no ha sido terminado, los ingresos y gastos de estas propiedades no han sido incluidos en el estado de resultados proforma condensado no auditado. Favor de ver Nota 3b de los Estados Financieros Proforma.

Los resultados reflejados en los Estados Financieros Proforma podrían variar dependiendo de, entre otros factores: (i) cambios en el valor razonable de los Activos de la Cartera de Aportación; (ii) los resultados de la presente Oferta Pública inicial; (iii) impuestos estimados, comisiones y gastos relativos a las Transacciones de Formación; y (iv) otros gastos estimados administrativos. Para mayor información respecto de los ajustes efectuados para preparar nuestra información financiera proforma, favor de ver los Estados Financieros Proforma adjuntos al presente Prospecto.

Los estados financieros proforma no auditados no son necesariamente indicativos de: (i) nuestra condición financiera o resultados de operación como si hubieran ocurrido si la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación se hubieran llevado a cabo en la fecha o durante los periodos antes indicados, o (ii) nuestra futura condición financiera o resultados de operación.

5.2 Informe de créditos relevantes.

La aportación de los Activos relativos a la Cartera de Aportación será realizada libre de cualquier gravamen, entendiéndose por esto que no tendrán ninguna deuda, o bien con alguna deuda que sería liquidada con recursos de la Oferta.

5.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

Usted debe leer la siguiente discusión junto con la sección "Información Financiera Seleccionada", el Estado Proforma Condensado de Posición Financiera No Auditado al 31 de marzo de 2018, y el Estado Proforma Condensado de Resultados No Auditado por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017. En su caso, la siguiente discusión incluye el análisis de los efectos de la Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación. Estos efectos se reflejan en la información financiera pro forma que aparecen en el presente Prospecto.

Visión de Conjunto

El Fideicomiso se constituyó el 19 de septiembre de 2017. Se tiene la intención de que a Fibra Educa le sea aplicable el régimen fiscal de Fibra conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando en el año fiscal que termina el 31 de diciembre de 2018. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una Fibra, invertirá sus recursos únicamente en Bienes Inmuebles destinados al arrendamiento o podrá adquirir el derecho a recibir los flujos generados por Bienes Inmuebles cuando dichos flujos provengan del arrendamiento sobre Bienes Inmuebles, es decir derechos de arrendamiento. Más aún, anualmente a más tardar el 15 de marzo, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos.

Fibra Educa operará bajo un modelo de administración interna a través de Fibra Educa Management, S.C., esquema que permitirá la alineación de intereses del equipo de administración y los Tenedores. Los Activos serán administrados y operados por nuestro

Administrador, sociedad dirigida por un grupo de profesionales con una destacada trayectoria en temas relacionados con el sector financiero y de bienes raíces.

El Fideicomiso ha sido constituido principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y obtener ingresos derivados del arrendamiento de una diversa gama de Bienes Inmuebles destinados preponderantemente a espacios educativos. Nuestro objetivo es darle acceso al inversionista a un vehículo cuyo propósito es generar atractivos rendimientos ajustados por riesgo que sean sostenibles en el tiempo para los Tenedores, principalmente mediante Distribuciones de Efectivo estables provenientes de Contratos de Arrendamiento de largo plazo. El objetivo propuesto se logrará mediante la explotación de una oportunidad de mercado identificada en el sector educativo, el cual muestra una tendencia favorable en la demanda de instituciones educativas privadas. Dado que principalmente atenderemos a Arrendatarios de espacios educativos amparados bajo marcas reconocidas y posicionadas a nivel nacional y regional, cuyo perfil permite que el índice de rotación de Arrendatarios sea bajo, se espera que las rentas sean sostenibles en el tiempo.

Nuestra estrategia de inversión consiste en invertir en oportunidades inmobiliarias predominantemente del sector educativo que nos permita ofrecer a nuestros inversionistas altos rendimientos. El sector inmobiliario educativo se caracteriza por tasas de crecimiento positivas en términos de demanda por instituciones educativas privadas. Planeamos arrendar nuestra Cartera a Arrendatarios que representen marcas con reconocimiento y trayectoria que creemos están posicionadas para continuar con su crecimiento. Los Arrendatarios de la Cartera de Aportación son marcas con nivel de presencia en diferentes estados de México y con amplio reconocimiento, dichas marcas son controlados por Nacer Global. Creemos que nuestros Arrendatarios tienen amplio reconocimiento, posición de mercado y trayectoria lo cual nos permitirá tener una baja rotación de inquilinos y a su vez proporcionarnos ingresos sostenidos durante el tiempo. Asimismo, creemos que la ubicación privilegiada y estratégica de nuestros Activos nos permitirá minimizar la concentración en estados o regiones particulares, permitiéndonos participar en mercados con tendencias demográficas y demanda de servicios en crecimiento. La estrategia de inversión se complementará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de inmuebles que se destinarán predominantemente al sector educativo. La ubicación estratégica de las propiedades dentro del país, permitirá aumentar la diversificación de la Cartera por estado, además de poder participar en mercados con una tendencia demográfica favorable y creciente demanda.

Patrimonio

El Patrimonio del Fideicomiso inicialmente estará constituido por 52 Activos ubicados estratégicamente en 17 estados de México, principalmente en regiones con tendencias demográficas favorables en las que se identifica un incremento en la demanda de

instituciones educativas privadas. Al momento de la Oferta Pública inicial, los Bienes Inmuebles que integran la Cartera de Aportación se encuentran ocupados al 100%, con una superficie rentable de aproximadamente 353,179 m².

