



**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 TERCER TRIMESTRE 2022**

**el martes 8 de noviembre 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:**

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

**Raúl Martínez Solares Piña. Director General/R I.**

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

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



# FIBRA EDUCA

## REPORTE TRIMESTAL

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE  
2022 Y POR EL PERIODO  
DEL 1 DE JULIO AL 30 DE  
SEPTIEMBRE 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”)

### Estimados Inversionistas:

Estimados Inversionistas:

Es un gusto para mí poder presentar los resultados de FIBRA EDUCA del Tercer Trimestre de 2022 (3T 2022); cifras que reflejan las operaciones del 1 de julio al 30 de septiembre de ese mismo año.

Continuando con nuestro proceso de expansión de operaciones y en cumplimiento con lo ofertado a los Tenedores de los CBFIs, en febrero, junio y agosto de 2022, adquirimos seis Activos pertenecientes al sector educativo en diversos estados estratégicos de la República Mexicana, con una inversión total de \$5,795,579, más el IVA por \$681,009, sumando así 89,186 m<sup>2</sup> al ABR, que representa un crecimiento del 19.85% respecto al ABR que teníamos al principio del año. Estos inmuebles fueron arrendados en su totalidad desde la fecha de su adquisición, quedando así todo nuestro Portafolio arrendado al 100%.

El Activo más relevante de estas adquisiciones fue liquidado con los recursos obtenidos del Crédito Simple contratado el 31 de marzo de 2022 por \$5,785 millones de pesos.

Con estas adquisiciones nuestro Portafolio se integra por 65 inmuebles con un ABR total de 538,382 m<sup>2</sup>.

Estamos llevando a cabo acciones para obtener la certificación ambiental en algunos de nuestros inmuebles, cubriendo 16,563 m<sup>2</sup> en una primera etapa que será concluida al cierre del ejercicio 2022, encaminado así a cumplir nuestra meta final que será del 106,585m<sup>2</sup> de nuestro ABR, para finales del ejercicio 2030.

Estas acciones han contribuido a incrementar nuestra rentabilidad, no obstante, al alza que prevalece en el País, en

Resultado	3T		Variación	
	2022	2021	\$	%
NOI	886,591	694,936	191,655	27.58
Margen NOI	87.37%	87.78%		(0.41)
FFO	747,659	709,377	38,282	5.40
AFFO	706,909	699,877	7,032	1.00
AFFO por certificado	0.575903	0.570193	0.005710	1.00
ABR (m <sup>2</sup> )	538,382	449,196	89,186	19.85

FIGURA 1

las tasas de interés e inflación.

Hemos continuado pagando de forma trimestral las 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”).

(1) El 18 de octubre de 2022, aprobamos por unanimidad, el pago en efectivo de la Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio, correspondiente a las operaciones celebradas en el 3T 2022, por \$706,909, misma que será liquidada a más tardar el 9 de noviembre de 2022.

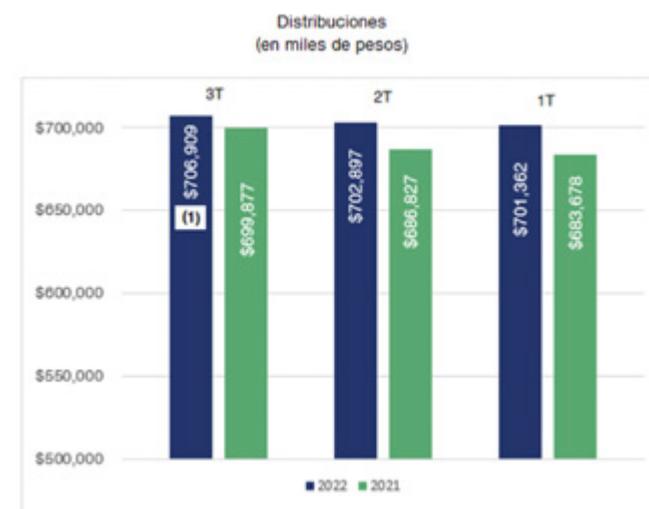
He externado mi convencimiento de que el sector educativo es uno de los pilares más importantes para la transformación de cualquier país, por lo que nuestro modelo de negocio tiene como principal objetivo proporcionar al mercado espacios destinados a la operación de instituciones educativas y generar 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 TERCER TRIMESTRE 2022

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



CDMX, 28 de octubre 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 Tercer Trimestre de 2022 ("3T 2022") correspondientes a las operaciones celebradas por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre del mismo año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios 30 de septiembre 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, criterios, juicios y estimaciones 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 30 de septiembre de 2022 y por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2022, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277, como las de Fibra Educa Management, S. C. y del Fideicomiso F/4812 (únicamente por las operaciones celebradas del 31 de marzo de 2022 [fecha de su constitución] al 11 de agosto de 2022 [fecha de su extinción]), eliminando para dichos efectos los saldos y transacciones celebradas entre las 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 LOS EFECTOS MACROECONÓMICOS

Nuestros costos operativos y administrativos han tenido un incremento generalizado originado por la inflación ocurrida en los últimos 12 meses en México, sin embargo, la Administración del Fideicomiso ha tenido la capacidad de continuar cobrando la totalidad de los ingresos, resaltando que estos últimos

incluyen la actualización de las Rentas de aquellos contratos que han cumplido un año más de vigencia en términos del INPC conforme a su clausulado, logrando con ello mantener la rentabilidad del Fideicomiso en beneficio de los Tenedores a través del pago en efectivo trimestral de las distribuciones.

## EVENTOS RELEVANTES OCURRIDOS DURANTE EL PERIODO DEL 1 DE ENERO 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 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 o pudieran tener un impacto significativo en las operaciones de FIBRA EDUCA.

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la adquisición de seis inmuebles pertenecientes al sector educativo, con un ABR total de 89,186 m<sup>2</sup>, que representó un incremento del 19.85%, respecto al ABR que tenía al inicio del año, en las fechas y con las características que se mencionan en la **figura 2**.

I. Adquisiciones Inmobiliarias

Fechas 2022		Ubicación del Inmueble	ABR m <sup>2</sup>
Publicación	Adquisición		
4 de febrero	3 de febrero	Torreón, Coahuila (1)	3,336
4 de febrero	3 de febrero	Tijuana, Baja California Norte (1)	3,451
9 de febrero	8 de febrero	Hermosillo, Sonora (1)	6,516
10 de febrero	10 de febrero	Culiacán, Sinaloa (1)	3,260
23 de junio	23 de junio	Aguascalientes, Aguascalientes (2)	67,167
16 de agosto	16 de agosto	Tlaquepaque, Jalisco (1)	5,456
		<b>Total</b>	<b>89,186</b>

FIGURA 2

**1) Estas inversiones fueron realizadas con el efectivo disponible con el que contaba FIBRA EDUCA.**

**2) Esta Inversión fue llevada a cabo con los recursos obtenidos del Crédito Simple contratado para tal efecto y con el Depósito de seriedad por \$250,000 (más IVA), que se hizo el 30 de marzo de 2022, este último con el efectivo disponible con el que contaba FIBRA EDUCA. Previo a la adquisición, FIBRA EDUCA obtuvo la autorización de la COFECE.**

El monto total de las inversiones inmobiliarias anteriormente mencionadas ascendió a \$5,795,579 (incluye terreno, construcción y gastos accesorios), más el IVA correspondiente principalmente a las construcciones por \$681,009.

Estos Inmuebles fueron arrendados en su totalidad a partir de las fechas de adquisición, con una vigencia por los próximos 15 años, prorrogables por un plazo igual.

Con estas compras, FIBRA EDUCA continúa con el proceso de expansión de sus operaciones, cumpliendo así con los compromisos asumidos ante los Tenedores de los CBFIs de la Emisora.

### II. Crédito Simple

El 1 de abril de 2022, FIBRA EDUCA, hizo del conocimiento del Público Inversionista que el 31 de marzo de 2022, completó la contratación de un Contrato de Crédito Simple por \$5,785 millones de pesos con un vencimiento en dos años posteriores a su celebración.

El 20 de mayo de 2022, el Fideicomiso anunció al Público Inversionista, que, con fecha 18 de mayo, se dispusieron de los recursos del Crédito, los cuales fueron administrados a través del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración Número F/4812 (Fideicomiso F/4812), constituido el 31 de marzo de 2022, en tanto

fueron utilizados para el pago del precio del Inmueble perteneciente al sector educativo ubicado en el estado de Aguascalientes mencionado en el punto i) anterior. Una vez realizada esta transacción, el Fideicomiso F/4812 fue extinguido a través de un convenio de terminación y extinción total del contrato, celebrado el 11 de agosto de 2022.

A partir de la fecha de su disposición, el Crédito generó intereses ordinarios, determinados con base a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") a 28 días capitalizada más un margen aplicable inicial de 260 puntos básicos, que se incrementará de forma semestral.

El contrato establece, que el pago del principal se realizará en una sola exhibición al vencimiento del plazo del crédito, pudiendo realizar pagos anticipados a discreción del Fideicomiso, sin que ello le implique alguna obligación adicional o alguna penalización. El 5 de agosto de 2022, el Fideicomiso realizó un pago anticipado por \$90 millones de pesos, que fue aplicado directamente al importe principal del Crédito.

Los costos relacionados con la contratación del Crédito, así como los intereses devengados y pagados del mismo son revelados en la Nota "Información a revelar sobre préstamos" de la sección [800500] "Notas-Lista de notas" de este Reporte Trimestral.

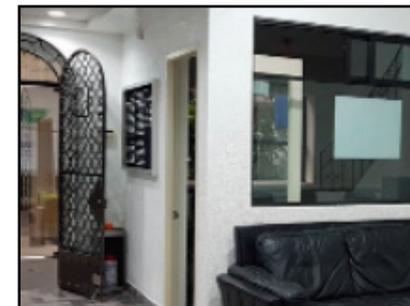
El resumen de las principales condiciones del Crédito Simple, son reveladas en el inciso d) "Contratos y acuerdos relevantes", de la sección "Resultados de las operaciones y perspectivas", de este Reporte Trimestral.

### III. Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio

El Fideicomiso pagó tres Distribuciones en efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio, según se describe en la **figura 3**.

**FIGURA 3**

Fechas 2022				Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFi expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación	Aplicación de ex-derecho	Registro			
22 de febrero	8 de marzo	4 de marzo	7 de marzo	4T 2021	700,436	0.570638
26 de abril	13 de mayo	11 de mayo	12 de mayo	1T 2022	701,362	0.571389
19 de julio	2 de agosto	29 de julio	1 de agosto	2T 2022	702,897	0.572638
				<b>Total:</b>	<b>2,104,695</b>	<b>1.714665</b>



El 18 de octubre de 2022, los Miembros del Comité Técnico de FIBRA EDUCA aprobaron el pago en efectivo de la Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio, correspondiente a las operaciones celebradas en el 3T 2022, por \$706,909, que se liquidará a más tardar el 9 de noviembre de 2022.

#### IV. Circulación de CBFIs

Durante el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre y en octubre de 2022, FIBRA EDUCA anunció al Público Inversionista la puesta en circulación de 34,215 y 5,608 CBFIs, respectivamente, que se encontraban en Tesorería, en las fechas que se mencionan en la figura 4, para así poder liquidar el 50% de: i) los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que fueron convocados y asistieron, por el periodo anteriormente mencionado, y ii) los Incentivos pagaderos anualmente a los Ejecutivos del Administrador, por el cumplimiento de sus objetivos en el ejercicio 2021, previa aprobación del Comité Técnico y de acuerdo con lo opinado por el Comité de Compensaciones, en términos de lo acordado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020. Lo 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

Concepto	CBFIs
<b>CBFIs en circulación al 1 de enero de 2022</b>	<b>1,227,438,647</b>
<b>Puesta en circulación de CBFIs:</b>	
Febrero	22,862
Abril	5,944
Julio	5,409
<b>Total:</b>	<b>34,215</b>
<b>CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>1,227,472,862</b>
<b>Puesta en circulación de CBFIs en Octubre de 2022</b>	<b>5,608</b>
<b>CBFIs en circulación a la fecha de emisión de este Reporte</b>	<b>1,227,478,470</b>

**FIGURA 4**



ascendieron a 1,227,478,470.

