



**FIBRA  
EDUCA**

**Fideicomiso Irrevocable F/3277, Banco Invex,  
S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo  
Financiero**

**"FIBRA EDUCA"**

Tiene el gusto de invitarte a su Conferencia Telefónica

**RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2021**

**martes 8 de marzo de 2022**

Hora: **09:00 hrs.** (Ciudad de México)

Para acceder, favor de marcar:

**55 2881 4629**

**55 2881 4628**

**+1 (888) 858 3559**

**+1 (917) 341 2829**

**Participantes PRINCIPAL, CDMX**

**Participantes ALTERNO, CDMX**

**Participantes, USA 800 TollFree**

**Participantes, USA New York**

**Participantes:**

**Jorge Nacer Gobera, Presidente del Comité Técnico.**

**Raúl Martínez Solares Piña, Director General/RI.**

**Juan Galindo Valadez, Director de Administración y Finanzas**

**Favor de conectarse 10 minutos antes.  
La llamada será grabada para consulta posterior.**



# FIBRA EDUCA

## REPORTE TRIMESTRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE  
2021 Y POR EL PERIODO  
DEL 1 DE OCTUBRE AL 31  
DE DICIEMBRE DE 2021

# MENSAJE DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ TÉCNICO

## FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/3277

### BANCO INVEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

#### INVEX GRUPO FINANCIERO (“FIBRA EDUCA”)

## CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS MEXICANOS, EXCEPTO POR EL NÚMERO, VALOR Y UTILIDAD POR CERTIFICADO BURSÁTIL FIDUCIARIO INMOBILIARIO (“CBFI”)

FIGURA 1

### Estimados Inversionistas:

Es un gusto para mí poder presentar los resultados de FIBRA EDUCA del Cuarto Trimestre de 2021; cifras que reflejan las operaciones del 1 de octubre al 31 de diciembre de ese mismo año.

Durante el ejercicio 2021, el rendimiento por CBFI fue del 93.45%, según se detalla en la **figura 1**.

FIBRA EDUCA continúa pagando de forma trimestral distribuciones en efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio en cumplimiento con su política de Distribuciones y a lo ofertado al Público Inversionista, a pesar de las condiciones económicas adversas que continúan en el País, ocasionadas principalmente por la contingencia sanitaria por la transmisión y propagación del virus SARS-CoV-2 (COVID-19), (**véase gráfica de “Distribuciones”**).

Desempeño del CBFI			Distribuciones en Efectivo		Retorno Total %
Precio de cotización		Apreciación %	(1) en pesos por CBFI \$	Dividendo implícito Yield %	
1 de enero de 2021 \$	31 de diciembre de 2021 \$				
30.00	55.79	85.97%	2.245470	7.48%	93.45%



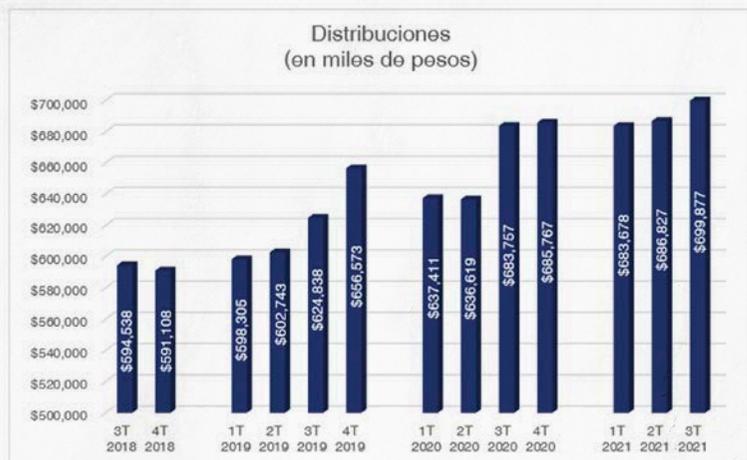
Cuarto Trimestre 2021 aumentaron respecto al Cuarto Trimestre 2020, debido a que durante el ejercicio 2021, la inflación en México ha tenido un crecimiento acelerado, lo que ha impactado, entre otros, el costo del mantenimiento y seguro inmobiliario.

El incremento de los ingresos por arrendamiento y en los costos y gastos, descritos anteriormente, contribuyó a incrementar el FFO del periodo en \$15,669 (2.34%) respecto al del 4T 2020, logrando con ello una distribución trimestral por \$700,436, siendo mayor esta que la del mismo trimestre del año anterior en un 2.14%, todo ello en beneficio de nuestros Tenedores.

Los 59 inmuebles que conforman la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso, que tienen un ABR de

El 22 de febrero de 2022, los Miembros del Comité Técnico aprobaron el pago en efectivo de la Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio, correspondiente a las operaciones celebradas en el 4T 2021, por \$700,436, misma que será liquidada el 8 de marzo de 2022.

Los ingresos por arrendamiento del 4T 2021, son superiores en un 5.64% en comparación al mismo trimestre del ejercicio anterior, debido a las actualizaciones en el valor de las rentas mediante la aplicación del INPC, de aquellos contratos que han cumplido un año más de aniversario de vigencia. Los costos y gastos del



449,196 m2, se encuentran totalmente arrendados al cierre del 4T 2021.

Actualmente nuestros inmuebles, tanto del sector educativo como de oficinas cuentan con todas las medidas de seguridad e higiene, permitiéndole así a nuestros inquilinos continuar con sus operaciones. Así mismo, gran parte del personal del Administrador y de los operadores de las marcas Educativas que arriendan nuestros inmuebles, cuentan con el esquema completo de vacunación contra el COVID-19. FIBRA EDUCA no tiene cuentas por pagar vencidas a sus Proveedores o Acreedores, quienes han continuado prestando oportunamente sus servicios y/o suministro de bienes, contribuyendo así a que el Fideicomiso continúe con sus operaciones.

De acuerdo con la información financiera más reciente, que nos presentaron nuestros Arrendatarios, concluimos conjuntamente que mantienen una sólida situación financiera, lo que les ha permitido y permitirá seguir pagándonos las rentas de los inmuebles oportunamente, sin conceder descuentos, condonaciones, postergaciones de pago, ni acuerdos especiales sobre las rentas pactadas en los Contratos de Arrendamiento.

A fin de poder continuar con el “Programa de Becas Fibra Educa” en apoyo a jóvenes mexicanos vulnerables provenientes de comunidades originarias y grupos en extrema pobreza, el 10 de diciembre de 2021, FIBRA EDUCA celebró un contrato de donación con ICEL Universidad, S.

C. en el que donó \$40,000, equivalentes al 1.29% de los ingresos por arrendamiento del ejercicio 2021, dando cumplimiento a lo señalado por la Asamblea de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2021, que menciona que se destinarán hasta el 1.35% de los ingresos anuales por arrendamiento durante el ejercicio 2021 y 2022.

He externado mi convencimiento de que el sector educativo es uno de los pilares más importantes para la transformación de cualquier país, por lo que nuestro modelo de negocio tiene como principal objetivo proporcionar al mercado espacios destinados a la operación de instituciones educativas y generar valor a través de la continua búsqueda de mejores oportunidades que se traduzcan en rendimientos para los Tenedores.

Reitero mi compromiso de continuar impulsando al sector educativo de México y seguir ofreciendo al Público Inversionista un vehículo confiable, rentable con distribuciones favorables y crecientes, con un Gobierno Corporativo de clase mundial y una Administración profesional.

Con todo mi afecto y agradecimiento por su confianza.

**Sinceramente,**  
**Ing. Jorge Nacer Gobera**  
**Presidente del Comité Técnico**



# FIBRA EDUCA

## REPORTA SUS RESULTADOS NO AUDITADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2021

### CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS MEXICANOS, EXCEPTO POR EL NÚMERO, VALOR Y UTILIDAD POR CBFÍ O QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO



CDMX, 28 de febrero de 2022 - FIBRA EDUCA (BMV: EDUCA), primera y única Fibra en México enfocada a invertir en Inmuebles preponderantemente pertenecientes al sector Educativo en México, anuncia sus resultados no auditados del Cuarto Trimestre de 2021 ("4T 2021") correspondientes a las operaciones celebradas por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre del mismo año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2021, han sido preparados de conformidad con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés) 34 "Información Financiera Intermedia". Las políticas y criterios contables utilizados en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales auditados, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2020.

Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Para tener un mejor entendimiento

y análisis de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2021 y por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021, es recomendable que sean leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales auditados de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 31 de diciembre de 2021, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277 como del Administrador, eliminando para dichos efectos los saldos y operaciones celebradas entre ambas Entidades.

La Administración de FIBRA EDUCA, considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios fueron incluidos.



# ACTUALIZACIÓN DE LOS EFECTOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DERIVADOS POR LA PANDEMIA DE SARS-Co-V2.

De acuerdo con la información financiera más reciente, que nos presentaron nuestros Arrendatarios, concluimos conjuntamente que mantienen una sólida situación financiera, lo que les ha permitido y permitirá seguir pagándonos las rentas de los inmuebles oportunamente, sin conceder descuentos, condonaciones, postergaciones de pago, ni acuerdos especiales sobre las rentas pactadas en los Contratos de Arrendamiento.

La celebración de Contratos de Arrendamiento a Largo Plazo, la nula rotación de inquilinos, mantener garantías cruzadas entre nuestros Arrendatarios, incluyendo a su Controladora (Nacer-Global), entre otros aspectos, nos han favorecido para poder enfrentar los retos económicos de la Pandemia.

Al 31 de diciembre de 2021, FIBRA EDUCA no tiene cuentas por pagar vencidas a sus Proveedores o Acreedores, quienes han continuado prestando oportunamente sus servicios y/o suministro de bienes, contribuyendo así a que el Fideicomiso continúe con sus operaciones.

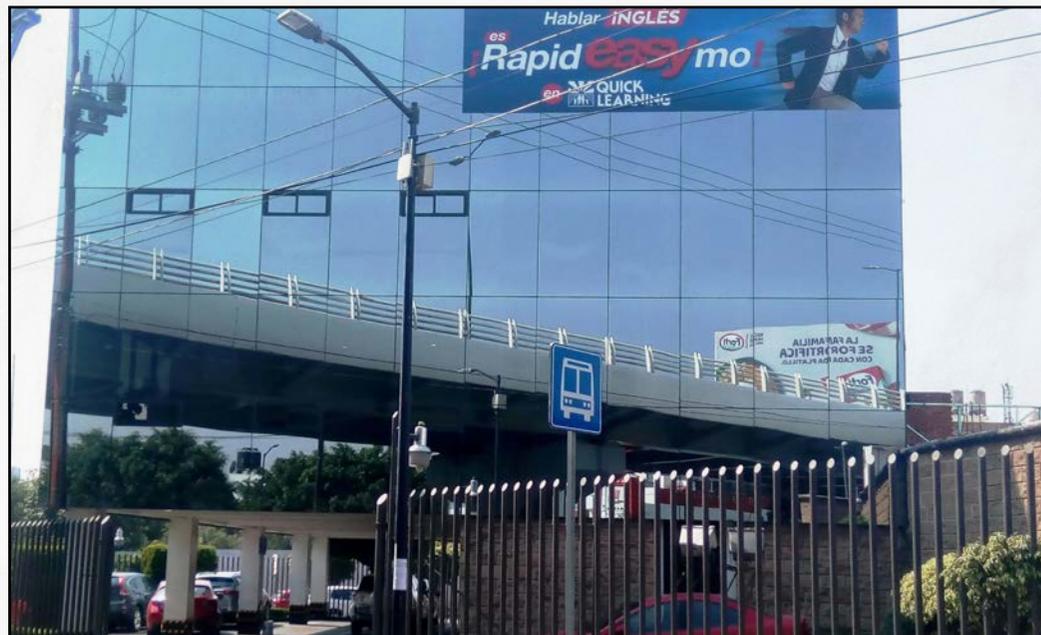
Por otra parte, el Fideicomiso ha continuado pagando trimestralmente en efectivo las Distribuciones del

Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio. Durante el ejercicio de 2021, el Fideicomiso ha liquidado cuatro Distribuciones por un total de \$2,756,148, que corresponden a las operaciones del 4T 2020 y del 1T al 3T 2021.

El 22 de febrero de 2022, los Miembros del Comité Técnico aprobaron el pago en efectivo de la Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio, correspondiente a las operaciones celebradas en el 4T 2021, por \$700,436, misma que será liquidada el 8 de marzo de 2022.