Los Arrendatarios de los Activos de la Cartera de Aportación, del sector educativo, serán 7 marcas reconocidas a nivel nacional que van desde Centros de Aprendizaje, Planteles Universitarios y escuelas de nivel medio superior. El componente de oficinas de nuestra Cartera de Aportación se integra con 5 propiedades ubicadas en la Ciudad de México.

El modelo de negocio de Fibra Educa tiene como principal objetivo proporcionar al mercado espacios destinados a la operación de instituciones educativas, mediante las cuales se potencialice el desarrollo personal de la población. No sólo en instituciones educativas tradicionales, sino también en Centros de Aprendizaje con una superficie rentable de entre 250 y 1,500 m². Los 35 Activos que conforman el componente de Centros de Aprendizajes de nuestra Cartera de Aportación cuentan con ubicaciones comercialmente estratégicas, localizadas en 14 estados de México, que son operados en su totalidad por la marca Quick Learning. Quick Learning es una marca reconocida en todo México que se especializa en enseñar el idioma inglés mediante una amplia gama de cursos especializados. Las propiedades de nuestra Cartera de Aportación que operan bajo la marca Quick Learning representan aproximadamente el 6.4% del ABR. Así mismo, nuestra Cartera de Aportación contiene espacios destinados a la operación Planteles Universitarios. El componente de Planteles Universitarios consiste en 12 Activos que representan el 84% del ABR. Estos planteles son operados por marcas con alto reconocimiento regional en el sector educativo que son: Universidad Victoria, Instituto Patria Mérida y 3 universidades que forman parte del Corporativo UNE (Universidad Corregidora de Querétaro, Universidad Allende y Universidad del Nuevo México) y como complemento a los inmuebles del segmento educativo de Fibra Educa, la Cartera de Aportación incluye 5 Activos destinados al arrendamiento de oficinas. Dichos Activos están ubicados en zonas estratégicas de la Ciudad de México y permiten a Fibra Educa tener Arrendatarios de calidad con reconocimiento nacional.

5.3.1 Factores que Podrían Influenciar Nuestros Resultados de Operación Futuros

Ingresos por Rentas

Nuestro ingreso provendrá principalmente de las Rentas que recibamos derivadas de los Contratos de Arrendamiento. Los Contratos de Arrendamiento prevén el pago de Rentas fijas que serán ajustadas anualmente en base al INPC. Dichos Contratos de Arrendamiento tendrán una vigencia inicial de 15 (quince) años. El monto de ingreso por Renta generado por los Activos Iniciales una vez que se lleve a cabo la presente Oferta Pública inicial y las Transacciones de Formación depende principalmente de nuestra capacidad para mantener las tasas de ocupación actuales de los espacios arrendados y de arrendar espacios disponibles derivado de la terminación de Contratos de

Arrendamiento o mediante el desarrollo o ampliación de Inmuebles. A la fecha del presente Prospecto, los Activos Iniciales estarán arrendados al 100% por Arrendatarios controlados por Nacer Global. El monto de ingreso por Renta generado por nosotros también depende de nuestra capacidad para cobrar las Rentas así como para mantener o incrementar los montos de las Rentas en los Activos. Tendencias positivas o negativas en los negocios de los Arrendatarios o en las áreas geográficas en las que se ubiquen nuestros Activos podría también tener un impacto en el ingreso por Rentas en el futuro. Adicionalmente, crecimiento en el ingreso por Rentas también dependerá parcialmente de nuestra capacidad para adquirir Activos que cumplan con nuestros parámetros de inversión así como de la capacidad que tengamos de incrementar el ABR de nuestros Activos o Cartera.

Gastos de Operación y Mantenimiento

Los gastos operativos generalmente consisten en gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, pago de predial, seguro, electricidad y otros gastos de operación misceláneos. La mayoría de nuestros gastos de mantenimiento y reparación son normalmente pagados por los Arrendatarios a través de cuotas de mantenimiento. También tendremos gastos relacionados a gobierno corporativo, reporteo de información a los Tenedores y autoridades, así como cumplimiento a la Legislación Aplicable en materia de mercado de valores. Aumentos o disminuciones en dichos gastos de operación impactarán nuestro desempeño global.

Propiedades en Desarrollo

Los Estados Financieros reflejan únicamente los Activos Iniciales que están estabilizados y en operación al 31 de marzo 2018. Ciertas propiedades que serán adquiridas por nosotros y que forman parte de la Cartera de Aportación y que estaban en proceso de desarrollo al 31 de marzo de 2018 han sido incluidas únicamente en el estado de posición financiera proforma condensada no auditada, determinados con base en la metodología señalada en la Nota 3b de los Estados Financieros Proforma. Dado que la construcción de estas propiedades no se ha terminado, los resultados proforma de estas propiedades no se incluyen en el estado de resultados proforma. Estos Activos en desarrollo, tendrán Contratos de Arrendamiento que generarán flujo de efectivo para nosotros desde el momento en que surtan efecto los mismos, es decir una vez que se lleve a cabo la presente Oferta Pública inicial. Los flujos de efectivo anuales brutos que esperamos recibir bajo dichos Contratos de Arrendamiento ascienden a Ps. $865.6 millones. Además, asumiendo que la operación de estos Activos Iniciales en desarrollo van a generar el mismo margen de ingreso neto que otros Activos similares estabilizados de la Cartera de Aportación, anticipamos que los Contratos de Arrendamiento de los Activos Iniciales en desarrollo generarán flujos de efectivo anuales netos de aproximadamente Ps. $780.8 millones. Los flujos esperados de los Contratos de Arrendamiento de los

Activos Iniciales que ya están en operación esperamos sea de Ps. $1,143.3 millones en base a los Contratos de Arrendamiento que esperamos surtan efectos al momento de llevarse a cabo la presente Oferta Pública inicial, lo cual, aunado a los flujos de los Activos Iniciales en desarrollo, esperamos asciendan a Ps. $2,008.9 millones. Ver Nota 3b de los Estados Financieros Proforma.