#### V. Segundo Informe de Sustentabilidad

El 20 de junio de 2022, FIBRA EDUCA, hizo del conocimiento del Público Inversionista, la emisión de su Segundo Informe de Sustentabilidad, correspondiente al ejercicio 2021. Este Informe muestra los resultados del desempeño y acciones que, en materia Ambiental, Social y de Gobernanza ("ASG") lleva y llevará a cabo FIBRA EDUCA.

#### VI. Movimientos Inusuales

Como consecuencia de las variaciones en el precio de cotización del CBFi "EDUCA

18", que alcanzó una plusvalía acumulada del 40.09% por el periodo comprendido del 1 de diciembre de 2021 al 5 de enero del 2022, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista que, el volumen transaccional operado en ese periodo no fue significativo en términos del volumen total de los CBFIs de FIBRA EDUCA y que, 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.

# RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 3T 2022

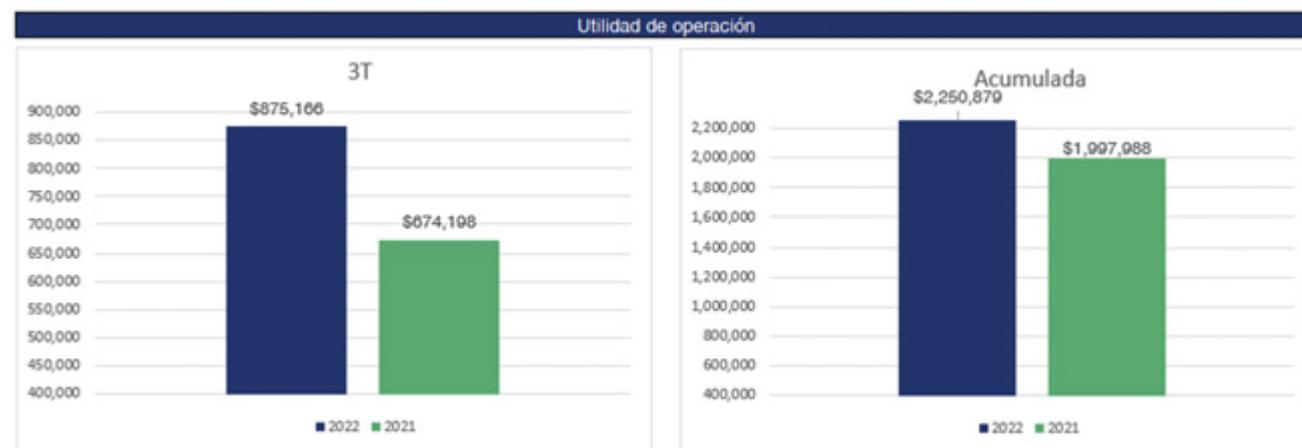
- Los Ingresos por Arrendamiento del 3T 2022 fueron de \$1,014,727 siendo superiores en un 28.18% (\$223,072), respecto al mismo trimestre del año anterior (\$791,655). De igual forma los ingresos acumulados al 3T 2022 (\$2,627,337), tuvieron un incremento del 14.29% (\$328,528), respecto al mismo periodo del año anterior (\$2,298,809). **(Gráfica 1)**.

- La Utilidad de Operación del 3T 2022 fue de \$ 875,166, superior en un 29.81% (\$200,968), respecto a la del 2T 2021 (\$674,198) y de forma acumulada al 3T 2022 fue de \$2,250,879, superior en un 12.66% (\$252,891) respecto del mismo periodo del año anterior (\$1,997,988). **(Gráfica 2)**.

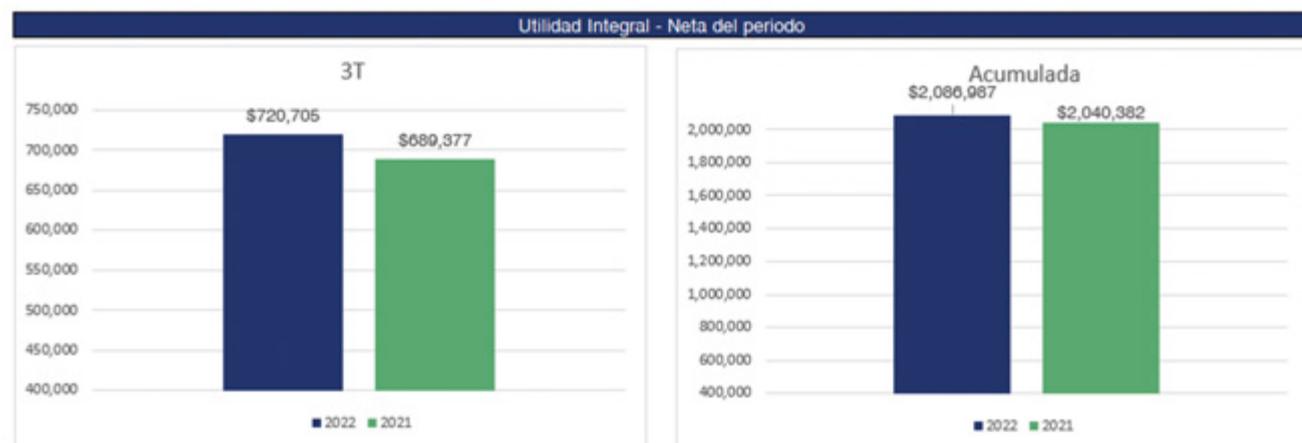
- La Utilidad Integral - Neta del Periodo del 3T 2022 fue de \$720,705, teniendo un incremento del 4.54% (\$31,328), en relación con el 3T 2021 (\$689,377). De forma acumulada al 3T 2022 fue de \$2,086,987 teniendo un incremento del 2.28% (\$46,605), respecto al mismo periodo del 2021 (\$2,040,382). **(Gráfica 3)**.



gráfica 1



gráfica 2



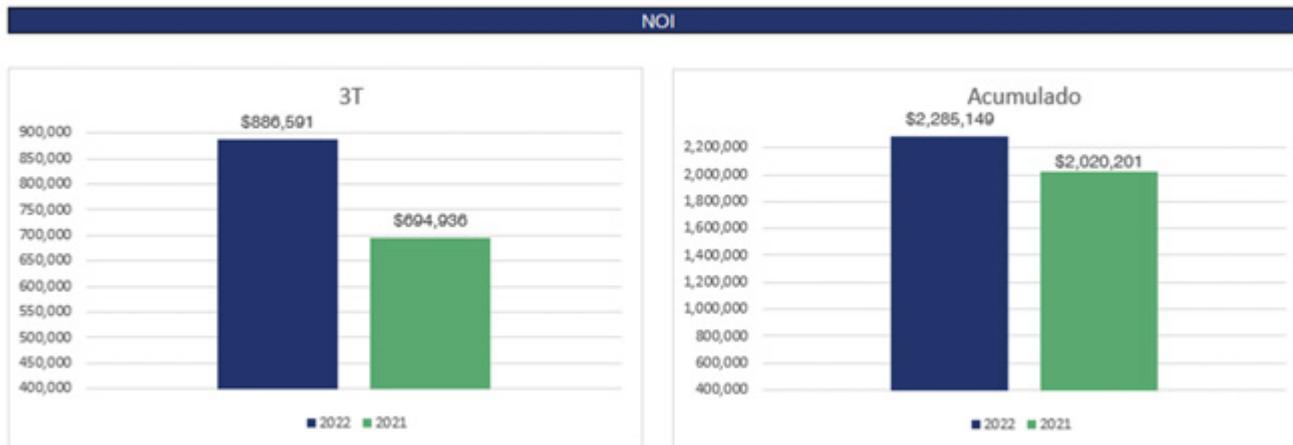
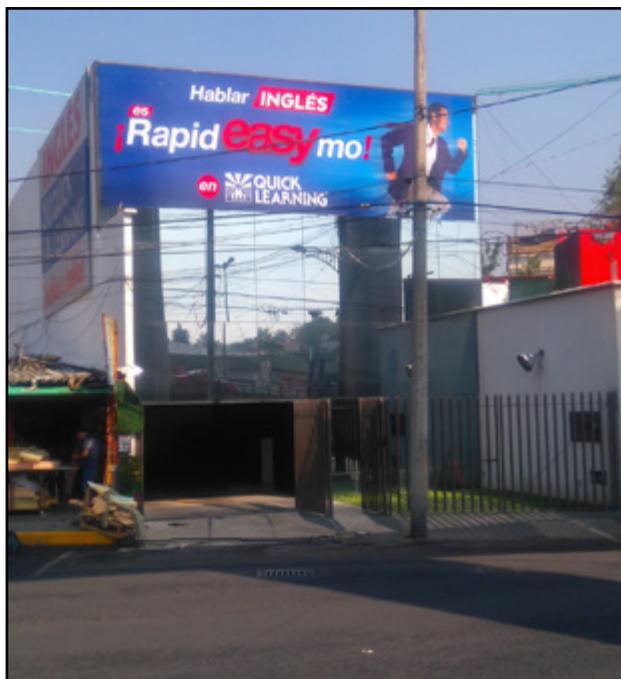
gráfica 3

- El NOI del 3T 2022 fue de \$886,591 lo que representa un incremento del 27.58% (\$191,655), respecto al 3T 2021 (\$694,936) y de forma acumulada al 3T 2022 fue de \$2,285,149, teniendo un incremento del 13.11% (\$264,948), respecto al del mismo periodo del ejercicio 2021 (\$2,020,201). (**Gráfica 4**).

- El margen del NOI del 3T 2022 fue de 87.37% (87.78% del mismo trimestre del año anterior). De forma acumulada al 3T 2022 y 2021 fue de 86.98% y 87.88%, respectivamente.

- El FFO del 3T 2022 fue de \$747,659, que representa un incremento de \$38,282 (5.40%) respecto al del mismo trimestre del año anterior (\$709,377). De forma acumulada al 3T 2022 fue de \$2,142,868, representando un incremento del 4.00% (\$82,486), del mismo periodo del ejercicio anterior (\$2,060,382). (**Gráfica 5**).

- El AFFO del 3T 2022 fue de \$706,909, siendo superior al del 3T 2021 (\$699,877) en un 1.00% (\$7,032), que representó un incremento de \$0.005713 pesos por CBF1. De forma acumulada al 3T 2022 fue de \$2,111,168, teniendo un incremento de 1.97% (\$40,786) respecto al mismo periodo del año anterior (\$2,070,382). (**Gráfica 6**).



gráfica 4



gráfica 5



gráfica 6

# COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DEL PERIODO

En la **figura 5** se presentan los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCA por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2022 y 2021.

## 1. Ingresos por Arrendamiento

Los Ingresos por Arrendamiento del 3T 2022 son superiores a los del mismo periodo del ejercicio anterior, debido a:

I. El ajuste anual por el reconocimiento de la inflación en el valor de las Rentas, de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario de vigencia, medida en términos del Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC"), que originó un incremento en el 3T 2022 de \$62,888, y

II. El reconocimiento de los ingresos de los Inmuebles adquiridos durante febrero, junio y agosto de 2022, descritos en el inciso i) de las transacciones relevantes, que fueron reconocidos en el 3T 2022 por \$160,184.

## 2. Costos y gastos

Los niveles de inflación en México durante el 2022 prevalecen al alza, lo que ha impactado, entre otros, el costo del mantenimiento y seguro inmobiliario.

## 3. Gastos de Iniciativa ASG.

Al 30 de septiembre de 2022, FIBRA EDUCA ha provisionado la parte proporcional por \$32,250 (\$10,750 trimestralmente), que representa el 1.23% de los Ingresos por Arrendamiento acumulados a esa misma fecha, que será destinado vía donativo al cierre del ejercicio, a Entidades Donatarias de Nacer Global, para fortalecer el "Programa de Becas Fibra Educa". Este donativo se lleva a cabo de conformidad con los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 30 de abril de 2021, donde se resolvió destinar para ese fin hasta el 1.35% de los ingresos anuales por arrendamiento de FIBRA EDUCA durante los ejercicios 2021 y 2022.