Al 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha de emisión de este Reporte, los Ejecutivos y personal administrativo trabajan alternando sus labores desde sus hogares y en las oficinas, respetando en todo momento el cuidado de nuestra gente al interior, poniendo su salud y bienestar como prioridad, sin que ello afecte las operaciones del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2021, el Administrador del Fideicomiso, no ha liquidado, ni ha disminuido sueldos a sus Ejecutivos y/o Empleados, con motivo de la pandemia del COVID-19 u otra causa.



## EVENTOS RELEVANTES OCURRIDOS DURANTE EL PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y HASTA LA FECHA DE EMISIÓN DE ESTE REPORTE

A continuación, se presenta un resumen de los eventos relevantes publicados en la página WEB de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"), que han tenido un impacto significativo en las operaciones de FIBRA EDUCA.

### Distribuciones del Resultado Fiscal y reembolso de Patrimonio

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de cuatro Distribuciones en Efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio, según se describe en la **figura 2**.



**FIGURA 2**

Publicación	Fechas 2021				Periodo de operaciones	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFi expresado en pesos
	Aprobación de la distribución	Liquidación	Aplicación de ex-derecho	Registro			
23 de febrero	16 de febrero	4 de marzo	2 de marzo	3 de marzo	4T 2020	685,767	0.558709
3 de mayo	20 de abril	13 de mayo	11 de mayo	12 de mayo	1T 2021	683,678	0.557003
27 de julio	20 de julio	5 de agosto	3 de agosto	4 de agosto	2T 2021	686,827	0.559565
29 de octubre	19 de octubre	9 de noviembre	5 de noviembre	8 de noviembre	3T 2021	699,876	0.570193
Total:						2,756,148	2.245470

**Circulación de CBFIs**

Durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, FIBRA EDUCA anunció al Público Inversionista la puesta en circulación de 63,911 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, en las fechas que se mencionan en la **figura 3**, para así poder liquidar el 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités de las sesiones a las que asistieron, por el periodo anteriormente mencionado, así como para realizar el pago del 50% de los Incentivos pagaderos anualmente a los Directivos del Administrador, por el cumplimiento de sus objetivos del ejercicio inmediato anterior, en cumplimiento a lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre los Tenedores y los Miembros Independientes de Comités y Ejecutivos del Administrador. Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,438,647.

En febrero de 2022, FIBRA EDUCA puso en circulación 22,862 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, como pago

Concepto	CBFIs
CBFIs en circulación al 1 de enero de 2021	1,227,374,736
<b>Circulación de CBFIs en 2021:</b>	
Febrero	37,539
Abril	10,276
Julio	8,608
Octubre	7,488
Total CBFIs	63,911
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2021	1,227,438,647

**FIGURA 3**

del 50% de: i) los Emolumentos a Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que asistieron en ese mes, y ii) los Incentivos a Ejecutivos por los resultados de su desempeño en el ejercicio 2021. Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,461,509.

**Primer Informe de Sostenibilidad 2020**

El 30 de abril de 2021, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la emisión de su Primer Informe de Sostenibilidad correspondiente al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2020, mismo que se encuentra disponible en la página electrónica de la Emisora,

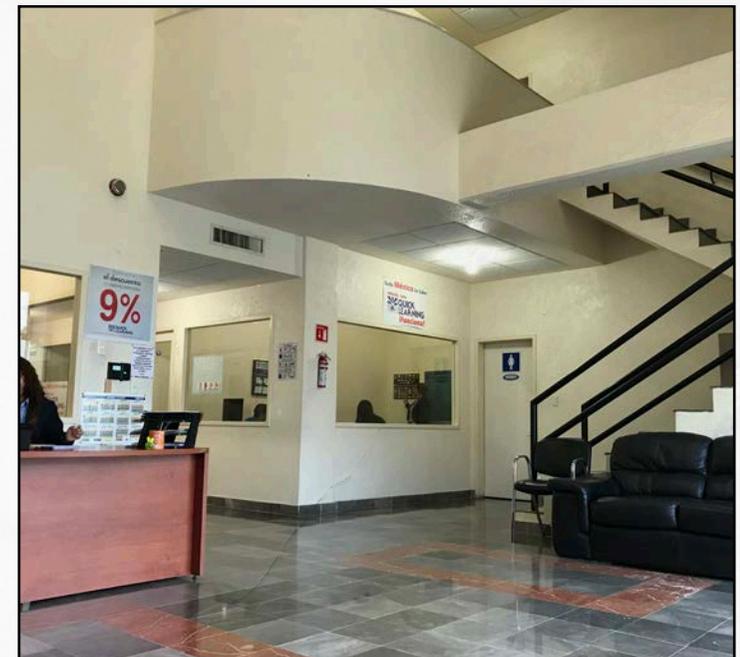
reforzando con esto su compromiso hacia sus Grupos de Interés, en el sentido de responder a sus expectativas brindando información clara, transparente y veraz sobre sus acciones en materia Ambiental, Social y de Gobernanza (“ASG”).

**Adquisiciones Inmobiliarias**

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la adquisición de cuatro inmuebles, en las fechas y con las características que se mencionan en la **figura 4**:

Fechas 2022		Ubicación del Inmueble	ABR m <sup>2</sup>
Publicación	Adquisición		
4 de febrero	3 de febrero	Torreón, Coahuila	3,336
4 de febrero	3 de febrero	Tijuana, Baja California Norte	3,451
9 de febrero	8 de febrero	Hermosillo, Sonora	6,516
10 de febrero	10 de febrero	Culiacán, Sinaloa	3,260
Total			16,563

**FIGURA 4**



Dichos Inmuebles fueron arrendados a partir de su fecha de adquisición, con una

vigencia por los próximos 15 años.

# RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 4T 2021 Y DE FORMA ACUMULADA (PERIODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021)

- Los Ingresos por Arrendamiento del 4T 2021 fueron de \$792,774 siendo superiores en un 5.64% (\$42,305), respecto al mismo trimestre del año anterior. De igual forma los Ingresos acumulados al 4T 2021 (\$3,091,583) tuvieron un incremento del 4.47% (\$132,253), respecto del año anterior (\$2,959,330). **(Gráfica 1)**.

- La Utilidad de Operación del 4T 2021 fue de \$1,772,908, superior en un 56.56% (\$640,522), respecto a la del 4T 2020, y de forma acumulada al 4T 2021 fue de \$3,770,896, superior en un 23.79% (\$724,809), respecto del año anterior (\$3,046,087). **(Gráfica 2)**.

- La Utilidad Integral - Neta del Periodo del 4T 2021 fue de \$1,791,855, teniendo un incremento del 56.55% (\$647,232), en relación con el 4T 2020. De forma acumulada al 4T 2021 fue de \$3,832,237, representando un incremento del 23.84% (\$737,828), respecto del año anterior (\$3,094,409). **(Gráfica 3)**.

- El NOI del 4T 2021 fue de \$688,222 lo que representa un incremento del 1.32% (\$8,958), respecto al 4T 2020 (\$679,264) y de forma acumulada al 4T 2021 fue de \$2,708,423, teniendo un incremento respecto del año anterior del 3.57% (\$93,255). **(Gráfica 4)**.

- El margen del NOI del 4T 2021 fue de 86.81% (90.51% del mismo trimestre del año anterior). De forma acumulada al 4T 2021 y 2020 fue de 87.61% y 88.37%, respectivamente.



gráfica 1



gráfica 2



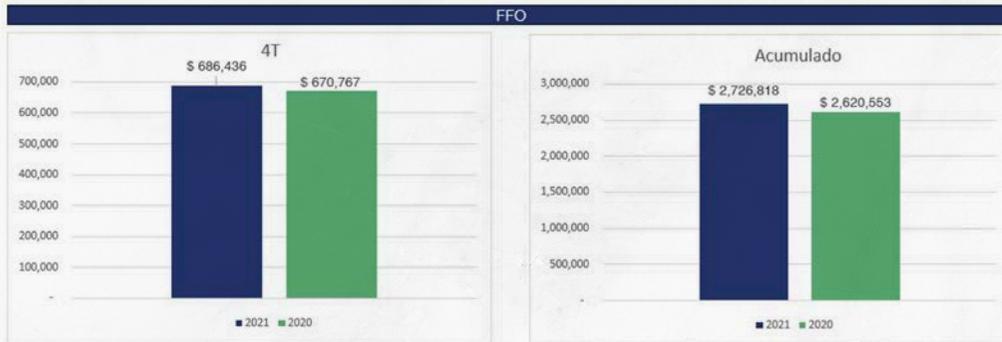
gráfica 3



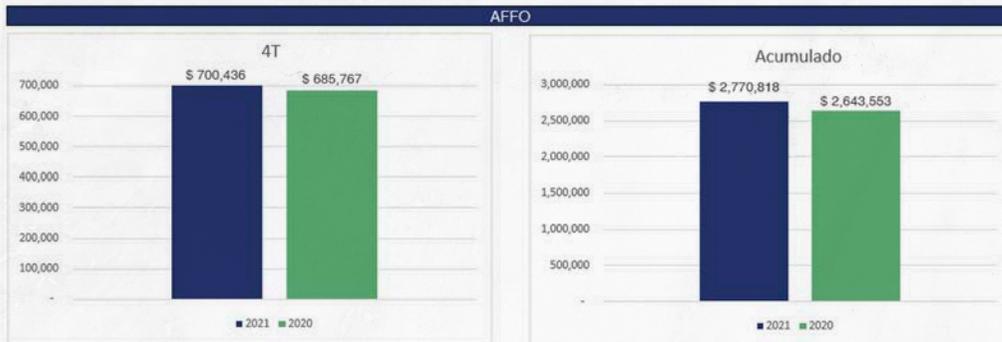
gráfica 4

- El FFO del 4T 2021 fue de \$686,436, que representa un incremento de \$15,669 (2.34%) respecto al del mismo trimestre del año anterior. De forma acumulada al 4T 2021 el FFO fue de \$2,726,818, representando un aumento del 4.06% (\$106,265), respecto del año anterior. (Gráfica 5).

- El AFFO del 4T 2021 fue de \$700,436, siendo superior al del 4T 2020 en un 2.14% (\$14,669), que representó un incremento de \$0.011938 pesos por CBFI. De forma acumulada al 4T 2021 fue de \$2,770,818 teniendo un incremento respecto del año anterior del 4.81% (\$127,265). (Gráfica 6).



gráfica 5



gráfica 6



# COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DEL PERIODO

En la **figura 5** se presenta un resumen de los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCA por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

## 1. Ingresos por Arrendamiento

Los Ingresos por Arrendamiento del 4T 2021, son superiores a los del mismo trimestre del ejercicio anterior, debido a las actualizaciones en el valor de las Rentas, de aquellos contratos que han cumplido un año más de aniversario de vigencia. El valor de las rentas se ha actualizado mediante la aplicación del INPC en términos de lo establecido en los Contratos de Arrendamiento.

## 2. Costos y gastos

Durante el ejercicio 2021, la inflación en México ha tenido un crecimiento acelerado, lo que ha impactado, entre otros, el costo del mantenimiento y seguro inmobiliario. Adicionalmente, con motivo de la suspensión de las clases presenciales, FIBRA EDUCA ha aprovechado para adelantar los planes de mantenimiento a sus Activos.

## 3. Ganancia por ajustes en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto

Al 31 de diciembre de 2021, FIBRA EDUCA con el apoyo de un valuador independiente, realizó la valuación de sus Propiedades de Inversión, dando una ganancia por ajustes en el valor razonable de las mismas de \$1,105,419 (siendo mayor en \$631,563, que el ajuste en la valuación del ejercicio anterior).

Para la determinación del valor de las

Propiedades de Inversión de FIBRA EDUCA, el valuador utilizó un ponderado de diversos enfoques, incluyendo, entre otros, el de valor de capitalización de ingresos según los Contratos actuales; para dichos efectos el valuador incrementó la inflación anual, en un porcentaje inferior a la inflación ocurrida en México en los últimos doce meses (7.3551%), tomando en cuenta un criterio conservador al considerar que el modelo valuatorio de Valor Presente de los Contratos vigentes son a largo plazo, dando así estabilidad en los modelos financieros.

Por otra parte, tanto la tasa de descuento utilizada, como la tasa en el modelo de capitalización directa, se ajustaron a indicadores macroeconómicos actuales.

## 4. Resultado de Financiamiento – Neto

El incremento en el Resultado de Financiamiento del 4T 2021, respecto al 4T 2020, se debe a: i) la alza en la Tasa de Interés Libre de Riesgo prevaleciente en el país, que se dio principalmente durante el segundo semestre del ejercicio 2021, y ii) al incremento en los flujos de efectivo que obtuvo el Fideicomiso durante el ejercicio 2021, que derivaron principalmente de la recuperación del IVA.