Factores Macroeconómicos

Nuestro negocio y condición financiera, el valor de los CBFIs y nuestro potencial de crecimiento están sujetos a las condiciones macroeconómicas prevalecientes en México, así como en condiciones macroeconómicas globales. Una desaceleración económica, particularmente en las regiones en donde se ubican los Activos Iniciales, los mercados principales de los Arrendatarios, podrían afectar adversamente nuestra capacidad para: (i) renovar Contratos de Arrendamiento existentes, (ii) arrendar espacios disponibles, (iii) mantener o incrementar los montos de las Rentas, (iv) cobrar en tiempo la Renta y (v) adquirir Activos en términos favorables. La volatilidad financiera de mercado podría afectar adversamente la disponibilidad de financiamiento, tasas de interés, tasas de cambio extranjeras e inflación, lo cual podría afectar adversamente nuestra capacidad para adquirir nuevos Activos o los precios a los cuales podríamos vender Activos. No obstante, creemos que la calidad de nuestros Activos y el perfil de nuestros Arrendatarios, así como la diversificación de la Cartera en términos geográficos, tamaño y Arrendatarios, podría mitigar algunos de estos factores macroeconómicos.

5.3.2 Resultados de la Operación

Ingreso por Renta

Los ingresos por Rentas en una base proforma para el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 se derivaron principalmente de Rentas que recibimos de los Contratos de Arrendamiento con nuestros Arrendatarios. En una base proforma, los ingresos por Renta de los 48 Activos Iniciales en operación por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 fue de Ps. $285.8 y por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2017 fue de Ps. $1,070.8 millones.

Asumiendo que la operación de estos Activos Iniciales en desarrollo van a generar el mismo margen operativo que otros Activos similares estabilizados de la Cartera de Aportación, anticipamos que los Contratos de Arrendamiento de los Activos Iniciales en desarrollo generarán flujos de efectivo anuales netos de aproximadamente Ps. $780.8 millones. Los ingresos esperados de los Contratos de Arrendamiento de los Activos Iniciales que ya están en operación esperamos sea de Ps. $1,143.3 millones en base a los Contratos de Arrendamiento que esperamos surtan efectos al momento de llevarse a

cabo la presente Oferta Pública inicial, lo cual, aunado a los flujos de los Activos Iniciales en desarrollo, esperamos asciendan a Ps. $2,008.9 millones. Ver Nota 3b de los Estados Financieros Proforma.

Gastos

Los gastos consisten en gastos de operación y mantenimiento, gastos administrativos, prediales y seguros. Prediales, seguros y costos operativos son gastos requeridos para el mantenimiento de los Activos y serán pagados directamente por nosotros y no los Arrendatarios. Los montos de gasto incluidos más adelante en una base proforma, corresponden a los 48 Activos Iniciales en operación y excluye los 4 Activos Iniciales en desarrollo.

La siguiente tabla incluye los gastos en una base proforma para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

Gastos:	Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 (millones de Pesos)	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (millones de Pesos)
Gastos de operación y mantenimiento	11,758	28,819
Gastos administrativos	13,951	52,265
Predial y seguros	16,215	60,745
Total de gastos	41,924	141,829

Gastos de Operación y Mantenimiento. En una base proforma, los gastos de operación y mantenimiento fueron de Ps. $11.7 para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y de Ps. $28.8 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

Gastos Administrativos. Los gastos administrativos corresponden a cifras estimadas calculadas por el Administrador. En una base proforma, los gastos administrativos de los 48 Activos Iniciales en operación, fueron de Ps. $13.9 para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y de Ps. $52.2 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

Predial y Seguros. Los gastos atribuibles a predial y seguro de los 48 Activos Iniciales en operación, fueron, en una base proforma, de Ps. $16.2 para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y de Ps. $60.7 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2017

Ingreso Neto

En base a nuestros ingresos y gastos, el ingreso neto en una base proforma para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, fue de Ps. $243.9 y del año terminado el 31 de diciembre de 2017, fue de Ps. $928.9 millones.

Margen Operativo Neto

El margen operativo neto o NOI es una métrica de desempeño común para bienes inmuebles y se calcula al dividir el ingreso neto entre el total de ingresos. Consideramos que el NOI es un importante indicativo de la rentabilidad de nuestra Cartera ya que su margen solo puede mejorar al incrementar ingresos o disminuir gastos. Abajo presentamos nuestro margen neto operativo, en una base proforma, para el año terminado el 31 de diciembre de 2017, tomando en consideración los efectos de las Transacciones de Formación y la presente Oferta Pública inicial, como si hubieran ocurrido el 31 de diciembre de 2017. Los montos que se incluyen en la tabla en una base proforma, corresponden a los 48 Activos Iniciales en operación y excluye los Activos Iniciales actualmente en desarrollo.

