



**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 PRIMER TRIMESTRE 2022**

**miércoles 11 de mayo de 2022**

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

Para acceder, favor de marcar:

**55 2881 4629**

**Participantes PRINCIPAL, CDMX**

**55 2881 4628**

**Participantes ALTERNO, CDMX**

**+1 (888) 858 3559**

**Participantes, USA 800 TollFree**

**+1 (917) 341 2829**

**Participantes, USA New York**

**Participantes:**

**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 MARZO DE 2022 Y  
POR EL PERIODO  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE  
MARZO DE 2022

# 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 Primer Trimestre de 2022 (1T 2022); cifras que reflejan las operaciones del 1 de enero al 31 de marzo de ese mismo año.

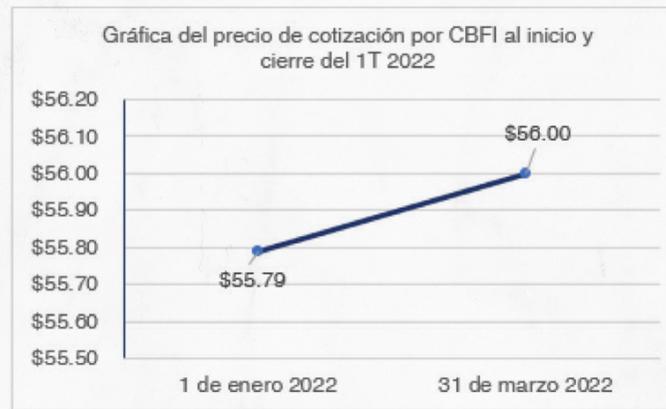
Durante el 1T 2022, el rendimiento por CBFI fue del 1.40%, según se detalla en la **figura 1**.

Hemos continuado pagando de forma trimestral distribuciones en efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio en cumplimiento con nuestra política de Distribuciones y a lo ofertado al Público Inversionista (véase Gráfica de “Distribuciones”).

El 26 de abril de 2022, aprobamos por unanimidad el pago en efectivo de la Distribución del Resultado Fiscal

Desempeño del CBFI			Distribuciones en Efectivo		Retorno Total
Precio de cotización		Apreciación	Pesos por CBFI	Dividendo implícito Yield	
1 de enero de 2022	31 de marzo de 2022				%
\$ 55.79	\$ 56.00	0.38%	0.570638	1.02%	1.40%

(1) Corresponde a la distribución liquidada en el Primer Trimestre 2022.



y Reembolso del Patrimonio, correspondiente a las operaciones celebradas en el 1T 2022, por \$701,362, misma que será liquidada a más tardar el 13 de mayo de 2022.

En febrero de 2022, adquirimos cuatro Inmuebles (Véase **Figura 2**), todos ellos pertenecientes al sector educativo, con un ABR total

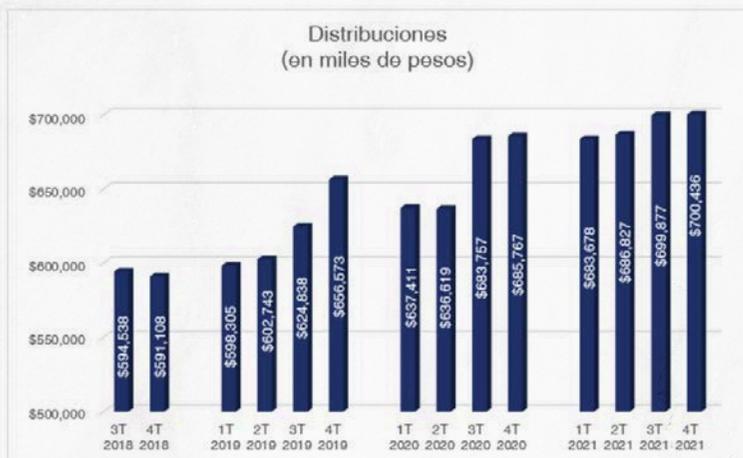
de 16,563 m<sup>2</sup>, que equivale a un incremento del 3.69%, respecto al ABR que teníamos al inicio del año.

Actualmente nuestra Cartera, se encuentra integrada por 63 inmuebles con un ABR de 465,759 m<sup>2</sup>, todos ellos totalmente arrendados al cierre del 1T 2022. Nuestros ingresos por

Arrendamiento del 1T 2022, son superiores en 6.75%, respecto a los que teníamos el 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, y por el reconocimiento de los ingresos de los Inmuebles adquiridos durante el 1T 2022, descritos anteriormente.

El FFO y AFFO del 1T del 2022, fueron superiores a los del mismo trimestre del año anterior en \$27,634 y \$17,684, respectivamente que representan el 4.09% y 2.59%, respectivamente.

El 30 de marzo de 2022, FIBRA EDUCA firmó una Carta Intención, asociada a la adquisición aprobada por el Comité Técnico, de un inmueble del sector educativo, previa autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”). Para efectos de dar seriedad al propietario de la



intención, se constituyó un depósito por \$250,000 más el IVA.

La vigencia de la Carta de Intención será de 6 meses improrrogables, a partir de la fecha de su firma.

FIBRA EDUCA siempre en cumplimiento de la legislación que le es aplicable, dejará sin efectos su intención y su Depósito íntegro le será devuelto, en caso de no obtenerse a más tardar en el plazo mencionado, la autorización de la COFECE para la adquisición del mencionado inmueble o si ésta resultase negativa.

El 31 de marzo de 2022, FIBRA EDUCA firmó un Crédito Simple por \$5,785, millones de pesos por un plazo de 2 años. Como garantía, FIBRA EDUCA hipotecó algunas de sus Propiedades de Inversión. La disposición del crédito se realizará posterior a la fecha de su firma y su propósito queda sujeto a temas normativos de autorización gubernamental.

Este financiamiento tendrá como objetivo principal, poder adquirir el inmueble mencionado anteriormente.

Con estas acciones, FIBRA EDUCA ratifica su proceso de expansión de la Cartera del Fideicomiso, cumpliendo así con los compromisos asumidos ante los Tenedores de los CBFIs.

Durante el 1T 2022, todas las actividades económicas que se encontraban total o parcialmente suspendidas (dentro de ellas las clases presenciales) desde marzo de 2020 debido al confinamiento para la contención de la propagación del virus Covid-19 SARS COV-2, retomaron el curso normal que se tenía antes de la Pandemia. Con ello, FIBRA EDUCA tiene la expectativa de poder seguir cobrando los ingresos que se derivan del Arrendamiento de sus inmuebles sin ningún contratiempo, como lo ha hecho desde el inicio de la Pandemia y hasta la fecha de Emisión de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, asegurando así la estabilidad financiera y operativa que ha conservado el Fideicomiso desde que dio inicio dicho confinamiento.

Nuestra estructura financiera, nos 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, consideramos la base de negocio en marcha para preparar los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios que se adjuntan.

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**

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

FIGURA 2



Resultado	1T		Variación	
	2022	2021	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	803,953	753,092	50,861	6.75
Costos y gastos	107,241	92,274	14,967	16.22
	696,712	660,818	35,894	5.43
Gastos de Responsabilidad Social	(10,750)	-	(10,750)	-
Utilidad de operación	685,962	660,818	25,144	3.80
Resultado de Financiamiento - Neto	16,850	14,360	2,490	17.34
Utilidad Integral - Neta del periodo	702,812	675,178	27,634	4.09
NOI	697,384	661,555	35,829	5.42
Margen NOI	86.74%	87.85%		(1.11)
FFO	702,812	675,178	27,634	4.09
AFFO	701,362	683,678	17,684	2.59
No. De CBFIs	1,227,461,509	1,227,422,551	38,958	0.0032
AFFO por certificado	0.571392	0.557003	0.014389	2.58
ABR (m <sup>2</sup> )	465,759	449,196	16,563	3.69

FIGURA 3

# FIBRA EDUCA

## REPORTA SUS RESULTADOS NO AUDITADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2022

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



CDMX, 29 de abril 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 Primer Trimestre de 2022 ("1T 2022") correspondientes a las operaciones celebradas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo del mismo año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2022, 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 2021.

