



**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 SEGUNDO TRIMESTRE 2023**

**el lunes 7 de agosto de 2023**

a las 10:00 hrs. (Ciudad de México)

Para acceder, favor de marcar:

**55 2881 4629**

**Participantes PRINCIPAL, CDMX**

**55 2881 4628**

**Participantes ALTERNO, CDMX**

**+1 (888) 858 3559**

**Participantes, USA 800 TollFree**

**+1 (917) 341 2829**

**Participantes, USA New York**

**Participantes:**

**Raúl Martínez Solares Piña. Director General/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 Trimestral*

AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y POR EL PERIODO  
DEL 1 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DE 2023

# MENSAJE DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ TÉCNICO DEL 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 DISTRIBUCIÓN POR CERTIFICADO BURSÁTIL FIDUCIARIO INMOBILIARIO (“CBFI”)

## Estimados Inversionistas:

Es un gusto para mí poder presentar los resultados de FIBRA EDUCA del Segundo Trimestre de 2023 (2T 2023); cifras que reflejan las operaciones del 1 de abril al 30 de junio de 2023.

Recientemente cumplimos nuestro 5º aniversario de haber llevado a cabo la Oferta Pública Inicial en la BMV, periodo en el que el CBFI de FIBRA EDUCA ha reflejado una apreciación

del 221.20%, como se muestra en la **figura 1**.

Desde la oferta pública inicial y hasta la fecha de emisión de este reporte trimestral, FIBRA EDUCA ha distribuido ininterrumpidamente de forma trimestral el Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio a los Tenedores de CBFIs por \$12,584,610, que equivale a \$10.25 pesos por CBFI, conforme se muestra en la **figura 2**.

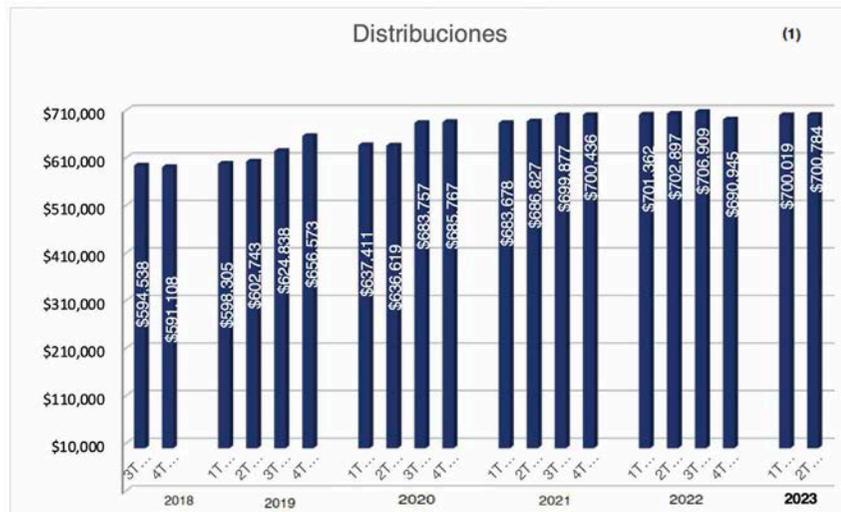


FIGURA 2

FIGURA 1

Precio de cotización CBFI		Plusvalía		Distribución (Yield)		Total	
27 de junio de 2018	30 de junio de 2023	\$	%	\$	%	\$	%
\$ 20.00	\$ 53.99	33.99	169.95	10.25	51.25	44.24	221.20

(1) La distribución de las operaciones del 2T 2023, será liquidada el 24 de agosto de 2023, de conformidad por lo aprobado en el Comité Técnico de su sesión del 25 de julio de 2023.

En estos primeros 5 años, FIBRA EDUCA ha adquirido 13 Activos lo que ha representado un incremento del 52.44% en el ABR, pasando de 353,179 m² a

538,382 m². Al cierre del 2T 2023 el portafolio del Fideicomiso se integra por i) 25 Inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 480,768 m², ii) 35 Centros de Aprendizaje con un ABR de 22,707 m² y iii) 5 Inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m², valuados en \$35,314,809. Estos Activos tienen una ocupación del 100% al cierre del 2T 2023, como se muestra en la **figura 3**.



FIGURA 3

En el 2T 2023, fue reestructurado nuestro Gobierno Corporativo quedando conformado por 6 Miembros Independientes y 1 Patrimonial de conformidad con los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores celebrada el 28 de abril de 2023, es decir, el 86% de los miembros que integran el Comité Técnico son genuinamente independientes, además, el 50% de los Miembros Independientes es de un género diferente al otro 50%, conforme a la **figura 4**.

En materia de ASG, hemos logrado cumplir con los siguientes KPIs:

1. Beneficiar a 822 becarios a través del "Programa de Becas FIBRA EDUCA" al cierre del ejercicio 2022.
2. Certificar 4 inmuebles (3 en nivel EDGE Advanced y 1 con nivel EDGE Certified) que suman 16,563 m<sup>2</sup> de ABR, que representa el 10.25% de nuestra meta establecida al 2030.

Debido al cumplimiento de estos KPIs, en el 1T 2023 fuimos notificados por el Banco Agente del primer crédito bancario simple contratado por el Fideicomiso, que fue vinculado a la Sostenibilidad, y por lo tanto a partir del 2T 2023 ejercimos el derecho de aplicar una reducción de 10 PBS (5 PBS por cada KPI) en el margen aplicable de la Tasa de Interés Ordinaria, de conformidad con lo establecido en dicho contrato de crédito simple.

Con estas acciones se refuerza el compromiso con los Grupos de Interés, nuestra sociedad y con México, de continuar trabajando en acciones Sostenibles en beneficio del Medio Ambiente y la comunidad.

El 14 de marzo de 2023, la Asamblea de Tenedores de CBFIs autorizó establecer un programa de colocación en la BMV de CEBURES a largo plazo con carácter

revolvente por un monto de hasta \$20,000,000 o su equivalente en UDIS, con el objetivo de continuar, entre otros, y al amparo de 3 emisiones por un monto autorizado de hasta \$12,000,000 realizando inversiones inmobiliarias pertenecientes al sector educativo alineados con nuestro plan de crecimiento, generando rendimientos crecientes, constantes y sustentables en beneficio de los Tenedores de los CBFIs de FIBRA EDUCA. Previo a la emisión, FIBRA EDUCA obtuvo la calificación de AA+.mx y otra de HR AAA por dos Agencias de reconocido prestigio en México y legalmente autorizadas para operar en el país.

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 nuestros Tenedores, siempre considerando los impactos sostenibles embebidos en ellas en beneficio de nuestros Grupos de Interés, nuestra comunidad y el Medio Ambiente.

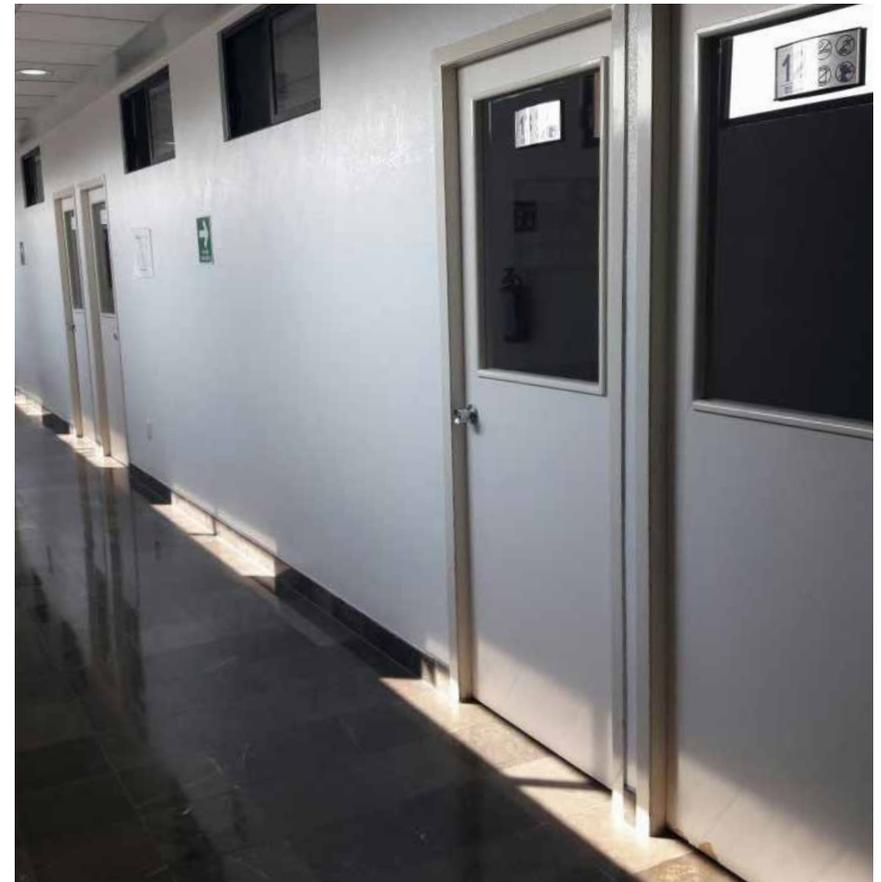
Reitero mi compromiso de continuar impulsando al sector educativo de México y seguir ofreciendo al Público Inversor un vehículo confiable, rentable, con distribuciones favorables y crecientes, con un Gobierno Corporativo de clase mundial y una Administración profesional.