## 5. FFO y AFFO

El FFO del 4T 2021 fue superior en \$15,669 respecto al mismo trimestre del ejercicio anterior, debido al incremento en el Resultado Integral Neto del periodo, (véase numerales del 1 al 4 anteriores), dicho efecto repercutió directamente en el AFFO.

Resultado	4T		Variación	
	2021	2020	\$	%
Ingresos por Arrendamiento (1)	792,774	750,469	42,305	5.64
Costos y gastos (2)	105,285	71,939	33,346	46.35
	687,489	678,530	8,959	1.32
Ganancia por ajustes en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto (3)	1,105,419	473,856	631,563	133.28
Gastos de Responsabilidad Social	(20,000)	(20,000)	-	-
Utilidad de operación	1,772,908	1,132,386	640,522	56.56
Resultado de Financiamiento – Neto (4)	18,966	12,251	6,715	54.81
Otras partidas integrales	(19)	(14)	(5)	35.71
Utilidad Integral - Neta del periodo	1,791,855	1,144,623	647,232	56.55
NOI	688,222	679,264	8,958	1.32
Margen NOI	86.81%	90.51%		(3.70)
FFO (5)	686,436	670,767	15,669	2.34
AFFO (5)	700,436	685,767	14,669	2.14
No. De CBFIs	1,227,438,647	1,227,412,275	26,372	0.002
AFFO por certificado	0.570648	0.558710	0.011939	2.14
ABR (m <sup>2</sup> )	449,196	449,196		



FIGURA 5

## SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

En la **figura 6** se presentan los principales rubros del Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

Al 31 de diciembre de 2021, FIBRA EDUCA cuenta con los recursos suficientes para poder liquidar la Distribución en Efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio, que aprobó el Comité Técnico, en su sesión celebrada el 22 de febrero de 2022, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión celebrada el 15 de febrero del mismo año, correspondiente a las operaciones del 4T 2021 por \$700,436.

Durante el ejercicio 2021, FIBRA EDUCA continuó con su estrategia de recuperación del IVA, a través de los acreditamientos mensuales que realiza, disminuyendo así su saldo por

recuperar en \$413,841, respecto al que tenía al cierre del ejercicio anterior. Estos recursos fueron empleados, principalmente para llevar a cabo remodelaciones y habilitaciones en diversos inmuebles pertenecientes a los segmentos educativo y de oficinas y el remanente se conserva en el saldo de efectivo. Dichos trabajos ascendieron a \$126,820 y forman parte del incremento en las Propiedades de Inversión, así como la ganancia por ajustes en el valor razonable de las mismas por \$1,105,419, que se describió en el numeral 3 anterior.

El incremento en los pasivos circulantes al 31 de diciembre de 2021 obedece principalmente al aumento del costo de mantenimiento de los inmuebles del Fideicomiso, del último mes del ejercicio.

Concepto	Diciembre		Variación	
	2021 \$	2020 \$	\$	%
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,721,952	1,442,769	279,183	19.35
IVA por recuperar	44,590	458,431	(413,841)	(90.27)
Total activo circulante	1,776,984	1,910,102	(133,118)	(6.97)
Propiedades de Inversión	27,984,395	26,752,156	1,232,239	4.61
<b>Total Activo</b>	<b>29,793,621</b>	<b>28,699,664</b>	<b>1,093,957</b>	<b>3.81</b>
<b>Pasivo</b>				
Pasivo circulante	46,751	26,176	20,575	78.60
Pasivo no circulante	31,338	36,181	(4,843)	(13.39)
<b>Total Pasivo</b>	<b>78,089</b>	<b>62,357</b>	<b>15,732</b>	<b>25.23</b>
<b>Patrimonio Contable</b>				
Patrimonio contribuido - Neto	24,555,709	25,719,520	(1,163,811)	(4.53)
Utilidades acumuladas	5,159,823	2,917,787	2,242,036	76.84
<b>Total Patrimonio Contable</b>	<b>29,715,532</b>	<b>28,637,307</b>	<b>1,078,225</b>	<b>3.77</b>

FIGURA 6

# FLUJOS DE EFECTIVO

En la **figura 7** se presenta un resumen de los principales rubros y movimientos de los Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

- La disminución del Efectivo neto generado por actividades de operación obedece a un efecto neto, que se origina principalmente; por una parte, en 2021 los flujos de efectivo generados por resultados fueron mayor en \$93,273, respecto del ejercicio anterior, y por otra parte en ese mismo ejercicio, FIBRA EDUCA obtuvo una devolución del IVA a favor por \$277,106.
- La variación en el Efectivo utilizado en actividades de inversión fue mayor en 2021, respecto al ejercicio

anterior, debido a que, en el ejercicio actual, los costos de remodelaciones y habilitaciones fue mayor por \$88,641. Por otra parte, durante el ejercicio 2021, se obtuvieron más intereses a favor por \$12,989.

- Como parte de las actividades de financiamiento, durante el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, FIBRA EDUCA ha liquidado cuatro Distribuciones en efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio de las operaciones correspondientes al 4T 2020, y del 1T al 3T de 2021, por un total de \$ 2,756,148, siendo estas superiores a las repartidas en el mismo periodo del ejercicio anterior por \$141,788.

Concepto	Diciembre		Variación	
	2021 \$	2020 \$	\$	%
Utilidad del período antes de impuestos a la utilidad	3,832,256	3,094,423	737,833	23.84
Efectivo neto generado por actividades de la operación	3,101,937	3,254,793	(152,856)	(4.70)
Efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión	(61,711)	13,914	(75,625)	(543.52)
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento	(2,761,043)	(2,619,068)	141,975	5.42
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	279,183	649,639	(370,456)	(57.02)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>1,721,952</b>	<b>1,442,769</b>	<b>279,183</b>	<b>19.35</b>

FIGURA 7

a sus estudios de nivel superior, en las carreras que ofrezca la Fundación, así como el otorgamiento de cursos de inglés a través de la Instituciones que operan con la marca Quick Learning a cada beneficiario, durante el lapso que duren los estudios profesionales. Por cada \$1 peso que FIBRA EDUCA destine al Programa, Nacer Global contribuirá con otro \$1 peso en especie.

En Asamblea de Tenedores, celebrada el 30 de abril de 2021, se resolvió destinar hasta el 1.35% de los ingresos anuales por arrendamiento de FIBRA EDUCA durante los ejercicios 2021 y 2022, vía donativo a Entidades Donatarias de Nacer Global, para fortalecer el Programa. Por tal motivo, el 10 de diciembre de 2021, FIBRA EDUCA celebró un Contrato de donación con ICEL Universidad, S. C. en el que donó \$40,000, equivalentes al 1.29% de los ingresos por arrendamiento del ejercicio 2021.

## Mejoras a las políticas de Gobernanza

Actualmente nos encontramos elaborando e implementando mejoras a las políticas para reforzar temas de Gobernanza, alineados con los criterios de ASG, de acuerdo con los estándares GRI (Global Reporting Initiative).

## SOCIO COMERCIAL

El Fideicomiso mantiene una relación de negocios, no exclusiva, pero si preponderante, con Nacer-Global, uno de los grupos líderes en el sector educativo privado de bajo costo en México, ofreciendo a los Tenedores de FIBRA EDUCA, acceso a oportunidades inmobiliarias, con potenciales rendimientos.



## CRITERIOS AMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBIERNO CORPORATIVO (“ASG”)

Durante el 4T 2021, hemos llevado a cabo las siguientes acciones con el fin de fortalecer algunos temas de ASG.

### Programa de Becas Fibra Educa

El 21 de mayo de 2021, Fibra Educa Management, S. C. (subsidiaria) y Corporación Administrativa Universitaria, S. A. de C. V., (Entidad perteneciente a Nacer Global), como Asociados Fundadores, constituyeron a la Fundación Fibra Educa, A. C.

(la “Fundación”), bajo las leyes de la República Mexicana, teniendo una duración indefinida.

El fin de la Fundación es, entre otros, gestionar el Programa de Becas Educativas Fibra Educa (el “Programa”), a través de la convocatoria y selección de los beneficiarios a las Becas a jóvenes mexicanos vulnerables provenientes de comunidades originarias y grupos en extrema pobreza con una orientación de género (otorgadas preferentemente a mujeres), para que puedan dar continuidad

# PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Al 31 de diciembre de 2021, el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA, está valuado en \$ 27,984,395. La Cartera del Fideicomiso se encuentra integrada por: i) 54 Inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 414,289 m<sup>2</sup> (incluye 1 predio que se encuentra en proceso de desarrollo por parte del Arrendatario) y ii) 5 Inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m<sup>2</sup>.

Los Inmuebles se encuentran ubicados en 18 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional, como se indica en la **figura 8**.

Los 59 Inmuebles que conforman el portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran totalmente arrendados, mediante la celebración de 13 Contratos de Arrendamiento a 6 Arrendatarios (Partes Relacionadas),

que son controlados por Nacer-Global.

## Rehabilitación y Remodelación

Durante el ejercicio 2021, FIBRA EDUCA llevó a cabo remodelaciones y habilitaciones en diversos inmuebles pertenecientes a los sectores educativo y de oficinas, contratando los servicios de sus partes relacionadas Camtre Innovaciones y Procesos, S. A. de C. V. y Marco Empresarial con Ideales Económicos,



IMAGEN 1

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>
Querétaro	3	108,316	-	-	-	-	3	108,316
Ciudad de México	2	22,100	8	4,204	5	34,907	15	61,211
Estado de México	3	38,862	7	5,659	-	-	10	44,521
Hidalgo	3	65,845	-	-	-	-	3	65,845
Guerrero	1	41,911	-	-	-	-	1	41,911
Yucatán	1	38,000	-	-	-	-	1	38,000
Jalisco	2	42,760	6	3,207	-	-	8	45,967
San Luis Potosí	2	17,416	1	727	-	-	3	18,143
Guanajuato	1	13,440	1	637	-	-	2	14,077
Tamaulipas	1	2,932	1	622	-	-	2	3,554
Nuevo León	-	-	4	2,853	-	-	4	2,853
Puebla	-	-	1	843	-	-	1	843
Chihuahua	-	-	1	991	-	-	1	991
Aguascalientes	-	-	1	633	-	-	1	633
Quintana Roo	-	-	1	546	-	-	1	546
Veracruz	-	-	1	710	-	-	1	710
Baja California	-	-	1	601	-	-	1	601
Sonora	-	-	1	474	-	-	1	474
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>391,582</b>	<b>35</b>	<b>22,707</b>	<b>5</b>	<b>34,907</b>	<b>59</b>	<b>449,196</b>

S. A. de C. V., cuyos costos ascendieron a \$73,941 y \$52,879, respectivamente. Estas remodelaciones fueron registradas dentro de las Construcciones de las Propiedades de Inversión, toda vez que estos trabajos generan valor al Inmueble, garantizando así, que haya un mejor uso del espacio y consecuentemente una mayor visibilidad para el inquilino del beneficio obtenido por la renta actual de dichos espacios. Es conveniente recordar que estos trabajos: i) están incluidos en el ABR inicial de estos inmuebles, y por lo tanto no se incrementa como consecuencia de los trabajos anteriormente mencionados, y ii) desde la entrada en vigor de los Contratos de Arrendamiento, se han rentado a precio completo, siendo incluso objeto de los incrementos de las rentas anuales establecidas.

## Desarrollos Inmobiliarios

Al 31 de diciembre de 2021, FIBRA EDUCA concluyó con el desarrollo inmobiliario de "ICEL Pachuca" y actualmente se están realizando trabajos de cimentación y montaje de edificios en el desarrollo "Universidad Lamar Tepatitlán (**imagen 1**).

Cabe señalar que el pago de la Renta relativa de estos Inmuebles es exigible y pagadera desde el 27 de junio de 2018, fecha en que entraron en vigor los primeros Contratos de Arrendamiento y los importes de las Rentas han sido objeto de incrementos anuales, de conformidad con su clausulado.

FIGURA 8

# GOBIERNO CORPORATIVO

Nuestro Gobierno Corporativo es una de nuestras mayores fortalezas, integrado por cuatro Miembros Independientes y sólo un Miembro Patrimonial. FIBRA EDUCA promueve la equidad de género, el 20% de los Miembros del Comité Técnico está representado por un género distinto al otro 80%, lo cual coloca a FIBRA EDUCA como el referente local, al apegarse a las mejores prácticas de orden global en materia de Gobierno

Corporativo en beneficio del Público Inversionista.

A fin de proteger los derechos de las minorías de nuestros Tenedores; el Fideicomiso Nacer ejerce su derecho de voto, como se menciona en la **figura 9**.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso Nacer es titular de los 68.18% de los CBFIs en circulación.