## 4. Resultado de Financiamiento – Neto

El resultado de financiamiento se integra por: i) los intereses a favor del periodo por \$ 19,510, ii) los intereses a cargo por el Crédito Simple por \$156,882, iii) la amortización de los costos relacionados con la contratación de este Crédito por \$16,204 y iv) intereses a cargo por subarrendamiento y otros gastos por \$885.

Resultado	3T		Variación	
	2022	2021	\$	%
Ingresos por Arrendamiento (1)	1,014,727	791,655	223,072	28.18
Costos y gastos (2)	128,811	97,457	31,354	32.17
	885,916	694,198	191,718	27.62
Gastos de Iniciativa ASG (3)	(10,750)	(20,000)	9,250	(46.25)
Utilidad de operación	875,166	674,198	200,968	29.81
Resultado de Financiamiento – Neto (4)	(154,461)	15,179	(169,640)	(1,117.60)
Utilidad Integral - Neta del periodo	720,705	689,377	31,328	4.54
NOI	886,591	694,936	191,655	27.58
Margen NOI	87.37%	87.78%		(0.41)
Utilidad Integral - Neta del periodo	720,705	689,377	31,328	4.54
Amortización del costo de financiamiento	16,204	-	16,204	-
Gastos de Iniciativa ASG	10,750	20,000	(9,250)	(46.25)
FFO	747,659	709,377	38,282	5.40
Reparto de excedente de efectivo	-	34,000	(34,000)	(100.00)
Reserva de Capex	(30,000)	(23,500)	(6,500)	27.66
Gastos de Iniciativa ASG	(10,750)	(20,000)	9,250	(46.25)
AFFO	706,909	699,877	7,032	1.00
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,478,470	1,227,438,647	39,823	0.0032
AFFO por certificado	0.575903	0.570193	0.005710	1.00
ABR (m <sup>2</sup> )	538,382	449,196	89,186	19.85

FIGURAS

## SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Los principales rubros del Estado de Situación Financiera de FIBRA EDUCA al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se presentan en la **figura 6**.

En mayo de 2022, FIBRA EDUCA dispuso de los recursos del Crédito Simple contratado en marzo del mismo año, utilizándolos para la adquisición del Inmueble perteneciente al sector educativo ubicado en el estado de Aguascalientes, por tal motivo se refleja el incremento en las

Propiedades de Inversión, así como en el pasivo por el Crédito contratado.

Adicionalmente, en febrero y agosto se adquirieron 5 inmuebles pertenecientes al sector educativo, con recursos propios que contaba FIBRA EDUCA en el momento de las adquisiciones, lo que disminuyó el saldo de Efectivo y equivalentes de efectivo.

El incremento en el IVA por recuperar corresponde principalmente al IVA pagado



Concepto	Septiembre 2022 \$	Diciembre 2021 \$	Variación	
			\$	%
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,102,775	1,721,952	(619,177)	(35.96)
IVA por recuperar	390,488	44,590	345,898	775.73
Otros activos financieros y no financieros	17,109	10,442	6,667	63.85
<b>Total activo circulante</b>	<b>1,510,372</b>	<b>1,776,984</b>	<b>(266,612)</b>	<b>(15.00)</b>
Propiedades de Inversión	33,845,707	27,984,395	5,861,312	20.94
Otros activos no financieros	30,309	32,242	(1,933)	(6.00)
<b>Total activo no circulante</b>	<b>33,876,016</b>	<b>28,016,637</b>	<b>5,859,379</b>	<b>20.91</b>
<b>Total Activo</b>	<b>35,386,388</b>	<b>29,793,621</b>	<b>5,592,767</b>	<b>18.77</b>
<b>Pasivo</b>				
Pasivos financieros circulantes	54,030	46,751	7,279	15.57
Crédito Simple	5,602,499	-	5,602,499	-
Otros pasivos financieros y no financieros	30,083	31,338	(1,255)	(4.00)
<b>Total pasivos no circulantes</b>	<b>5,632,582</b>	<b>31,338</b>	<b>5,601,244</b>	<b>17,873.65</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>5,686,612</b>	<b>78,089</b>	<b>5,608,523</b>	<b>7,182.22</b>
<b>Patrimonio Contable</b>				
Patrimonio contribuido - Neto	23,629,696	24,555,709	(926,013)	(3.77)
Utilidades acumuladas	6,070,080	5,159,823	910,257	17.64
<b>Total Patrimonio Contable</b>	<b>29,699,776</b>	<b>29,715,532</b>	<b>(15,756)</b>	<b>(0.05)</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Contable</b>	<b>35,386,388</b>	<b>29,793,621</b>	<b>5,592,767</b>	<b>18.77</b>

**FIGURA 6**

de las construcciones de estas adquisiciones inmobiliarias, mismo que se ha recuperado, y se estima que durante el primer semestre del ejercicio 2023, se recupere totalmente.

Al 30 de septiembre 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 18 de octubre de 2022, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión celebrada el 11 de octubre del mismo año, correspondiente a las operaciones del 3T 2022 por \$706,909.



## FLUJOS DE EFECTIVO

En la figura 7 se presenta las principales líneas de los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios, al 30 de septiembre de 2022 y 2021.

El 18 de mayo de 2022, se dispuso de los recursos provenientes del Crédito Simple contratado el 31 de marzo del mismo año, utilizándolos para la adquisición del Inmueble perteneciente al sector educativo ubicado en el estado de Aguascalientes, por tal motivo las principales variaciones en el Estado de Flujos reflejan lo siguiente:

### Actividades de Financiamiento:

I. Crédito simple por \$5,578,868, que se compone por i) la disposición de recursos por \$5,785 millones de pesos, ii) pago de las comisiones y honorarios que se derivaron de la contratación del Crédito por \$116,132 y, iii) pago anticipado por \$90 millones a cuenta del principal.

II. Pago de intereses por el periodo comprendido del 18 de mayo de 2022 (fecha de la disposición de los recursos)

al 30 de septiembre del mismo año por \$221,067.

### Actividades de Inversión:

I. Adquisición de un Activo perteneciente al sector educativo, ubicado en el Estado de Aguascalientes con una ABR de 67,167 m2, por \$5,257,096 (incluye gastos accesorios por traslado de dominio como son principalmente gastos notariales, ISAI).

### Actividades de Operación:

I. Aumento del IVA por recuperar, que se deriva de la construcción de la adquisición inmobiliaria por \$634,056.

Adicionalmente, en febrero y agosto de llevaron a cabo 5 adquisiciones inmobiliarias, todas ellas pertenecientes al sector educativo con una ABR total de 22,019 m2, por \$538,483 (incluye gastos accesorios por traslado de dominio), que fueron liquidadas con recursos propios que contaba FIBRA EDUCA en el momento de las adquisiciones.



Concepto	Septiembre		Variación	
	2022 \$	2021 \$	\$	%
Utilidad del período antes de impuestos a la utilidad	2,086,987	2,040,382	46,605	2.28
<b>Ajustes a la Utilidad:</b>				
Gastos (ingresos) financieros netos, (incluye intereses a cargo y amortización de las comisiones del Crédito Simple)	163,856	(42,428)	206,284	(486.20)
Otros ajustes	3,972	4,041	(69)	(1.71)
<b>Total de Ajustes a la Utilidad</b>	<b>167,828</b>	<b>(38,387)</b>	<b>206,215</b>	<b>(537.20)</b>
<b>Actividades de operación:</b>				
(Aumento) disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar	(345,898)	316,186	(662,084)	(209.40)
Otras actividades de operación	(4,975)	35,186	(40,161)	(114.14)
	<b>(350,873)</b>	<b>351,372</b>	<b>(702,245)</b>	<b>(199.86)</b>
<b>Aumento de efectivo neto por la operación:</b>	<b>1,903,942</b>	<b>2,353,367</b>	<b>(449,425)</b>	<b>(19.10)</b>
<b>Actividades de inversión:</b>				
Adquisición de Propiedades de Inversión	(5,795,579)	-	(5,795,579)	-
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	(65,733)	(52,879)	(12,854)	24.31
Otras actividades de inversión	88,995	45,224	43,771	96.79
<b>Efectivo utilizado en actividades de inversión:</b>	<b>(5,772,317)</b>	<b>(7,655)</b>	<b>(5,764,662)</b>	<b>75,305.84</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>				
Disposición neta de comisiones y pago anticipado del Crédito Simple	5,578,868	-	5,578,868	-
Intereses pagados del Crédito Simple	(221,067)	-	(221,067)	-
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(2,104,695)	(2,056,272)	(48,423)	2.35
Otras actividades de financiamiento	(3,908)	(3,651)	(257)	7.04
<b>Efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento:</b>	<b>3,249,198</b>	<b>(2,059,923)</b>	<b>5,309,121</b>	<b>(257.73)</b>
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	(619,177)	285,789	(904,966)	(316.66)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1,721,952	1,442,769	279,183	19.35
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>1,102,775</b>	<b>1,728,558</b>	<b>(625,783)</b>	<b>(36.20)</b>

FIGURA 7

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

Durante el 3T 2022, hemos llevado a cabo las siguientes acciones con el fin de fortalecer algunos temas de ASG.

### Mejores prácticas de Gobernanza

Nuestro Gobierno Corporativo ha sido calificado dentro del “Top-Ten” del mercado de Norte América, de acuerdo con los criterios utilizados por

una calificadora especialista destacada.

### Gastos de Iniciativa ASG

Al 30 de septiembre de 2022, FIBRA EDUCA ha provisionado la parte proporcional por \$32,250 (\$10,750 trimestralmente), que representa el 1.23% de los Ingresos por Arrendamiento acumulados a esa misma fecha, que será destinado vía donativo

al cierre del ejercicio, a Entidades Donatarias de Nacer Global, para fortalecer el “Programa de Becas Fibra Educa”, que se describe en la sección a) “Historia y Desarrollo de FIBRA EDUCA” del Reporte Anual del ejercicio 2021, que consiste en convocar y seleccionar a los beneficiarios de Becas, a jóvenes mexicanos vulnerables provenientes de 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 en 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. Este donativo se lleva a cabo de conformidad con los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 30 de abril de 2021, donde se resolvió destinar para ese fin hasta el 1.35% de los ingresos anuales por arrendamiento de FIBRA EDUCA durante los ejercicios 2021 y 2022.

### Medio Ambiente

Estamos llevando a cabo acciones para obtener la certificación ambiental en algunos de nuestros inmuebles, cubriendo 16,563 m<sup>2</sup> en una primera etapa que será concluida al cierre del ejercicio 2022, encaminado así a cumplir nuestra meta final que será del 106,585m<sup>2</sup> de nuestro ABR, para finales del ejercicio 2030.

## 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 en México, ofreciendo a los Tenedores de FIBRA EDUCA, acceso a oportunidades inmobiliarias, con potenciales rendimientos.

## PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Al 30 de septiembre de 2022, el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA, está valuado en \$33,845,707 integrado por: i) 25 Inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 480,768 m<sup>2</sup> (incluye 1 predio que se encuentra en proceso de desarrollo por parte de su Arrendatario, que, desde la fecha de su aportación, el Fideicomiso ha cobrado su renta íntegra, inclusive ha sido objeto de incrementos anuales en términos de los contratos de arrendamiento, celebrados de forma general), 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.

Los 65 Inmuebles que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran totalmente arrendados, mediante la celebración de 19 Contratos de Arrendamiento con 6 Arrendatarios (Partes Relacionadas), que son controlados por Nacer-Global.

# GOBIERNO CORPORATIVO

FIGURA 8

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 un 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 8**.

Al 30 de septiembre de 2022, el Fideicomiso Nacer es titular de los 68.18% de los CBFIs en circulación.

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.

experiencia en los sectores inmobiliario, educativo y financiero.

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 revolvente 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.