Con todo mi afecto y agradecimiento por su confianza.

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

Comité Técnico	
Jorge Nacer Gobera	Presidente (Patrimonial)
Blanca Rodríguez Ortiz	Miembro Propietario Independiente
Alba Aguilar Priego	Miembro Propietario Independiente
Marta Vaca Viana	Miembro Propietario Independiente
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Miembro Propietario Independiente
Alejandro Creel Cobián	Miembro Propietario Independiente
Diego Laresgoiti Matute	Miembro Propietario Independiente

**FIGURA 4**



# FIBRA EDUCA REPORTA SUS RESULTADOS NO AUDITADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2023 CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS MEXICANOS, EXCEPTO POR EL NÚMERO, VALOR Y UTILIDAD POR CBFI O QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO

CDMX, 28 de julio de 2023 - 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 Segundo Trimestre de 2023 ("2T 2023") correspondientes a las operaciones celebradas por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio del mismo año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de junio de 2023, han sido preparados cabalmente 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 2022.

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 permitido en la IAS 34.

Para tener un mejor entendimiento y análisis de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de junio de 2023 y por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2023, es recomendable que sean leídos junto con los Estados Financieros Consolidados anuales auditados de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 30 de junio de 2023, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277, como las de Fibra Educa Management, S. C., eliminando para dichos efectos los saldos y operaciones derivado de las transacciones realizadas entre estas dos 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.



## IMPACTOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DERIVADOS POR LOS EVENTOS MACROECONÓMICOS.

Al 30 de junio de 2023, 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 han 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 bancario.

Así mismo, FIBRA EDUCA ha cumplido

y estima poder continuar cumpliendo con todas las obligaciones para seguir calificando como una FIBRA.

FIBRA EDUCA ha continuado mostrando la capacidad de cobro de sus ingresos, incluyendo la actualización de las rentas de aquellos contratos que han cumplido un año más de vigencia aplicando el incremento del INPC, lo que le ha permitido seguir gozando de una sólida posición financiera.

En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.

# EVENTOS RELEVANTES OCURRIDOS DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y HASTA LE 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.

## I. Circulación de CBFIs.

El 24 de febrero y el 20 de abril de 2023, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 27,644 y 6,964 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar el 50% de: i) los Emolumentos a Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que fueron convocados y asistieron durante ese periodo, y ii) los

Incentivos a Ejecutivos por los resultados de su desempeño del ejercicio 2022, previa opinión del Comité de Compensaciones y aprobación del Comité Técnico. Una vez llevado a cabo lo anterior, el número de CBFIs en circulación de FIBRA EDUCA ascendió a 1,227,513,078.

## II. Anticipos de las distribuciones en efectivo a cuenta del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio.

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de dos distribuciones en efectivo por concepto de anticipos hechos a cuenta del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio por \$1,390,964, como se muestra en la **figura 5**.

Fechas 2023		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFI expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
21 de febrero	8 de marzo	4T 2022	311,140	379,805	690,945	0.562886
17 de abril	15 de mayo	1T 2023	289,513	410,506	700,019	0.570275
		Total:	600,653	790,311	1,390,964	1.133161

FIGURA 5

## III. Resoluciones de Asamblea Ordinaria de Tenedores.

El 14 de marzo de 2023, se celebró una Asamblea Ordinaria de Tenedores en la cual se aprobó:

I. El establecimiento de un Programa de colocación en la BMV, de Certificados

Bursátiles Fiduciarios (“CEBURES”) a largo plazo, con carácter revolvente, por un monto de hasta \$20,000,000 o su equivalente en UDIS (el “Programa de CEBURES”), que tendrá primeramente un monto objetivo de hasta \$12,000,000, que se colocará en 3 emisiones, bajo la modalidad de vasos comunicantes, a ser realizadas al amparo del Programa de CEBURES. En

su momento la Emisora informará al Público Inversionista sus condiciones y particularidades. Previo a la emisión FIBRA EDUCA obtuvo la calificación de AA+.mx y otra de HR AAA por dos Agencias de reconocido prestigio en México y legalmente autorizadas para operar en el país.

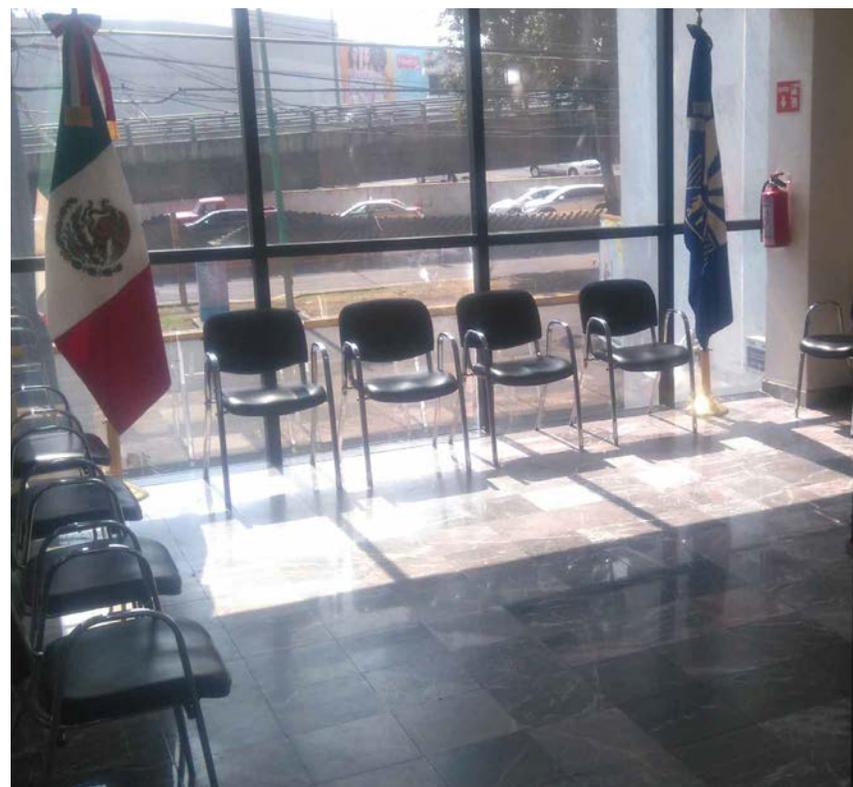
A partir de la autorización otorgada por sus Tenedores, FIBRA EDUCA inició los trámites bajo la modalidad del Programa de CEBURES, para obtener la inscripción preventiva de CEBURES de largo plazo en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) que mantiene la CNBV.

II. Continuar con el Programa de Becas en términos de los indicadores de Sostenibilidad comprometidos hasta el

2030, destinando anualmente, a partir del 2023, el equivalente en pesos de hasta el 1.35% de los ingresos por rentas devengadas del Fideicomiso vía Donativo, a los Grupos Educativos que de tiempo en tiempo formen parte del Programa de Becas gestionado por la Fundación.

## IV. Cumplimiento de los dos KPIs comprometidos para etiquetar nuestro primer crédito simple sindicado a la Sostenibilidad.

El Fideicomiso fue notificado por el Banco Agente del primer crédito simple sindicado contratado el 31 de marzo de 2022, que fue vinculado a la Sostenibilidad, toda vez que FIBRA EDUCA cumplió con los dos



KPIs (“Key Performance Indicator”) de ASG relacionados con el Programa de Becas y con las certificaciones EDGE en 4 de las Propiedades pertenecientes al sector educativo (3 de ellas en nivel EDGE ADVANCED en las ciudades de Hermosillo, Torreón y Tijuana y una más EDGE CERTIFIED en Culiacán) que suman un ABR de 16,563 m² y por consiguiente, en términos del contrato de crédito, a partir de su primer aniversario, se redujeron 5 PBS por cada KPI cumplido sobre la Tasa de Interés Ordinaria.

Con estas acciones se refuerza el compromiso con los Grupos de Interés de continuar trabajando en acciones Sostenibles en beneficio del Medio Ambiente y la comunidad.

#### V. Reestructura del Gobierno Corporativo con equidad de género.

El 3 de mayo de 2023, el Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista que los Tenedores reunidos en Asamblea

el 28 de abril de 2023, aprobaron la reestructura del Comité Técnico considerando las mejores prácticas en materia de Gobierno Corporativo así como recomendaciones de una firma asesora en la materia, aprobando que a partir de este ejercicio quede integrado por 6 miembros independientes conformado bajo una visión de equidad de género, inclusión y eficacia, por 3 mujeres y 3 hombres además de un miembro patrimonial, como se muestra en la **figura 6**.

Previo a la designación de los Miembros Independientes, el Comité de Nominaciones y la propia Asamblea de Tenedores evaluaron su independencia, la cual fue verificada sin ninguna salvedad.

Con esto, el Fideicomiso refrenda su compromiso con los Grupos de Interés, cumpliendo con los indicadores de sostenibilidad en gobernanza, reforzando además la independencia del Comité Técnico conformado por un 85.71% por vi. Informe de Sustentabilidad 2022.