## ADMINISTRACIÓN

El Fideicomiso es administrado por su subsidiaria Fibra Educa Management, S. C., quien le brinda de forma exclusiva los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento a los Activos que conforman la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso. Los Ejecutivos y

Empleados contratados por el Administrador, tienen amplia experiencia en los sectores inmobiliario, educativo y financiero. Al 31 de diciembre de 2021, el Capital Humano del Administrador se distribuye según se muestra en la **figura 10**.

Titularidad de los CBFIs en circulación:	Derecho de Voto en Asamblea de Tenedores
Hasta el 30%	Ejercerá el derecho de voto que le otorga cada uno de los CBFIs.
Entre el 30% y 40%	Ejercerá de manera libre el derecho de voto del 30% y los derechos de voto restante, serán ejercidos en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores minoristas.
Más del 40%	Ejercerá de manera libre el derecho de voto del 40% y los derechos de voto restantes serán ejercido en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores minoristas.

El Administrador no cobra contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolvable y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de sus funciones. Dicho formato de administración interna se traduce en mayor eficiencia y mejores márgenes de utilidad para FIBRA EDUCA y consecuentemente en mayores beneficios a los Tenedores.

### Reforma legislativa en materia de Subcontratación

El pasado 20 de abril de 2021, la Cámara de Senadores del Congreso de la Unión aprobó el Dictamen por el que se adicionan y derogan diversos artículos de la Ley Federal del Trabajo, Ley del Seguro Social, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Código Fiscal de la Federación, Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Ley del Impuesto al Valor Agregado, mismo que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de abril del 2021, que entre otros temas, prohíbe la subcontratación, considerada como el servicio consistente en que una persona física o moral proporcione o ponga a disposición trabajadores propios en beneficio de otra.

La Administración analizó y revisó la estructura con la que opera el Fideicomiso (véase inciso vii) "Estructura corporativa", de la sección b) "Descripción del negocio",

Capital Humano	#	% Género	
		Femenino	Masculino
Ejecutivos	5	20	80
Administrativos	27	44	56
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>39</b>	<b>61</b>

FIGURA 10

de este Reporte), concluyendo que dicha estructura prevalecerá, sin infringir en las disposiciones señaladas en el Dictamen descrito en el párrafo anterior, y por lo tanto los Ejecutivos y el personal Administrativo seguirán contratados por el Administrador. Adicionalmente, ni al Fideicomiso ni al Administrador les representará costos, responsabilidades, ni riesgos adicionales a los ya existentes (véase inciso C "Factores de riesgo" de la sección "INFORMACIÓN GENERAL" del Reporte Anual 2020).



FIGURA 9

# VALOR DEL CBFÍ

Durante el ejercicio 2021, el rendimiento por CBFIs fue del 93.45%, según se detalla en la **figura 11**.

En la “**Gráfica del precio de cotización por CBFÍ durante el año 2021**”, se presenta el comportamiento del Precio de cotización por CBFÍ.

Desempeño del CBFÍ			Distribuciones en Efectivo		Retorno Total %
Precio de cotización		Apreciación %	(1) en pesos por CBFÍ \$	Dividendo implícito Yield %	
1 de enero de 2021 \$	31 de diciembre de 2021 \$				
30.00	55.79	85.97%	2.245470	7.48%	93.45%

(1) Corresponde a las distribuciones liquidadas en el ejercicio 2021

**FIGURA 11**



En la **figura 12** se muestra un resumen del comportamiento del precio de los CBFIs, que cotizan en la BMV, bajo la clave de cotización “EDUCA 18”, publicado en la

base de datos de Bloomberg (<https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM>) por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021:

Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	4T 2021		
	Octubre	Noviembre	Diciembre
Cierre	42.78	43.00	55.79
Máximo	42.90	43.00	59.80
Mínimo	40.40	42.65	42.96
Volumen operado (1)	346,377	91,111	361,645

(1) Volumen de operación mensual

**FIGURA 12**

## DECLARACIONES Y PROYECCIONES A FUTURO

Este documento puede contener estimaciones futuras. Por su propia naturaleza, las estimaciones futuras conllevan a riesgos e incertidumbres, tanto generales como específicos, y existe el riesgo de que dichas predicciones, pronósticos, proyecciones y demás estimaciones futuras no se cumplan. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podrían ocasionar que los resultados reales difieran sustancialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones y afirmaciones tanto expresas como implícitas contenidas en las estimaciones futuras.

De concretarse alguno o varios de dichos factores o incertidumbres, o de resultar incorrectas las suposiciones subyacentes utilizadas para las estimaciones futuras, los resultados reales podrían diferir sustancialmente a los resultados anticipados, deseados, estimados, esperados, predichos o pretendidos que son descritos en este comunicado.

No asumimos obligación alguna de actualizar o modificar la información contenida en este comunicado, ya sea como consecuencia de nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros.



# INFORMACIÓN A LA CNBV, BMV Y AL PÚBLICO INVERSIONISTA

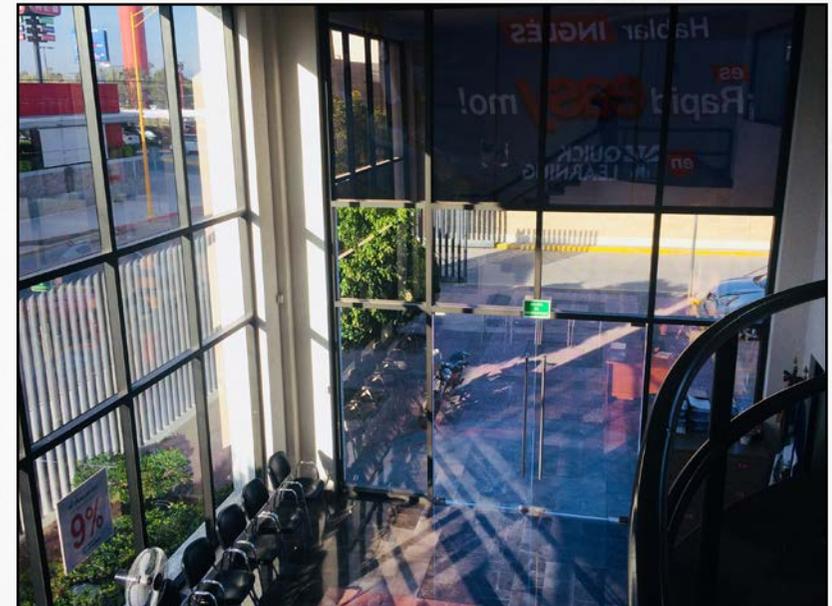
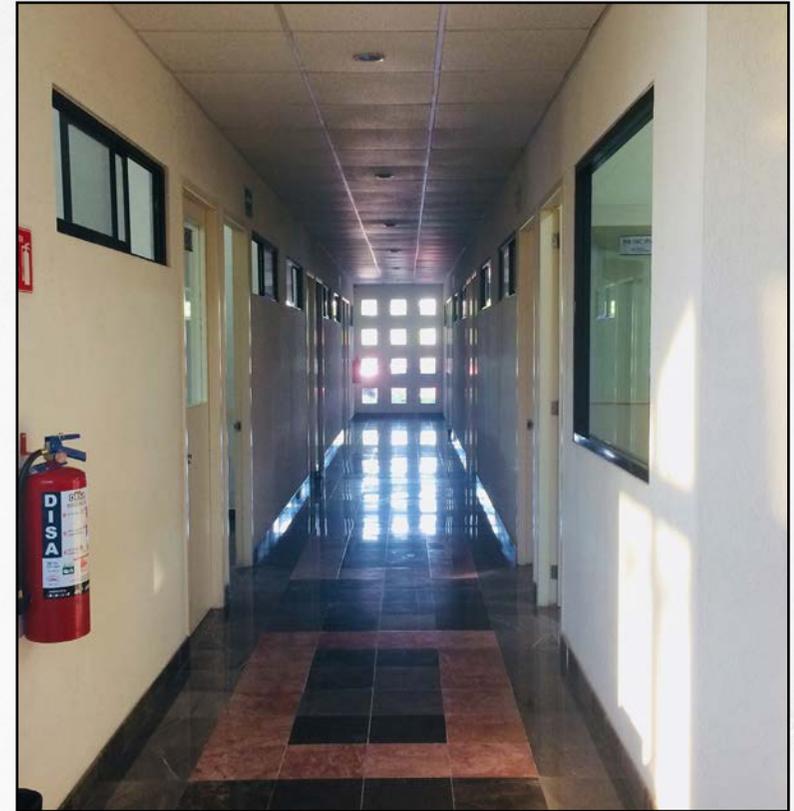
La información contenida en este documento es una copia fiel de lo que se presentó en la sección 105000 "Comentarios y Análisis de la Administración" del Reporte correspondiente al 4T 2021. Es recomendable que este documento sea leído conjuntamente con: i) el Reporte correspondiente al 4T 2021 y ii) el Reporte Anual del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2020.

El Reporte correspondiente al 4T 2021, fue preparado de conformidad con lo establecido en el Artículo 33, fracción II de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores y contiene lo requerido por el "Instructivo para la elaboración del reporte aplicable a Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios" y está disponible en las páginas electrónicas de la Bolsa Mexicana de Valores y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, que se mencionan a continuación:

[https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/EDUCA-32989-GEN\\_CAPIT](https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/EDUCA-32989-GEN_CAPIT)  
<https://xbrl.cnbv.gob.mx/visorXbrl.html#/>

enviosInformacionFinanciera

La información financiera incluida en el Reporte correspondiente al 4T 2021, fue elaborada de conformidad con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 34 Información Financiera Intermedia ("IAS 34"). Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Las políticas y criterios contables seguidos en la preparación y presentación de la información financiera del 4T 2021, converge con las empleadas en el Reporte Anual del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2020. La Información Financiera presentada en este Reporte, está expresada en miles de pesos mexicanos, excepto el número de CBFIs y aquella en la que se indique de otra forma.



# ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUCA) y subsidiaria

Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4)  
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

	Nota	Diciembre		Variación			Nota	Diciembre		Variación	
		2021 \$	2020 \$	\$	%			2021 \$	2020 \$	\$	%
<b>Activo</b>											
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>						<b>Pasivo y Patrimonio Contable</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,721,952	1,442,769	279,183	19.35	PASIVO CIRCULANTE:					
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	1,539	630	909	144.29	Proveedores y otras cuentas por pagar	13	3,512	4,977	(1,465)	(29.44)
Pagos anticipados		8,903	8,272	631	7.63	Obligaciones de arrendamiento	8	5,209	3,685	1,524	41.36
Impuesto al valor agregado por recuperar - Neto	6	44,590	458,431	(413,841)	(90.27)	Cuentas por pagar a partes relacionadas		36,462	15,948	20,514	128.63
						Otros impuestos retenidos		1,568	1,566	2	0.13
Total del activo circulante		1,776,984	1,910,102	(133,118)	(6.97)	Total del pasivo circulante		46,751	26,176	20,575	78.60
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>						PASIVO NO CIRCULANTE:					
Propiedades de Inversión	7	27,984,395	26,752,156	1,232,239	4.61	Beneficios a los Empleados	9	175	100	75	75.00
Equipo de cómputo - Neto		136	237	(101)	(42.62)	Obligaciones por arrendamiento	13	31,163	36,081	(4,918)	(13.63)
Derechos de arrendamiento	13	30,727	35,754	(5,027)	(14.06)	Total del pasivo no circulante		31,338	36,181	(4,843)	(13.39)
Otros activos no financieros		1,379	1,415	(36)	(2.54)	<b>Total del pasivo</b>		78,089	62,357	15,732	25.23
Total del activo no circulante		28,016,637	26,789,562	1,227,075	4.58	PATRIMONIO CONTABLE:					
						Patrimonio contribuido - Neto	10	24,920,846	26,084,657	(1,163,811)	(4.46)
<b>Total del activo</b>		<b>29,793,621</b>	<b>28,699,664</b>	<b>1,093,957</b>	<b>3.81</b>	Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)	-	-
						Utilidades acumuladas		5,159,823	2,917,787	2,242,036	76.84
						Total Patrimonio participación controladora		29,715,532	28,637,307	1,078,225	3.77
						Participación no controladora					
						<b>Total Patrimonio</b>		<b>29,715,532</b>	<b>28,637,307</b>	<b>1,078,225</b>	<b>3.77</b>
						<b>Total del Pasivo y Patrimonio Contable</b>		<b>29,793,621</b>	<b>28,699,664</b>	<b>1,093,957</b>	<b>3.81</b>