## ADMINISTRACIÓN

El Fideicomiso es administrado por su subsidiaria Fibra Educa Management, S. C., en la que participa en el 99.99% de su Capital Social, quien le brinda de forma exclusiva los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento,

este último a través de Centro de Aprendizaje Montevideo (Parte Relacionada) a los Activos que conforman el Portafolio Inmobiliario del Fideicomiso. Los Ejecutivos y Empleados contratados por el Administrador, tienen amplia

## VALOR DEL CBFÍ

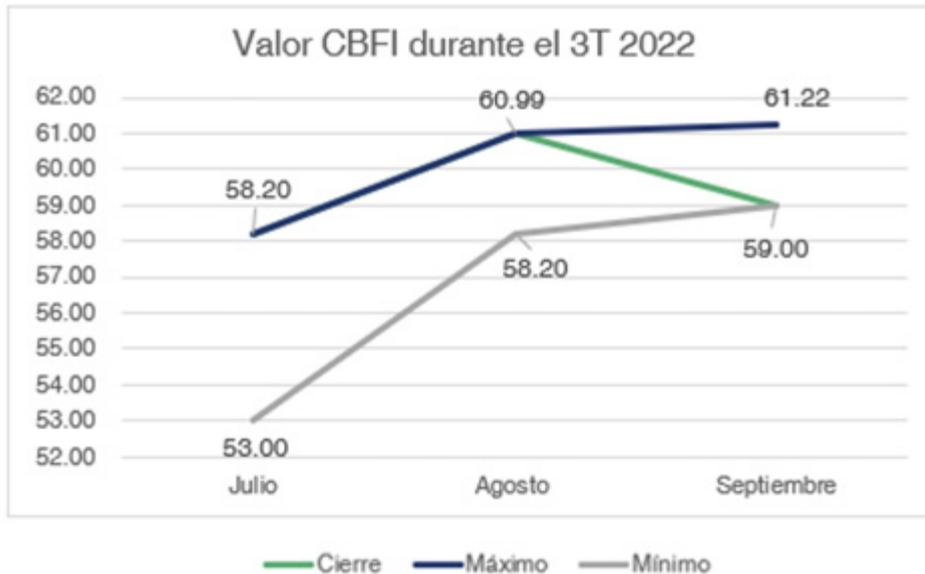
En la **figura 9** se muestra un resumen del comportamiento del precio de los CBFIs, que cotizan en su totalidad en la BMV, bajo la

clave de cotización "EDUCA 18", publicado en la base de datos de Bloomberg (<https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM>).

Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	3T 2022		
	Julio	Agosto	Septiembre
Cierre	58.20	60.98	59.00
Máximo	58.20	60.99	61.22
Mínimo	53.00	58.20	59.00
Volumen operado (1)	226,611	8,608	7,402

(1) Volumen de operación mensual

FIGURA 9



## 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 3T 2022. Es recomendable que este documento sea leído conjuntamente con: i) el Reporte correspondiente al 3T 2022 y ii) el Reporte Anual del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2021.

El Reporte correspondiente al 3T 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://xbri.cnbv.gob.mx/visorXbri.html#/>

### enviosInformacionFinanciera

La información financiera incluida en el Reporte correspondiente al 3T 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 3T 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 CBFÍ 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 subsidiarias

Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4)  
Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Septiembre 2022	Diciembre 2021	Variación		Concepto	Nota	Septiembre 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	1,102,775	1,721,952	(619,177)	(35.96)	Proveedores, intereses (Nota 9) y otras cuentas por pagar	13	15,858	3,512	12,346	351.54
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	-	1,539	(1,539)	(100.00)	Obligaciones de arrendamiento	13	5,209	5,209	-	-
Pagos anticipados		17,109	8,903	8,206	92.17	Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	32,250	36,462	(4,212)	(11.55)
Impuesto al valor agregado por recuperar - Neto	6	390,488	44,590	345,898	775.73	Otros impuestos retenidos		713	1,568	(855)	(54.53)
<b>Total del activo circulante</b>		<b>1,510,372</b>	<b>1,776,984</b>	<b>(266,612)</b>	<b>(15.00)</b>	<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>54,030</b>	<b>46,751</b>	<b>7,279</b>	<b>15.57</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>						<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Propiedades de Inversión	7	33,845,707	27,984,395	5,861,312	20.94	Crédito Simple	9	5,602,499	-	5,602,499	-
Derechos de arrendamiento	13	28,807	30,727	(1,920)	(6.25)	Obligaciones por arrendamiento	13	29,847	31,163	(1,316)	(4.22)
Otros activos no financieros		1,502	1,515	(13)	(0.86)	Beneficios a los empleados		236	175	61	34.86
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>33,876,016</b>	<b>28,016,637</b>	<b>5,859,379</b>	<b>20.91</b>	<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b>5,632,582</b>	<b>31,338</b>	<b>5,601,244</b>	<b>17,873.65</b>
<b>Total del activo</b>		<b>35,386,388</b>	<b>29,793,621</b>	<b>5,592,767</b>	<b>18.77</b>	<b>Total del pasivo</b>		<b>5,686,612</b>	<b>78,089</b>	<b>5,608,523</b>	<b>7,182.22</b>
						<b>PATRIMONIO CONTABLE:</b>					
						Patrimonio contribuido - Neto	10	23,994,833	24,920,846	(926,013)	(3.72)
						Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)	-	-
						Utilidades acumuladas		6,070,080	5,159,823	910,257	17.64
						<b>Total Patrimonio participación controladora</b>		<b>29,699,776</b>	<b>29,715,532</b>	<b>(15,756)</b>	<b>(0.05)</b>
						Participación no controladora		-	-	-	-
						<b>Total Patrimonio</b>		<b>29,699,776</b>	<b>29,715,532</b>	<b>(15,756)</b>	<b>(0.05)</b>
						<b>Total del Pasivo y Patrimonio Contable</b>		<b>35,386,388</b>	<b>29,793,621</b>	<b>5,592,767</b>	<b>18.77</b>

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

Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios  
(no auditados) (Notas 1 a 4)  
Por el 3T 2022 y 3T 2021

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

Concepto		2022 3 T \$	2021 3 T \$	Variaciones	
				\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	1,014,727	791,655	223,072	28.18
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	12	108,987	85,182	23,805	27.95
Administración	13	19,824	12,275	7,549	61.50
Total de gastos		128,811	97,457	31,354	32.17
		885,916	694,198	191,718	27.62
Gastos de Iniciativa ASG	8	(10,750)	(20,000)	(9,250)	(46.25)
Utilidad de operación		875,166	674,198	200,968	29.81
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	19,510	16,131	3,379	20.95
Intereses a cargo	9 y 13	(157,749)	(944)	156,805	16,610.70
Amortización del costo de financiamiento	9	(16,204)	-	16,204	-
Otros (gastos) ingresos - Neto		(18)	(8)	10	125.00
Total Resultado de Financiamiento		(154,461)	15,179	169,640	1,117.60
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		720,705	689,377	31,328	4.54
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del periodo		720,705	689,377	31,328	4.54
Utilidad del ejercicio atribuible a:					
Participación Controladora		720,705	689,377	31,328	4.54
Participación no controladora					
Utilidad Integral Neta del periodo		720,705	689,377	31,328	4.54
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,366,888	1,227,331,084	35,804	0.0029
Utilidad Básica por CBFÍ	10	0.587196	0.561688	0.025508	4.54

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

Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4)  
Por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

Concepto	Nota	Enero a Septiembre 2022		Variaciones	
		2022 \$	2021 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	2,627,337	2,298,809	328,528	14.29
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	12	290,350	243,174	47,176	19.40
Administración	13	53,858	37,647	16,211	43.06
Total de gastos		344,208	280,821	63,387	22.57
		2,283,129	2,017,988	265,141	13.14
Gastos de Iniciativa ASG	8	(32,250)	(20,000)	12,250	61.25
Utilidad de operación		2,250,879	1,997,988	252,891	12.66
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	89,082	45,260	43,822	96.82
Intereses a cargo	9 y 13	(229,307)	(2,832)	226,475	7,997.00
Amortización del costo de financiamiento	9	(23,631)	-	(23,631)	-
Otros (gastos) - Neto		(36)	(34)	(2)	(5.88)
Total Resultado de Financiamiento		(163,892)	42,394	(206,286)	(486.59)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		2,086,987	2,040,382	46,605	2.28
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del periodo		2,086,987	2,040,382	46,605	2.28
Utilidad del ejercicio atribuible a:					
Participación Controladora		2,086,987	2,040,382	46,605	2.28
Participación no controladora					
Utilidad Neta del periodo		2,086,987	2,040,382	46,605	2.28
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,366,888	1,227,331,084	35,804	0.003
Utilidad Básica por CBFi	10	1.700377	1.662454	0.037923	2.28

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

Estados de Cambios en el Patrimonio Contable Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4 y 10)  
Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	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	(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
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(927,965)		(1,176,730)	(2,104,695)		(2,104,695)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	1,952			1,952		1,952
Utilidad Integral Neta del periodo			2,086,987	2,086,987		2,086,987
Saldos al 30 de septiembre de 2022	23,994,833	(365,137)	6,070,080	29,699,776		29,699,776

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiarias			
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4)			
Por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021			
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos			
	Nota	Septiembre 2022 \$	Septiembre 2021 \$
<b>Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad</b>		2,086,987	2,040,382
<b>Ajustes a la Utilidad</b>			
Intereses a favor	5	(89,082)	(45,260)
Intereses a cargo	9 y 13	229,307	2,832
Amortización de costo financiamiento	9	23,631	-
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	10	1,952	1,828
Depreciación y Amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 13)		2,020	2,213
<b>Efectivo Generado por resultados</b>		2,254,815	2,001,995
<b>Actividades de operación:</b>			
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	1,539	630
(Aumento) disminución en pagos anticipados		(8,206)	1,757
(Aumento) disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar	6	(345,898)	316,186
Aumento en proveedores, intereses (Nota 9) y otras cuentas por pagar		6,698	607
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	8	(4,212)	33,119
Disminución en otros impuestos retenidos		(855)	(969)
Aumento en beneficios a los empleados		61	42
<b>(Disminución) aumento de efectivo neto por capital de trabajo</b>		(350,873)	351,372
<b>Aumento de efectivo neto por la operación</b>		1,903,942	2,353,367
<b>Actividades de inversión:</b>			
Intereses a favor	5	89,082	45,260
Adquisición y trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	7	(5,861,312)	(52,879)
Otros activos no financieros		(87)	(36)
<b>Efectivo utilizado en actividades de inversión</b>		(5,772,317)	(7,655)
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	13	(3,908)	(3,651)
Disposición de recursos del Crédito Simple	9	5,785,000	-
Pagos de comisiones y honorarios del Crédito Simple	9	(116,132)	-
Intereses pagados del Crédito Simple	9	(221,067)	-
Pago anticipado del Crédito Simple	9	(90,000)	-
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	10	(2,104,695)	(2,056,272)
<b>Efectivo generado (utilizado) por actividades de financiamiento</b>		3,249,198	(2,059,923)
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		(619,177)	285,789
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,721,952	1,442,769
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>		1,102,775	1,728,558

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

Conciliación NOI / FFO / AFFO  
Por el 3T 2022 y 3T 2021

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

Concepto	3T		Variaciones	
	2022	2021	3T	
	\$	\$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	1,014,727	791,655	223,072	28.18
Utilidad de operación	875,166	674,198	200,968	29.81
Gastos de Iniciativa ASG	10,750	20,000	(9,250)	(46.25)
Depreciación y Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	675	738	(63)	(8.54)
<b>NOI</b>	<b>886,591</b>	<b>694,936</b>	<b>191,655</b>	<b>27.58</b>
<b>Margen NOI %</b>	<b>87.37</b>	<b>87.78</b>		<b>(0.41)</b>
Utilidad integral - Neta del periodo	720,705	689,377	31,328	4.54
Amortización del costo de financiamiento	16,204	-	16,204	100.00
Gastos de Iniciativa ASG	10,750	20,000	(9,250)	(46.25)
<b>FFO</b>	<b>747,659</b>	<b>709,377</b>	<b>38,282</b>	<b>5.40</b>
Reparto de excedente de efectivo	-	34,000	(34,000)	(100.00)
Reserva de Capex	(30,000)	(23,500)	6,500	27.66
Gastos de Iniciativa ASG	(10,750)	(20,000)	(9,250)	(46.25)
<b>AFFO</b>	<b>706,909</b>	<b>699,877</b>	<b>7,032</b>	<b>1.00</b>
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,478,470	1,227,438,647	39,823	0.0032
AFFO por CBFIs	0.575903	0.570193	0.005710	1.00

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

Conciliación NOI / FFO / AFFO

De forma acumulada al 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

Concepto	Acumulado Enero a Septiembre		Variaciones	
	2022	2021	Acumulado	
	\$	\$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	2,627,337	2,298,809	328,528	14.29
Utilidad de operación	2,250,879	1,997,988	252,891	12.66
Gastos de Iniciativa ASG	32,250	20,000	12,250	61.25
Depreciación y Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	2,020	2,213	(193)	(8.72)
<b>NOI</b>	<b>2,285,149</b>	<b>2,020,201</b>	<b>264,948</b>	<b>13.11</b>
<b>Margen NOI %</b>	<b>86.98</b>	<b>87.88</b>		<b>(0.90)</b>
Utilidad integral - Neta del periodo	2,086,987	2,040,382	46,605	2.28
Amortización del costo de financiamiento	23,631	-	23,631	-
Gastos de Iniciativa ASG	32,250	20,000	12,250	61.25
<b>FFO</b>	<b>2,142,868</b>	<b>2,060,382</b>	<b>82,486</b>	<b>4.00</b>
Reparto de excedente de efectivo	74,300	92,000	(17,700)	(19.24)
Reserva de Capex	(73,750)	(62,000)	11,750	18.95
Gastos de Iniciativa ASG	(32,250)	(20,000)	12,250	61.25
<b>AFFO</b>	<b>2,111,168</b>	<b>2,070,382</b>	<b>40,786</b>	<b>1.97</b>
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,478,470	1,227,438,647	39,823	0.0032
AFFO por CBFIs	1.719923	1.686750	0.033172	1.97

# 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

### 1.1 Historia y Actividad

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.