(mm)	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (millones de Pesos)
Ingresos totales	Ps. $1,070.8
Gastos por predial y seguros	Ps. $60.7
Gastos de operación y mantenimiento	Ps. $28.8
Ingreso Neto	Ps. $981.2
Margen de Ingreso Neto	91.6%

Propiedades bajo desarrollo

Los estados financieros proforma solo incluyen los ingresos y gastos para los Activos Iniciales en operación y no aquellos en desarrollo. Asumiendo que la operación de los cuatro Activos Iniciales actualmente en desarrollo que no están siendo incluidos en los ingresos por Renta proforma van a generar el mismo margen operativo de 90% (asumiendo que no sería necesario incurrir en gastos de administración adicionales, y utilizando para calcular la rentabilidad las cifras del período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2018), anticipamos que los Contratos de Arrendamiento relacionados con dichos cuatro Activos Iniciales en desarrollo generarán un flujo de efectivo neto anual aproximado de Ps. $780.8. Los flujos de efectivo bruto anual esperados de los Contratos de Arrendamiento relacionados con los 48 Activos Iniciales que ya están en operación esperamos sea de Ps. $1,143.3 millones en base a los Contratos de Arrendamiento que esperamos surtan efectos al momento de llevarse a cabo la presente

Oferta Pública inicial, lo cual, aunado a los flujos de los Activos Iniciales en desarrollo, esperamos asciendan a Ps. $2,008.9 millones. Ver Nota 3b de los Estados Financieros Proforma.

La siguiente tabla muestra un resumen de la información financiera discutida en esta sección:

Estado de resultados	Inmuebles en operación	+	Inmuebles en construcción	=	2017 Pro Forma (incluye en construccón)	Siguientes 12 meses al IPO
Ingresos	$1,070.8		$810.7		$1,881.4	$2,008.9
NOI[3]	$981.2		$742.9		$1,724.1	
Margen NOI	91.6%		91.6%		91.6%	
Gastos	$141.8		$67.8		$209.6	
Operación y mantenimiento	$28.8		$21.8		$50.6	
Administración	$52.3		$0.0		$52.3	
Impuesto predial y seguros	$60.7		$46.0		$106.7	
Utilidad neta	$928.9		$742.9		$1,671.8	

(1) Calculado en base a los pagos de Renta en dicho período bajo los Contratos de Arrendamiento de los Activos Iniciales, deflacionados para mostrar las cifras al 2017. Los gastos de operación y mantenimiento, predial y seguros se estimaron usando el mismo margen que para las propiedades en operación. No se estima un incremento en los gastos por administración respecto a las propiedades en construcción.
(2) Refleja los contratos establecidos para los siguientes 12 meses posteriores a la Oferta Pública inicial.
(3) Calculado como ingresos menos gastos por operación y mantenimiento, predial y seguros.

5.3.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

Iniciaremos nuestras operaciones sin deuda, sin embargo podríamos contratar deuda en el futuro para fondear nuestras operaciones. Si incurrimos en endeudamiento en el futuro, tenemos la intención de cumplir con los niveles de endeudamiento establecidos en la Legislación Aplicable y el Fideicomiso. Pretendemos establecer un índice máximo de apalancamiento del 40% (cuarenta por ciento) del valor de mercado de nuestros Activos en un período de doce meses, que está por debajo del índice de apalancamiento del 50% (cincuenta por ciento) establecido por la Ley Aplicable. También tenemos la intención de acceder con frecuencia a los mercados de capital para minimizar los costos de financiamiento cuando identificamos posibles adquisiciones u oportunidades de desarrollo.

Los requisitos de liquidez a corto plazo consisten principalmente en disponer de los fondos necesarios para pagar los gastos e impuestos generales de administración. Además, se requieren fondos en relación con las Distribuciones de Efectivo que

esperamos realizar en favor de los Tenedores. Es nuestra intención cumplir nuestros requisitos de liquidez a corto plazo de los flujos de efectivo de esta Oferta Pública inicial.

Los requisitos de liquidez a largo plazo consisten principalmente en disponer de los fondos necesarios para pagar adquisiciones de propiedades, proyectos de desarrollo, renovaciones, expansiones y otros gastos de capital no recurrentes que deben realizarse periódicamente. Es nuestra intención cumplir nuestros requisitos de liquidez a partir de los flujos de efectivo de las operaciones y mediante el financiamiento de capital y de deuda.

Nuestros Activos exigirán inversiones regulares de capital, incluidas las renovaciones, para ser competitivos, lo que requerirá importantes inversiones de capital. También estamos obligados a distribuir al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal para continuar calificando como Fibra. En el caso de que el ingreso neto gravable de nuestras operaciones no sea suficiente para pagar esos gastos de capital, tendremos que aumentar nuestra deuda o emitir capital adicional para tal fin. Si no podemos reunir el capital requerido en términos favorables, nuestra situación financiera, liquidez y resultados de operación podrían verse adversamente afectados.

Aplicación de Políticas Contables Críticas y Estimaciones

Nuestras políticas contables críticas incluyen aquellas que son significativas para la presentación general de nuestra posición financiera y resultados de operación y requieren que nuestro equipo de administración haga juicios difíciles y subjetivos.

Reconocimiento de ingresos

Nuestros ingresos por Rentas se reconocerán linealmente durante el plazo del Contrato de Arrendamiento correspondiente. Los ajustes a los pagos de Renta que dependen de eventos futuros (como la inflación) se reconocerán como gastos. Comenzaremos el reconocimiento de los ingresos en la fecha en que el Contrato de Arrendamiento entre en vigor.

Propiedades de inversión

Clasificamos una propiedad como una propiedad de inversión cuando la mantenemos como ingreso y/o ganancia de capital. Las propiedades en construcción pueden calificar como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a las propiedades arrendadas se registran al costo de adquisición, incluidos los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de CBFIs se valúan a su valor razonable.

Posteriormente a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. El valor razonable es determinado por valuadores independientes y se calcula en los siguientes momentos:

(a) sobre un evento que afectará el valor de la propiedad de inversión, y

(b) al menos una vez en cada período de doce meses desde la fecha de adquisición de la propiedad de inversión.

Las ganancias y pérdidas de valor justo de mercado se registran bajo el rubro "ajuste al valor razonable de propiedades de inversión neto" en los estados financieros para el período en que se incurren. Los costos incurridos durante la negociación de un arrendamiento se agregan a los costos de mantenimiento de las propiedades de inversión.