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUCA) y subsidiaria

Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios  
(no auditados) (Notas 1 a 4)  
Por los periodos del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos,  
excepto No. de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs

	Nota	4T		Variación	
		2021 \$	2020 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	792,774	750,469	42,305	5.64
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	12	91,822	59,726	32,096	53.74
Administración	13	13,463	12,213	1,250	10.23
Total de gastos		105,285	71,939	33,346	46.35
		687,489	678,530	8,959	1.32
Ganancia por ajustes en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	1,105,419	473,856	631,563	133.28
Gastos de Responsabilidad Social	8	(20,000)	(20,000)	-	-
Utilidad de operación		1,772,908	1,132,386	640,522	56.56
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	19,908	13,218	6,690	50.61
Intereses a cargo	13	(946)	(965)	19	(1.97)
Otros ingresos (gastos) - Neto		4	(2)	6	(300.00)
Total Resultado de Financiamiento		18,966	12,251	6,715	54.81
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,791,874	1,144,637	647,237	56.55
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		1,791,874	1,144,637	647,237	56.55
Otras partidas integrales	9	(19)	(14)	(5)	35.71
Utilidad Integral - Neta del periodo		1,791,855	1,144,623	647,232	56.55
Utilidad del ejercicio atribuible a:					
Participación Controladora		1,791,855	1,144,623	647,232	56.55
Participación no controladora					
Utilidad Integral Neta del periodo		1,791,855	1,144,623	647,232	56.55
Número de CBFIs promedio ponderado a la fecha de cierre de cada periodo		1,227,411,796	1,227,332,893	78,903	0.0064
Utilidad Básica por CBFi a la fecha de cierre del periodo	10	1.459865	0.932610	0.527255	56.54

**Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUCA) y subsidiaria**

**Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4)  
Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020**

**Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs**

	Nota	Enero a Diciembre		Variación	
		2021 \$	2020 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	3,091,583	2,959,330	132,253	4.47
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	12	334,996	289,696	45,300	15.64
Administración	13	51,110	57,403	(6,293)	(10.96)
<b>Total de gastos</b>		<b>386,106</b>	<b>347,099</b>	<b>39,007</b>	<b>11.24</b>
		2,705,477	2,612,231	93,246	3.57
Ganancia por ajustes en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	1,105,419	473,856	631,563	133.28
Gastos de Responsabilidad Social	8	(40,000)	(40,000)	-	-
<b>Utilidad de operación</b>		<b>3,770,896</b>	<b>3,046,087</b>	<b>724,809</b>	<b>23.79</b>
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5 y 6	65,168	52,179	12,989	24.89
Intereses a cargo	13	(3,778)	(3,860)	(82)	(2.12)
Otros (gastos) ingresos - Neto		(30)	17	47	(276.47)
<b>Total Resultado de Financiamiento</b>		<b>61,360</b>	<b>48,336</b>	<b>13,024</b>	<b>26.94</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>		<b>3,832,256</b>	<b>3,094,423</b>	<b>737,833</b>	<b>23.84</b>
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
<b>Utilidad del año</b>		<b>3,832,256</b>	<b>3,094,423</b>	<b>737,833</b>	<b>23.84</b>
Otras partidas integrales	9	(19)	(14)	(5)	35.71
<b>Utilidad Integral - Neta del año</b>		<b>3,832,237</b>	<b>3,094,409</b>	<b>737,828</b>	<b>23.84</b>
Utilidad del ejercicio atribuible a:					
Participación Controladora		3,832,237	3,094,409	737,828	23.84
Participación no controladora					
<b>Utilidad Neta del año</b>		<b>3,832,237</b>	<b>3,094,409</b>	<b>737,828</b>	<b>23.84</b>
Número de CBFIs promedio ponderado a la fecha de cierre de cada año		1,227,411,796	1,227,332,893	78,903	0.006
<b>Utilidad Básica por CBFi a la fecha de cierre del año</b>	10	<b>3.122210</b>	<b>2.521247</b>	<b>0.600963</b>	<b>23.84</b>

**Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUCA) y subsidiaria**

**Estados de Cambios en el Patrimonio Contable Consolidados Condensados Intermedios (no auditados)  
(Notas 1 a 4 y 10)  
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020**

**Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos**

	Patrimonio Contribuido - Neto \$	Gastos de Emisión \$	Utilidades Acumuladas \$	Total Patrimonio participación controladora \$	Participación no controladora \$	Total Patrimonio \$
Saldos al 1 de enero de 2020	27,164,535	(365,137)	1,355,789	28,155,187		28,155,187
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(1,081,949)		(1,532,411)	(2,614,360)		(2,614,360)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	2,071			2,071		2,071
Utilidad Integral Neta del año			3,094,409	3,094,409		3,094,409
Saldos al 31 de diciembre de 2020	26,084,657	(365,137)	2,917,787	28,637,307		28,637,307
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(1,165,947)		(1,590,201)	(2,756,148)		(2,756,148)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	2,136			2,136		2,136
Utilidad Integral Neta del año			3,832,237	3,832,237		3,832,237
Saldos al 31 de diciembre de 2021	24,920,846	(365,137)	5,159,823	29,715,532		29,715,532

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUCA) y subsidiaria

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios  
(no auditados) (Notas 1 a 4)

Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

	Nota	Diciembre	
		2021 \$	2020 \$
<b>Utilidad del año antes de impuestos a la utilidad</b>		3,832,256	3,094,423
<b>Ajustes a la Utilidad</b>			
Intereses a favor	5 y 6	(65,168)	(52,179)
Intereses a cargo	13	3,778	3,860
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	10	2,136	2,071
Depreciación y Amortización del año (principalmente derechos de arrendamiento)	13	2,946	2,937
Ganancia por ajustes en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	(1,105,419)	(473,856)
<b>Efectivo Generado por resultados</b>		2,670,529	2,577,256
<b>Actividades de operación:</b>			
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	(909)	373
Aumento en pagos anticipados		(631)	(6,949)
Disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar	6	413,841	688,687
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(1,465)	1,004
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a partes relacionadas	8	20,514	(5,038)
Aumento (disminución) en otros impuestos retenidos		2	(582)
Aumento en beneficios a los empleados	9	56	42
<b>Aumento de efectivo neto por capital de trabajo</b>		431,408	677,537
<b>Aumento de efectivo neto por la operación</b>		3,101,937	3,254,793
<b>Actividades de inversión:</b>			
Intereses a favor	5 y 6	65,168	52,179
Propiedades de Inversión	7	(126,820)	(38,179)
Equipo de cómputo		(59)	(86)
<b>Efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión</b>		(61,711)	13,914
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	13	(4,895)	(4,708)
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	10	(2,756,148)	(2,614,360)
<b>Efectivo utilizado por actividades de financiamiento</b>		(2,761,043)	(2,619,068)
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		279,183	649,639
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,442,769	793,130
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>		1,721,952	1,442,769

**Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUCA) y subsidiaria**

**Conciliación NOI / FFO / AFFO  
Por los periodos del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021 y 2020**

**Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs**

	Nota	4T		Variación	
		2021 \$	2020 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	792,774	750,469	42,305	5.64
Utilidad de operación		1,772,908	1,132,386	640,522	56.56
Ganancia por ajustes en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	(1,105,419)	(473,856)	(631,563)	133.28
Gastos de Responsabilidad Social	8	20,000	20,000	-	-
Depreciación y Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	13	733	734	(1)	(0.14)
<b>NOI</b>	14	688,222	679,264	8,958	1.32
<b>Margen NOI</b>		86.81%	90.51%		(3.70)
Utilidad integral - Neta del periodo		1,791,855	1,144,623	647,232	56.55
Ganancia por ajustes en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	(1,105,419)	(473,856)	(631,563)	133.28
<b>FFO</b>		686,436	670,767	15,669	2.34
Reparto de excedente de efectivo		37,000	35,000	2,000	5.71
Reserva de Capex		(23,000)	(20,000)	(3,000)	15.00
<b>AFFO</b>		700,436	685,767	14,669	2.14
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,438,647	1,227,412,275	26,372	0.002
AFFO por CBFIs		0.570648	0.558710	0.011939	2.14

**Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUCA) y subsidiaria**

**Conciliación NOI / FFO / AFFO**

**Por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020**

**Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs**

	Nota	Enero a Diciembre		Variación	
		2021 \$	2020 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	3,091,583	2,959,330	132,253	4.47
Utilidad de operación		3,770,896	3,046,087	724,809	23.79
Ganancia por ajustes en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	(1,105,419)	(473,856)	(631,563)	133.28
Gastos de Responsabilidad Social	8	40,000	40,000	-	-
Depreciación y Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	13	2,946	2,937	9	0.31
<b>NOI</b>	14	2,708,423	2,615,168	93,255	3.57
<b>Margen NOI</b>		87.61%	88.37%		(0.76)
Utilidad integral - Neta del periodo		3,832,237	3,094,409	737,828	23.84
Ganancia por ajustes en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	(1,105,419)	(473,856)	(631,563)	133.28
<b>FFO</b>		2,726,818	2,620,553	106,265	4.06
Reparto de excedente de efectivo		129,000	103,000	26,000	25.24
Reserva de Capex		(85,000)	(80,000)	5,000	6.25
<b>AFFO</b>		2,770,818	2,643,553	127,265	4.81
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,438,647	1,227,412,275	26,372	0.002
AFFO por CBFIs		2.257398	2.153761	0.103637	4.81

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS) (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS MEXICANOS, EXCEPTO POR EL NÚMERO, VALOR NOMINAL Y UTILIDAD BÁSICA DE LOS CBFIS)

## Nota 1 - Historia y Actividad del Fideicomiso

FIBRA EDUCA (nombre comercial) es un contrato de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA"), celebrado el 19 de septiembre de 2017, bajo la legislación mexicana aplicable, teniendo una duración indefinida, y tiene como principal actividad la adquisición, construcción, operación y desarrollo de Inmuebles que se destinen al arrendamiento, preponderantemente que pertenezcan al sector educativo en México, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados. FIBRA EDUCA mantiene una inversión permanente equivalente al 99.99% en el Capital Social de Fibra Educa Management, S. C. ("FEM"), que fue constituida el 31 de enero de 2018.

Las oficinas centrales de FIBRA EDUCA se encuentran en Av. San Jerónimo #458, Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, C. P. 01090. Alcaldía Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, teléfono 52(55) 8842-5500.

En la **figura 13** se menciona las partes que conforman al Fideicomiso:



**FIGURA 13**

Fideicomitente	Grupo Nagoin, S. A. de C. V.
Fideicomisarios	Los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs")
Fiduciario	Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero
Representante común	CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple
Administrador <sup>(1)</sup>	Fibra Educa Management, S. C. ("FEM" o "Administrador") (Subsidiaria)

El 15 de marzo de 2018, se celebró un contrato de prestación de servicios (el cual fue modificado el 8 de octubre de 2019), para adicionar que el Administrador asesore en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso; entre otras y aclarar el manejo del Fondo de Gastos y Pagos Generales con base en un fondo de gastos revolviente y reembolsable. Dicho contrato tiene como propósito principal que FEM pueda llevar a cabo la Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, este último a través de Centro de Aprendizaje Montevideo (parte relacionada), de los Activos que conforman la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso F/3277. El Administrador no cobrará contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolviente que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas. En Asamblea General de Socios directores, celebrada el 14 de septiembre de 2021, se aprobó la modificación del objeto social de FEM, con el fin de alinearlos con el Decreto publicado el 23 de abril de 2021 en el Diario Oficial de la Federación donde se reformaron, adicionaron y derogaron diversas disposiciones federales para dar sustento a la reforma laboral en materia de subcontratación, sin que ello implique ninguna modificación en las operaciones que lleva a cabo FIBRA EDUCA o que le represente nuevas o diferentes obligaciones.

Al 31 de diciembre de 2021, la cartera inmobiliaria de FIBRA EDUCA se integra de 59 inmuebles con un ABR total de 449,196 m<sup>2</sup>, totalmente arrendados a través de la celebración de 13 Contratos de Arrendamiento con 6 de sus partes relacionadas, según se menciona en la Nota 11. Los ingresos por arrendamiento del 4T 2021, incluyen las actualizaciones de la inflación ocurrida en México, de aquellos Contratos de Arrendamiento que cumplieron un año más de aniversario de vigencia, en términos de lo

establecido en dichos contratos.

FIBRA EDUCA durante el 4T 2021, continuó cumpliendo con todos los requisitos necesarios para ser tratada como una FIBRA, de conformidad con lo señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta (“LISR”) y ha realizado distribuciones de su Resultado Fiscal y Reembolsos de Patrimonio, según se menciona en la Nota 10.