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 mencionan las partes que conforman al Fideicomiso:



## A continuación, se mencionan 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) Véase sección "1.3 Subsidiarias" de esta misma Nota.

Al 30 de septiembre de 2022, FIBRA EDUCA continúa cumpliendo con todos los requisitos necesarios para ser considerada 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 10.

### 1.2 Portafolio Inmobiliario

Al 30 de septiembre de 2022,

el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se integra por 65 inmuebles con un Área Bruta Rentable ("ABR") total de 538,382 m<sup>2</sup>, totalmente arrendados a través de la celebración de 19 contratos de arrendamiento con 6 de sus partes relacionadas, según se menciona en la Nota 11. Los ingresos por arrendamiento del 3T 2022 y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2022, incluyen los ajustes por 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 su clausulado, así

como la incorporación de los arrendamientos de los inmuebles adquiridos durante 2022.

### 1.3 Subsidiarias

FIBRA EDUCA mantiene una inversión permanente equivalente al 99.99% en el Capital Social de FEM, que fue constituida el 31 de enero de 2018. La principal actividad del Administrador se basa en el contrato de prestación de servicios celebrado el 15 de marzo de 2018 entre FEM y el Fideicomiso, (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 revolvente y reembolsable), donde se establece que el Administrador 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 el Portafolio 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.

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, con el fin principal de gestionar el "Programa de Becas Educativas Fibra Educa".

El 31 de marzo de 2022, fue constituido



el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración Número F/4812 (Fideicomiso F/4812), a fin de administrar los recursos obtenidos del Crédito Simple contratado en esa misma fecha, y que fueron utilizados para llevar a cabo la adquisición del Inmueble ubicado en el estado de Aguascalientes. Una vez realizada esta transacción, el Fideicomiso F/4812 fue extinguido a través de un convenio de terminación y extinción total del contrato, celebrado el 11 de agosto de 2022.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2022, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277 como de FEM y del Fideicomiso F/4812, este último únicamente por las operaciones celebradas por el periodo comprendido del 31 de marzo (Fecha de su constitución) al 11 de agosto de 2022 (Fecha de su extinción), eliminando para dichos efectos los saldos y transacciones celebradas entre las Entidades.

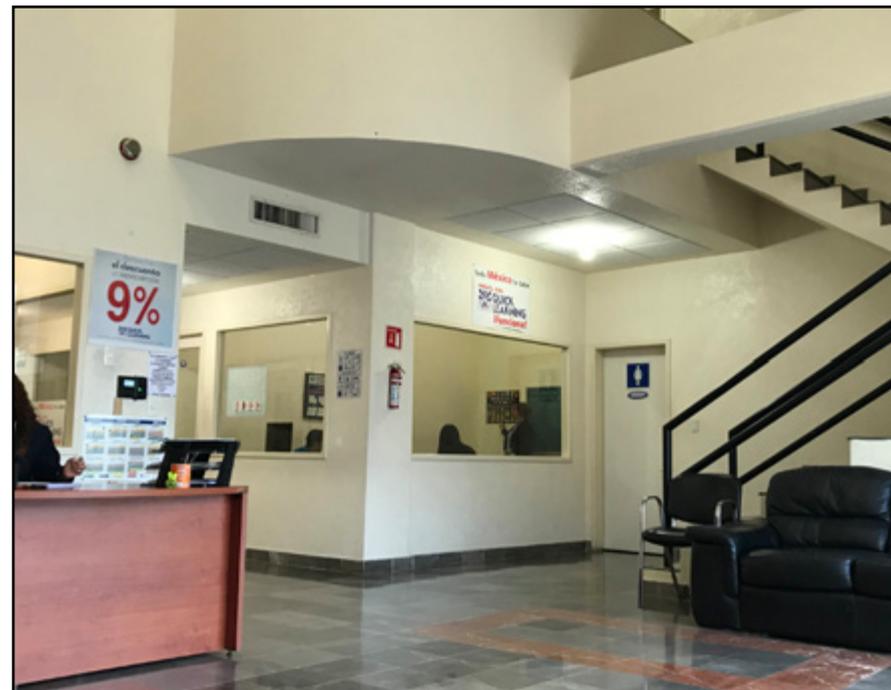
#### **1.4 Eventos relevantes ocurridos del 1 de enero al 30 de septiembre de 2022.**

##### **1.4.1 Movimientos inusuales en el precio de cotización de los CBFIs.**

Como consecuencia de las variaciones en el precio de cotización del CBFi "EDUCA 18", que alcanzó una plusvalía acumulada del 40.09% por el periodo comprendido del 1 de diciembre de 2021 al 5 de enero del 2022, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversorista que, el volumen transaccional operado en ese periodo no fue significativo en términos del volumen total de los CBFIs de FIBRA EDUCA y que, 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.

##### **1.4.2 Adquisiciones Inmobiliarias.**

En febrero, junio y agosto de 2022, FIBRA EDUCA adquirió 6 Inmuebles pertenecientes al sector educativo, con un ABR total de 89,186 m<sup>2</sup>, que representó un incremento del 19.85%, respecto al que tenía al inicio del año. (Véase Nota 7).

Dichos Inmuebles fueron arrendados en su totalidad a partir de las fechas de adquisición, con una vigencia por los próximos 15 años, prorrogables por un plazo igual, según se describe en la Nota 11.

El monto total de las inversiones

inmobiliarias anteriormente mencionadas ascendió a \$5,795,579 (incluye terreno, construcción y gastos accesorios), más el IVA correspondiente principalmente a las construcciones por \$681,009.

Con estas compras, FIBRA EDUCA continúa con el proceso de expansión de sus operaciones, cumpliendo así con los compromisos asumidos ante los Tenedores de los CBFIs de la Emisora.

##### **1.4.3 Crédito Simple.**

El 1 de abril de 2022, FIBRA EDUCA, hizo del conocimiento del Público Inversorista que el 31 de marzo de 2022, completó la contratación de un Crédito Simple por \$5,785 millones de pesos con un vencimiento en dos años posteriores a su celebración.

El 20 de mayo de 2022, el Fideicomiso anunció al Público Inversorista, que, con fecha 18 de mayo, se dispusieron de los recursos del Crédito y a partir

de esta fecha generó intereses ordinarios, determinados con base a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") a 28 días capitalizada más un margen aplicable inicial de 260 puntos básicos, que se incrementará de forma semestral. Con esta disposición de recursos se adquirió en junio de 2022, el inmueble ubicado en el estado de Aguascalientes (Véase Nota 7).

El contrato establece, que el pago del principal se realizará en una sola exhibición al vencimiento del plazo del crédito, pudiendo realizar pagos anticipados a discreción del Fideicomiso, sin que ello le implique alguna obligación adicional o alguna penalización. El 5 de agosto de 2022, el Fideicomiso realizó un pago anticipado por \$90 millones de pesos, que fue aplicado directamente al importe principal del Crédito.

#### 1.4.4 Segundo Informe de Sustentabilidad.

El 20 de junio de 2022, FIBRA EDUCA, hizo del conocimiento del Público Inversionista, la emisión de su Segundo Informe de Sustentabilidad, correspondiente al ejercicio 2021. Este Informe muestra los resultados del desempeño y acciones que, en materia Ambiental, Social y de Gobernanza ("ASG") lleva y llevará a cabo FIBRA EDUCA.

#### 1.4.5 Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio.

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de 3 distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio en Efectivo por \$2,104,695, según se detalla en la Nota 10.

#### 1.4.6 Circulación de CBFIs.

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 34,215 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 han sido convocados y asistieron durante el 2022, y ii) los Incentivos a Ejecutivos por los resultados de su desempeño del 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 1,227,472,862. (Véase Nota 10).

#### Nota 2 - Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2022 y por el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre 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 Nivel 3.**

### 2.3 Valor a costo amortizado

La deuda contraída por FIBRA EDUCA se presenta en el Estado de Situación Financiera

Consolidado a su valor a costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas y variables que están relacionadas a indicadores de mercado.

El valor razonable de la deuda a largo plazo es obtenido mediante los precios de cotización del mercado para instrumentos similares o mediante técnicas como flujos de efectivo estimados en el caso de instrumentos de deuda privada usando tasas de interés de instrumentos similares que reflejen el riesgo de la contraparte, así como el riesgo de la misma Entidad para el plazo de referencia, que se consideran datos de entrada de Nivel 2.

### 2.4. 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 registro de FIBRA EDUCA, considerando que es la moneda utilizada en el entorno económico primario donde realiza sus operaciones.