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 marzo de 2022 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2022, 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 2021. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 31 de marzo de 2022, 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.





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 4

inmediato siguiente, a través de Emisnet, de la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”), 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 (“CUE”), tenemos conocimiento que un Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso realizó el 5 de enero de 2022, operaciones con un volumen no significativo de los valores de FIBRA EDUCA.

## 2. Adquisiciones Inmobiliarias.

En diversos Estados de República Mexicana y en distintas fechas de febrero de 2022, FIBRA EDUCA adquirió cuatro Inmuebles, todos ellos pertenecientes al sector educativo, con un ABR total de 16,563 m<sup>2</sup>, que equivale a un incremento del 3.69%, respecto al ABR que tenía al inicio del año, según se detalla en la figura 4.

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

## 3. Pago en efectivo de la Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio.

El 22 de febrero y 26 de abril de 2022, el Comité Técnico de FIBRA EDUCA aprobó el pago en efectivo de la Distribución del

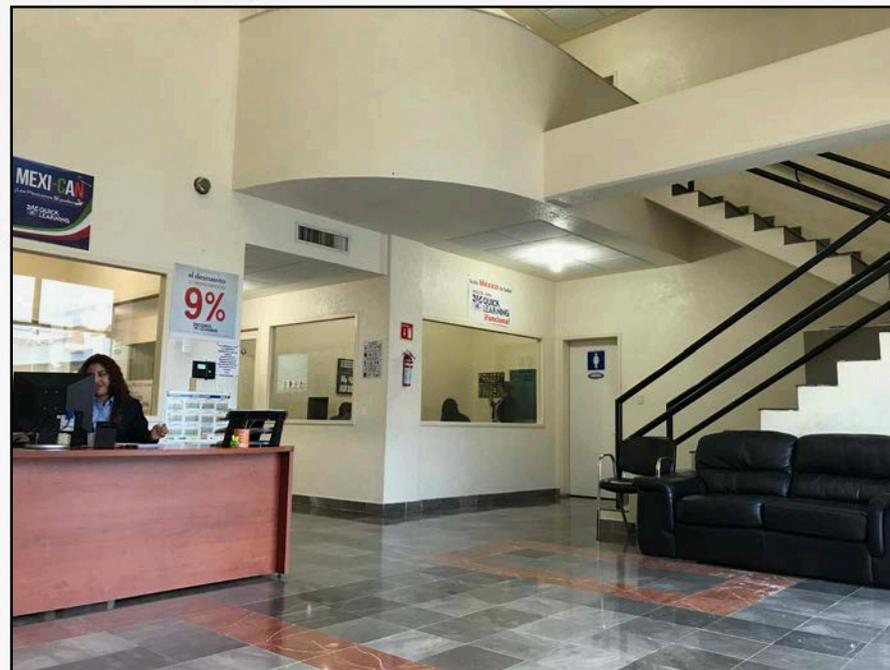
Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio, correspondiente a las operaciones celebradas en el 4T 2021 y 1T de 2022, por \$700,436 (liquidada el 8 de marzo de 2022) y \$701,362, respectivamente, que será liquidada a más tardar el 13 de mayo de 2022.

## 4. Circulación de CBFIs.

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 fueron convocados y asistieron en ese mes, y ii) los Incentivos a Ejecutivos por los resultados de su desempeño en el ejercicio 2021, previa opinión del Comité de Compensaciones. Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,461,509.

## 5. Firma de un Crédito Simple.

El 1 de abril de 2022, FIBRA EDUCA, hizo del conocimiento del Público Inversionista que el 31 de marzo de 2022, realizó la firma de un Crédito Simple por \$5,785 millones de pesos por un plazo de 2 años, cuyo costo financiero será equivalente a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (“TIIE”) a 28 días, más un margen aplicable inicial de 260 puntos básicos. Como garantía, FIBRA EDUCA hipotecó algunas de sus



propiedades de inversión.

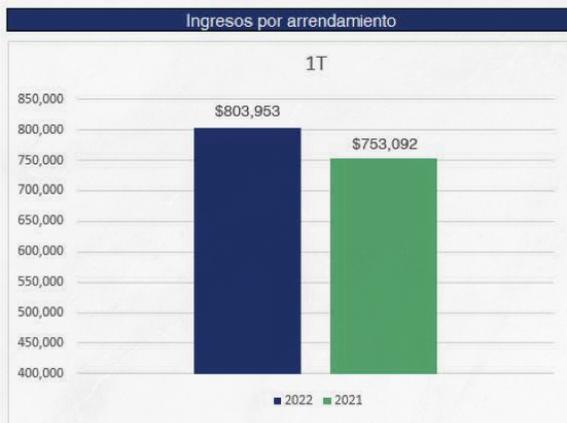
La disposición del crédito se realizará posterior a la fecha de su firma y su propósito queda sujeto a temas normativos. lo anterior será comunicado con oportunidad el Público Inversionista.

Este financiamiento tendrá como objetivo principal continuar con el proceso de expansión de la Cartera del Fideicomiso, cumpliendo así con los compromisos asumidos ante los Tenedores de los CBFIs de la Emisora, siempre observando las obligaciones de las que somos sujetos en términos de la legislación correspondiente.



# RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 1T 2022

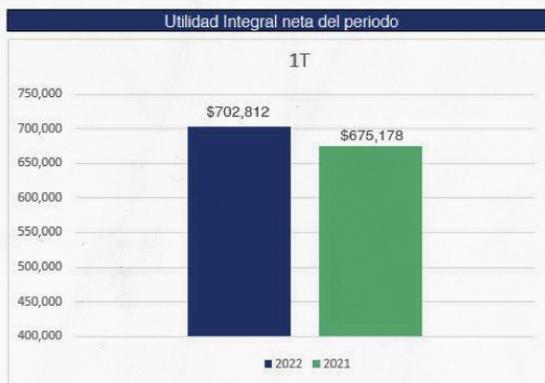
- Los Ingresos por Arrendamiento del 1T 2022 fueron de \$803,953 siendo superiores en un 6.75% (\$50,861), respecto al mismo trimestre del año anterior. **(Gráfica 1)**.
- La Utilidad de Operación del 1T 2022 fue de \$685,962, superior en un 3.80% (\$25,144), respecto a la del 1T 2021. **(Gráfica 2)**.
- La Utilidad Integral - Neta del Periodo del 1T 2022 fue de \$702,812, teniendo un incremento del 4.09% (\$27,634), en relación con el 1T 2021. **(Gráfica 3)**.
- El NOI del 1T 2022 fue de \$697,384 lo que representa un incremento del 5.42% (\$35,829), respecto al 1T 2021 (\$661,555). **(Gráfica 4)**.
- El margen del NOI del 1T 2022 fue de 86.74% (87.85% del mismo trimestre del año anterior).
- El FFO del 1T 2022 fue de \$702,812, que representa un incremento de \$27,634 (4.09%) respecto al del mismo trimestre del año anterior. **(Gráfica 5)**.
- El AFFO del 1T 2022 fue de \$701,362, siendo superior al del 1T 2021 en un 2.59% (\$17,684), que representó un incremento de \$0.014389 pesos por CBFI. **(Gráfica 6)**



gráfica 1



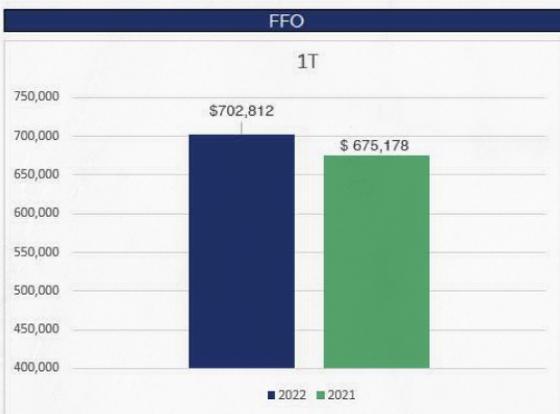
gráfica 2



gráfica 3



gráfica 4



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 enero al 31 de marzo de 2022 y 2021.