El 21 de mayo de 2021, FEM y Corporación Administrativa Universitaria, S. A. de C. V., (Entidad perteneciente a Nacer Global), constituyeron a la Fundación Fibra Educa, A. C. (la “Fundación”), como Asociados Fundadores, teniendo una duración indefinida.

El fin de la Fundación es, entre otros, gestionar el “Programa de Becas Educativas Fibra Educa” (el “Programa”), a través de la convocatoria y selección de los beneficiarios a las Becas a jóvenes mexicanos vulnerables provenientes de comunidades originarias y grupos en extrema pobreza con una orientación de género (otorgadas preferentemente a mujeres), para que puedan dar continuidad a sus estudios de nivel superior, en las carreras que ofrezca la Fundación, así como el otorgamiento de cursos de inglés a través de la Instituciones que operan con la marca Quick Learning a cada beneficiario, durante el lapso que duren los estudios profesionales. Por cada \$1 peso que FIBRA EDUCA destine al Programa, Nacer Global contribuirá con otro \$1 peso en especie.

El Contrato de Asociación por el que se constituyó la Fundación, establece que los Asociados no tendrán derecho a reclamar sobre el reintegro de sus aportaciones, cuotas o donaciones, así mismo, la Fundación no podrá otorgar beneficios sobre el remanente distribuible a sus Asociados, y por lo tanto FIBRA EDUCA no lleva a cabo ningún registro contable sobre los resultados y operaciones de la Fundación.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 31 de diciembre de 2021, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277 como de FEM, eliminando para dichos efectos los saldos y transacciones celebradas entre ambas Entidades.

## **Eventos relevantes ocurridos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021**

### **I. Informe de Sostenibilidad del ejercicio 2020**

El 30 de abril de 2021, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la emisión de

su Primer Informe de Sostenibilidad correspondiente al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2020, mismo que se encuentra disponible en la página electrónica de la Emisora.

### **II. Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio**

Durante el ejercicio 2021, FIBRA EDUCA realizó diversos pagos de Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio en efectivo, por un total de \$2,756,148, según se detalla en la Nota 10 de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.

### **III. Circulación de CBFIs**

Durante el ejercicio 2021, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 63,911 CBFIs (equivalentes a \$2,136), que se encontraban en Tesorería, en las fechas mencionadas en la Nota 10 de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, como pago del 50% de: i) los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso por las sesiones a las que asistieron durante el ejercicio 2021 y ii) los incentivos a los Ejecutivos del Administrador por el resultado de las evaluaciones de desempeño correspondientes al ejercicio 2020, en cumplimiento a lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, garantizando así una adecuada alineación de intereses entre los Tenedores y Miembros Independientes de Comités y Ejecutivos del Administrador.

### **Nota 2 - Bases de preparación**

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de diciembre de 2021, han sido preparados en cumplimiento cabal con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 34 “Información Financiera Intermedia”. Las políticas y criterios contables utilizados en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2020.

Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el



Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Es recomendable que los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2021 y por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021, sean leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

La Administración de FIBRA EDUCA, considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios fueron incluidos.

#### **2.1. Costo Histórico**

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por el efectivo y equivalentes de efectivo, y las Propiedades de Inversión, que se valúan a su valor razonable.

El costo histórico generalmente se basa en el valor

razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

## 2.2. Valor Razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación aceptada en el mercado.

Las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen a continuación:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1 sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables. Todas las propiedades de inversión son de categoría



Nivel 3

## 2.3. Moneda Funcional y de Informe

La moneda en que se presentan los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios es el peso mexicano, toda vez que es la moneda funcional y de presentación de FIBRA EDUCA, considerando que es la moneda utilizada en el entorno económico primario donde realiza sus operaciones.

## 2.4. Negocio en Marcha

La estructura financiera del Fideicomiso, le ha permitido operar con liquidez. El presupuesto y las proyecciones financieras elaborados por la Administración del Fideicomiso, tomando en cuenta las posibles variaciones en el desempeño operacional, muestran que el Fideicomiso es y será capaz de operar como negocio en marcha en un futuro previsible. FIBRA EDUCA, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las obligaciones de hacer o no hacer, establecidas en el propio contrato del Fideicomiso. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.

De acuerdo con la información financiera de los Arrendatarios, la Administración del Fideicomiso ha concluido que cuentan con la capacidad financiera suficiente para cumplir con sus obligaciones de pago del arrendamiento y consecuentemente FIBRA EDUCA estima mantener los niveles de cobranza previstos en los Contratos de Arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2021, nuestros inmuebles, tanto del sector educativo como de oficinas cuentan con todas las medidas de seguridad e higiene, permitiéndole así a nuestros inquilinos continuar con sus operaciones. Así mismo, gran parte del personal del Administrador y de los operadores de las marcas Educativas cuentan con el esquema completo de vacunación contra el COVID-19. FIBRA EDUCA no tiene cuentas por pagar vencidas a sus Proveedores o Acreedores, quienes han continuado prestando oportunamente sus servicios y/o suministro de bienes, contribuyendo así a que el Fideicomiso continúe con sus operaciones.

Por otra parte, es importante resaltar que:

I. Los arrendatarios del Fideicomiso son marcas líderes en el sector educativo privado de México y han demostrado que serán capaz de operar como negocio en marcha.

II. Los proveedores de FIBRA EDUCA han podido proveer los bienes y servicios para que el Fideicomiso pueda continuar con sus operaciones.

## 2.5. Consolidación

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios incluyen las operaciones tanto del Fideicomiso F/3277 como las de su subsidiaria Fibra Educa Management, S. C., eliminando para dichos efectos todos los saldos y operaciones celebradas entre ellas.

Una subsidiaria es toda entidad sobre la cual el Fideicomiso F/3277 tiene control. El Fideicomiso, controla una entidad cuando está expuesta, o tiene derechos a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y tiene la facultad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Una subsidiaria es consolidable en su totalidad desde la fecha en que el control es transferido a FIBRA EDUCA. Son desconsolidadas desde la fecha en que el control termina.

Las transacciones inter compañías, los saldos, ganancias y pérdidas no realizadas celebradas entre el Fideicomiso F/3277 y el Administrador son eliminados para efectos de la elaboración de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios. Cuando es necesario, los importes reportados por la subsidiaria se ajustan para cumplir con las políticas contables del Fideicomiso F/3277.

## Nota 3 - Administración de Riesgos

Cualquier pandemia o desastre natural que ponga en riesgo la salud y seguridad humana, pudiera afectar las operaciones del Fideicomiso y/o de sus arrendatarios. A la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios las operaciones del Fideicomiso y de los Arrendatarios no se han visto afectados por el deterioro económico del país y mundial que se derivan de la Pandemia del COVID-19.



## Nota 4 - Resumen de políticas contables significativas

### Aplicación de Normas nuevas y modificadas (“IFRS” o “IAS”) que son obligatorias para el año en curso

La Administración de FIBRA EDUCA analizó la serie de IFRS nuevas y modificadas, que emitió el IASB en el año en curso, que son obligatorias y que entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2021, concluyendo que no le es aplicable lo referente a la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la IFRS 9, IAS 39, y la IFRS 7) dada la naturaleza de las operaciones que lleva a cabo el Fideicomiso.

### Impacto inicial por las Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 ocurridos después del 30 de junio de 2021, enmienda a la IFRS 16

En marzo de 2021, el IASB emitió el tratamiento para las Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 ocurridos después del 30 de junio de 2021 (enmienda a la IFRS 16). Cuando el IASB publicó las modificaciones a la IFRS 16 en mayo de 2020, se le permitió al arrendador aplicar el expediente práctico de la concesión de rentas para cualquier reducción en el pago de arrendamientos afectando los pagos originales antes o al 30 de junio de 2021. Dicha enmienda emitida por el IASB no le es aplicable al Administrador, toda vez que ha cumplido oportunamente con el pago del arrendamiento de sus oficinas y el contrato de subarrendamiento no ha tenido ninguna modificación al respecto.

### Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas.

En la fecha de autorización de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

#### Modificaciones a IAS 1

Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes

#### Modificaciones a IFRS 3

Referencias al marco conceptual  
IFRS 9 Instrumentos Financieros

#### Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 – 2020

#### Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS

Revelación de las políticas contables

#### Modificaciones a la IAS 8

Definición de las estimaciones contables

La Administración estima que la adopción de los estándares antes mencionados no tendrá un impacto importante en los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios del Fideicomiso en periodos futuros.

Las siguientes IFRS nuevas y modificadas que se han emitido y que aún no están vigentes, no son aplicables para FIBRA EDUCA, dada la naturaleza de sus operaciones:



#### IFRS 17

Contratos de Seguro

#### IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)

Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

#### Modificaciones a IAS 16

Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados

#### Modificaciones a IAS 37

Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato

#### Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020

Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura  
Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

#### Modificaciones a la IAS 12





### Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo, se integran principalmente por depósitos bancarios e inversiones temporales a la vista, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. En la **figura 14** se presenta la integración de dicho saldo, así como sus principales características:

Los intereses a favor obtenidos de estas inversiones por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021 y 2020, ascendieron a \$19,908 y \$13,218, respectivamente y de \$65,168 y \$51,597 por el periodo acumulado comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

### Nota 6 - Impuesto al Valor Agregado por recuperar

En la **figura 15** se presenta un resumen de los principales movimientos del saldo de IVA por recuperar, por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

	Diciembre		Variación	
	2021 \$	2020 \$	\$	%
No. de Títulos (1)	2,752,984	10,757,484	(8,004,500)	(74.41)
Tasa	5.33%	4.34%		
Plazo	3 Días	1 Día		
Monto de la Inversión	1,721,898	1,442,711	279,187	19.35
Efectivo en Bancos	54	58	(4)	(6.89)
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>1,721,952</b>	<b>1,442,769</b>	<b>279,183</b>	<b>19.35</b>

FIGURA 14



	Diciembre		Variación	
	2021 \$	2020 \$	\$	%
Saldo inicial	458,431	1,147,118	(688,687)	(60.04)
Mas (menos):				
Devolución del IVA (1)	-	(277,106)	277,106	(100.00)
Acreditamientos de IVA por ingresos de arrendamiento	(494,653)	(473,493)	21,160	4.47
IVA acreditable principalmente por servicios de mantenimiento, honorarios, entre otros	80,812	61,912	18,900	30.53
<b>Saldo al cierre del año</b>	<b>44,590</b>	<b>458,431</b>	<b>(413,841)</b>	<b>(90.27)</b>

FIGURA 15

### Nota 7 - Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra en la **figura 16**.

1) Durante el ejercicio 2021, FIBRA EDUCA llevó a cabo remodelaciones y habilitaciones en diversos inmuebles pertenecientes a los sectores educativo y de oficinas, contratando los servicios de sus partes relacionadas Camtre Innovaciones y Procesos, S. A. de C. V. y Marco Empresarial con Ideales Económicos, S. A. de C. V., cuyos costos ascendieron a \$73,941 y \$52,879, respectivamente. Estas remodelaciones fueron registradas dentro de las Construcciones de las Propiedades de Inversión, toda vez que estos trabajos generan valor al Inmueble, garantizando así, que haya un mejor uso del espacio y consecuentemente una mayor visibilidad para el inquilino del beneficio obtenido por la renta actual de dichos espacios. Es conveniente recordar que estos trabajos: i) están incluidos en el ABR inicial de estos inmuebles, y por lo tanto no se incrementa como consecuencia de los trabajos anteriormente mencionados, y ii) desde la entrada en vigor de los Contratos de Arrendamiento, se han rentado a precio completo, siendo incluso objeto de los incrementos de las rentas anuales establecidas.

2) Al 31 de diciembre de 2021, FIBRA EDUCA con el apoyo de un valuador independiente, realizó la valuación de sus Propiedades de Inversión, dando una ganancia por ajustes en el valor razonable de las mismas de \$1,105,419, quedando así valuado el portafolio en \$27,984,395.

Para la determinación del valor de las Propiedades de Inversión de FIBRA EDUCA, el valuador utilizó un ponderado de diversos enfoques, incluyendo, entre otros, el de valor de capitalización de ingresos según los contratos actuales; para dichos efectos el valuador incrementó la inflación anual, en un porcentaje inferior a la inflación ocurrida en México en los últimos doce meses (7.3551%), tomando en cuenta un criterio conservador al considerar que el modelo valuatorio de Valor Presente de los contratos vigentes son a largo plazo, dando así estabilidad en los modelos financieros.

Por otra parte, tanto la tasa de descuento utilizada, como la tasa en el modelo de capitalización directa, se ajustaron a indicadores macroeconómicos actuales.

El Portafolio del Fideicomiso se encuentra integrado por: i) 54 Inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 414,289 m<sup>2</sup> y ii) 5 Inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m<sup>2</sup>.