Comité Técnico	
Jorge Nacer Gobera	Presidente (Patrimonial)
Blanca Rodríguez Ortiz	Miembro Propietario Independiente
Alba Aguilar Priego	Miembro Propietario Independiente
Marta Vaca Viana	Miembro Propietario Independiente
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Miembro Propietario Independiente
Alejandro Creel Cobián	Miembro Propietario Independiente
Diego Laresgoiti Matute	Miembro Propietario Independiente

**FIGURA 6**

El 9 de mayo de 2023, el Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la emisión de su informe anual de sustentabilidad, correspondiente al ejercicio de 2022, que podrá ser consultado en el sitio web <https://fibraeduca.com/media/fibraeduca/pdf/informe-anual-de-sustentabilidad-2022.pdf>, realizado con la colaboración de un tercero independiente, reforzando con esto nuestro compromiso hacia nuestros grupos de interés en el sentido de alinear nuestras expectativas brindando información

clara, transparente y veraz sobre nuestros resultados y desempeño en materia de ASG.

Este informe representa, una vez más, los resultados, iniciativas y desempeño con los que hemos avanzado, garantizando así nuestra contribución y mejora continua al desarrollo sustentable del país, propiciando cambios positivos para el sector inmobiliario, nuestros colaboradores y tenedores, las comunidades y el medio ambiente, entre otros, que seguirán siendo nuestra prioridad.



# RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 2T 2023

- Los Ingresos por Arrendamiento del 2T 2023 fueron de \$1,014,677 siendo superiores en un 25.48% (\$206,020), respecto al mismo trimestre del año anterior. De igual forma los ingresos acumulados al 2T 2023 (\$2,027,776) tuvieron un incremento del 25.74% (\$415,166), respecto al mismo periodo del año anterior (\$1,612,610). **(Gráfica 1).**

- La Utilidad de Operación del 2T 2023 fue de \$872,254, superior en un 26.46% (\$182,503), respecto a la del 2T 2022 (\$689,751) y de forma acumulada al 2T 2023 fue de \$1,747,245 superior en un 27.01% (\$371,532) respecto del mismo periodo del año anterior. **(Gráfica 2).**

- La Utilidad Integral - Neta del Periodo del 2T 2023 fue de \$685,516, teniendo un incremento del 3.32% (22,046), en relación con el 2T 2022 (\$663,470). De forma acumulada al 2T 2023 fue de \$1,384,970 teniendo un incremento del 1.37% (\$18,688), respecto al mismo periodo del 2022. **(Gráfica 3).**

- El NOI del 2T 2023 fue de \$884,406 lo que representa un incremento del 26.13% (\$183,232), respecto al 2T 2022 (\$701,174) y de forma acumulada al 2T 2023 fue de \$1,771,873 teniendo un incremento respecto al mismo periodo del ejercicio 2022 de 26.69% (\$373,315) **(Gráfica 4).**

- El margen del NOI del 2T 2023 fue de 87.16% (86.71% del mismo trimestre del año anterior). De forma acumulada al 2T 2023 fue de 87.38% y 86.73%, respectivamente.

- El FFO del 2T 2023 fue de \$712,174, que representa un incremento de \$30,527 (4.48%) respecto al del mismo trimestre del año anterior (\$681,647). De forma acumulada al 2T 2023 fue de \$1,438,943, representado un incremento del 3.13% (\$43,734) respecto al del mismo periodo del ejercicio anterior. **(Gráfica 5).**



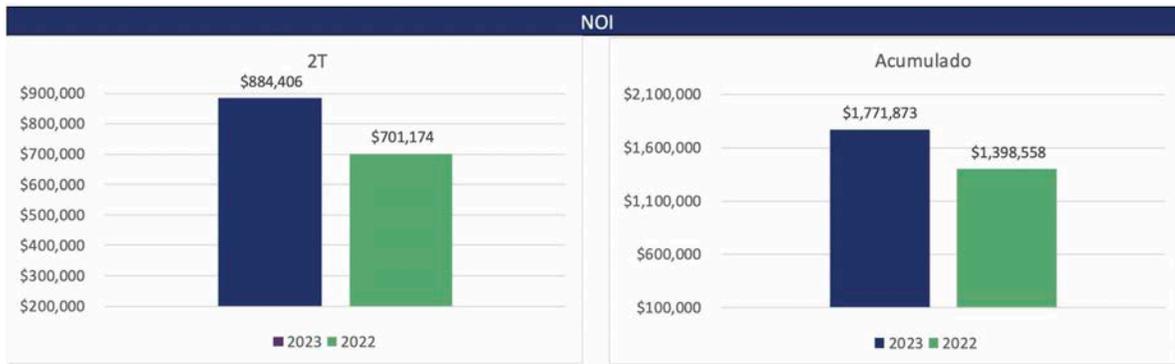
Gráfica 1



Gráfica 2



Gráfica 3



Gráfica 4



Gráfica 5



Gráfica 6

• El AFFO del 2T 2023 fue de \$700,784, siendo inferior al del 2T 2022 (\$702,897) en un 0.30% \$2,113, que representó un decremento de \$0.001740 pesos por CBFÍ. De forma acumulada al 2T 2023 fue de \$1,400,803 teniendo un decremento del 0.25% (\$3,436) respecto al mismo periodo del año anterior. (Gráfica 6).



# COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DEL PERIODO

En la **figura 7**, se presentan los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCA por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2023 y 2022.

A continuación, se explican las principales variaciones de los resultados del 2T 2023 en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior:

Resultado	2T		Variación	
	2023	2022	\$	%
Ingresos por arrendamiento	1,014,677	808,657	206,020	25.48
Gastos de operación y mantenimiento	116,277	92,736	23,541	25.38
Gastos de administración	14,756	15,420	(664)	(4.31)
	883,644	700,501	183,143	26.14
Gastos de iniciativa ASG	(11,390)	(10,750)	(640)	5.95
Utilidad de operación	872,254	689,751	182,503	26.46
Resultado de financiamiento - Neto	(186,738)	(26,281)	(160,457)	610.54
Utilidad integral - Neta del periodo	685,516	663,470	22,046	3.32
NOI	884,406	701,174	183,232	26.13
Margen NOI	87.16%	86.71%		0.45
FFO	712,174	681,647	30,527	4.48
AFFO	700,784	702,897	(2,113)	(0.30)
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,528,898	1,227,472,862	56,036	0.0046
AFFO por certificado	0.570890	0.572638	(0.001748)	(0.31)
ABR (m <sup>2</sup> )	538,382	532,926	5,456	1.02

FIGURA 7

## 1. Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento del 2T 2023 en comparación al mismo trimestre del ejercicio anterior tuvieron un incremento del 25.48% debido a: i) el ajuste inflacionario en las rentas mensuales de aquellos contratos de arrendamiento que cumplieron un año más de aniversario y, ii) al reconocimiento de los ingresos de los inmuebles adquiridos a finales de junio y en agosto de 2022.

## 2. Costos y gastos

El incremento en los costos de operación

y mantenimiento que impactaron en el 2T 2023 y del 2022, obedece principalmente a las erogaciones que se derivan de los inmuebles adquiridos posteriormente al 2T 2022, así como el alza generalizada en los precios debido a los altos índices de inflación aún persistentes.

## 3. Gastos de Iniciativa ASG.

Al 30 de junio de 2023, FIBRA EDUCA provisionó la parte proporcional del donativo que se destinará a finales de este año a fin de fortalecer el "Programa de Becas FIBRA EDUCA", y así continuar con nuestras acciones de ASG.

## 4. Intereses a cargo y amortización del costo financiero

En el 2T 2022 los intereses a cargo y la amortización del costo financiero se reconocieron por el periodo correspondiente del 18 de mayo (fecha de la disposición de los recursos del

crédito simple contratado) al 30 junio 2022, mientras que en el 2T 2023 estos conceptos fueron registrados por el periodo del 1 de abril al 30 junio de 2023. También es importante señalar que la TIIE y el margen aplicable tuvo un incremento entre el 2T 2022 y el 2T 2023 de 469.64 pbs.



## SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE JUNIO DE 2023

Los principales rubros del Estado de Situación Financiera de FIBRA EDUCA al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se presentan en la **figura 8**.

El IVA que tenía a favor el Fideicomiso a inicios del ejercicio 2023, fue recuperado en su totalidad al cierre del 2T 2023, siendo una de las principales razones del incremento en el efectivo y equivalente de efectivo.

El incremento en el total del pasivo circulante obedece principalmente a: i) la provisión de donativos por \$23,140, que se destinarán al cierre del ejercicio 2023,

para fortalecer el Programa de Becas Fibra Educa y ii) el registro del IVA por pagar por \$20,053.

Al 30 de junio de 2023, FIBRA EDUCA cuenta con los recursos suficientes para poder liquidar el anticipo de la distribución en efectivo a cuenta del Resultado Fiscal del ejercicio 2023 y Reembolso de Patrimonio, que aprobó el Comité Técnico, en su sesión celebrada el 25 de julio de 2023, previa propuesta y opinión del Comité de Auditoría en su sesión celebrada el 11 de julio del mismo año, correspondiente a las operaciones del 2T 2023 por \$700,784.