## 1. Ingresos por Arrendamiento

Los Ingresos por Arrendamiento del 1T 2022, 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, y también por el reconocimiento de los ingresos de los Inmuebles adquiridos durante el 1T 2022, descritos anteriormente.

## 2. Costos y gastos

Los niveles de inflación en México durante el 1T 2022 prevalecen al alza en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior, lo que ha impactado, entre otros, el costo del mantenimiento y el seguro inmobiliario.

## 3. Gastos de Responsabilidad Social.

Al 31 de marzo de 2022, FIBRA EDUCA provisionó la parte proporcional del Donativo que se destinará al "Programa de Becas FIBRA EDUCA", para continuar con

nuestras acciones de ASG, de conformidad con lo acordado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2021, en la que 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 de Becas FIBRA EDUCA.

## 4. Resultado de Financiamiento – Neto

El incremento en el Resultado de Financiamiento del 1T 2022, respecto al 1T 2021, obedece principalmente al incremento en la Tasa de Interés Libre de Riesgo prevaleciente en el país, que se está dando durante el Primer Trimestre del 2022.

## 5. FFO y AFFO

El FFO del 1T 2022 fue superior en \$27,634 respecto al mismo trimestre del ejercicio anterior, debido a la explicación de los numerales del 1 al 4 anteriores, teniendo un efecto superior en la Utilidad Integral Neta del periodo. Para la determinación del AFFO, se tomó en cuenta la Utilidad Integral Neta del periodo, adicionando \$22,300 como excedente de efectivo y disminuyendo una reserva de Capex por \$23,750, resultando un AFFO de \$701,362.

Resultado	1T		Variación	
	2022	2021	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	803,953	753,092	50,861	6.75
Costos y gastos	107,241	92,274	14,967	16.22
	696,712	660,818	35,894	5.43
Gastos de Responsabilidad Social	(10,750)	-	(10,750)	-
Utilidad de operación	685,962	660,818	25,144	3.80
Resultado de Financiamiento - Neto	16,850	14,360	2,490	17.34
Utilidad Integral - Neta del periodo	702,812	675,178	27,634	4.09
NOI	697,384	661,555	35,829	5.42
Margen NOI	86.74%	87.85%		(1.11)
FFO	702,812	675,178	27,634	4.09
AFFO	701,362	683,678	17,684	2.59
No. De CBFIs	1,227,461,509	1,227,422,551	38,958	0.0032
AFFO por certificado	0.571392	0.557003	0.014389	2.58
ABR (m <sup>2</sup> )	465,759	449,196	16,563	3.69

FIGURA 5

## SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2022

En la **figura 6** se presentan los principales rubros del Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

La disminución de los recursos de efectivo y equivalentes de efectivo, al 31 de marzo de 2022, obedece principalmente a:

a) Las Inversiones Inmobiliarias realizadas en febrero de 2022, por un monto total de \$354,441, más el IVA de \$30,282.

b) El depósito por \$250,000 más IVA relacionado con la firma de una Carta

Intención, asociada a la adquisición aprobada por el Comité Técnico, de un inmueble del sector educativo, previa autorización de la COFECE.

Al 31 de marzo de 2022, 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 26 de abril de 2022, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión celebrada el 19 de abril del mismo año, correspondiente a las operaciones del 1T 2022 por \$701,362.



Concepto	Marzo 2022	Diciembre 2021	Variación	
			\$	%
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,116,945	1,721,952	(605,007)	(35.13)
IVA por recuperar	4,506	44,590	(40,084)	(89.89)
<b>Total activo circulante</b>	<b>1,132,865</b>	<b>1,776,984</b>	<b>(644,119)</b>	<b>(36.25)</b>
Propiedades de Inversión	28,354,524	27,984,395	370,129	1.32
Depósito en garantía	250,000	-	250,000	-
<b>Total Activo</b>	<b>29,768,959</b>	<b>29,793,621</b>	<b>(24,662)</b>	<b>(0.08)</b>
<b>Pasivo</b>				
Pasivo circulante	18,820	46,751	(27,931)	(59.74)
Pasivo no circulante	30,919	31,338	(419)	(1.34)
<b>Total Pasivo</b>	<b>49,739</b>	<b>78,089</b>	<b>(28,350)</b>	<b>(36.30)</b>
<b>Patrimonio Contable</b>				
Patrimonio contribuido - Neto	24,221,893	24,555,709	(333,816)	(1.36)
Utilidades acumuladas	5,497,327	5,159,823	337,504	6.54
<b>Total Patrimonio Contable</b>	<b>29,719,220</b>	<b>29,715,532</b>	<b>3,688</b>	<b>0.01</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 marzo de 2022 y 2021.

La variación en el Efectivo utilizado en actividades de inversión fue mayor en 2022, respecto al ejercicio anterior, principalmente debido a que, en el ejercicio actual, fueron adquiridos cuatro inmuebles pertenecientes al sector educativo con una inversión total de \$354,441, y por el depósito de seriedad relacionado con la probable

adquisición de un inmueble del sector educativo, previa autorización de la COFECE por \$250,000 más el IVA.

Como parte de las actividades de financiamiento, durante el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2022, FIBRA EDUCA liquidó una Distribución en efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio de las operaciones correspondientes del 4T 2021, por \$700,436, siendo superior a la repartida en el mismo periodo del ejercicio anterior por \$14,669.



Concepto	Marzo		Variación	
	2022	2021	\$	%
Utilidad del período antes de impuestos a la utilidad	702,812	675,178	27,634	4.09
Efectivo neto generado por actividades de la operación	698,908	768,977	(70,069)	(9.11)
Efectivo utilizado en actividades de inversión	(602,176)	(37,569)	(564,607)	1,502.85
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento	(701,739)	(686,993)	(14,746)	2.15
(Disminución) Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	(605,007)	44,415	(649,422)	(1,462.17)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>1,116,945</b>	<b>1,487,184</b>	<b>(370,239)</b>	<b>(24.90)</b>

FIGURA 7

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

Durante el 1T 2022, hemos llevado a cabo las siguientes acciones con el fin de fortalecer algunos temas de ASG.

### Segundo Informe de ASG

El 22 de febrero de 2022, el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión del 15 de febrero de 2022, aprobó la contratación de "Deloitte Asesoría en Riesgos, S. C.", para

la prestación de los servicios profesionales de la elaboración del segundo informe de sostenibilidad correspondiente al ejercicio 2021. Para dichos efectos se evaluó y concluyó que no existía ninguna situación que pusiera en riesgo la independencia del consultor y/o del Auditor Externo, en términos de la CUAE.