### 2.5. Negocio en Marcha

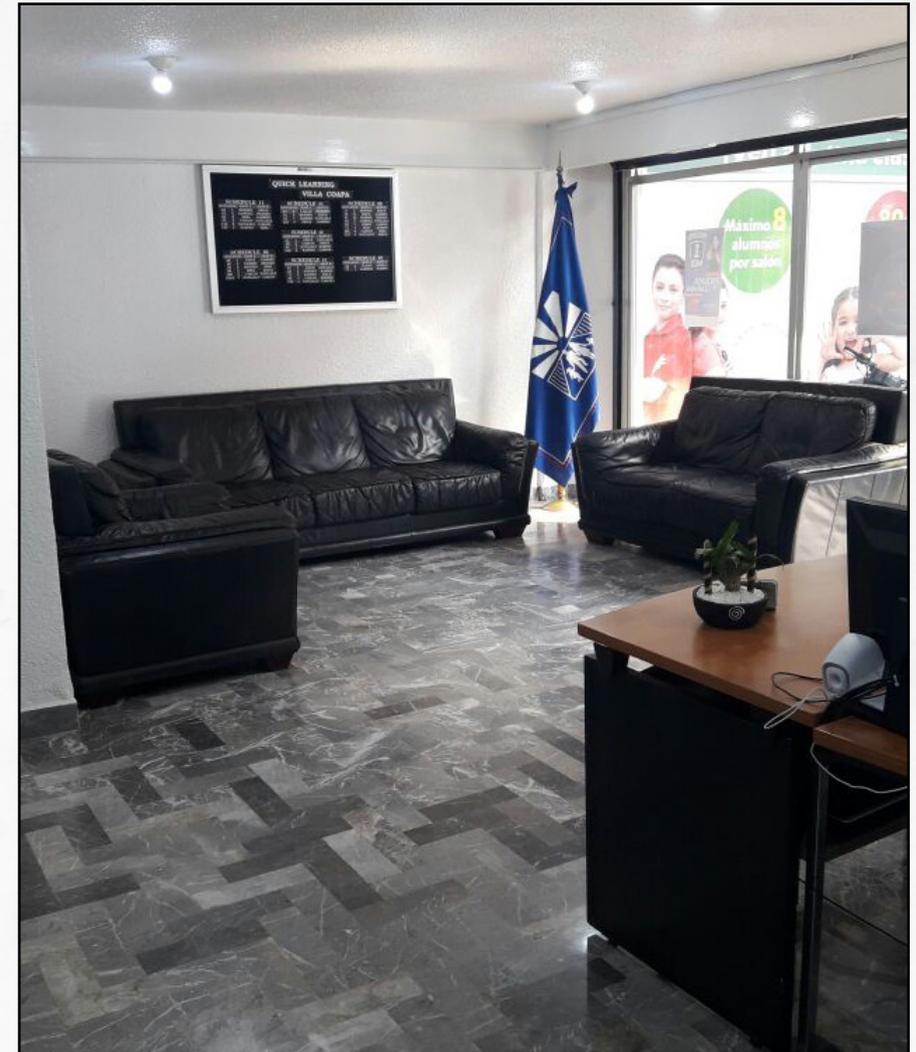
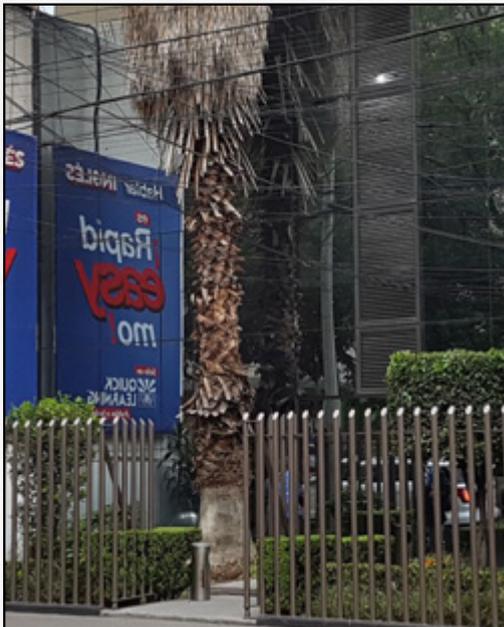
La Administración del Fideicomiso, ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta los cambios en el desempeño operacional, así como los incrementos en la inflación y en las tasas de interés, que ha ocurrido en México en los últimos 12 meses, concluyendo que el Fideicomiso 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 y del Crédito Simple. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.

### 2.6. Consolidación

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios incluyen las operaciones tanto del Fideicomiso F/3277 como las de sus subsidiarias Fibra Educa Management, S. C. y el Fideicomiso de Administración F/4812.

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 se pierde.

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





#### Nota 4 - Resumen de políticas contables significativas

##### Normas IFRS nuevas y modificadas

Las siguientes normas IFRS nuevas y modificadas que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2022, no tuvieron ningún efecto en los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios de FIBRA EDUCA al 30 de septiembre de 2022

**Modificaciones a IFRS 3**

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

**Referencias al marco conceptual IFRS 9 Instrumentos Financieros**

**Modificaciones a IAS 1**

**Modificaciones a la IAS 8**

**Modificantes a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS**

**Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.**

**Definición de las estimaciones contables Información a revelar sobre políticas contables**

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**

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

**Modificaciones a IAS 16**

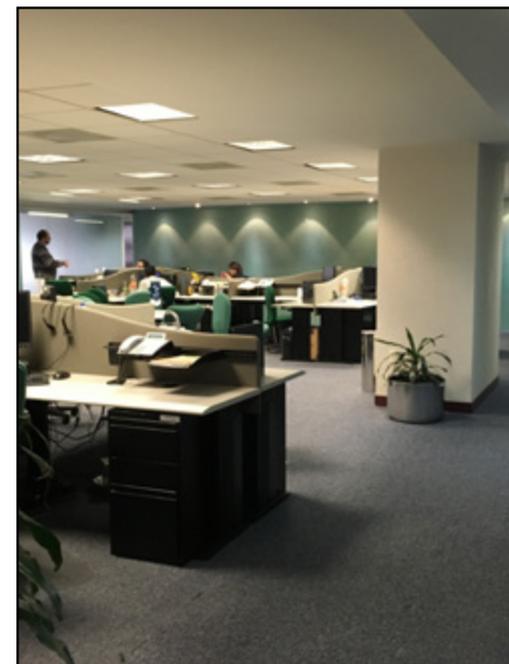
**Modificaciones a IAS 37**

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

**Modificaciones a la IAS 12**

**Contratos de Seguro Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto Propiedad, Planta y Equipo – antes de ser utilizados Contratos onerosos – costos de cumplir con un contrato Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera y la IAS 41 Agricultura Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.**

Al 30 de septiembre de 2022, el Fideicomiso continúa aplicando consistentemente las políticas contables materiales que fueron reveladas en los Estados Financieros Consolidados anuales del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2021.



#### Nota 3 - Administración de Riesgos

Estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, pudieran contener estimaciones futuras. Por su propia naturaleza, las estimaciones futuras conllevan a riesgos e incertidumbres, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que dichas predicciones, pronósticos,

proyecciones y demás estimaciones futuras no se cumplan. 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 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 10** 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 julio al 30 de septiembre de 2022 y 2021, ascendieron a \$19,510 y \$16,131, respectivamente y de \$89,082 y \$45,260 por el periodo acumulado comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2022 y 2021, respectivamente.

Los recursos del Crédito Simple (véase Nota 9), se obtuvieron el 18 de mayo de 2022 y en tanto fueron utilizados para la adquisición del inmueble ubicado en el estado de Aguascalientes (23 de junio de 2022, véase Nota 7), fueron invertidos generando intereses por \$40,247.

Concepto	Septiembre 2022 \$	Diciembre 2021 \$	Variación	
			\$	%
No. de Títulos (1)	11,080,885	2,752,984	8,327,901	302.50
Tasa	9.20%	5.33%		
Plazo	1 Día	3 Días		
<b>Monto de la Inversión</b>	<b>1,102,680</b>	<b>1,721,898</b>	<b>(619,218)</b>	<b>(35.96)</b>
Efectivo en Bancos	95	54	41	75.93
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>1,102,775</b>	<b>1,721,952</b>	<b>(619,177)</b>	<b>(35.96)</b>

(1) El precio de mercado de los títulos es diferente en cada uno de los periodos reportados. **FIGURA 10**

## Nota 6 - Impuesto al Valor Agregado por recuperar

En la **figura 11** se presenta un resumen

de los principales movimientos del saldo de IVA por recuperar, por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2022 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021

Concepto	Septiembre 2022 \$	Diciembre 2021 \$	Variación	
			\$	%
Saldo inicial	44,590	458,431	(413,841)	(90.27)
Mas (menos):				
Acreditamientos de IVA por ingresos de arrendamiento	(420,374)	(494,653)	(74,279)	(15.02)
IVA acreditable de las operaciones del periodo (1)	766,272	80,812	685,460	848.22
<b>Saldo al cierre del periodo</b>	<b>390,488</b>	<b>44,590</b>	<b>345,898</b>	<b>775.73</b>

(1) Incluye el IVA de las construcciones correspondientes de las adquisiciones inmobiliarias descritas en la Nota 7, por un monto de \$681,009. **FIGURA 11**

## Nota 7 – Propiedades de Inversión

Al 30 de septiembre de 2022, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra en la **figura 12**.

Cinco de las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA pertenecientes al sector educativo, constituyen el Aforo Total

requerido por el Contrato de Crédito (véase inciso iv, de la sección de las obligaciones de hacer del Fideicomiso de la Nota 9).

Las Propiedades de Inversión que integran el Portafolio de FIBRA EDUCA, se encuentran totalmente aseguradas, cubriendo con las obligaciones del Crédito Simple (véase inciso iii, de la sección de las obligaciones de hacer del Fideicomiso de la Nota 9).

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	% de Ocupación	Diciembre 2021 \$	Adiciones (a) \$	Remodelaciones (b) \$	Septiembre 2022 \$
<b>Planteles Universitarios</b>							
OPI (1)	12	295,565	100.00	12,741,236	-	64,430	12,805,666
2019 (1)	7	96,017	100.00	6,423,283	-	1,303	6,424,586
2022 (1)	6	89,186	100.00	-	5,206,267	-	5,206,267
	25	480,768		19,164,519	5,206,267	65,733	24,436,519
<b>Oficinas</b>							
OPI (1)	5	34,907	100.00	1,835,277	-	-	1,835,277
<b>Centros de Aprendizaje</b>							
OPI (1)	35	22,707	100.00	782,388	-	-	782,388
<b>Subtotal</b>	<b>65</b>	<b>538,382</b>		<b>21,782,184</b>	<b>5,206,267</b>	<b>65,733</b>	<b>27,054,184</b>
<b>Gastos</b>							
Accesorios				1,244,449	589,312	-	1,833,761
Ajuste por Revaluación - Neto				4,957,762	-	-	4,957,762
<b>Total Propiedades de Inversión</b>				<b>27,984,395</b>	<b>5,795,579</b>	<b>65,733</b>	<b>33,845,707</b>

(1) incluye los montos de la inversión en Terreno, Construcción y gastos de traslado de dominio y legales entre otros. **FIGURA 12**



## a) Adquisiciones Inmobiliarias

En febrero, junio y agosto de 2022, FIBRA EDUCA adquirió 6 Inmuebles pertenecientes

al sector educativo, con un ABR total de 89,186 m<sup>2</sup>, que representó un incremento del 19.85%, respecto al que tenía al inicio del año, con las características que se mencionan en la **figura 13**.

Fechas de Adquisición 2022	Ubicación del Inmueble	ABR m <sup>2</sup>
3 de febrero	Torreón, Coahuila (1)	3,336
3 de febrero	Tijuana, Baja California Norte (1)	3,451
8 de febrero	Hermosillo, Sonora (1)	6,516
10 de febrero	Culiacán, Sinaloa (1)	3,260
23 de junio	Aguascalientes, Aguascalientes (2)	67,167
16 de agosto	Tlaquepaque, Jalisco (1)	5,456
	<b>Total</b>	<b>89,186</b>

FIGURA 13

(1) Estas inversiones fueron realizadas con el efectivo disponible con el que contaba FIBRA EDUCA.

(2) Esta Inversión fue llevada a cabo con los recursos obtenidos del Crédito Simple contratado para tal efecto (véase Nota 9) y también con el Depósito de seriedad por \$250,000 (más IVA) realizado el 30 de marzo de 2022. Previo a su adquisición, FIBRA EDUCA obtuvo la autorización de la COFECE para llevarla a cabo.

El monto total de las inversiones inmobiliarias ascendió a \$5,795,579 (incluye terreno, construcción y gastos accesorios), más el IVA correspondiente principalmente a las construcciones por \$681,009.

Dichos Inmuebles fueron arrendados en su totalidad a partir de sus fechas de adquisición, con una vigencia por los próximos 15 años prorrogables por un plazo igual, según se describe en la Nota 11.

## b) Remodelaciones y habilitaciones

Durante el 3T 2022, FIBRA EDUCA continuó con trabajos de remodelaciones y habilitaciones en diversos inmuebles pertenecientes al sector educativo. Dichos trabajos fueron realizados con su parte relacionada Camtre Innovaciones y Procesos, S. A.

de C. V.

## c) Desarrollos Inmobiliarios

Una vez concluido el desarrollo inmobiliario "Universidad Lamar Tepatlán", ubicado en el estado de Jalisco, donde actualmente se están llevando a cabo trabajos de colocación del asfalto en el estacionamiento y construcción de gradas, FIBRA EDUCA, no tiene planes de realizar algún otro desarrollo en los inmuebles de su Portafolio actual.

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 entró en vigor el contrato de arrendamiento, incluso el valor de la Renta ha sido objeto de incrementos anuales, de conformidad con su clausulado del contrato.

El Portafolio del Fideicomiso se encuentra integrado por: i) 25 Inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 480,768 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>.

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 14**.