Concepto	Junio		Diciembre		Variación	
	2023 \$	2022 \$	2023 \$	2022 \$	\$	%
<b>Activo</b>						
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,444,208	1,186,027	258,181		21.77	
IVA por recuperar	-	254,279	(254,279)		(100.00)	
Cuentas por cobrar a partes relacionadas y otros activos y no financieros	8,682	13,825	(5,143)		(37.20)	
<b>Total activo circulante</b>	<b>1,452,890</b>	<b>1,454,131</b>	<b>(1,241)</b>		<b>(0.09)</b>	
Propiedades de Inversión	35,314,809	35,246,000	68,809		0.20	
Otros activos no financieros	31,611	32,500	(889)		(2.74)	
<b>Total activo no circulante</b>	<b>35,346,420</b>	<b>35,278,500</b>	<b>67,920</b>		<b>0.19</b>	
<b>Total Activo</b>	<b>36,799,310</b>	<b>36,732,631</b>	<b>66,679</b>		<b>0.18</b>	
<b>Pasivo</b>						
Total del Pasivo Circulante	61,520	21,921	39,599		180.64	
Crédito simple	5,648,861	5,618,028	30,833		0.55	
Otros pasivos financieros y no financieros	32,200	31,794	406		1.28	
<b>Total Pasivo</b>	<b>5,742,581</b>	<b>5,671,743</b>	<b>70,838</b>		<b>1.25</b>	
<b>Patrimonio Contable</b>						
Patrimonio contribuido - Neto	22,724,387	23,323,205	(598,818)		(2.57)	
Utilidades acumuladas	8,332,342	7,737,683	594,659		7.69	
<b>Total Patrimonio Contable</b>	<b>31,056,729</b>	<b>31,060,888</b>	<b>(4,159)</b>		<b>(0.01)</b>	
<b>Total Pasivo y Patrimonio Contable</b>	<b>36,799,310</b>	<b>36,732,631</b>	<b>66,679</b>		<b>0.18</b>	

FIGURA 8



## FLUJOS DE EFECTIVO

En la **figura 9**, se presentan las principales líneas de los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados

Condensados Intermedios, al 30 de junio de 2023 y 2022.

Concepto	Junio		Variación	
	2023 \$	2022 \$	\$	%
Utilidad del período antes de impuestos a la utilidad	1,384,970	1,366,282	18,688	1.37
<b>Ajustes a la Utilidad:</b>				
Gastos (ingresos) financieros netos, (incluye intereses a cargo y amortización de las comisiones del Crédito Simple)	362,252	9,413	352,839	3,748.42
Otros ajustes	3,323	2,988	335	11.21
<b>Total de Ajustes a la Utilidad</b>	<b>365,575</b>	<b>12,401</b>	<b>353,174</b>	<b>2,847.95</b>
<b>Actividades de operación:</b>				
Disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar	274,332	(463,823)	738,155	(159.15)
Otras actividades de operación	26,476	(5,690)	32,166	(565.31)
<b>Total de Actividades de Operación</b>	<b>300,808</b>	<b>(469,513)</b>	<b>770,321</b>	<b>(164.07)</b>
<b>Aumento de efectivo neto por la operación:</b>	<b>2,051,353</b>	<b>909,170</b>	<b>1,142,183</b>	<b>125.63</b>
<b>Actividades de inversión:</b>				
Adquisición de Propiedades de Inversión	-	(5,646,739)	5,646,739	-
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	(68,809)	-	(68,809)	-
Otras actividades de inversión	74,270	69,506	4,764	6.85
<b>Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión:</b>	<b>5,461</b>	<b>(5,577,233)</b>	<b>5,582,694</b>	<b>(100.10)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>				
Disposición neta de comisiones y pago anticipado del Crédito Simple	-	5,669,543	(5,669,543)	-
Intereses pagados del Crédito Simple	(406,265)	(64,686)	(341,579)	528.06
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(1,390,964)	(1,401,798)	10,834	(0.77)
Otras actividades de financiamiento	(1,404)	(2,605)	1,201	(46.10)
<b>Efectivo utilizado en actividades de financiamiento:</b>	<b>(1,798,633)</b>	<b>4,200,454</b>	<b>(5,999,087)</b>	<b>(142.82)</b>
<b>Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>258,181</b>	<b>(467,609)</b>	<b>725,790</b>	<b>(155.21)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,186,027	1,721,952	(535,925)	(31.12)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>1,444,208</b>	<b>1,254,343</b>	<b>189,865</b>	<b>15.14</b>

FIGURA 9

## SOCIO COMERCIAL

El Fideicomiso tiene acceso a oportunidades inmobiliarias con potenciales rendimientos, debido en gran parte a su relación de negocios, no exclusiva, pero si preponderante,

con Nacer-Global, uno de los grupos líderes del sector educativo privado en México, ofreciendo así altos beneficios a los Tenedores de los CBFIs de FIBRA EDUCA.

## PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Al 30 de junio de 2023, el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA, ascendió a \$35,314,809, 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>. Estos 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.

Durante el 2T 2023, el Fideicomiso remodelo algunos de sus inmuebles. Estos trabajos consistieron en:

1. Inicio de dos obras dentro de sus inmuebles pertenecientes al sector educativo, uno ubicado en la ciudad de Querétaro y otro en San Luis Potosí. El fin de estas obras es ampliar la construcción y así poder hacer frente al incremento en la demanda educativa que han tenido los Arrendatarios. Para estos fines, el Fideicomiso contrato a dos proveedores. El costo total de estas

obras se estima que ascienda a \$77,899 más el IVA correspondiente. Al 30 de junio de 2023 el Fideicomiso ha hecho anticipos a cuenta de estas obras por \$42,176, quedando un saldo pendiente de pago por \$35,723.

2. FIBRA EDUCA llevo a cabo obras de rehabilitación de techos en 4 inmuebles pertenecientes al sector educativo. El proveedor contratado para estos fines fue una Parte Relacionada y los costos de este mantenimiento ascendieron a \$26,633, mismos que fueron registrados dentro de las Construcciones de las Propiedades de Inversión, toda vez que estos trabajos generan valor al Inmueble al mismo tiempo que incrementa su vida útil, garantizando así, que haya un mejor uso del espacio y consecuentemente una mayor visibilidad para el inquilino del beneficio obtenido por la renta actual de dichos espacios. Es conveniente recordar que estos trabajos están incluidos en el ABR inicial de estos inmuebles a la fecha de su aportación o adquisición, y por lo tanto no se incrementa como consecuencia de los trabajos anteriormente mencionados.

Cinco de las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA

EDUCA pertenecientes al sector educativo, constituyen el Aforo Total requerido en el Contrato de Crédito como garantía.

Las Propiedades de Inversión que integran el

Portafolio de FIBRA EDUCA, se encuentran totalmente aseguradas, cubriendo así tanto los riesgos a los que están expuestos los inmuebles, como el cumplimiento a las obligaciones del Contrato de Crédito.



## GOBIERNO CORPORATIVO

Nuestro Gobierno Corporativo es una de nuestras mayores fortalezas, integrado por seis Miembros Independientes y sólo un Miembro Patrimonial. FIBRA EDUCA promueve la equidad de género, el 50% de los Miembros Independientes del Comité está representado por un género distinto al otro, 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 los Tenedores minoristas, el Fideicomiso Nacer (principal Tenedor) ejerce su derecho de voto, como se menciona en la **figura 10**.

Al 30 de junio de 2023, el Fideicomiso Nacer es titular del 68.21% 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 que conforman la minoría.
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 que conforman la minoría.

FIGURA 10

## 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. El Administrador brinda de forma exclusiva los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, este último a través de Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C., (Parte Relacionada) a los Activos que conforman el Portafolio del Fideicomiso. 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 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.

Los Ejecutivos y Empleados contratados por el Administrador, tienen amplia experiencia en los sectores inmobiliario, educativo y financiero. Al 30 de junio de 2023, el Capital Humano del Administrador se encuentra integrado, según se muestra en la **figura 11**.

Capital Humano	No.	% Género	
		Femenino	Masculino
Ejecutivos	6	33	67
Administrativos	30	50	50
Total	36	47	53

FIGURA 11

## VALOR DEL CBFÍ

En la **figura 12** se muestra un resumen del comportamiento del precio del CBFÍ, que cotiza en la BMV,

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

Precio de cotización de los CBFÍs (en pesos mexicanos)	2T 2023		
	Abril	Mayo	Junio
Cierre	50.00	51.43	53.99
Máximo	51.29	54.00	53.99
Mínimo	49.00	49.84	48.50
Volumen operado	13,995	20,947	23,775

FIGURA 12

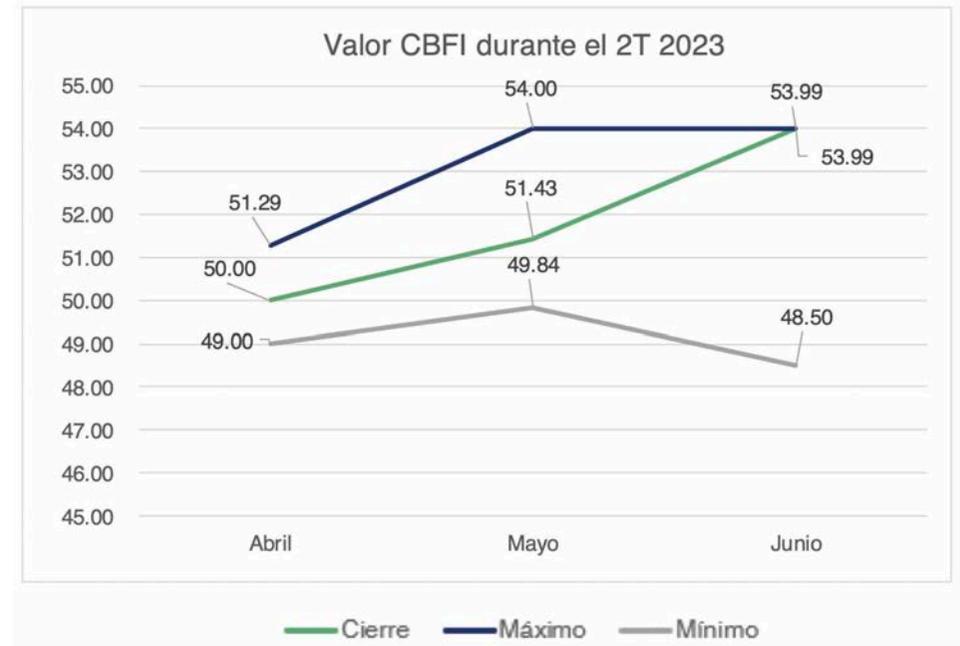


FIGURA 12

## DECLARACIONES Y PROYECCIONES A FUTURO

Este documento puede contener estimaciones futuras. Por su propia naturaleza, las estimaciones futuras conllevan a riesgos e incertidumbres, tanto generales como específicas, 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 2T 2023. Es recomendable que este documento sea leído junto con: i) el Reporte correspondiente al 2T 2023 y ii) el Reporte Anual del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2022.