### 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).

### Gastos de Responsabilidad Social

Al 31 de marzo de 2022, FIBRA EDUCA provisionó la parte proporcional del Donativo que se destinará al "Programa de Becas FIBRA EDUCA", para continuar con nuestras acciones de ASG, de conformidad con lo acordado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2021, en la que 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 de Becas FIBRA EDUCA.

## 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.

FIGURA 8

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
Sonora	1	6,516	1	474	-	-	2	6,990
Baja California	1	3,451	1	601	-	-	2	4,052
Coahuila	1	3,336	-	-	-	-	1	3,336
Sinaloa	1	3,260	-	-	-	-	1	3,260
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
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>408,145</b>	<b>35</b>	<b>22,707</b>	<b>5</b>	<b>34,907</b>	<b>63</b>	<b>465,759</b>

## PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Al 31 de marzo de 2022, el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA, está valuado en \$28,354,524. La Cartera del Fideicomiso se encuentra integrada por: i) 23 Inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 408,145 m<sup>2</sup> (incluye 1 predio que se encuentra en proceso de desarrollo por parte del Arrendatario), ii) 35 Centros de Aprendizaje con un ABR de 22,707 m<sup>2</sup> y iii) 5 Inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m<sup>2</sup>.

Los Inmuebles se encuentran ubicados en 20 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional, como se indica en la **figura 8**.

Los 63 Inmuebles que conforman el portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran totalmente arrendados, mediante la celebración de 17 Contratos de Arrendamiento a 6 Arrendatarios (Partes Relacionadas), que son controlados por Nacer-Global.

### Rehabilitación y Remodelación

Durante el 1T 2022, FIBRA EDUCA continuó con trabajos de remodelaciones y habilitaciones en diversos inmuebles pertenecientes al sector educativo, contratando para

dichos efectos, a su parte relacionada Camtre Innovaciones y Procesos, S. A. de C. V. Es conveniente recordar que el ABR correspondiente a dichos espacios remodelados, desde la fecha de la colocación, se han rentado a precio completo, siendo incluso objeto de los incrementos de las rentas anuales establecidas. Con la realización de estas obras se garantiza 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.

### Desarrollos Inmobiliarios

Al 31 de marzo de 2022, en el desarrollo inmobiliario de "Universidad Lamar Tepatitlán" se continúan los trabajos de cimentación del tercer edificio y montaje de estructura del primer y segundo edificio a cargo de FIBRA EDUCA.

Cabe señalar que el pago de la Renta relativa de este Inmueble 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.



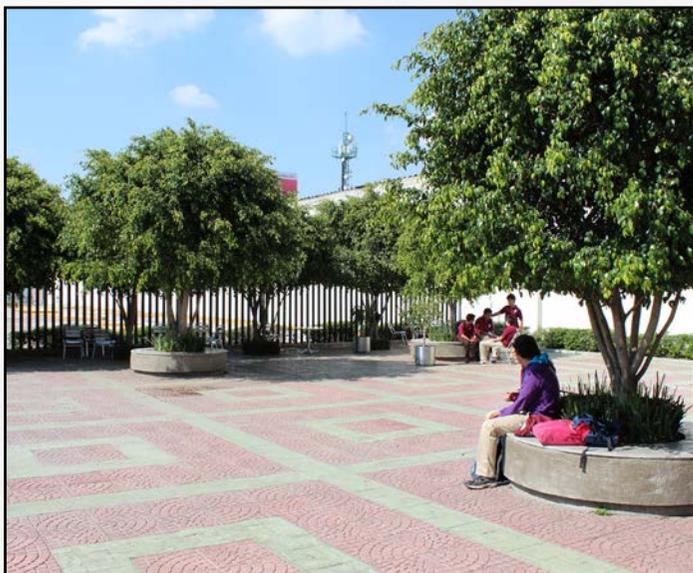
# GOBIERNO CORPORATIVO

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 marzo de 2022, 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, a través de su

parte relacionada Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C. Los Ejecutivos y Empleados contratados por el Administrador, tienen amplia experiencia en los sectores inmobiliario, educativo y financiero. Al 31 de marzo de 2022, el Capital Humano del Administrador se distribuye según se muestra en la figura 10.

FIGURA 9

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 restantes, 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 ejercidos 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.

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

FIGURA 10

## VALOR DEL CBFÍ

Durante el 1T 2022, el rendimiento por CBFÍ fue del 1.40%, según se detalla en la 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 período comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2022:

FIGURA 11

Desempeño del CBFÍ			Distribuciones en Efectivo		Retorno Total
Precio de cotización		Apreciación	Pesos por CBFÍ \$ (1)	Dividendo implícito Yield	
1 de enero de 2022	31 de marzo de 2022				%
\$ 55.79	\$ 56.00	0.38%	0.570638	1.02%	1.40%

(1) Corresponde a la distribución liquidada en el Primer Trimestre 2022.

## 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 de 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 1T 2022. Es recomendable que este documento sea leído conjuntamente con: i) el Reporte correspondiente al 1T 2022 y ii) el Reporte Anual del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2021.

El Reporte correspondiente al 1T 2022, 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

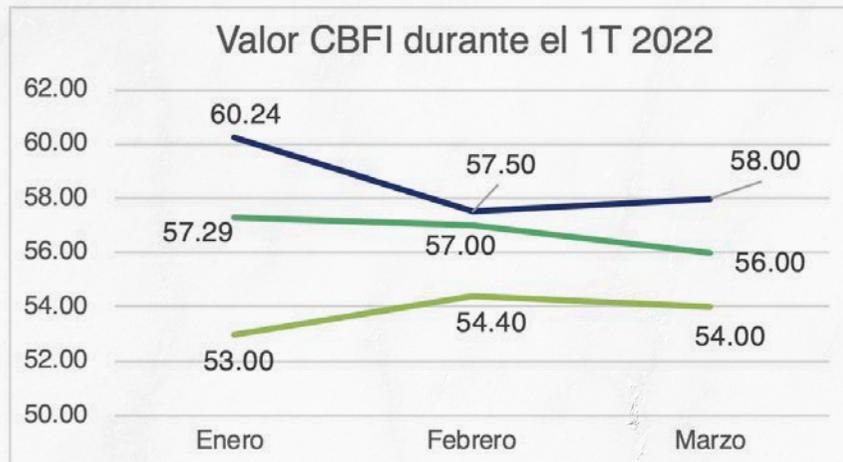
La información financiera incluida en el Reporte correspondiente al 1T 2022, fue elaborada de conformidad con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 34 Información Financiera Intermedia ("IAS 34"). Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros 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 1T 2022, converge con las empleadas en el Reporte Anual del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2021. 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.