Al 31 de diciembre de 2021, FIBRA EDUCA concluyó con el desarrollo inmobiliario de "ICEL Pachuca" y en el desarrollo "Universidad Lamar Tepatlán" se están realizando la cimentación y montaje de edificios.

Cabe señalar que el pago de la renta

relativa de estos inmuebles es exigible y pagadera desde el 27 de junio de 2018, fecha en que entraron en vigor los primeros Contratos de Arrendamiento y los importes de las Rentas han sido objeto de incrementos anuales, de conformidad con los Contratos de Arrendamiento.

Los Inmuebles se encuentran ubicados en 17 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional, distribuidos según se indica en la **figura 17**.

	Diciembre 2020	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Diciembre 2021
	\$	\$	\$	\$	\$
Usufructo	5,855,010	-	-	-	5,855,010
Nuda Construcción y Terrenos	6,796,423	-	-	-	6,796,423
Construcción (1)	6,939,548	-	-	126,820	7,066,368
Terrenos	2,125,211	-	-	-	2,125,211
Gastos Accesorios	1,244,450	-	-	-	1,244,450
Ajuste por Revaluación - Neto (2)	3,791,514	-	-	1,105,419	4,896,933
<b>Total Propiedades de Inversión</b>	<b>26,752,156</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,232,239</b>	<b>27,984,395</b>

**FIGURA 16**

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>
Querétaro	3	108,316	-	-	-	-	3	108,316
Ciudad de México	2	22,100	8	4,204	5	34,907	15	61,211
Estado de México	3	38,862	7	5,659	-	-	10	44,521
Hidalgo	3	65,845	-	-	-	-	3	65,845
Guerrero	1	41,911	-	-	-	-	1	41,911
Yucatán	1	38,000	-	-	-	-	1	38,000
Jalisco	2	42,760	6	3,207	-	-	8	45,967
San Luis Potosí	2	17,416	1	727	-	-	3	18,143
Guanajuato	1	13,440	1	637	-	-	2	14,077
Tamaulipas	1	2,932	1	622	-	-	2	3,554
Nuevo León	-	-	4	2,853	-	-	4	2,853
Puebla	-	-	1	843	-	-	1	843
Chihuahua	-	-	1	991	-	-	1	991
Aguascalientes	-	-	1	633	-	-	1	633
Quintana Roo	-	-	1	546	-	-	1	546
Veracruz	-	-	1	710	-	-	1	710
Baja California	-	-	1	601	-	-	1	601
Sonora	-	-	1	474	-	-	1	474
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>391,582</b>	<b>35</b>	<b>22,707</b>	<b>5</b>	<b>34,907</b>	<b>59</b>	<b>449,196</b>

**FIGURA 17**



**Nota 8 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, FIBRA EDUCA tiene las cuentas por cobrar y por pagar con sus Partes Relacionadas que se indican en la figura 18.

(1) Corresponde al remanente de las rentas de los meses de diciembre de cada uno de los años mencionados por los ingresos de arrendamiento de inmuebles en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso.

(2) Corresponde a los servicios de mantenimiento a los inmuebles que conforman el Patrimonio de FIBRA EDUCA correspondientes al mes de diciembre de cada año, los cuales fueron liquidados en el mes siguiente del cierre de cada uno de los años mencionados.

El 10 de diciembre de 2021, FIBRA EDUCA celebró un contrato de donación con ICEL Universidad, S. C. en el que donó \$40,000, equivalentes al 1.29% de los ingresos por arrendamiento del ejercicio 2021, de conformidad con lo aprobado en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 30 de abril de 2021, donde se resolvió destinar hasta el 1.35% de los ingresos anuales por arrendamiento de FIBRA EDUCA durante los ejercicios 2021 y 2022, vía donativo a Entidades Donatarias de Nacer Global, para fortalecer el Programa, que se menciona en la Nota 1.

Las operaciones con partes relacionadas de remodelación de inmuebles, ingresos por arrendamiento, mantenimiento, subarrendamiento y pagos con CBFIs se describen en las Notas 7, 11, 12 y 13, respectivamente.

	Diciembre		Variación	
	2021	2020	\$	%
	\$	\$		
<b>Cuentas por cobrar</b>				
Desarrollo JNG Coyoacán, S. A. de C. V. (1)	883	367	516	140.60
Desarrollo JNG Azcapotzalco, S. A. de C. V. (1)	656	263	393	149.43
	<b>1,539</b>	<b>630</b>	<b>909</b>	<b>144.29</b>
<b>Cuentas por pagar</b>				
Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C. (2)	<b>36,462</b>	<b>15,948</b>	<b>20,514</b>	<b>128.63</b>

**FIGURA 18**

## Nota 9 - Beneficios a los Empleados

En la **figura 19** se presenta la conciliación de las Obligaciones por Beneficios Definidos (“OBD”) de los Beneficios a los empleados:

	OBD 2021 \$
Saldo al 1 de enero de 2021	100
Costo Neto del periodo	56
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	19
Saldo al 31 de diciembre de 2021:	175

**FIGURA 19**

## Nota 10 - Patrimonio Contable

A fin de liquidar el 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes del Comité y el 50% de Incentivos a Ejecutivos (Véase Notas 1 y 13), FIBRA EDUCA puso en circulación 63,911 CBFIs (equivalentes a \$2,136) que se encontraban en Tesorería, en las fechas que se menciona en la **figura 20**.

	CBFIs
CBFIs en circulación al 1 de enero de 2021	1,227,374,736
<b>Puesta en circulación de CBFIs:</b>	
Febrero	37,539
Abril	10,276
Julio	8,608
Octubre	7,488
<b>Total:</b>	<b>63,911</b>
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2021	1,227,438,647

**FIGURA 20**

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso mantiene 461,754 CBFIs en Tesorería.

Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188, de la LISR establecen, entre otros, que el Fideicomiso deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos, el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFIs. Todas aquellas cantidades

que han sido repartidas como parte de dicha obligación, se muestran disminuyendo el saldo de utilidades retenidas, mientras que cualquier excedente, se considera reembolso de aportaciones de los Tenedores, y se muestra disminuyendo el saldo de Patrimonio

Contribuido.

En la **figura 21** se muestra un resumen de las Distribuciones realizadas durante el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021:

Operaciones correspondientes del:	Fecha de aprobación de la distribución 2021	Fecha de liquidación 2021	Reembolso de Patrimonio \$	Distribución del Resultado Fiscal \$	Total \$	Reparto por CBFI expresado en pesos
4T 2020	16 de febrero	4 de marzo	272,040	413,727	685,767	0.558709
1T 2021	20 de abril	13 de mayo	283,878	399,800	683,678	0.557003
2T 2021	20 de julio	5 de agosto	308,463	378,364	686,827	0.559565
3T 2021	19 de octubre	9 de noviembre	301,566	398,310	699,876	0.570193
	<b>Total</b>		<b>1,165,947</b>	<b>1,590,201</b>	<b>2,756,148</b>	<b>2.245470</b>

**FIGURA 21**

Por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Utilidad Básica por cada CBFIs ascendió a \$1.459865 y \$0.932610 pesos mexicanos, respectivamente y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue de \$3.122210 y \$2.521247 pesos mexicanos, respectivamente. La Utilidad Básica por cada CBFI, es el resultado de dividir la Utilidad Integral Neta del Periodo entre el promedio ponderado de CBFIs al cierre de cada periodo.

Los Fondos Generados por la Operación (“FFO”, por sus siglas en inglés) son determinados de conformidad con la metodología “AMEFIBRA FFO”, que establece que se adicionen o disminuyan a la Utilidad Integral Neta del periodo ciertas partidas como el Ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión, variación cambiaria no realizada, algunas provisiones y gastos no

recurrentes.

El FFO por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue de \$686,436 y \$670,767, respectivamente, y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020, fue de \$2,726,818 y \$2,620,553, respectivamente.

Los Fondos Ajustados por la Operación del periodo (“AFFO”, por sus siglas en inglés), se determinó aumentando \$37,000 de reparto de excedente de efectivo y disminuyendo una reserva de Capex de \$23,000 del FFO, resultando un AFFO por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021 y 2020 por \$700,436 y \$685,767, respectivamente, y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020, por \$2,770,818 y \$2,643,553, respectivamente.

## Nota 11 - Ingresos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2021, FIBRA EDUCA tiene celebrados 13 Contratos de Arrendamiento con 6 de sus partes relacionadas, quedando así arrendados los 59 inmuebles que conforman su Cartera.

En las **figuras 22 y 23** se presentan los Ingresos por arrendamiento del 4T 2021 y 2020 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020 y 2021, atendiendo al segmento que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Segmento	Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	4T		Variación	
			2021 \$	2020 \$	\$	%
Planteles Universitarios	19	391,582	692,359	655,621	36,738	5.60
Oficinas	5	34,907	70,647	66,730	3,917	5.87
Centros de Aprendizaje	35	22,707	29,768	28,118	1,650	5.87
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>449,196</b>	<b>792,774</b>	<b>750,469</b>	<b>42,305</b>	<b>5.64</b>

FIGURA 22

Segmento	Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	Enero a Diciembre		Variación	
			2021 \$	2020 \$	\$	%
Planteles Universitarios	19	391,582	2,700,811	2,585,918	114,893	4.44
Oficinas	5	34,907	274,927	262,713	12,214	4.65
Centros de Aprendizaje	35	22,707	115,845	110,699	5,146	4.65
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>449,196</b>	<b>3,091,583</b>	<b>2,959,330</b>	<b>132,253</b>	<b>4.47</b>

FIGURA 23

Las principales características de los Contratos de Arrendamiento se mencionan en la **figura 24**.

#	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato	ABR m <sup>2</sup>
	Inicio	Terminación			
1	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	15	11 años y 6 meses	66,583
2	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	15	11 años y 6 meses	46,802
3	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	15	11 años y 6 meses	55,443
4	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	15	11 años y 6 meses	46,802
5	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	15	11 años y 6 meses	75,707
6	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	15	11 años y 6 meses	61,842
7	14 de marzo de 2019	14 de marzo de 2034	15	12 años y 3 meses	4,460
8	22 de abril de 2019	22 de abril de 2034	15	12 años y 4 meses	2,932
9	3 de mayo de 2019	3 de mayo de 2034	15	12 años y 5 meses	6,375
10	28 de junio de 2019	28 de junio de 2034	15	12 años y 6 meses	41,911
11	4 de noviembre de 2019	4 de noviembre de 2034	15	12 años y 11 meses	11,186
12	3 de diciembre de 2019	3 de diciembre de 2034	15	13 años	6,230
13	18 de diciembre de 2019	18 de diciembre de 2034	15	13 años	22,923
	<b>Total</b>				<b>449,196</b>

FIGURA 24

Los valores de las rentas de los contratos anteriormente mencionados son actualizados cada aniversario de su vigencia, mediante la aplicación anual del INPC, y cada 5 años se ajustará conforme al valor razonable del inmueble. Lo anterior en el entendido que el monto de la Renta únicamente será ajustado cuando sea mayor al importe de la Renta vigente en la fecha en que se efectúe el

ajuste. El incremento en los Ingresos por arrendamiento durante el ejercicio 2021, corresponde principalmente por las actualizaciones en el importe de las Rentas.

Estos contratos están celebrados con 6 Arrendatarios que son sus partes relacionadas, con los importes que se mencionan en la **figura 25**.

Arrendatario	Enero a Diciembre	
	2021 \$	2020 \$
Negocios y Visión en Marcha, S. A de C. V.	383,360	366,328
Postulando Ideas, S. A de C. V.	667,183	637,565
Interpretaciones Económicas, S. A. de C. V.	404,315	386,388
Inmobiliaria Ciudad del Sol Guadalajara, S. A de C. V.	482,964	462,126
Desarrollo JNG Coyoacán, S.A. de C. V.	675,073	648,490
Desarrollo JNG Azcapotzalco, S. A. de C. V.	478,688	458,433
<b>Total</b>	<b>3,091,583</b>	<b>2,959,330</b>

FIGURA 25



## Nota 12 - Gastos de Operación y Mantenimiento

En las **figuras 26 y 27** se muestra un análisis de los gastos de operación y mantenimiento:

1) Corresponde a las actividades

de mantenimiento de los Inmuebles de FIBRA EDUCA, de conformidad con lo establecido en el contrato de prestación de servicios de Mantenimiento y Conservación que mantiene vigente el Fideicomiso con su parte relacionada Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C.