El Reporte correspondiente al 2T 2023, fue preparado de conformidad con lo establecido en el Artículo 33, fracción II de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores y contiene lo requerido por el “Instructivo para la elaboración del reporte aplicable a Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios” y está disponible en las

páginas electrónicas de la Bolsa Mexicana de Valores y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, que se mencionan a continuación:

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

La información financiera incluida en el Reporte correspondiente al 2T 2023, 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 Internaciones 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 2T 2023, converge con las empleadas en el Reporte Anual del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2022. La Información Financiera presentada en este Reporte, está expresada en miles de pesos mexicanos, excepto el número de CBFIs y aquella en la que se indique de otra forma.



# ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria  
Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4)  
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022  
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Junio 2023 \$	Diciembre 2022 \$	Variación	
				\$	%
<b>Activo</b>					
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,444,208	1,186,027	258,181	21.77
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	-	3,519	(3,519)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros		8,682	10,306	(1,624)	(15.76)
Impuesto al valor agregado por recuperar - Neto	6	-	254,279	(254,279)	(100.00)
<b>Total del activo circulante</b>		<b>1,452,890</b>	<b>1,454,131</b>	<b>(1,241)</b>	<b>(0.09)</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Propiedades de Inversión	7	35,314,809	35,246,000	68,809	0.20
Derechos de arrendamiento	14	29,328	30,736	(1,408)	(4.58)
Otros activos no financieros		2,283	1,764	519	29.42
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>35,346,420</b>	<b>35,278,500</b>	<b>67,920</b>	<b>0.19</b>
<b>Total del Activo</b>		<b>36,799,310</b>	<b>36,732,631</b>	<b>66,679</b>	<b>0.18</b>
<b>Pasivo y Patrimonio Contable</b>					
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>					
Proveedores, intereses (Nota 10) y otras cuentas por pagar	14	11,102	14,523	(3,421)	(23.56)
Obligaciones de arrendamiento	8	5,615	5,615	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	6	23,140	-	23,140	-
Impuesto al valor agregado		20,053	-	20,053	-
Otros impuestos retenidos		1,610	1,783	(173)	(9.70)
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>61,520</b>	<b>21,921</b>	<b>39,599</b>	<b>180.64</b>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Crédito Bancario Simple	10	5,648,861	5,618,028	30,833	0.55
Obligaciones por arrendamiento	14	31,899	31,538	361	1.14
Beneficios a los empleados	9	301	256	45	17.58
<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b>5,681,061</b>	<b>5,649,822</b>	<b>31,239</b>	<b>0.55</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>5,742,581</b>	<b>5,671,743</b>	<b>70,838</b>	<b>1.25</b>
<b>PATRIMONIO CONTABLE:</b>					
Patrimonio contribuido - Neto	11	23,089,524	23,688,342	(598,818)	(2.53)
Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)	-	-
Utilidades acumuladas		8,332,342	7,737,683	594,659	7.69
Total Patrimonio participación controladora		31,056,729	31,060,888	(4,159)	(0.01)
Participación no controladora		-	-	-	-
<b>Total Patrimonio</b>		<b>31,056,729</b>	<b>31,060,888</b>	<b>(4,159)</b>	<b>(0.01)</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio Contable</b>		<b>36,799,310</b>	<b>36,732,631</b>	<b>66,679</b>	<b>0.18</b>

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria  
Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4)  
Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 30 de junio de 2023 y 2022  
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs

Concepto	Nota	Enero a Junio		Variación	
		2023	2022	\$	%
		\$	\$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	12	2,027,776	1,612,610	415,166	25.74
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	13	223,107	181,363	41,744	23.02
Administración	14	34,284	34,034	250	0.73
Total de gastos		257,391	215,397	41,994	19.50
		1,770,385	1,397,213	373,172	26.71
Gastos de Iniciativa ASG	8	(23,140)	(21,500)	(1,640)	7.63
Utilidad de operación		1,747,245	1,375,713	371,532	27.01
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	74,869	69,572	5,297	7.61
Intereses a cargo	10 y 14	(406,288)	(71,558)	(334,730)	(467.77)
Amortización del costo de financiamiento	10	(30,833)	(7,427)	(23,406)	315.15
Otros (gastos) financieros - Neto		(23)	(18)	(5)	27.78
Total Resultado de Financiamiento		(362,275)	(9,431)	(352,844)	3,741.32
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,384,970	1,366,282	18,688	1.37
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		1,384,970	1,366,282	18,688	1.37
Otras partidas integrales	9	-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del periodo		1,384,970	1,366,282	18,688	1.37
Utilidad Integral - Neta del periodo atribuible a:					
Participación Controladora		1,384,970	1,366,282	18,688	1.37
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad Integral Neta del periodo		1,384,970	1,366,282	18,688	1.37
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,383,275	1,227,355,729	27,546	0.0022
Utilidad Básica por CBFi	11	1.128392	1.113192	0.0152	1.37

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
 INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria  
 Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4)  
 Por los periodos comprendidos del 1 de abril al 30 de junio de 2023 y 2022  
 Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs

Concepto	Nota	2T		Variación	
		2023	2022	\$	%
		\$	\$		
Ingresos por arrendamiento	12	1,014,677	808,657	206,020	25.48
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	13	116,277	92,736	23,541	25.38
Administración	14	14,756	15,420	(664)	(4.31)
Total de gastos		131,033	108,156	22,877	21.15
		883,644	700,501	183,143	26.14
Gastos de Iniciativa ASG	8	(11,390)	(10,750)	(640)	5.95
Utilidad de operación		872,254	689,751	182,503	26.46
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	38,411	51,619	(13,208)	(25.59)
Intereses a cargo	10 y 14	(209,871)	(70,694)	(139,177)	(196.87)
Amortización del costo de financiamiento	10	(15,268)	(7,427)	(7,841)	105.57
Otros (gastos) financieros - Neto		(10)	221	(231)	(104.52)
Total Resultado de Financiamiento		(186,738)	(26,281)	(160,457)	610.54
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		685,516	663,470	22,046	3.32
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		685,516	663,470	22,046	3.32
Otras partidas integrales	9	-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del periodo		685,516	663,470	22,046	3.32
Utilidad Integral - Neta del periodo atribuible a:					
Participación Controladora		685,516	663,470	22,046	3.32
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad Integral Neta del periodo		685,516	663,470	22,046	3.32
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,383,275	1,227,361,453	21,822	0.002
Utilidad Básica por CBFi	11	0.558518	0.540566	0.017952	3.32

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
 INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria  
 Estados de Cambios en el Patrimonio Contable Consolidados Condensados Intermedios (no auditados)  
 (Notas 1 a 4 y 11)  
 Por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2023 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

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 2022	24,920,846	(365,137)	5,159,823	29,715,532	-	29,715,532
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(1,234,786)	-	(1,576,818)	(2,811,604)	-	(2,811,604)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	2,282	-	-	2,282	-	2,282
Utilidad Integral Neta del año	-	-	4,154,678	4,154,678	-	4,154,678
Saldos al 31 de diciembre de 2022	23,688,342	(365,137)	7,737,683	31,060,888	-	31,060,888
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(600,653)	-	(790,311)	(1,390,964)	-	(1,390,96)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	1,835	-	-	1,835	-	1,835
Utilidad Integral Neta del periodo	-	-	1,384,970	1,384,970	-	1,384,970
Saldos al 30 de junio de 2023	23,089,524	(365,137)	8,332,342	31,056,729	-	31,056,729

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria  
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios  
(no auditados) (Notas 1 a 4)

Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 30 de junio de 2023 y 2022  
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Junio 2023	Junio 2022
		2022	2021
		\$	\$
		\$	\$
<b>Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad</b>		1,384,970	1,366,282
<b>Ajustes por:</b>			
Intereses a favor	5	(74,869)	(69,572)
Intereses a cargo	10 y 14	406,288	71,558
Amortización de costo financiamiento	10	30,833	7,427
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	11	1,835	1,643
Depreciación y Amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)		1,488	1,345
<b>Efectivo Generado por resultados</b>		1,750,545	1,378,683
<b>Actividades de operación:</b>			
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	3,519	1,539
Aumento en otros activos circulantes no financieros		1,624	3,015
Disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar	6	274,332	(463,823)
Disminución en proveedores, intereses (Nota 10) y otras cuentas por pagar		(1,679)	3,754
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a partes relacionadas	8	23,140	(14,962)
Impuesto al valor agregado y otros impuestos retenidos		(173)	923
Aumento en beneficios a los empleados	9	45	41
<b>Aumento de efectivo neto por capital de trabajo</b>		300,808	(469,513)
<b>Aumento de efectivo neto por la operación</b>		2,051,353	909,170
<b>Actividades de inversión:</b>			
Intereses a favor	5	74,869	69,572
Adquisición de Propiedades de Inversión		-	(5,646,739)
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión		(68,809)	-
Otros activos no financieros		(599)	(66)
<b>Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión</b>		5,461	(5,577,233)
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	14	(1,404)	(2,605)
Intereses pagados del Crédito Bancario Simple	10	(406,265)	5,604,857
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	11	(1,390,964)	(1,401,798)
<b>Efectivo utilizado por actividades de financiamiento</b>		(1,798,633)	4,200,454
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		258,181	(467,609)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		1,186,027	1,721,952
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>		1,444,208	1,254,343

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

Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 30 de junio de 2023 y 2022

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

Concepto	Nota	Enero a Junio		Variación	
		2023 \$	2022 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	12	2,027,776	1,612,610	415,166	25.74
Utilidad de operación		1,747,245	1,375,713	371,532	27.01
Gastos de iniciativa ASG	8	23,140	21,500	1,640	7.63
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	14	1,488	1,345	143	10.63
<b>NOI</b>	15	1,771,873	1,398,558	373,315	26.69
<b>Margen NOI %</b>		87.38	86.73		0.65
Utilidad integral - Neta del periodo		1,384,970	1,366,282	18,688	1.37
Amortización del costo de financiamiento	10	30,833	7,427	30,833	-
Gastos de iniciativa ASG	8	23,140	21,500	1,640	7.63
<b>FFO</b>		1,438,943	1,395,209	43,734	3.13
Reparto de excedente de efectivo		35,000	74,300	(39,300)	(52.89)
Reserva de Capex		(50,000)	(43,750)	(6,250)	14.29
Gastos de iniciativa ASG	8	(23,140)	(21,500)	(1,640)	7.63
<b>AFFO</b>		1,400,803	1,404,259	(3,456)	(0.25)
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,528,898	1,227,472,862	56,036	0.0046
AFFO por CBFIs		1.141164	1.144024	(0.002863)	(0.25)

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

Por los periodos comprendidos del 1 de abril al 30 de junio de 2023 y 2022

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

Concepto	Nota	2T		Variación	
		2023	2022	\$	%
		\$	\$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	12	1,014,677	808,657	206,020	25.48
Utilidad de operación		872,254	689,751	182,503	26.46
Gastos de iniciativa ASG	8	11,390	10,750	640	5.95
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	14	762	673	797	118.42
<b>NOI</b>	15	884,406	701,174	183,940	26.23
<b>Margen NOI %</b>		87.16	86.71		0.52
Utilidad integral - Neta del periodo		685,516	663,470	22,046	3.32
Amortización del costo de financiamiento	10	15,268	7,427	15,268	-
Gastos de iniciativa ASG	8	11,390	10,750	640	5.95
<b>FFO</b>		712,174	681,647	30,527	4.48
Reparto de excedente de efectivo		25,000	52,000	(27,000)	(51.92)
Reserva de Capex		(25,000)	(20,000)	(5,000)	25.00
Gastos de iniciativa ASG	8	(11,390)	(10,750)	(640)	5.95
<b>AFFO</b>		700,784	702,897	(2,113)	(0.30)
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,528,898	1,227,472,862	56,036	0.0046
AFFO por CBFIs		0.570890	0.572638	(0.001748)	(0.31)

# 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

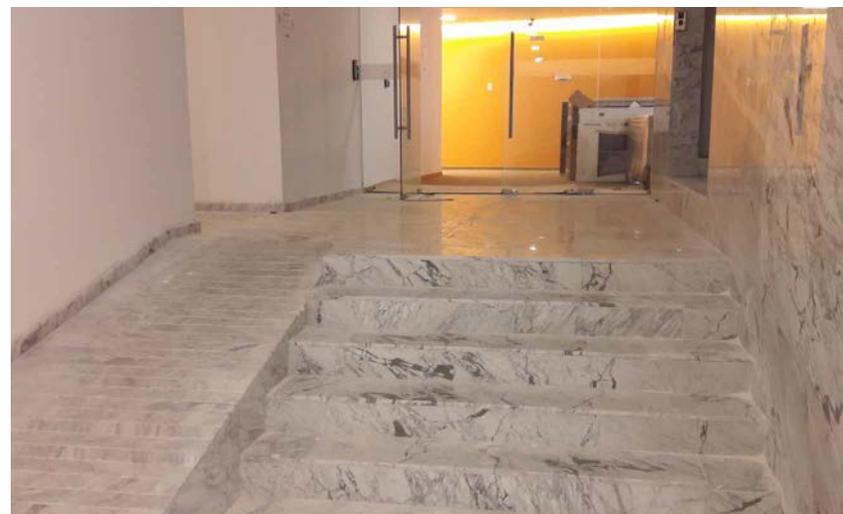
### 1.1 Historia y Actividad

FIBRA EDUCA (nombre comercial), es un contrato de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (“FIBRA”), celebrado el 19 de septiembre de 2017 (según el mismo ha sido modificado mediante un primer convenio modificatorio y de re-expresión del 1 de febrero de 2018, un segundo convenio modificatorio del 29 de mayo de 2018, y un tercer convenio modificatorio del 7 de octubre de 2019), 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, que pertenezcan preponderantemente al sector educativo en México, así como a 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:



**Fideicomitente  
Fideicomisarios**

**Grupo Nagoin, S. A. de C. V.  
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 “1.4 Subsidiaria” de esta misma Nota.

Al 30 de junio de 2023, 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, sigue cumpliendo con su política de pago de distribuciones en efectivo que consiste, en pagar trimestralmente anticipos del Resultado Fiscal, siempre y cuando el Fideicomiso cuente con los recursos económicos suficientes, sin que ello le implique alguna obligación adicional al

Fideicomiso. Esta práctica se alinea con la obligación establecida en la LISR que señala que, para mantener el estado como FIBRA, deberá determinar y 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. (Véase Nota 11).

### 1.2 Indicadores Ambiental, Social y de Gobernanza (“ASG”).

Para fortalecer la estrategia y el modelo ASG de FIBRA EDUCA, así como la transparencia y comunicación hacia nuestros Grupos de Interés, en 2023 continuando con las iniciativas en materia de ASG, el Fideicomiso adopto nuevos

indicadores, destacando lo siguiente:

#### 1.2.1 Ambiental

En alineación con la estrategia de sostenibilidad y al modelo de negocio, FIBRA EDUCA amplió la meta de certificar ambientalmente bajo cualquier esquema de certificación, para el ejercicio 2030, el 30% de su Área Bruta Rentable (“ABR”) de 538,382 m<sup>2</sup> reportada al 4T del 2022, que equivale a 161,515 m<sup>2</sup> “ABR Comprometido”. El 50% de dicho objetivo estará certificado con el nivel EDGE Advanced y en caso de optar por algún otro esquema, se buscará hacer las inversiones necesarias para llegar a niveles ambiciosos equivalentes.

Al 30 de junio de 2023, el Fideicomiso ha logrado certificar 16,563 m<sup>2</sup> que comprenden 4 inmuebles, uno de nivel EDGE Certified y los tres restantes de nivel EDGE Advanced, mismos que corresponden al 10.25% de la meta en m<sup>2</sup>. Actualmente, el Fideicomiso está realizando acciones para continuar con sus niveles de certificación, con un inmueble de 17,788 m<sup>2</sup> que sumados al ABR de las primeras certificaciones se cumpliría con el 21.27% del ABR Comprometido, lo cual se estima alcanzar al cierre del ejercicio 2023.

Uno de los pilares estratégicos en materia ambiental, es la migración del 45% del consumo energético reportado al 2022, a energías renovables mediante la instalación de paneles fotovoltaicos en los inmuebles



constituyen la cartera del Patrimonio del Fideicomiso para así generar un impacto social positivo y sostenible. A través de la donación de recursos económicos que se destinan al "Programa de Becas Fibra Educa" (el "Programa de Becas") se beneficia a jóvenes talentosos con carencias socioeconómicas para que continúen con su educación media superior y superior dentro de los inmuebles de FIBRA EDUCA en aquellas carreras

que corresponden a nuestro alcance 3 de emisiones de GEI. Dicho alcance está integrado por las emisiones indirectas generadas por los Arrendatarios, que provienen mayormente de su consumo energético y que comprenden el 88.36% del total de las emisiones de CO<sub>2</sub> al cierre del ejercicio 2022. Este indicador se calculará tomando como año base el consumo energético a ese período de 3,198,967 KWh.