No reconocemos una propiedad de inversión en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de su enajenación. Cualquier ganancia o pérdida derivada de la baja o venta de propiedades de inversión (calculada como la diferencia entre el producto y el valor en libros de la propiedad de inversión) se incluye en el resultado del período en que la propiedad se da de baja o esta vendida.

Valor Razonable

El valor razonable de nuestras propiedades de inversión se determina con la ayuda de un experto independiente, calculado en base a los flujos de efectivo descontados que se espera sean generados en la operación de las propiedades de inversión. Nuestra administración determinó que esta es la metodología más apropiada a la luz de las particularidades de cada propiedad y la valuación de Colliers International Valuation & Advisory Services. Adicionalmente, esta metodología ha sido aceptada bajo estándares internacionales de contabilidad. Las suposiciones utilizadas en la estimación del valor razonable de nuestras propiedades incluye los costos necesarios para operar y desarrollar nuestras propiedades, los gastos necesarios para estabilizar dichas propiedades, expectativas respecto a rentas de mercado futuras, montos de renta en la renovación de las mismas, requerimientos de mantenimiento, tasas de descuento que reflejen incertidumbres actuales de mercado, tasas de capitalización y precios obtenidos en transacciones recientes, entre otros factores. Si ocurre cualquier cambio a estas suposiciones o en general, a las condiciones económicas regionales, locales o internacionales, el valor razonable de nuestras propiedades podría cambiar sustancialmente.

Nuestra administración considera que las técnicas de valuación y suposiciones críticas utilizadas son adecuadas para determinar el valor razonable de nuestras propiedades.

Nuestra administración considera que las técnicas de valoración y las suposiciones críticas utilizadas son adecuadas para determinar el valor razonable de nuestras propiedades.

Política de Distribución

Tenemos la intención de calificar bajo el régimen fiscal de Fibra de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR, a partir del 2018. Para ello, anualmente a más tardar el 15 de marzo, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal inmediato anterior del Fideicomiso y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda. Para cumplir con los requisitos de calificar como Fibra, tenemos la intención de efectuar Distribuciones equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal a los Tenedores. De acuerdo con la LISR, nuestro Resultado Fiscal se calcula considerando la ingresos obtenidos durante el año fiscal, menos deducciones autorizadas y participación de los empleados, cuyo monto se reduce aún más por la pérdida tributaria de ejercicios anteriores pendientes de deducción. Para satisfacer los requisitos para calificar como una Fibra, pretendemos realizar las Distribuciones a los Tenedores a partir de la fecha en que ocurra la presente Oferta Pública inicial conforme lo determine el Comité Técnico.

Inflación

Confiamos exclusivamente en el desempeño de nuestros Activos y en una mayor rentabilidad para mantenernos al día con las tasas de inflación. Cualquier aumento futuro en los costos de desarrollo y/o cualquier aumento en los costos operativos de nuestros Activos como resultado de la inflación, podría afectar negativamente el desempeño operativo de nuestros Arrendatarios, lo que a su vez podría afectar negativamente su capacidad de pagar la Renta o podría afectar negativamente los beneficios derivados de posibles ventas de Activos. Todos nuestros Contratos de Arrendamiento contienen cláusulas diseñadas para mitigar el impacto adverso de la inflación. Estas disposiciones aumentan el monto de las Rentas de manera anual conforme al INPC.

Divulgación Cuantitativa y Cualitativa con respecto al Riesgo de Mercado

Nuestros ingresos futuros, los flujos de efectivo y el valor justo de mercado de los instrumentos financieros dependen de las tasas de interés vigentes en el mercado. Aunque no tenemos endeudamiento, creemos que nuestro principal riesgo de mercado con respecto a cualquier futura adquisición de deuda sustancial es el riesgo de tasa de interés. Una serie de factores, incluida la política monetaria y fiscal gubernamental, las consideraciones económicas y políticas nacionales e internacionales y otros factores que escapan a nuestro control, contribuyen al riesgo de la tasa de interés. En el futuro, podemos participar en transacciones de cobertura para mitigar dichos riesgos.

Control Interno

Las políticas y procedimientos internos rigen nuestras operaciones y brindan una certeza razonable en cuanto a la protección de los Activos, el cumplimiento de buenas prácticas operativas y administrativas y la generación periódica de información confiable. Además de las prácticas de control interno recomendadas por nuestro auditor independiente, hemos establecido

una serie de políticas, procedimientos, prácticas e informes estandarizados que ayudan a crear un ambiente de control adecuado. Los controladores corporativos y los gerentes locales tienen un cronograma de obligaciones y actividades con procedimientos e informes estandarizados y especificaciones claras sobre ingresos, gastos, impuestos, verificaciones, estados financieros e informes de desempeño.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estados Financieros:

Estado Proforma Condensado de Posición Financiera No Auditado

Al 31 de marzo de 2018 (En miles de Pesos)

	FIBRA EDUCA [1]	Ajustes Proforma		Proforma Fibra Educa (no auditadas)
		Cartera de Aportación[2]	Oferta Pública de CBFIs[3]	
Activo				
Efectivo	$ -	$ -	$ 3,793,101	$ 3,793,101
Impuesto al valor agregado por recuperar	-	1,763,122	45,123	1,808,245
Total del activo circulante		1,763,122	3,838,224	5,601,346
Propiedades de inversión	-	17,008,140	-	17,008,140
	-	17,008,140	-	17,008,140
Total del activo	$ -	$ 18,771,262	$ 3,838,224	$ 22,609,486
Pasivo y patrimonio				
Pasivo:				
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	$ -	$ 2,345,262	$ (2,345,262)	$ -
Total del pasivo	-	2,345,262	(2,345,262)	-
Patrimonio	-	16,426,000	6,183,486	22,609,486
Total del pasivo y patrimonio	$ -	$ 18,771,262	$ 3,838,224	$ 22,609,486

[1] Los importes incluidos reflejan la posición financiera histórica de Fibra Educa al 31 de marzo de 2018. La Aportación Inicial para la formación del Patrimonio del Fideicomiso corresponde a Ps. $1, y no se presenta en esta columna debido a redondeo.