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
Aguascalientes	1	67,167	1	633	-	-	2	67,800
Hidalgo	3	65,845	-	-	-	-	3	65,845
Ciudad de México	2	22,100	8	4,204	5	34,907	15	61,211
Jalisco	3	48,216	6	3,207	-	-	9	51,423
Estado de México	3	38,862	7	5,659	-	-	10	44,521
Guerrero	1	41,911	-	-	-	-	1	41,911
Yucatán	1	38,000	-	-	-	-	1	38,000
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
Tamaulipas	1	2,932	1	622	-	-	2	3,554
Coahuila	1	3,336	-	-	-	-	1	3,336
Sinaloa	1	3,260	-	-	-	-	1	3,260
Nuevo León	-	-	4	2,853	-	-	4	2,853
Chihuahua	-	-	1	991	-	-	1	991
Puebla	-	-	1	843	-	-	1	843
Veracruz	-	-	1	710	-	-	1	710
Quintana Roo	-	-	1	546	-	-	1	546
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>480,768</b>	<b>35</b>	<b>22,707</b>	<b>5</b>	<b>34,907</b>	<b>65</b>	<b>538,382</b>

FIGURA 14



## Nota 8 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas

Saldos por cobrar y por pagar

Concepto	Septiembre 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)	32,250	-	32,250	-
	32,250	36,462	(4,212)	(11.55)

FIGURA 15

(1) Corresponde al remanente de las rentas devengadas no cobradas 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.

(3) Al 30 de septiembre de 2022, FIBRA EDUCA ha provisionado la parte proporcional por \$32,250 (\$10,750 trimestralmente), que representa el 1.23% de los Ingresos por Arrendamiento acumulados a esa misma fecha, que será destinado vía donativo al cierre del ejercicio, a Entidades Donatarias de Nacer Global, para fortalecer el "Programa de Becas FIBRA Educa", que consiste en convocar y seleccionar a los beneficiarios de Becas, a jóvenes mexicanos vulnerables provenientes de 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 en el otorgamiento de cursos de inglés a través de las Instituciones que operan con la marca Quick Learning a cada beneficiario, durante el lapso que duren sus estudios profesionales. Por

Al 30 de septiembre 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 15**.

cada \$1 peso que FIBRA EDUCA destine al Programa, Nacer Global contribuirá con otro \$1 peso en especie. Este donativo se lleva a cabo de conformidad con los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 30 de abril de 2021, donde se resolvió destinar para ese fin hasta el 1.35% de los ingresos anuales por arrendamiento de FIBRA EDUCA durante los ejercicios 2021 y 2022.

Operaciones con partes relacionadas

Emolumentos y Compensaciones al Personal Clave

Durante el 3T 2022, FIBRA EDUCA liquidó \$952 y \$3,989, por concepto de Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que fueron convocados y asistieron en ese mismo periodo (Véase Nota 10) y por los sueldos y compensaciones pagados a los Directivos clave (Véase Nota 13), respectivamente.

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.

## Nota 9 – Crédito Simple

Como se menciona en la Nota 1, el 18 de mayo de 2022, FIBRA EDUCA dispuso de los recursos que obtuvo de la contratación de un crédito simple que celebró el 31 de marzo de 2022, por \$5,785 millones de pesos. Estos recursos fueron empleados para la adquisición de un inmueble perteneciente al sector educativo ubicado en el estado de Aguascalientes, que se llevó a cabo el 23 de junio de 2022, (Véase Nota 7). El vencimiento de este crédito será dos años posteriores a su celebración (31 de marzo de 2024). El Fideicomiso podrá obtener una prórroga al vencimiento del contrato por un único periodo adicional de 12 meses y los intereses que causará serán calculados con la TIIE capitalizada a 28 días más el margen aplicable que se encuentre vigente a esa fecha.

El contrato establece, que el pago del principal se realizará en una sola exhibición al vencimiento del plazo del crédito, pudiendo realizar pagos anticipados a discreción del Fideicomiso, sin que ello le implique alguna obligación adicional o alguna penalización. El 5 de agosto de 2022, el Fideicomiso realizó un pago anticipado por \$90 millones que fue aplicado directamente al importe principal del crédito.

Los costos relacionados con la contratación de este Crédito, como son principalmente comisiones bancarias y honorarios legales ascendieron a \$116,132, y son amortizados durante el plazo de vigencia del Crédito. Estos costos son presentados netos en el rubro de Crédito Simple en el Estado de Situación Financiera, según se describen en la **figura 16**.

Concepto	Importe \$
Disposición del Crédito (18 de mayo de 2022)	5,785,000
menos:	
Comisiones y honorarios (1)	(92,501)
Pago anticipado (5 de agosto de 2022)	(90,000)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2022:</b>	<b>5,602,499</b>

(1) Incluye la amortización acumulada por \$23,631

FIGURA 16

De conformidad con el clausulado del contrato, se establecen diversas obligaciones de hacer y no hacer ("Covenants"), que en caso de no cumplirse alguno de ellos, pudiera ser causa de vencimiento anticipado, exigiendo la Institución Financiera el pago inmediato del principal y accesorios que adeude el Fideicomiso a esa fecha.

A continuación, se presentan los principales Covenants

El Fideicomiso no podrá llevar a cabo lo siguiente, sin previo consentimiento de los Acreditantes:

- I. Enajenar las Propiedades de Inversión.
- II. Asumir cualquier deuda distinta a este Crédito.
- III. Modificar el contrato de Fideicomiso, o renunciar a cualesquiera derechos

de los que sea titular conforme a los arrendamientos, salvo porque normativamente así lo exijan las leyes correspondientes.

IV. Otorgar o conceder préstamos a terceros.

V. Ceder los derechos y obligaciones derivados de cualquier arrendamiento de las Propiedades de Inversión.

VI. Realizar declaraciones o presentar documentos falsas o incompletas en la fecha en que hubieren sido hechas.

El Fideicomiso adquiere, entre otras, las siguientes obligaciones:

I. Cumplir con todas las legislaciones en materia fiscal, legal, de mercado etc. que le permitan mantener su estado de

FIBRA.

II. Informar trimestralmente a la Acreditante sobre:

- a) la situación financiera del Fideicomiso.
- b) el cumplimiento de las razones financieras en función con los umbrales previamente establecidos en el clausulado del contrato.
- c) los ingresos por arrendamiento devengados de cada una de las Propiedades de Inversión, incluyendo a su Arrendatario.
- d) en su caso, sobre las posibles contingencias que pudieran presentarse en el periodo a informar.

III. Contratar y mantener aseguradas todas las Propiedades de Inversión, mediante pólizas que cubran todos los siniestros usuales.

IV. Constituir el Aforo Inicial y posteriormente el Aforo Total, para establecer una Hipoteca, que garantice el pago del monto principal, intereses y otros costos que implique el Crédito Simple.

V. Celebrar el contrato de arrendamiento del Inmueble adquirido con los recursos obtenidos del Crédito (véase nota 11).

VI. Prelación de pago ante cualquier obligación derivada del contrato de este Crédito.

VII. Cumplir con el pago de la Distribución anual de su resultado fiscal neto, de conformidad con los artículos 187 y 188, de la LISR.

Al 30 de septiembre de 2022, FIBRA EDUCA ha cumplido con todos los Covenants a los cuales se encuentra sujeta durante la vigencia del contrato de Crédito Simple.

Este crédito causará intereses ordinarios a partir de la fecha de su disposición (18 de mayo de 2022), pagaderos el día 28 del último mes de

cada trimestre que se trate, determinados con base en la TIIE a 28 días capitalizada, más un margen aplicable inicial de 260 puntos básicos, que se incrementará de forma semestral. En caso de dilación en el pago de los intereses ordinarios, se causarán intereses moratorios determinados con el doble de la tasa de interés ordinaria desde la fecha en que dicho pago debió realizarse hasta su pago total.

Los intereses devengados del periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2022 y de forma acumulada del 18 de mayo al 30 de septiembre, fueron de \$156,885 (incluye una provisión de \$5,647, correspondientes del 28 al 30 de septiembre de 2022) y \$226,715, respectivamente.

Los intereses liquidados del periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2022 y de forma acumulada del 18 de mayo al 30 de septiembre, fueron de \$156,381 y \$221,067, respectivamente.



Concepto	CBFIs
<b>CBFIs en circulación al 1 de enero de 2022</b>	<b>1,227,438,647</b>
<b>Puesta en circulación de CBFIs:</b>	
<b>Febrero</b>	<b>22,862</b>
<b>Abril</b>	<b>5,944</b>
<b>Julio</b>	<b>5,409</b>
<b>Total:</b>	<b>34,215</b>
<b>CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>1,227,472,862</b>

**FIGURA 17**

#### **Nota 10 - Patrimonio Contable**

Como se menciona en la Nota 1, FIBRA EDUCA ha puesto en circulación CBFIs 34,215 CBFIs, equivalentes a \$1,952, netos de ISR, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos a

los Miembros Independientes del Comité por las sesiones a las que han sido convocados y asistieron durante el 2022 y el 50% de Incentivos a Ejecutivos por los resultados de su desempeño del ejercicio 2021, previa opinión del Comité de Compensaciones, en las fechas que se mencionan en la **figura 17**.

Para mantener la calidad de 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 a los Tenedores, y se muestra disminuyendo el saldo de Patrimonio Contribuido.

En la **figura 18** se muestra un resumen de las Distribuciones realizadas durante el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2022:

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
26 de abril	13 de mayo	1T 2022	300,354	401,008	701,362	0.571389
19 de julio	2 de agosto	2T 2022	292,483	410,414	702,897	0.572638
		<b>Total:</b>	<b>927,965</b>	<b>1,176,730</b>	<b>2,104,695</b>	<b>1.714665</b>

**FIGURA 18**

Por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2022 y 2021, la Utilidad Básica por cada CBFIs ascendió a \$0.587196 y \$0.561688 pesos mexicanos, respectivamente, y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2022 y 2021 fue de \$1.700377 y \$1.662454 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.

determinados de conformidad con la metodología "AMEFIBRA FFO", que establece que se adicionen o disminuyan, entre otras, a la Utilidad Integral Neta del periodo, la amortización del costo de financiamiento, así como los Gastos de iniciativa de ASG. Los Fondos Ajustados por la Operación del periodo ("AFFO", por sus siglas en inglés), se determinó disminuyendo una reserva de Capex y los Gastos de iniciativa de ASG.

El FFO y AFFO por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y de forma acumulada al 30 de septiembre de 2022 y 2021, se integran como se muestra en la **figura 19**.

Los Fondos Generados por la Operación ("FFO", por sus siglas en inglés) son

2021			2022	
3 T \$	Acumulado Enero a Septiembre \$		Acumulado Enero a Septiembre \$	3 T \$
689,377	2,040,382	Utilidad integral - Neta del periodo	2,086,987	720,705
-	-	Amortización del costo de financiamiento	23,631	16,204
20,000	20,000	Gastos de Iniciativa ASG	32,250	10,750
<b>709,377</b>	<b>2,060,382</b>	<b>FFO</b>	<b>2,142,868</b>	<b>747,659</b>
34,000	92,000	Reparto de excedente de efectivo	74,300	-
(23,500)	(62,000)	Reserva de Capex	(73,750)	(30,000)
(20,000)	(20,000)	Gastos de Iniciativa ASG	(32,250)	(10,750)
<b>699,877</b>	<b>2,070,382</b>	<b>AFFO</b>	<b>2,111,168</b>	<b>706,909</b>

**FIGURA 19**

**Nota 11 - Ingresos por arrendamiento**

Al 30 de septiembre de 2022, FIBRA EDUCA tiene celebrados 19 Contratos de Arrendamiento con 6 de sus partes relacionadas, quedando así arrendados los 65 inmuebles que conforman su Portafolio Inmobiliario.

En la **figura 20** se presentan los

Ingresos por arrendamiento por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y posteriormente por el 3T 2022 y 3T 2021, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles: Las principales características de los contratos de arrendamiento se mencionan a en la **figura 21**.