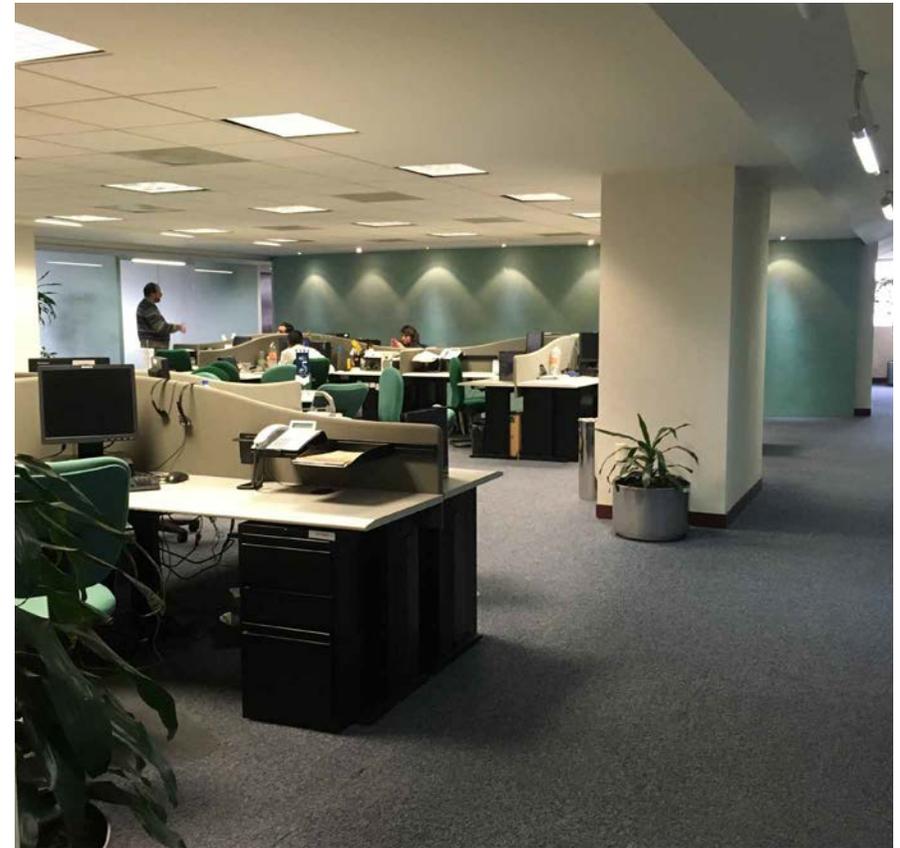
### 1.2.2 Social

Para FIBRA EDUCA la educación es uno de los pilares más importantes en la transformación de México; por ello, el Fideicomiso tiene el compromiso de impulsar este sector al que primordialmente se destinan los Activos Inmobiliarios que

otorgadas por las marcas educativas que operan sus inquilinos.

El Programa de Becas tiene como objetivo para el 2030, lograr una meta de 963 becas activas, es decir, un 58% más de becas otorgadas a sus beneficiarios, que las reportadas en el 2021, fecha en la que se comenzó con la iniciativa.

Para lograrlo, FIBRA EDUCA creó una



alianza con Nacer-Global, en la que contribuyen de forma equitativa al Programa de Becas, que consiste específicamente en convocar y seleccionar, a través de la Fundación Fibra Educa, A.C. (la "Fundación"), a jóvenes mexicanos vulnerables, social y económicamente, provenientes de grupos en extrema pobreza con orientación de género (otorgadas preferentemente a mujeres), para que puedan dar continuidad a sus estudios de nivel medio superior y superior, en las carreras que estén integradas a la oferta que gestione el Grupo Educativo, así como en el otorgamiento de cursos de inglés a través de las instituciones

que operan con la marca Quick Learning y el acceso a una herramienta que les brinde apoyo en su bienestar emocional, durante el lapso que duren sus estudios profesionales.

Por cada \$1 (peso) que FIBRA EDUCA destine al Programa de Becas, Nacer-Global contribuirá con otro \$1 (peso) en especie. Este donativo se llevará a cabo de conformidad con los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 14 de marzo de 2023, que permiten destinar para tal fin hasta el 1.35% de los ingresos por rentas devengadas anualmente del Fideicomiso, a partir del ejercicio 2023

y así sucesivamente cada año en tanto esto no sea modificado o revocado por dicho Órgano.

### 1.2.3 Gobernanza

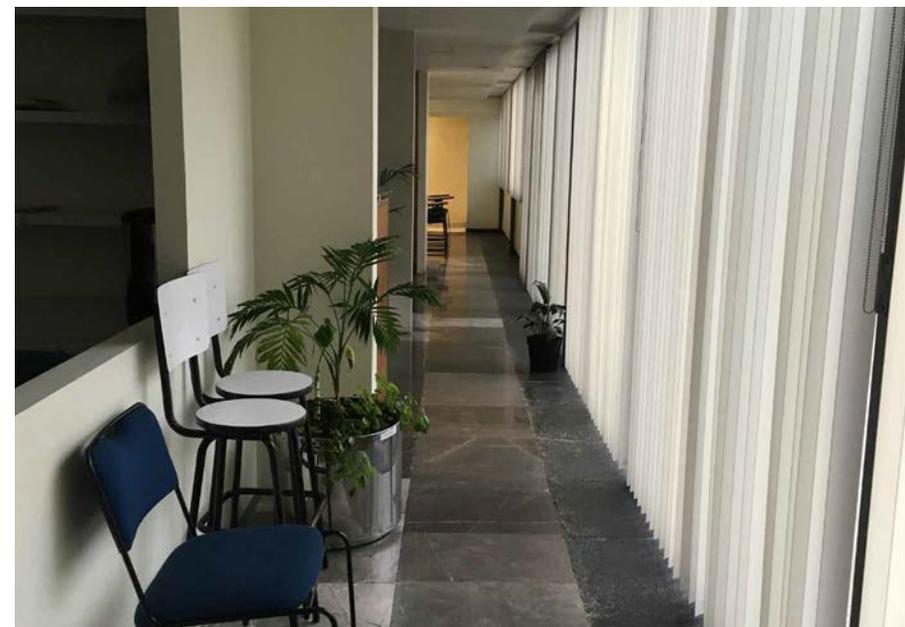
A partir del análisis que se hizo en el año 2022 por una Firma líder, en Estados Unidos y Europa, dedicada a la investigación y asesoría en el sector de bienes raíces, comerciales, públicos y privados; para llevar a cabo una evaluación de Gobierno Corporativo, recibimos la recomendación de designar a dos miembros propietarios adicionales a los miembros del Comité Técnico que estaba previamente compuesto por 5, para llegar a 7 integrantes, alineándonos además con esta acción desde luego a nuestras iniciativas en materia de gobernanza con la intención de que Fibra Educa dentro de su sector, sea un referente tanto a nivel nacional como internacional de un Gobierno Corporativo que garantice la participación diversa bajo estándares incluyentes, considerando además

dentro de sus miembros independientes una representación equilibrada entre hombres y mujeres.

En el 2T del 2023, por virtud de los acuerdos adoptados por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, celebrada el 28 de abril de 2023, nuestro Comité Técnico fue reestructurado bajo una visión de inclusión, equidad de género y eficacia, quedando conformado por 6 miembros independientes con experiencia en temas de ASG, que representa el 85% de los miembros totales; y de los cuales, en total, 3 son mujeres y 3 hombres y un solo Miembro Patrimonial. Con ello aseguramos también la representación del género femenino en todos nuestros comités auxiliares fortaleciendo nuestro compromiso de equidad e inclusión en materia de Gobierno Corporativo. (Véase inciso 1.5.5 de esta Nota)

### 1.3 Portafolio Inmobiliario

Al 30 de junio de 2022, FIBRA EDUCA



tiene 65 Propiedades de Inversión con un ABR de 538,382 m<sup>2</sup> que se encuentran ubicadas en 20 estados de la República Mexicana, preponderantemente en el centro del territorio nacional, todas ellas con una ocupación total del 100%. (Véase detalle en la Nota 7).

### 1.4 Subsidiaria

FIBRA EDUCA mantiene una inversión permanente equivalente al 99.99% en el Capital Social de su Administrador, quién fue constituido 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). Dicho contrato tiene como propósito principal que FEM pueda llevar a cabo la Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, este último a través de Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C. (Parte Relacionada), de los Activos que conforman la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso F/3277. El Administrador no cobra contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolvente 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 alinearlo 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 la Fundación, como Asociados Fundadores, con una duración indefinida. El fin de la Fundación es, entre otros, gestionar el Programa de Becas (Véase sección 1.2.2 de esta misma Nota).

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

### **1.5 Eventos relevantes ocurridos del 1 de enero al 30 de junio de 2023.**

#### **1.5.1 Circulación de CBFIs.**

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 34,608 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, como pago del 50% de: i) los Emolumentos a Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que fueron convocados y asistieron durante ese periodo, y ii) los Incentivos a Ejecutivos por los resultados de su desempeño del ejercicio 2022, previa opinión del Comité de Compensaciones y aprobación del Comité Técnico. Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,513,078. (Véase Nota 11).

#### **1.5.2 Anticipos de las distribuciones en efectivo a cuenta del Resultado Fiscal**

#### **y Reembolso del Patrimonio.**

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de dos distribuciones en efectivo por concepto de anticipos hechos a cuenta del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio por \$1,390,964, según se detalla en la Nota 11.