[2] La administración del Fideicomiso utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados: (i) El número de propiedades adquiridas, (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos (por ejemplo, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, administración financiera en relación con la propiedad, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos), también considerando servicios complementarios (por ejemplo, mantenimiento, seguridad y contabilidad), y (iii) El grado en que el portafolio de propiedades o la compañía adquirida haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de generación de información).

El Fideicomiso ha concluido que la aportación de las 52 propiedades representa la adquisición de activo.

Las propiedades que comprenden la Cartera de Aportación, es decir, los Activos Iniciales, se reconocerán a su costo inicial (representado por el valor de los CBFIs que serían pagados como contraprestación por su adquisición), que se calcula con base en el valor razonable de los inmuebles. Las propiedades serán clasificadas como propiedades de inversión conforme a las *International Accounting Standards* 40, *Propiedades de Inversión*. Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente a su costo de adquisición, incluyendo los costos de la adquisición. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable con base en la política contable seleccionada por parte de la administración. Las variaciones (ganancia o pérdida) en el valor razonable de las propiedades de inversión, se reconocen dentro de los resultados en el periodo que se originan.

Como parte de la adquisición de la Cartera de Aportación, Fibra Educa pagará una cantidad estimada en Ps. $582,140 por gastos notariales, impuestos sobre adquisición de inmuebles y otros gastos asociados, relacionados con la adquisición de los Activos Iniciales. Estos montos son reflejados en el estado proforma condensado de posición financiera no auditado como parte del costo inicial de las propiedades de inversión y un pasivo asociado. A pesar de que los estados financieros proforma condensados no auditados incluyen los impactos del pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles de los activos adquiridos, podría haber algunos casos donde dicho impuestos podría ser no aplicable si se reúnen ciertas condiciones.

La información financiera proforma que se acompaña, solamente refleja las propiedades que se encuentran completamente desarrolladas y en operación al 31 de marzo de 2018. Algunas de las propiedades que serán adquiridas por el Fideicomiso y que se encuentran en proceso de construcción a las fechas de reporte, han sido incluidas solamente en el estado proforma condensado de posición financiera no auditado, determinados con base en valor razonable a la fecha de determinación. Su construcción y terminación es responsabilidad del arrendatario.

Los inmuebles descritos en el párrafo anterior, tendrán Contratos de Arrendamiento que generarán flujos para el Fideicomiso a partir del día en que se consume la Oferta Pública inicial. Los flujos anuales brutos que se esperan de estos Contratos de Arrendamiento ascenderían a Ps. $865,572 de acuerdo con los términos de los Contratos de Arrendamiento que surtirán efectos en dicha fecha. Dado que la construcción de dichas propiedades no ha concluido, estos importes y otros flujos atribuibles a la operación del Fideicomiso no se muestran en el estado proforma condensado de resultados no auditado. Asimismo, asumiendo que la operación de dichos inmuebles mantuviera exactamente la misma rentabilidad que otras propiedades similares que contiene la Cartera de Aportación, el Fideicomiso anticipa que estos Contratos de Arrendamiento generarán, un flujo neto anual de aproximadamente Ps. $780,860 (asumiendo que no sería necesario incurrir en gastos de administración adicionales, y utilizando para calcular la rentabilidad las cifras del período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2018). Los flujos anuales brutos de los Contratos de Arrendamiento de los inmuebles que se encuentran operando ascendería a Ps. $1,143,292, con base en los Contratos de Arrendamiento que se anticipa surtirán efectos en la fecha de la Oferta Pública inicial, que adicionados a los que están en construcción totalizarían flujos por Ps. $2,008,864.

(3) Este ajuste incluye la emisión de 302,325,581 CBFIs a inversionistas en la Oferta Pública inicial a un Precio de Colocación de Ps. $21.5 por CBFI, para llegar a un total de recursos brutos de Ps. $6,500,000 menos costos de emisión por Ps. $316,514 que serán pagados como parte de la Oferta Pública inicial, presentados netos de los recursos recibidos y sin considerar una posible sobreasignación.

Adicionalmente, el IVA estimado por Ps. $1,808,245 que se generaría en relación con: (i) los costos de la Oferta Pública inicial y (ii) la adquisición de los Activos Iniciales por el Fideicomiso, se muestra en los estados financieros proforma como parte del pasivo circulante, con su correspondiente efecto en el activo circulante, pues se espera recuperar a través de las autoridades fiscales.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Estado Proforma Condensado de Resultados no Auditado

Por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018(En miles de Pesos)

		Ajustes Proforma		
	FIBRA EDUCA[1]	Cifras Históricas[2]	Otros Ajustes Proforma[3]	Proforma
Ingresos por:				
Arrendamiento	$ -	$ -	$ 285,823	$ 285,823
Total de ingresos	-	-	285,823	285,823
Gastos:				
Gastos de operación y mantenimiento	-	10,782	976	11,758
Gastos de administración	-	-	13,951	13,951
Impuesto predial y seguros	-	1,546	14,669	16,215
Total de gastos	-	12,328	29,596	41,924
Total del resultado	$ -	$ (12,328)	$ 256,227	$ 243,899

[1] Los importes incluidos reflejan la posición financiera histórica de Fibra Educa al 31 de marzo de 2018. La Aportación Inicial para la formación del Patrimonio del Fideicomiso corresponde a Ps. $1, y no se presenta en esta columna debido a redondeo.