FIGURA 12

Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	1T 2022		
	Enero	Febrero	Marzo
Cierre	57.29	57.00	56.00
Máximo	60.24	57.50	58.00
Mínimo	53.00	54.40	54.00
Volumen operado (1)	63,203	372,124	37,040

(1) Volumen de operación mensual



# 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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

	Nota	Marzo 2022	Diciembre 2021	Variación		Nota	Marzo 2022	Diciembre 2021	Variación		
		\$	\$	\$	%		\$	\$	\$	%	
<b>Activo</b>						<b>Pasivo y Patrimonio Contable</b>					
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>						<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,116,945	1,721,952	(605,007)	(35.13)	Proveedores y otras cuentas por pagar	2,143	3,512	(1,369)	(38.98)	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	-	1,539	(1,539)	(100.00)	Obligaciones de arrendamiento	5,209	5,209	-	0.00	
Pagos anticipados		11,414	8,903	2,511	28.20	Cuentas por pagar a partes relacionadas	10,750	36,462	(25,712)	(70.52)	
Impuesto al valor agregado por recuperar - Neto	6	4,506	44,590	(40,084)	(89.89)	Otros impuestos retenidos	718	1,568	(850)	(54.21)	
						Total del pasivo circulante	18,820	46,751	(27,931)	(59.74)	
Total del activo circulante		1,132,865	1,776,984	(644,119)	(36.25)						
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>						<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Propiedades de Inversión	7	28,354,524	27,984,395	370,129	1.32	Beneficios a los Empleados	195	175	20	11.43	
Depósito	8	250,000	-	250,000	-	Obligaciones por arrendamiento	30,724	31,163	(439)	(1.41)	
Derechos de arrendamiento	14	30,087	30,727	(640)	(2.08)	Total del pasivo no circulante	30,919	31,338	(419)	(1.34)	
Otros activos no financieros		1,483	1,515	(32)	(2.11)						
Total del activo no circulante		28,636,094	28,016,637	619,457	2.21	<b>Total del pasivo</b>	49,739	78,089	(28,350)	(36.30)	
						<b>PATRIMONIO CONTABLE:</b>					
<b>Total del activo</b>		29,768,959	29,793,621	(24,662)	(0.08)	Patrimonio contribuido - Neto	24,587,030	24,920,846	(333,816)	(1.34)	
						Gastos de emisión	(365,137)	(365,137)	-	0.00	
						Utilidades acumuladas	5,497,327	5,159,823	337,504	6.54	
						Total Patrimonio participación controladora	29,719,220	29,715,532	3,688	0.01	
						Participación no controladora					
						<b>Total Patrimonio</b>	29,719,220	29,715,532	3,688	0.01	
						<b>Total del Pasivo y Patrimonio Contable</b>	29,768,959	29,793,621	(24,662)	(0.08)	

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 el 1T 2022 y 1T 2021

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

	Nota	1 de enero al 31 de marzo		Variación	
		2022	2021	1T 2022 / 1T 2021	
		\$	\$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	12	803,953	753,092	50,861	6.75
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	13	88,627	78,262	10,365	13.24
Administración	14	18,614	14,012	4,602	32.84
Total de gastos		107,241	92,274	14,967	16.22
		696,712	660,818	35,894	5.43
Gastos de Responsabilidad Social	9	(10,750)		(10,750)	-
Utilidad de operación		685,962	660,818	25,144	3.80
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	17,953	15,323	2,630	17.16
Intereses a cargo	14	(864)	(944)	(80)	(8.47)
Otros (gastos) ingresos - Neto		(239)	(19)	(220)	1,157.89
Total Resultado de Financiamiento		16,850	14,360	2,490	17.34
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		702,812	675,178	27,634	4.09
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del periodo		702,812	675,178	27,634	4.09
Utilidad del ejercicio atribuible a:					
Participación Controladora		702,812	675,178	27,634	4.09
Participación no controladora					
Utilidad Integral Neta del periodo		702,812	675,178	27,634	4.09
Promedio ponderado de CBFIs en circulación a la fecha de cada periodo		1,227,355,729	1,227,308,330	47,399	0.004
Utilidad Básica por CBFi a la fecha de cada periodo	11	0.572623	0.550129	0.022494	4.09

**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 11)  
Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021**

**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 2021	26,084,657	(365,137)	2,917,787	28,637,307		28,637,307
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	(1,165,947)		(1,590,201)	(2,756,148)		(2,756,148)
Utilidad Integral Neta del año	2,136		3,832,237	2,136		2,136
Saldos al 31 de diciembre de 2021	24,920,846	(365,137)	5,159,823	29,715,532		29,715,532
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	(335,128)		(365,308)	(700,436)		(700,436)
Utilidad Integral Neta del periodo	1,312		702,812	1,312		1,312
Saldos al 31 de marzo de 2022	24,587,030	(365,137)	5,497,327	29,719,220		29,719,220

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 marzo de 2022 y 2021

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Marzo 2021 \$		Nota	Marzo 2022 \$
675,178	<b>Utilidad del año antes de impuestos a la utilidad</b>		702,812
	<b>Ajustes a la Utilidad</b>		
(15,323)	Intereses a favor	5	(17,953)
944	Intereses a cargo	14	864
1,212	Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e Incentivos a Ejecutivos	11	1,312
737	Depreciación y Amortización del año (principalmente derechos de arrendamiento)	14	672
662,748	<b>Efectivo Generado por resultados</b>		687,707
	<b>Actividades de operación:</b>		
630	Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	1,539
(890)	Aumento en pagos anticipados		(2,511)
98,371	Disminución en el impuesto al valor agregado por recuperar	6	40,084
(1,271)	Disminución en proveedores y otras cuentas por pagar		(1,369)
10,345	(Disminución) aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	9	(25,712)
(970)	Disminución en otros impuestos retenidos		(850)
14	Aumento en beneficios a los empleados	10	20
106,229	<b>Aumento de efectivo neto por capital de trabajo</b>		11,201
768,977	<b>Aumento de efectivo neto por la operación</b>		698,908
	<b>Actividades de inversión:</b>		
15,323	Intereses a favor	5	17,953
(52,879)	Adquisición y trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	7	(370,129)
-	Depósito	8	(250,000)
(13)	Otros activos no financieros		-
(37,569)	<b>Efectivo utilizado en actividades de inversión</b>		(602,176)
	<b>Actividades de financiamiento:</b>		
(1,226)	Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	14	(1,303)
(685,767)	Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	11	(700,436)
(686,993)	<b>Efectivo utilizado por actividades de financiamiento</b>		(701,739)
44,415	(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		(605,007)
1,442,769	Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,721,952
1,487,184	<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>		1,116,945

**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 el 1T de 2022 y 1T 2021**

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

2021		Nota	2022	Variación	
			1T	1T 2022 / 1T 2021	
			\$	\$	%
753,092	Ingresos por arrendamiento	12	803,953	50,861	6.75
660,818	Utilidad de operación	9	685,962	25,144	3.80
-	Gastos de Responsabilidad Social		10,750	10,750	-
737	Depreciación y Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	14	672	(65)	(8.82)
661,555	<b>NOI</b>	15	697,384	35,829	5.42
87.85%	<b>Margen NOI</b>		86.74%		(1.11)
675,178	Utilidad integral - Neta del periodo		702,812	27,634	4.09
675,178	<b>FFO</b>		702,812	27,634	4.09
23,500	Reparto de excedente de efectivo		22,300	(1,200)	(5.11)
(15,000)	Reserva de Capex		(23,750)	(8,750)	58.33
683,678	<b>AFFO</b>		701,362	17,684	2.59
1,227,422,551	Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,461,509	38,958	0.0032
0.557003	AFFO por CBFIs		0.571392	0.014389	2.58

# 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

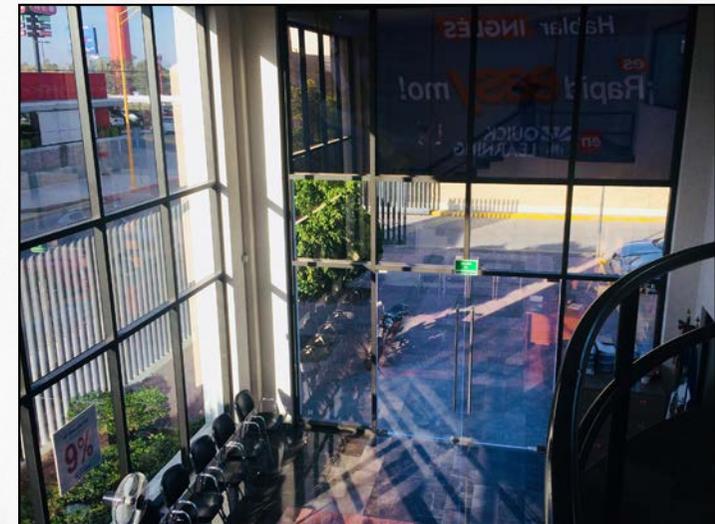
FIBRA EDUCA (nombre comercial) es un contrato de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA"), celebrado el 19 de septiembre de 2017, bajo la legislación mexicana aplicable, teniendo una duración indefinida, y tiene como principal actividad la adquisición, construcción, operación y desarrollo 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.