Segmento	Acumulado de Enero a Septiembre		3T	
	2022 \$	2021 \$	2022 \$	2021 \$
Planteles Universitarios	2,317,723	2,008,452	905,943	690,994
Oficinas	217,829	204,280	76,535	70,820
Centros de Aprendizaje	91,785	86,077	32,249	29,841
<b>Total</b>	<b>2,627,337</b>	<b>2,298,809</b>	<b>1,014,727</b>	<b>791,655</b>

**FIGURA 20**

#	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato (años y meses)	ABR m <sup>2</sup>	Ingreso 2022	
	Inicio	Terminación				3T \$	Acumulado \$
1	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años, 9 meses	66,583	106,721	303,741
2	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años, 9 meses	46,802	104,896	298,546
3	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años, 9 meses	55,443	99,637	283,579
4	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años, 9 meses	46,802	89,982	256,100
5	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años, 9 meses	75,707	111,161	316,379
6	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años, 9 meses	61,842	106,557	303,275
7	14 de marzo de 2019	13 de marzo de 2034	15	11 años, 6 meses	4,460	7,742	22,806
8	22 de abril de 2019	21 de abril de 2034	15	11 años, 8 meses	2,932	4,890	14,239
9	3 de mayo de 2019	2 de mayo de 2034	15	11 años, 6 meses	6,375	12,030	34,932
10	28 de junio de 2019	27 de junio de 2034	15	11 años, 9 meses	41,911	80,784	230,044
11	4 de noviembre de 2019	3 de noviembre de 2034	15	12 años, 2 meses	11,186	30,746	92,240
12	3 de diciembre de 2019	2 de diciembre de 2034	15	12 años, 3 meses	6,230	25,591	76,773
13	18 de diciembre de 2019	17 de diciembre de 2034	15	12 años, 3 meses	22,923	73,807	221,422
14	3 de febrero de 2022	2 de febrero de 2037	15	14 años, 5 meses	3,336	1,960	5,180
15	3 de febrero de 2022	2 de febrero de 2037	15	14 años, 5 meses	3,451	1,694	4,477
16	8 de febrero de 2022	7 de febrero de 2037	15	14 años, 5 meses	6,516	2,330	6,019
17	10 de febrero de 2022	9 de febrero de 2037	15	14 años, 5 meses	3,260	2,171	5,557
18	23 de junio de 2022	22 de junio de 2037	15	14 años, 9 meses	67,167	149,658	149,658
19	16 de agosto de 2022	15 de agosto de 2037	15	14 años, 11 meses	5,456	2,370	2,370
<b>Total</b>					<b>538,382</b>	<b>1,014,727</b>	<b>2,627,337</b>

**FIGURA 21**

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 ocurrida en los últimos 12 meses, 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.

Los ingresos por arrendamiento al 30 de septiembre de 2022, incluyen los ajustes inflacionarios en el valor de las Rentas, de acuerdo con lo mencionado

en el párrafo anterior por \$62,888, así como el reconocimiento de los ingresos de los Inmuebles adquiridos en 2022 por \$160,184.

Estos contratos están celebrados con 6 Arrendatarios que son sus partes relacionadas, con los importes que se mencionan en la **figura 22**.

Ingreso 2021		Arrendatario	Ingreso 2022	
3T \$	Acumulado \$		3T \$	Acumulado \$
171,611	502,951	Desarrollo JNG Coyoacán, S.A. de C. V.	187,298	543,819
171,832	495,730	Postulando Ideas, S. A de C. V.	189,811	539,327
123,075	358,760	Inmobiliaria Ciudad del Sol Guadalajara, S. A de C. V.	134,452	387,748
122,439	355,922	Desarrollo JNG Azcapotzalco, S. A. de C. V.	132,148	380,047
103,945	300,597	Interpretaciones Económicas, S. A. de C. V.	261,927	470,284
98,753	284,849	Negocios y Visión en Marcha, S. A de C. V.	109,091	306,112
791,655	2,298,809	Total	1,014,727	2,627,337

**FIGURA 22**



### Nota 12 - Gastos de Operación y Mantenimiento

En la **figura 23** 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.

Concepto	3T		Enero a Septiembre	
	2022 \$	2021 \$	2022 \$	2021 \$
Mantenimiento y conservación (1)	102,746	79,762	271,378	226,661
Seguros y Fianzas	4,323	3,936	13,146	11,945
Impuesto predial	1,918	1,484	5,826	4,568
<b>Total gastos de Operación y Mantenimiento</b>	<b>108,987</b>	<b>85,182</b>	<b>290,350</b>	<b>243,174</b>

**FIGURA 23**

### Nota 13 - Gastos de Administración

En la **figura 24** 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 en 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, en términos de lo aprobado por la Asamblea Ordinaria 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 fueron convocados y asistieron en el periodo correspondiente, en una proporción del 50% en efectivo y el resto en CBFIs.

3) Corresponde a la amortización de los derechos de arrendamiento que se derivan del registro contable del contrato de subarrendamiento celebrado 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 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo de los derechos de arrendamiento asciende a \$28,807 y \$30,727, respectivamente.

Durante el 3T 2022, FIBRA EDUCA realizó pagos de este arrendamiento por \$1,302 (\$1,213 en 2021) y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de



2022 por \$3,908 (\$3,651 en 2021); así mismo registró intereses a cargo por los periodos comprendidos del 1 de julio al 30 de septiembre de 2022 y 2021 de \$864 y \$944 y de forma acumulada por los periodos comprendidos del 1 de enero al 30 de septiembre de 2022 y 2021 por \$2,592 y \$2,832, respectivamente y se presentan en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios. Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los saldos de las obligaciones por arrendamiento a corto y largo plazo ascienden a \$5,209, \$29,847

y \$5,209, \$31,163, respectivamente.

4) Al 30 de septiembre de 2022, FIBRA EDUCA ha contratado a diversos asesores y auditores para la realización de servicios profesionales que en periodos anteriores no se habían contratado, como son, entre otros, los de la certificación EDGE para algunos de sus inmuebles, auditoría al Programa de Becas, análisis, evaluación y calificación del Gobierno Corporativo, así como los gastos relacionados con las adquisiciones inmobiliarias realizadas en febrero, junio y agosto.

Concepto	3T		Enero a Septiembre	
	2022 \$	2021 \$	2022 \$	2021 \$
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social (1)	8,181	7,145	28,122	24,475
Emolumentos a los miembros de los Comités (2)	952	949	3,189	3,033
Amortización de los derechos de arrendamiento (3)	640	688	1,920	2,063
Gastos generales de oficina	2,284	1,355	5,047	3,822
Honorarios profesionales (4)	7,309	1,625	13,481	2,358
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	417	390	1,722	1,681
Otros	41	123	377	215
<b>Total gastos de Administración</b>	<b>19,824</b>	<b>12,275</b>	<b>53,858</b>	<b>37,647</b>

FIGURA 24

**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 Inmuebles atendiendo a los segmentos operativos a los que pertenecen, siendo estos los planteles universitarios, oficinas y centros de aprendizaje, sobre la base

del NOI. Esta base de medición excluye de la Utilidad Operacional, los Gastos de Iniciativa ASG y la Depreciación y Amortización operativa, entre otros.

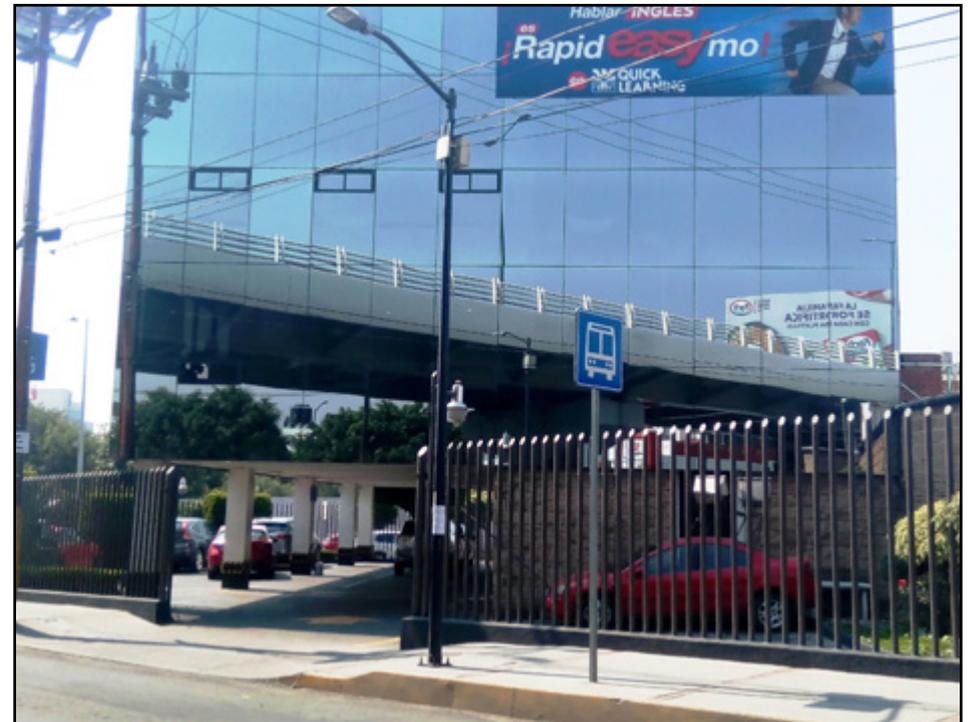
En las **figuras 25 y 26** se muestra la información por segmentos por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y de forma acumulada del 1 de enero al 30 de septiembre de esos mismos años:

Sector	Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	NOI 2022			
			Acumulado Enero a Septiembre		3T	
			\$	%	\$	%
Planteles Universitarios	25	480,768	2,019,116	87.12	792,773	87.51%
Oficinas	5	34,907	187,073	85.88	65,879	86.08%
Centros de Aprendizaje	35	22,707	78,960	86.03	27,939	86.64%
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>538,382</b>	<b>2,285,149</b>	<b>86.98</b>	<b>886,591</b>	<b>87.37%</b>

FIGURA 25

Sector	Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	NOI 2021			
			Acumulado Enero a Septiembre		3T	
			\$	%	\$	%
Planteles Universitarios	19	391,582	1,783,457	88.80	612,426	88.63%
Oficinas	5	34,907	171,443	83.93	59,776	84.41%
Centros de Aprendizaje	35	22,707	65,301	75.86	22,734	76.18%
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>449,196</b>	<b>2,020,201</b>	<b>87.88</b>	<b>694,936</b>	<b>87.78%</b>

FIGURA 26



## Nota 15 - Compromisos

### 15.1 Crédito Simple

FIBRA EDUCA tiene la obligación de pagar de forma trimestral los intereses ordinarios del Crédito Simple contratado y el monto del principal a la fecha de su vencimiento (31 de marzo de 2024), así como del cumplimiento de los covenants que se mencionan en la Nota 9.

### 15.2 Subarrendamiento

De conformidad con el clausulado del contrato de subarrendamiento, el Administrador tiene la obligación de realizar pagos mensuales de este arrendamiento por \$434, a su parte relacionada Postulando Ideas, S.A. de C. V. Este importe será actualizado en diciembre de cada año, de conformidad con lo señalado en el mismo contrato. (véase Nota 13).

### 15.3 Rentas futuras

Al 30 de septiembre de 2022, FIBRA EDUCA tiene celebrados 19 contratos de arrendamiento. El monto anualizado nominal de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 30 de septiembre de 2022 (con un remanente que oscila entre 15 y 11 años, según se menciona en la Nota 11), se analiza como se muestra en la **figura 27**.

Vencimiento	Importe \$
1 año	4,010,196
1 a 3 años	8,020,392
3 a 5 años	8,020,392
5 a 7 años	8,020,392
más de 7 años	18,568,947
Total	46,640,319

FIGURA 27



## Nota 16 - Hechos posteriores

1. El 18 de octubre de 2022, los Miembros del Comité Técnico, previa propuesta y opinión del Comité de Auditoría de su sesión celebrada el 11 de octubre de 2022, aprobaron el pago en efectivo de la Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio, correspondiente a las operaciones celebradas en el 3T 2022, por \$706,909, que se liquidará, a más tardar el 9 de noviembre de 2022.

2. En octubre de 2022, FIBRA EDUCA puso en circulación 5,608 CBFIs, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités que fueron convocados y asistieron

en ese mismo mes. Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,478,470.

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2022, fueron autorizados para su emisión el 18 de octubre de 2022, por el Mtro. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).