[2] Estos importes corresponden a los gastos históricos por concepto de mantenimiento, operación, predial y seguros de los Activos Iniciales por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, los cuales serán incurridos por Fibra Educa una vez que se reciban los Activos Iniciales.

[3] No existe información histórica de los arrendamientos en los Inmuebles que formarán parte de la Cartera de Aportación (Activos Iniciales). Consecuentemente, los ingresos por arrendamiento sobre las propiedades de inversión que se presentan en el estado financiero proforma condensado de resultados, se han determinado tomando con base los importes que constan en los Contratos de Arrendamiento que surtirían efectos al momento de llevarse a cabo la Oferta Pública inicial, deflactados a Pesos de poder adquisitivo de cada período, cuando resultó aplicable, mediante el uso de factores determinados mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Los gastos de administración que se muestran dentro de los ajustes proforma, corresponden al monto estimado por el Administrador, de gastos que incurriría en el desempeño de sus funciones, de conformidad con el Contrato de Administración y que sería reembolsado por Fibra Educa. Dichos gastos fueron integrados con base en el presupuesto desarrollado por el propio Administrador, y de igual forma fueron deflactados a Pesos de poder adquisitivo de cada período, cuando resultó aplicable, mediante el uso de factores determinados mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Los gastos de operación y mantenimiento, impuesto predial y seguros de algunos inmuebles, pueden diferir una vez consumada la constitución de Fibra Educa, y su puesta en operaciones, en virtud de que en algunos casos se anticipan ciertas mejoras de algunos Inmuebles, o bien debido a que se anticipa un incremento en gastos que pudieran modificarse como resultado de la actualización de los valores de los Inmuebles que son base del cálculo de los mismos. Estas estimaciones fueron realizadas por la administración de Fibra Educa, basadas en información operativa de activos similares y/o datos proporcionados por valuadores independientes. Además, los ajustes al valor razonable asociados con la Cartera de Aportación de un periodo a otro no se han incluido ya que la administración de Fibra Educa considera que no son materiales en relación con la información financiera proforma condensada no auditada.

Estado Proforma Condensado de Resultados no Auditado

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En miles de Pesos)

		Ajustes Proforma		
	FIBRA EDUCA[1]	Cifras Históricas[2]	Otros Ajustes Proforma[3]	Proforma
Ingresos por:				
Arrendamiento	$ -	$ -	$ 1,070,768	$ 1,070,768
Total de ingresos	-	-	1,070,768	1,070,768
Gastos:				
Gastos de operación y mantenimiento	-	24,134	4,685	28,819
Gastos de administración	-	-	52,265	52,265
Impuesto predial y seguros	-	5,960	54,785	60,745
Total de gastos	-	30,094	111,735	141,829
Total del resultado	$ -	$ (30,094)	$ 959,033	$ 928,939

[1] Los importes incluidos reflejan la posición financiera histórica de Fibra Educa al 31 de marzo de 2018. La Aportación Inicial para la formación del Patrimonio del Fideicomiso corresponde a Ps. $1, y no se presenta en esta columna debido a redondeo.

[2] Estos importes corresponden a los gastos históricos por concepto de mantenimiento, operación, predial y seguros de los Activos Iniciales por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, los cuales serán incurridos por Fibra Educa una vez que se reciban los Activos Iniciales.

[3] No existe información histórica de los arrendamientos en los Inmuebles que formarán parte de la Cartera de Aportación (Activos Iniciales). Consecuentemente, los ingresos por arrendamiento sobre las propiedades de inversión que se presentan en el estado financiero proforma condensado de resultados, se han determinado tomando con base los importes que constan en los Contratos de Arrendamiento que surtirían efectos al momento de llevarse a cabo la Oferta Pública inicial, deflactados a Pesos de poder adquisitivo de cada período, cuando resultó aplicable, mediante el uso de factores determinados mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Los gastos de administración que se muestran dentro de los ajustes proforma, corresponden al monto estimado por el Administrador, de gastos que incurriría en el desempeño de sus funciones, de conformidad con el Contrato de Administración y que sería reembolsado por Fibra Educa. Dichos gastos fueron integrados con base en el presupuesto desarrollado por el propio Administrador, y de igual forma fueron deflactados a Pesos de poder adquisitivo de cada período, cuando resultó aplicable, mediante el uso de factores determinados mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Los gastos de operación y mantenimiento, impuesto predial y seguros de algunos inmuebles, pueden diferir una vez consumada la constitución de Fibra Educa, y su puesta en operaciones, en virtud de que en algunos casos se anticipan ciertas mejoras de algunos Inmuebles, o bien debido a que se anticipa un incremento en gastos que pudieran modificarse como resultado de la actualización de los valores de los Inmuebles que son base del cálculo de los mismos. Estas estimaciones fueron realizadas por la administración de Fibra Educa, basadas en información operativa de activos similares y/o datos proporcionados por valuadores independientes. Además, los ajustes al valor razonable asociados con la Cartera de Aportación de un periodo a otro no se han incluido ya que la administración de Fibra Educa considera que no son materiales en relación con la información financiera proforma condensada no auditada.

5.3.3 Control interno.

Adicionalmente a las prácticas de control interno que recomiende el Auditor Externo, la FIBRA ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

5.4 Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.