## A continuación, se menciona las partes que conforman al Fideicomiso:

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 Administrador (1)	CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple Fibra Educa Management, S. C. ("FEM" o "Administrador") (Subsidiaria)



(1) 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, S. C. (parte relacionada), de los Activos que conforman la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso F/3277. 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 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 la forma en que opera FIBRA EDUCA o que le represente nuevas o diferentes obligaciones.

Al 31 de marzo de 2022, la cartera inmobiliaria de FIBRA EDUCA se integra de 63 inmuebles con un Área Bruta Rentable ("ABR") total de 465,759 m<sup>2</sup>, totalmente arrendados a través de la celebración de 17 contratos de arrendamiento con 6 de sus partes relacionadas, según se menciona en la Nota 12. Los ingresos por arrendamiento del 1T 2022, 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, así como la incorporación de los arrendamientos de los inmuebles adquiridos en febrero de 2022.

FIBRA EDUCA durante el 1T 2022, 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"), por consiguiente, ha continuado realizando distribuciones de su Resultado Fiscal y Reembolsos de Patrimonio, según se menciona en la Nota 11.

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 estén integradas a la oferta educativa que gestione 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 sus 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 distribible 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 marzo de 2022, 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 marzo de 2022.**

#### **1. Variaciones inusuales en el precio de cotización de los CBFIs.**

El 5 de enero de 2022, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista que como consecuencia de las variaciones en el precio de cotización del CBFi "EDUCA 18" por el periodo comprendido del 1 de diciembre de 2021 al 5 de enero del 2022, alcanzó un rendimiento acumulado del 40.09% y cuyo volumen transaccional operado en ese periodo no fue significativo en términos del volumen total de los CBFIs de FIBRA EDUCA. 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, a través de Emisnet, de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"), 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 ("CUE"), tenemos conocimiento que un Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso realizó el 5 de enero de 2022,



operaciones con un volumen no significativo de los valores de FIBRA EDUCA.

#### **2. Adquisiciones Inmobiliarias.**

En diversos Estados de República Mexicana y en distintas fechas de febrero de 2022 (Véase Nota 7), FIBRA EDUCA adquirió cuatro Inmuebles, todos ellos pertenecientes al sector educativo, con un ABR total de 16,563 m<sup>2</sup>, que equivale a un incremento del 3.69%, respecto al ABR que tenía al inicio del año.

Dichos Inmuebles fueron arrendados a partir de las fechas de adquisición, con una vigencia por los próximos 15 años, según se describe en la Nota 12.

#### **3. Pago en efectivo de la Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio.**

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 fue liquidada el 8 de marzo de 2022.

#### **4. Circulación de CBFIs.**

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 fueron convocados y asistieron en ese mes, y ii) los Incentivos a Ejecutivos por los resultados de su desempeño en el ejercicio 2021, previa opinión del Comité de Compensaciones. Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,461,509. (Véase Nota 11).

## 5. Firma de un Crédito Simple.

El 1 de abril de 2022, FIBRA EDUCA, hizo del conocimiento del Público Inversionista que el 31 de marzo de 2022, realizó la firma de un Crédito Simple por \$5,785 millones de pesos por un plazo de 2 años, cuyo costo financiero será equivalente a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") a 28 días, más un margen aplicable inicial de 260 puntos básicos. Como garantía, FIBRA EDUCA hipotecó algunas de sus propiedades de inversión.

La disposición del crédito se realizará posterior a la fecha de su firma y su propósito queda sujeto a temas normativos. lo anterior será comunicado con oportunidad el Público Inversionista.

Este financiamiento tendrá como objetivo principal continuar con el proceso de expansión de la



Cartera del Fideicomiso, cumpliendo así con los compromisos asumidos ante los Tenedores de los CBFIs de la Emisora, siempre observando las obligaciones de las que somos sujetos en términos de la legislación correspondiente.

## Nota 2 - Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de marzo de 2022, 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 2021.

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 marzo de 2022 y por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2022, 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 2021, 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

### 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

Durante el 1T 2022, todas las actividades económicas que se encontraban total o parcialmente suspendidas (dentro de ellas las clases presenciales), desde marzo de 2020 debido al confinamiento para la contención de la propagación del virus Covid-19 SARS COV-2, retomaron su curso normal que se tenía antes de la Pandemia. Con ello, FIBRA EDUCA tiene la expectativa

de poder seguir cobrando sus ingresos que se derivan del Arrendamiento de sus inmuebles sin ningún contratiempo, como lo ha hecho desde el inicio de la Pandemia y hasta la fecha de Emisión de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, asegurando así la estabilidad financiera y operativa que ha conservado el Fideicomiso desde que dio inicio dicho confinamiento.

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.

## 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.

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

Estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, pudieran contener estimaciones futuras. Por su propia naturaleza, las estimaciones futuras conllevan riesgos e incertidumbres, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que dichas predicciones, pronósticos, proyecciones y demás estimaciones futuras no se cumplan. Advertimos a los lectores de estos, 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.

## Nota 4 - Resumen de políticas contables significativas

En la fecha de autorización de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados), el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido emitidas 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

Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 – 2020

IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos

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 del Fideicomiso en períodos 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 y la IAS 41 Agricultura

Modificaciones a la IAS 12

Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Al 31 de marzo de 2022, el Fideicomiso continúa aplicando las políticas contables materiales que fueron reveladas en los Estados Financieros Consolidados anuales del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2021.



### 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 13** 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 enero al 31 de marzo de 2022 y 2021, ascendieron a \$ 17,953 y \$ 15,323, respectivamente.

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

En la figura 14, 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 marzo de 2022 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021.

**FIGURA 13**

	Marzo 2022	Diciembre 2021	Variación	
	\$	\$	\$	%
No. de Títulos (1)	1,695,084	2,752,984	(1,057,900)	(38.43)
Tasa	6.37%	5.33%		
Plazo	1 Día	3 Días		
Monto de la Inversión	1,116,902	1,721,898	(604,996)	(35.14)
Efectivo en Bancos	43	54	(11)	(20.37)
Total efectivo y equivalentes de efectivo	1,116,945	1,721,952	(605,007)	(35.13)

(1) El precio de mercado de los títulos es diferente en cada uno de los periodos reportados



**FIGURA 14**

	Marzo 2022	Diciembre 2021	Variación	
	\$	\$	\$	%
Saldo inicial	44,590	458,431	(413,841)	(90.27)
Mas (menos):				
Acreditamientos de IVA por ingresos de arrendamiento	(128,632)	(494,653)	(366,021)	(74.00)
IVA acreditable de las operaciones del periodo (1)	88,548	80,812	7,736	9.57
Saldo al cierre del periodo	4,506	44,590	(40,084)	(89.89)

(1) Incluye el IVA de las adquisiciones inmobiliarias y del depósito, que se describen en las Notas 7 y 8, respectivamente.

### Nota 7 - Propiedades de Inversión

Al 31 de marzo de 2022, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra en la **figura 15**.