	4T		Variación	
	2021 \$	2020 \$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	86,406	56,040	30,366	54.19
Seguros y Fianzas	3,932	2,159	1,773	82.12
Predial	1,484	1,527	(43)	(2.82)
<b>Total gastos de Operación y Mantenimiento</b>	<b>91,822</b>	<b>59,726</b>	<b>32,096</b>	<b>53.74</b>

FIGURA 26

	Enero a Diciembre		Variación	
	2021 \$	2020 \$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	313,067	274,190	38,877	14.18
Seguros y Fianzas	15,877	9,329	6,548	70.19
Predial	6,052	6,177	(125)	(2.02)
<b>Total gastos de Operación y Mantenimiento</b>	<b>334,996</b>	<b>289,696</b>	<b>45,300</b>	<b>15.64</b>

FIGURA 27

## Nota 13 - Gastos de Administración

En las **figuras 28 y 29** se muestra un análisis de los gastos de administración:

1) Incluye el pago anual de incentivos a los Ejecutivos del Administrador por el cumplimiento de sus objetivos por el desempeño de las actividades del ejercicio inmediato anterior, previa aprobación del Comité Técnico y de acuerdo con lo opinado por el Comité de Compensaciones, mismos que fueron autorizados en Asamblea de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020. Este Incentivo, se pagó en una proporción del 50% en efectivo y el

resto en CBFIs.

2) FIBRA EDUCA pagó los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que asistieron en el periodo de que se trate, en una proporción del 50% en efectivo y el resto en CBFIs.

3) Corresponde a la amortización de los derechos de arrendamiento del contrato que mantiene vigente FIBRA EDUCA con su parte relacionada Postulando Ideas, S. A. de C. V., el cual se registra de conformidad con la IFRS 16 "Arrendamientos". Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de los Derechos de arrendamiento asciende a

\$30,727 y \$35,754, respectivamente.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, FIBRA EDUCA realizó pagos de este arrendamiento por \$4,895 y \$4,708, respectivamente; así mismo registro intereses a cargo por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de \$946 y \$965, respectivamente, y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020, fue de \$3,778 y \$3,860, respectivamente y se presentan

en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos de las obligaciones por arrendamiento a corto y largo plazo ascienden a \$5,209, \$31,163, y \$3,685, \$36,081, respectivamente.

4) En el ejercicio 2020, el Fideicomiso pagó los honorarios profesionales de los consultores que gestionaron las devoluciones del IVA, que se menciona en la Nota 6.

	4T		Variación	
	2021 \$	2020 \$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social (1)	7,681	6,966	715	10.26
Emolumentos a los miembros de los Comités (2)	948	919	29	3.16
Amortización de los derechos de arrendamiento (3)	687	689	(2)	(0.29)
Gastos generales de oficina	933	900	33	3.67
Honorarios profesionales (4)	3,009	2,247	762	33.91
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	195	450	(255)	(56.67)
Otros	10	42	(32)	(76.19)
<b>Total gastos de Administración</b>	<b>13,463</b>	<b>12,213</b>	<b>1,250</b>	<b>10.23</b>

FIGURA 28

	Enero a Diciembre		Variación	
	2021 \$	2020 \$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social (1)	32,156	30,594	1,562	5.11
Emolumentos a los miembros de los Comités (2)	3,981	3,859	122	3.16
Amortización de los derechos de arrendamiento (3)	2,750	2,752	(2)	(0.07)
Gastos generales de oficina	4,207	4,224	(17)	(0.40)
Honorarios profesionales (4)	5,367	12,231	(6,864)	(56.12)
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	2,424	2,428	(4)	(0.16)
Otros	225	1,315	(1,090)	(82.89)
<b>Total gastos de Administración</b>	<b>51,110</b>	<b>57,403</b>	<b>(6,293)</b>	<b>(10.96)</b>

FIGURA 29

## Nota 14 - Información por Segmentos

El Comité Técnico es la máxima autoridad en la toma de decisiones de las operaciones de FIBRA EDUCA, quien evalúa el desempeño de los segmentos operativos a los que pertenecen cada una de las Propiedades de Inversión, sobre la base del NOI, siendo estos: i) Planteles universitarios, ii) Centros de Aprendizaje y iii) Oficinas. Esta base de medición excluye de la Utilidad Operacional, la

Ganancia por ajustes en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto, los Gastos de responsabilidad social y la Depreciación y Amortización, entre otros.

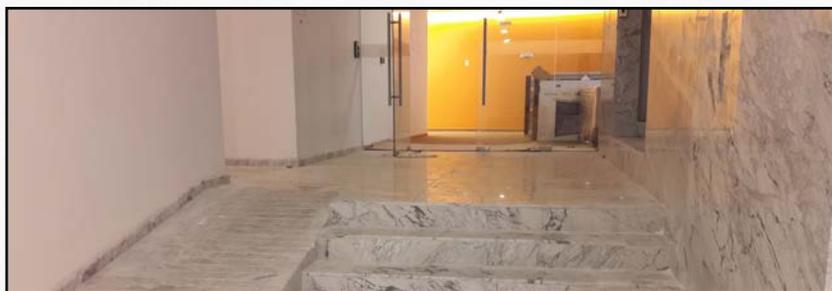
En las figuras 30 y 31 se incluye la información por segmentos por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020, así como la del 4T y 3T de 2021 y 2020, atendiendo al segmento que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Sector	Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	NOI 2021					
			Acumulado Enero a Diciembre		4T		3T	
			\$	%	\$	%	\$	%
Planteles Universitarios	19	391,582	2,387,602	88.40%	604,145	87.26%	612,426	88.63%
Oficinas	5	34,907	231,916	84.36%	60,473	85.60%	59,776	84.41%
Centros de Aprendizaje	35	22,707	88,905	76.74%	23,604	79.29%	22,734	76.18%
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>449,196</b>	<b>2,708,423</b>	<b>87.61%</b>	<b>688,222</b>	<b>86.81%</b>	<b>694,936</b>	<b>87.78%</b>

FIGURA 30

Sector	Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	NOI 2020					
			Acumulado Enero a Diciembre		4T		3T	
			\$	%	\$	%	\$	%
Planteles Universitarios	19	391,582	2,307,704	89.24%	598,223	91.25%	570,538	87.08%
Oficinas	5	34,907	222,259	84.60%	58,239	87.28%	54,655	81.79%
Centros de Aprendizaje	35	22,707	85,205	76.97%	22,802	81.09%	20,443	72.60%
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>449,196</b>	<b>2,615,168</b>	<b>88.37%</b>	<b>679,264</b>	<b>90.51%</b>	<b>645,636</b>	<b>86.06%</b>

FIGURA 31

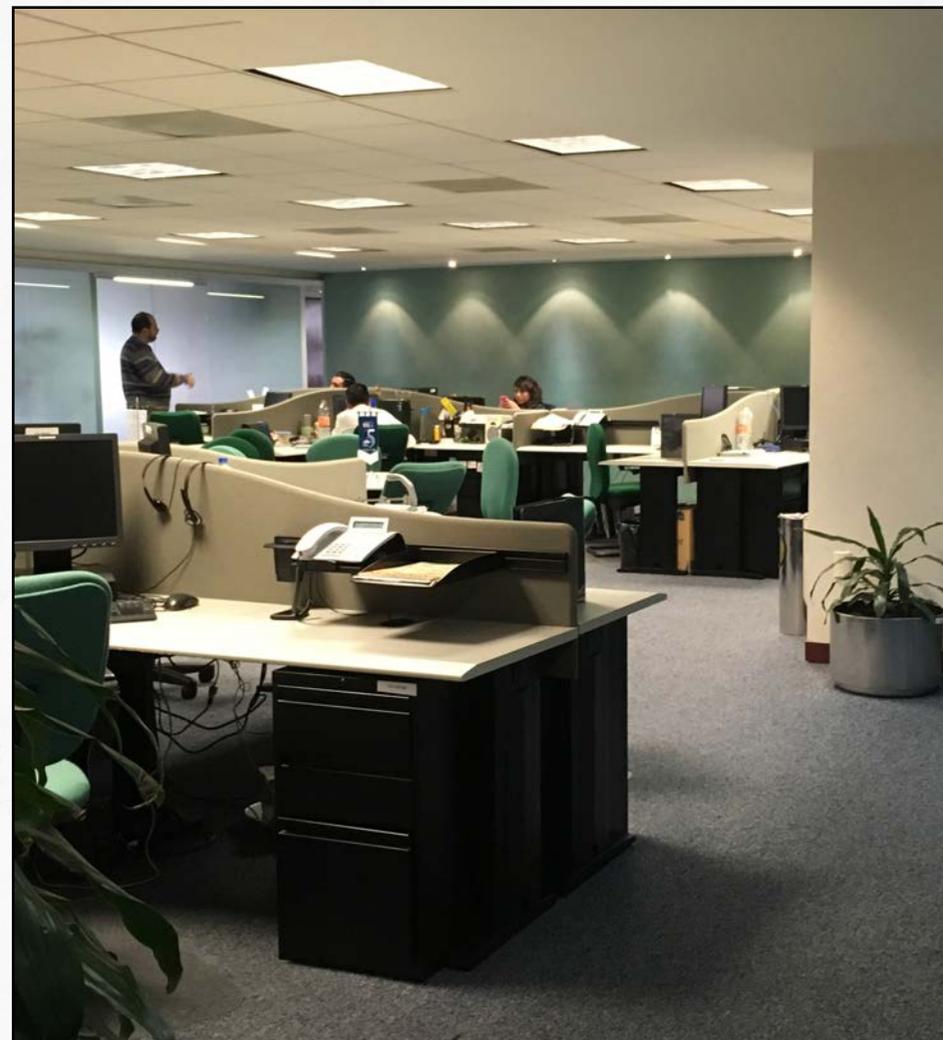


## Nota 15 - Compromisos

Al 31 de diciembre de 2021, FIBRA EDUCA tiene celebrados 13 Contratos de Arrendamiento. El monto anualizado nominal de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2021, sin considerar las actualizaciones de los montos anuales utilizando el INPC, se analiza como se muestra en la **figura 32**.

Vencimiento	Importe \$
1 año	3,196,128
1 a 3 años	6,392,256
3 a 5 años	6,392,256
5 a 7 años	6,392,256
más de 7 años	15,486,061
<b>Total</b>	<b>37,858,957</b>

FIGURA 32



## Nota 16 - Hechos posteriores

1. El 5 de enero de 2022, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista que mediante las variaciones en el precio de cotización de CBFi EDUCA 18 por el periodo comprendido del 1 de diciembre de 2021 al 5 de enero del 2022, alcanzaron un rendimiento acumulado del 40.09% y cuyo volumen transaccional operado en ese periodo no fue significativo en términos del volumen total de Certificados de la Emisora. Al respecto, el Fideicomiso no tuvo ni tiene información pendiente de revelar y desconoce la causa que dio origen a dichas operaciones con la información que es de su conocimiento.

Si el Administrador identificara información complementaria a lo aquí

manifestado, ésta será difundida el mismo día en que se conozca o a más tardar el día hábil inmediato siguiente, por este mismo medio y conforme lo establece el marco normativo en vigor.

En cumplimiento a lo dispuesto en el penúltimo párrafo del Artículo 50 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado de Valores, tenemos conocimiento que un Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso realizó en ese día, operaciones con un volumen no significativo de los valores de la Emisora.

2. FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la adquisición de cuatro inmuebles, en las fechas y con las características que se mencionan en la **figura 33**.

Fechas 2022		Ubicación del Inmueble	ABR m <sup>2</sup>
Publicación	Adquisición		
4 de febrero	3 de febrero	Torreón, Coahuila	3,336
4 de febrero	3 de febrero	Tijuana, Baja California Norte	3,451
9 de febrero	8 de febrero	Hermosillo, Sonora	6,516
10 de febrero	10 de febrero	Culiacán, Sinaloa	3,260
		<b>Total</b>	<b>16,563</b>

**FIGURA 33**



Dichos Inmuebles fueron arrendados a partir de sus fechas de adquisición, con una vigencia por los próximos 15 años.

3. El 22 de febrero de 2022, el Comité Técnico de FIBRA EDUCA aprobó el pago en efectivo de la Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio, correspondiente a las operaciones celebradas en el 4T 2021, por \$700,436, misma que se liquidará el 8 de marzo de 2022.

4. En diversas fechas de febrero de 2022, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 22,862 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, como pago del 50% de: i) los Emolumentos a Miembros Independientes de los Comités por las

sesiones a las que asistieron en esos meses, y ii) los Incentivos a Ejecutivos por los resultados de su desempeño en el ejercicio 2021. Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,461,509.

## Nota 17 - Autorización de la emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2021, fueron autorizados para su emisión el 22 de febrero de 2022, por el Mtro. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).