Ver sección "*Aplicación de Políticas Contables Críticas y Estimaciones*" en la sección "*5.3.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital*" del presente Prospecto.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

6. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ADMINISTRADOR

6.1 Información financiera seleccionada.

Debido a que el Administrador es una sociedad de reciente creación, no cuenta con información financiera. Para información financiera del Fideicomiso, véase la sección *"5. Información Financiera del Fideicomiso"* del presente Prospecto.

6.2 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.

Debido a que el Administrador es una sociedad de reciente creación, no cuenta con información financiera. Para información financiera del Fideicomiso, véase la sección *"5. Información Financiera del Fideicomiso"* del presente Prospecto.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

7. Personas Responsables

[Sección de página intencionalmente en blanco]

FIDUCIARIO EMISOR

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de Fiduciario, preparó la información relativa al Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiestan que, dentro del alcance de las actividades para las cuales fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero,
como fiduciario del fideicomiso número F/3277

Pedro Izquierdo Rueda
Delegado Fiduciario

Talina Ximena Mora Rojas
Delegado Fiduciario

FIDEICOMITENTE

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones, preparó la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del Fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

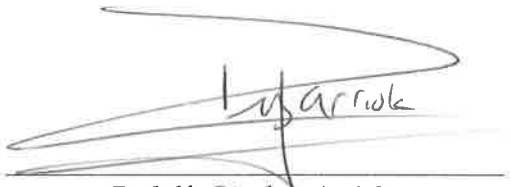
Grupo Nagoin, S.A. de C.V.

Jorge Nacer Gobera
Representante Legal

ADMINISTRADOR

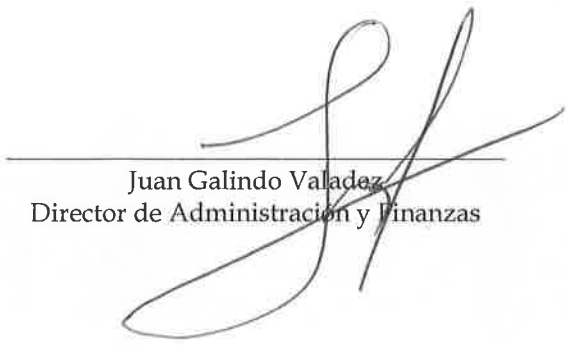
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del Fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Fibra Educa Management, S.C.[1]



Rodolfo Sánchez Arriola
Director General

María Lourdes Miriam Mendoza Martínez
Director Jurídico [2]



Juan Galindo Valadez
Director de Administración y Finanzas

[1] Firman el Director General, el Encargado de los Asuntos Jurídicos y Director de Finanzas del Administrador, en virtud de que el Fideicomitente no cuenta con los cargos equivalentes.
[2] El Encargado de los asuntos jurídicos tiene las mismas facultades que el Director Jurídico.

INTERMEDIARIO COLOCADOR

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra Educa, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del rango del precio de los CBFIs materia de la Oferta Pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el mercado de valores a la fecha de colocación.

Punto Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Fernando Vignon González
Representante Legal

INTERMEDIARIO COLOCADOR

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra Educa, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del rango del precio de los CBFIs materia de la Oferta Pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el mercado de valores a la fecha de colocación.

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)

Rafael Helguero Ruiz
Representante Legal

INTERMEDIARIO COLOCADOR

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra Educa, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del rango del precio de los CBFIs materia de la Oferta Pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el mercado de valores a la fecha de colocación.

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México

José de Aguinaga Girault
Representante Legal

Eduardo BadilloLópez
Representante Legal

INTERMEDIARIO COLOCADOR

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de Fibra Educa, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del rango del precio de los CBFIs materia de la Oferta Pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el Precio de Colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el mercado de valores a la fecha de colocación.

Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.

Pablo de la Peza Gándara
Representante Legal

Roberto García Quezada
Representante Legal

REPRESENTANTE COMÚN

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple

Patricia Flores Milchorena
Apoderado

Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor
Apoderado

EL LICENCIADO EN DERECHO

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de CBFIs cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Holland & Knight México, S.C.

Guillermo Uribe Lara
Socio

El suscrito manifesta, bajo protesta de decir verdad, que (i) el estado de posición financiera auditado del Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 (Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero) al 31 de marzo de 2018 que contiene el presente Prospecto, fue dictaminado con fecha 11 de junio de 2018 de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, y (ii) la información financiera proforma del Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 (Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero) al y por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 contenida en el presenet Prospecto, fue sujeta a un trabajo de atestiguamiento para reportar sobre la compilación de la información financiera proforma con fecha 11 de junio de 2018, con base en la Norma Internacional para Atestiguamiento "Trabajos de Atestiguamiento sobre la Compilación de Información Financiera Pro Forma Incluida en un Prospecto", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento.

Asimismo, manifesto que he leído el presente prospecto de colocación y, basado en su lectura y dentro del alcance de los trabajos de auditoría y atestiguamiento realizados, no tengo conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados o compilados, señalados en los párrafos anteriores, ni de información que haya sido omitida o falseada en este prospecto de colocación, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realizó, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el prospecto de colocación que no provenga de los estados financieros dictaminados o compilados.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Nombre: Miguel Ángel del Barrio Burgos
Apoderado Legal y Auditor Externo

AGENTE ESTRUCTURADOR

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los CBFIs. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Coloca Estructurador, S.C.

Nombre: Rodrigo Labastida Hernández
Cargo: Apoderado

8. Anexos

8.1 ***Estados financieros.***

8.2 ***Opinión legal.***

8.3 ***Título que ampara la emisión.***

8.4 ***Contrato de Fideicomiso.***

8.5 ***Oficio SAT.***

8.6 ***Resumen de Avalúos.***

8.7 Opinión en materia ambiental

8.8 Opinión en materia fiscal