#### a) Adquisiciones Inmobiliarias

Como se menciona en la Nota 1, en diversos Estados de República Mexicana y en distintas fechas de febrero de 2022, FIBRA EDUCA adquirió cuatro Inmuebles, todos ellos pertenecientes al sector educativo, con un ABR total de 16,563 m<sup>2</sup>, que equivale a un incremento del 3.69%, respecto al ABR que tenía al inicio del año, según se detalla en la **figura 16**.

Dichos Inmuebles fueron arrendados a partir de sus fechas de adquisición, con una vigencia por los próximos 15 años, según se describe en la Nota 12.

#### b) Remodelaciones y habilitaciones

Durante el 1T 2022, FIBRA EDUCA continuó con trabajos de remodelaciones y habilitaciones en diversos inmuebles pertenecientes al sector educativo, contratando para dichos efectos, a su parte relacionada Camtre Innovaciones y Procesos, S. A. de C. V. Es conveniente recordar que el ABR correspondiente a dichos espacios remodelados, desde la fecha de la colocación, se han rentado a precio completo, siendo incluso objeto de los incrementos de las rentas anuales establecidas. Con la realización de estas obras se garantiza 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.

El Portafolio del Fideicomiso se encuentra integrado por: i) 23 Inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 408,145 m<sup>2</sup>, ii) 35 Centros de Aprendizaje con un ABR de 22,707 m<sup>2</sup> y iii) 5 Inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m<sup>2</sup>.

Al 31 de marzo de 2022, en el desarrollo inmobiliario de "Universidad Lamar Tepatlán" se continúan los trabajos de cimentación del tercer edificio y montaje de estructura del primer y segundo edificio a cargo de FIBRA EDUCA.

Cabe señalar que el pago de la renta relativa de este inmueble 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 contrato de arrendamiento.

Los Inmuebles se encuentran ubicados en 20 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional, distribuidos según se indica en la **figura 17**.

Marzo 2022	Diciembre 2021	Adiciones (a)	Bajas	Otros movimientos (b)	Saldo Final
	\$	\$	\$	\$	\$
Usufructo	5,855,010	-	-	-	5,855,010
Nuda Construcción y Terrenos	6,796,423	-	-	-	6,796,423
Construcción	7,066,368	187,259	-	15,688	7,269,315
Terrenos	2,125,211	152,466	-	-	2,277,677
Gastos Accesorios	1,244,450	14,716	-	-	1,259,166
Ajuste por Revaluación - Neto	4,896,933	-	-	-	4,896,933
<b>Total Propiedades de Inversión</b>	<b>27,984,395</b>	<b>354,441</b>	<b>-</b>	<b>15,688</b>	<b>28,354,524</b>

**FIGURA 15**

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 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
Sonora	1	6,516	1	474	-	-	2	6,990
Baja California	1	3,451	1	601	-	-	2	4,052
Coahuila	1	3,336	-	-	-	-	1	3,336
Sinaloa	1	3,260	-	-	-	-	1	3,260
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
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>408,145</b>	<b>35</b>	<b>22,707</b>	<b>5</b>	<b>34,907</b>	<b>63</b>	<b>465,759</b>

**FIGURA 17**



### Nota 8 – Depósito

El 30 de marzo de 2022, FIBRA EDUCA firmó una Carta de Intención asociada a la adquisición de un inmueble del sector educativo aprobada por su Comité Técnico, previa autorización de la COFECE. Para efectos de dar seriedad a su intención con el propietario, constituyó un depósito por \$250,000 más el IVA correspondiente.

6 meses improrrogables, a partir de la fecha de su fecha de firma.

FIBRA EDUCA siempre en cumplimiento de la legislación que le es aplicable, dejará sin efectos su intención y su Depósito íntegro le será devuelto, en caso de no obtenerse a más tardar en el plazo mencionado, la autorización de la COFECE para la adquisición del mencionado inmueble o si ésta resultase negativa.

La vigencia de la Carta de Intención será de



## Nota 9 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, FIBRA EDUCA tiene las cuentas por cobrar y por pagar con sus Partes Relacionadas que se muestran en la **figura 18**.

	Marzo 2022	Diciembre 2021	Variación	
	\$	\$	\$	%
<b>Cuentas por cobrar</b>				
Desarrollo JNG Coyoacán, S. A. de C. V. (1)	-	883	(883)	(100.00)
Desarrollo JNG Azcapotzalco, S. A. de C. V. (1)	-	656	(656)	(100.00)
	-	1,539	(1,539)	(100.00)
<b>Cuentas por pagar</b>				
Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C. (2)	-	36,462	(36,462)	(100.00)
Nacer Global (3)	10,750	-	10,750	-
	10,750	36,462	(25,712)	(70.52)

**FIGURA 18**

(1) Corresponde al remanente de las rentas devengadas del mes de diciembre de 2021, en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso.

(2) Corresponde a los servicios de mantenimiento a las Propiedades de Inversión de FIBRA EDUCA de ese mismo mes.

(3) Corresponde a la provisión del Gasto de Responsabilidad Social que FIBRA EDUCA destinará vía donativo a Entidades Donatarias de Nacer Global, para fortalecer el Programa,

que se menciona en la Nota 1, 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.

Las operaciones con partes relacionadas de remodelación de inmuebles, ingresos por arrendamiento, mantenimiento, subarrendamiento y pagos con CBFIs se describen en las Notas 7, 12, 13 y 14, respectivamente.

## Nota 10 - 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 2022
	\$
<b>Saldo al 1 de enero de 2022</b>	<b>175</b>
<b>Costo Neto del periodo</b>	<b>20</b>
<b>Saldo al 31 de marzo de 2022:</b>	<b>195</b>

**FIGURA 19**

## Nota 11 - Patrimonio Contable

A fin de liquidar el 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes del Comité por su asistencia a las sesiones a las que fueron convocados y el 50% de Incentivos a Ejecutivos (Véase Notas 1 y 14), en febrero de 2022, FIBRA EDUCA puso en circulación 22,862 CBFIs (equivalentes a \$1,312, netos de ISR) que se encontraban en Tesorería. Al 31 de marzo de 2022, se encontraban en circulación 1,227,461,509 CBFIs y 438,892 CBFIs en Tesorería.

Para mantener el estado como FIBRA, los

Fechas 2022		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Distribución del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFI expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
22 de febrero	8 de marzo	4T 2021	335,128	365,308	700,436	0.570638

**FIGURA 20**

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2022 y 2021, la Utilidad Básica por cada CBFIs ascendió a \$ 0.572623 y \$ 0.550129 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.

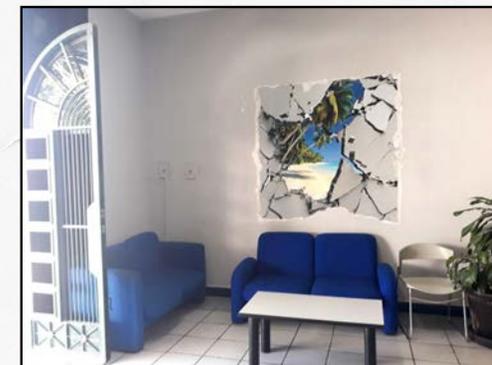
Los Fondos Generados por la Operación ("FFO", por sus siglas en inglés) son determinados de conformidad con la metodología "AMEFIBRA FFO", que establece que se adicionen o disminuyan a la Utilidad Integral Neta del periodo ciertas partidas como el Ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión,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

El FFO por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2022 y 2021 fue de \$702,812 y \$675,178, respectivamente.

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 20** se muestra un resumen de las Distribuciones realizadas durante el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2022.

Los Fondos Ajustados por la Operación del periodo ("AFFO", por sus siglas en inglés), se determinó aumentando \$22,300 como reparto del excedente de efectivo y disminuyendo una reserva de Capex de \$23,750 del FFO, resultando un AFFO por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2022 y 2021 por \$ 701,362 y \$ 683,678, respectivamente.



## Nota 12 - Ingresos por arrendamiento

Al 31 de marzo de 2022, FIBRA EDUCA tiene celebrados 17 Contratos de Arrendamiento con 6 de sus partes relacionadas, quedando así arrendados los 63 inmuebles que conforman su Cartera.

En la **figura 21** se presentan los Ingresos por arrendamiento por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2022 y 2021 y posteriormente por el 1T 2022 y 4T 2021, atendiendo al segmento que pertenecen cada uno de los inmuebles.

Segmento	1 de enero al 31 de marzo		Variación	
	2022	2021	1T 2022 / 1T 2021	
	\$	\$	\$	%
Planteles Universitarios	703,538	658,244	45,294	6.88
Oficinas	70,647	66,730	3,917	5.87
Centros de Aprendizaje	29,768	28,118	1,650	5.87
<b>Total</b>	<b>803,953</b>	<b>753,092</b>	<b>50,861</b>	<b>6.75</b>

**FIGURA 21**

Las principales características de los contratos de arrendamiento se mencionan en la **figura 22**.

#	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	ABR m <sup>2</sup>
	Inicio	Terminación		
1	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	66,583
2	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	46,802
3	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	55,443
4	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	46,802
5	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	75,707
6	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	61,842
7	14 de marzo de 2019	13 de marzo de 2034	15	4,460
8	22 de abril de 2019	21 de abril de 2034	15	2,932
9	3 de mayo de 2019	2 de mayo de 2034	15	6,375
10	28 de junio de 2019	27 de junio de 2034	15	41,911
11	4 de noviembre de 2019	3 de noviembre de 2034	15	11,186
12	3 de diciembre de 2019	2 de diciembre de 2034	15	6,230
13	18 de diciembre de 2019	17 de diciembre de 2034	15	22,923
14	3 de febrero de 2022	2 de febrero de 2037	15	3,336
15	3 de febrero de 2022	2 de febrero de 2037	15	3,451
16	8 de febrero de 2022	7 de febrero de 2037	15	6,516
17	10 de febrero de 2022	9 de febrero de 2037	15	3,260
	<b>Total</b>			<b>465,759</b>

Los valores de las rentas de los contratos anteriormente mencionados son actualizados cada aniversario de su vigencia, mediante la aplicación del porcentaje de la inflación medida en términos anuales 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 del 1T 2022, corresponde principalmente a: i) el reconocimiento proporcional de las rentas de los Inmuebles adquiridos y ii) 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 23**.

Arrendatario	Enero a Marzo	
	2022 \$	2021 \$
Desarrollo JNG Coyoacán, S.A. de C. V.	177,775	165,670
Postulando Ideas, S. A de C. V.	173,930	161,949
Inmobiliaria Ciudad del Sol Guadalajara, S. A de C. V.	126,070	117,644
Desarrollo JNG Azcapotzalco, S. A. de C. V.	123,950	116,743
Interpretaciones Económicas, S. A. de C. V.	103,718	98,038
Negocios y Visión en Marcha, S. A de C. V.	98,510	93,048
<b>Total</b>	<b>803,953</b>	<b>753,092</b>

**FIGURA 23**



### Nota 13 - Gastos de Operación y Mantenimiento

En la figura 24 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 celebrado con su parte relacionada Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C.

	1 de enero al 31 de marzo		Variación	
	2022	2021	1T 2022 / 1T 2021	
	\$	\$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	82,705	72,643	10,062	13.85
Seguros y Fianzas	3,932	4,019	(87)	(2.16)
Predial	1,990	1,600	390	24.38
<b>Total gastos de Operación y Mantenimiento</b>	<b>88,627</b>	<b>78,262</b>	<b>10,365</b>	<b>13.24</b>

FIGURA 24

### Nota 14 - Gastos de Administración

En la figura 25 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 de subarrendamiento

entre FEM, como arrendatario y Postulando Ideas, S. A. de C. V. (parte relacionada), como arrendador, con el objetivo que ésta última conceda el uso y goce temporal de una parcialidad del primer piso del inmueble ubicado en Av. San Jerónimo #458, Col. Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, a favor de FEM, el cual se registra de conformidad con la IFRS 16 "Arrendamientos". Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo de los Derechos de arrendamiento asciende a \$30,087 y \$30,727, respectivamente.

Durante el 1T 2022, FIBRA EDUCA realizó pagos de este arrendamiento por \$1,303; así mismo registró intereses a cargo por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2022 de \$864 y se presentan en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios. Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los saldos de las obligaciones por arrendamiento a corto y largo plazo ascienden a \$5,209, \$30,724 y \$5,209, \$31,163, respectivamente.

	1 de enero al 31 de marzo		Variación	
	2022	2021	1T 2022 / 1T 2021	
	\$	\$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social (1)	11,604	10,000	1,604	16.04
Emolumentos a los miembros de los Comités (2)	1,218	1,135	83	7.31
Amortización de los derechos de arrendamiento (3)	640	688	(48)	(6.98)
Gastos generales de oficina	1,176	1,016	160	15.75
Honorarios profesionales	2,780	226	2,554	1,130.09
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	893	907	(14)	(1.54)
Otros	303	40	263	657.50
<b>Total gastos de Administración</b>	<b>18,614</b>	<b>14,012</b>	<b>4,602</b>	<b>32.84</b>

FIGURA 25

### Nota 15 - 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 26 y 27 se incluye la información por segmentos por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2022 y 2021 atendiendo al segmento que pertenecen cada uno de los inmuebles.

Sector	Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	NOI 2022	
			1T	
			\$	%
Planteles Universitarios	23	408,145	611,397	86.90%
Oficinas	5	34,907	60,775	86.03%
Centros de Aprendizaje	35	22,707	25,212	84.69%
<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>465,759</b>	<b>697,384</b>	<b>86.74%</b>

FIGURA 26

Sector	Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	NOI 2021	
			1T	
			\$	%
Planteles Universitarios	19	391,582	584,501	88.80%
Oficinas	5	34,907	55,776	83.58%
Centros de Aprendizaje	35	22,707	21,278	75.67%
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>449,196</b>	<b>661,555</b>	<b>87.85%</b>

FIGURA 27

## Nota 16 - Compromisos

Al 31 de marzo de 2022, FIBRA EDUCA tiene celebrados 17 contratos de arrendamiento. El monto anualizado nominal de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de marzo de 2022 (con un remanente de 15 años, según se menciona en la Nota 12), sin considerar las actualizaciones de los montos anuales utilizando el INPC, se analiza como se muestra en la **figura 28**.

## Nota 17 - Hechos posteriores

1. El 26 de abril 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 1T 2022, por \$701,362, misma que se liquidará a más tardar el 13 de mayo de 2022.

2. El 27 de abril de 2022, FIBRA EDUCA anunció el proceso de poner en circulación 5,944 CBFIs, a fin de poder liquidar el 50% de los Emolumentos a los Miembros

Vencimiento	Importe \$
1 año	3,228,744
1 a 3 años	6,457,488
3 a 5 años	6,457,488
5 a 7 años	6,457,488
más de 7 años	14,945,239
<b>Total</b>	<b>37,546,447</b>

FIGURA 28

Independientes de los Comités a los que fueron convocados y asistieron en el abril de 2022.

## Nota 18 - Autorización de la emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2022, fueron autorizados para su emisión el 26 de abril de 2022, por el Mtro. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).