#### **1.5.3 Resoluciones de Asamblea Ordinaria de Tenedores.**

El 14 de marzo de 2023, se celebró una Asamblea Ordinaria de Tenedores en la cual se aprobó:

I. El establecimiento de un Programa de colocación en la BMV, de Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CEBURES") a largo plazo, con carácter revolvente, por un monto de hasta \$20,000,000 o su equivalente en UDIS (el "Programa de CEBURES"), que tendrá primeramente un monto objetivo de hasta \$12,000,000, que se colocará en 3 tramos (tasa flotante, fija y udisada), bajo la modalidad de vasos comunicantes, a ser realizadas al amparo del Programa de CEBURES. En su momento la Emisora informará al Público Inversionista sus condiciones y particularidades. Previa a la emisión FIBRA EDUCA obtuvo la calificación de AA+.mx y otra de HR AAA por dos Agencias de reconocido prestigio en México y legalmente autorizadas para operar en el país.

A partir de la autorización otorgada por sus Tenedores, FIBRA EDUCA inició a los trámites bajo la modalidad del Programa de CEBURES, para obtener la inscripción preventiva de CEBURES de largo plazo en el Registro Nacional de Valores ("RNV") que mantiene la CNBV.

II. Continuar con el Programa de Becas en términos de los indicadores de Sostenibilidad comprometidos hasta el 2030, destinando anualmente, a partir

del 2023, el equivalente en pesos de hasta el 1.35% de los ingresos por rentas devengadas del Fideicomiso vía donativo, a los Grupos Educativos que de tiempo en tiempo formen parte del Programa de Becas gestionado por la Fundación.

#### 1.5.4 Cumplimiento de los dos KPIs relativos a Principios ASG.

El Fideicomiso fue notificado por el Banco Agente del primer Crédito bancario simple sindicado (Nota 10) contratado el 31 de marzo de 2022, que fue vinculado a la Sostenibilidad, toda vez que Fibra Educa cumplió con los dos KPIs ("Key Performance Indicator") de ASG relacionados con el Programa de Becas y con las certificaciones EDGE en 4 de las Propiedades pertenecientes al sector educativo (3 de ellas en nivel EDGE ADVANCED en las ciudades de Hermosillo, Torreón y Tijuana y una más EDGE CERTIFIED en Culiacán) que suman ABR de 16,563 m<sup>2</sup> y por consiguiente, en términos del contrato de Crédito, a partir de su primer aniversario, se redujeron 5 PBS por cada KPI cumplido sobre la Tasa de Interés Ordinaria (Véase Nota 10).

Con estas acciones se refuerza el compromiso con los Grupos de Interés de continuar trabajando en acciones Sostenibles en beneficio del Medio

Ambiente y la comunidad.

#### 1.5.5 Reestructura del Gobierno Corporativo con equidad de género.

El 3 de mayo de 2023, el Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista que los Tenedores reunidos en Asamblea el 28 de abril de 2023, aprobaron la reestructura del Comité Técnico considerando las mejores prácticas en materia de Gobierno Corporativo así como recomendaciones de una firma asesora en la materia, aprobando que a partir de este ejercicio quede integrado por 6 miembros independientes conformado bajo una visión de equidad de género, inclusión y eficacia, por 3 mujeres y 3 hombres además de un miembro patrimonial, conforme se muestra en la **figura 13**.

Previo a la designación de estos miembros, el Comité de Nominaciones y la propia Asamblea de Tenedores evaluaron la independencia de cada uno de los miembros independientes, la cual fue verificada sin ninguna salvedad.

Con esto, el Fideicomiso refrenda su compromiso con los Grupos de Interés, cumpliendo con los indicadores de sostenibilidad en materia de gobernanza, reforzando además la independencia del Comité Técnico conformado por un 85.71% por miembros independientes.

Comité Técnico	
Jorge Nacer Gobera	Presidente (Patrimonial)
Blanca Rodríguez Ortiz	Miembro Propietario Independiente
Alba Aguilar Priego	Miembro Propietario Independiente
Marta Vaca Viana	Miembro Propietario Independiente
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Miembro Propietario Independiente
Alejandro Creel Cobián	Miembro Propietario Independiente
Diego Laresgoiti Matute	Miembro Propietario Independiente

FIGURA 12



#### 1.5.6 Informe de Sustentabilidad 2022.

El 9 de mayo de 2023, el Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la emisión de su informe anual de sustentabilidad, correspondiente al ejercicio de 2022, que podrá ser consultado en el sitio web <https://fibraeduca.com/media/fibraeduca/pdf/informe-anual-de-sustentabilidad-2022.pdf>, realizado con la colaboración de un tercero independiente, reforzando con esto nuestro compromiso hacia nuestros grupos de interés en el sentido de alinear nuestras

expectativas brindando información clara, transparente y veraz sobre nuestros resultados y desempeño en materia de ASG.

Este informe representa, una vez más, los resultados, iniciativas y desempeño con los que hemos avanzado, garantizando así nuestra contribución y mejora continua al desarrollo sustentable del país, propiciando cambios positivos para el sector inmobiliario, nuestros colaboradores y tenedores, las comunidades y el medio ambiente, entre otros, que seguirán siendo nuestra prioridad.

## Nota 2 - Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de junio de 2023, 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 los empleados en los Estados Financieros Consolidados anuales, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2022.

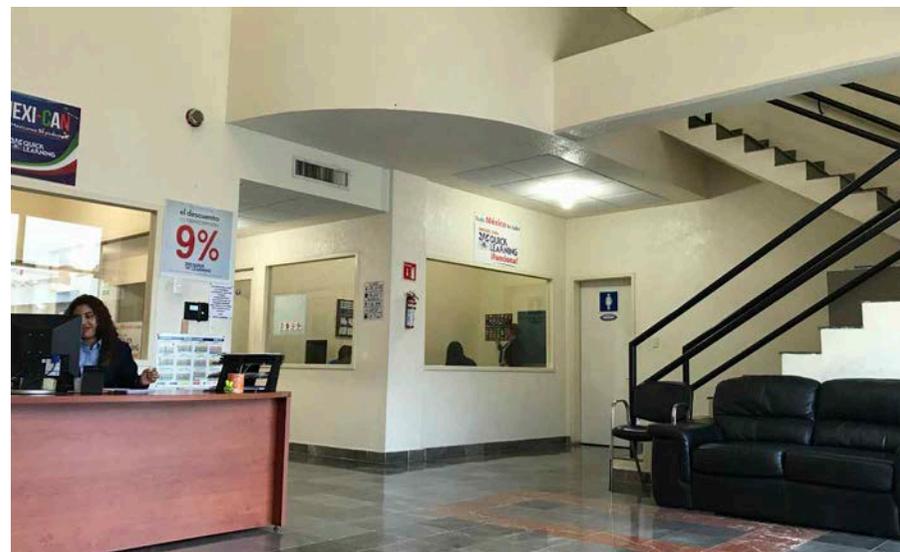
Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales 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 junio de 2023 y por el periodo del 1 de abril al 30 de junio de 2023, 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 2022. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

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

### 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

es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación aceptada en el mercado.

### 2.2. Valor Razonable

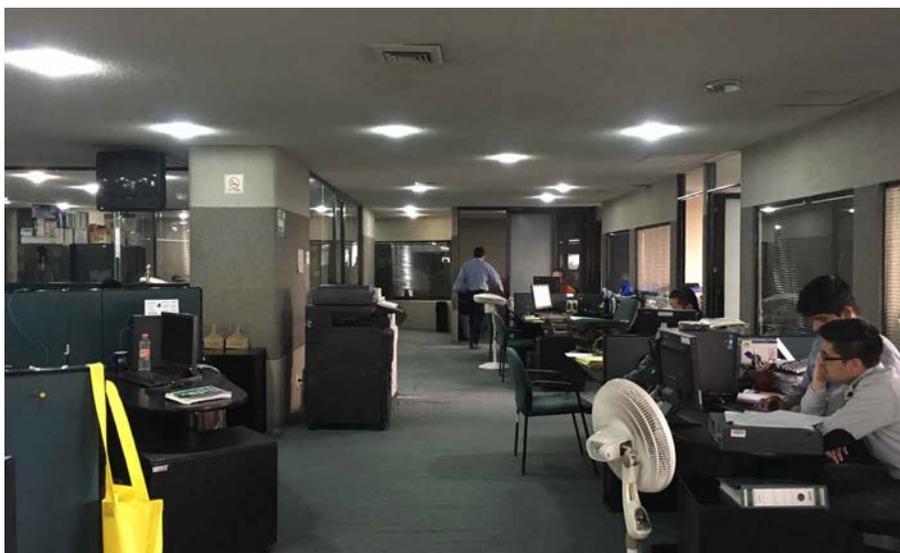
El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio

Las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 de acuerdo con 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: d, las cuales se describen a continuación: 2.3. Moneda Funcional y de Informe

**Nivel 1** El valor razonable se determina con base en los precios de cotización de los mercados activos a la fecha del periodo de reporte. El precio de mercado utilizado en los activos financieros mantenidos por FIBRA EDUCA, es el precio de compra actual (bid price);

**Nivel 2** El valor razonable se determina con datos de entrada que no se negocian en un mercado activo, utilizando técnicas de valuación que maximizan el uso de información observable y deposita la menor confianza posible en estimaciones específicas del Fideicomiso.

**Nivel 3** Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3. Todas las Propiedades de Inversión son de categoría Nivel 3.



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.

#### 2.4. Negocio en Marcha

Al 30 de junio de 2023, 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 han 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 bancario. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.

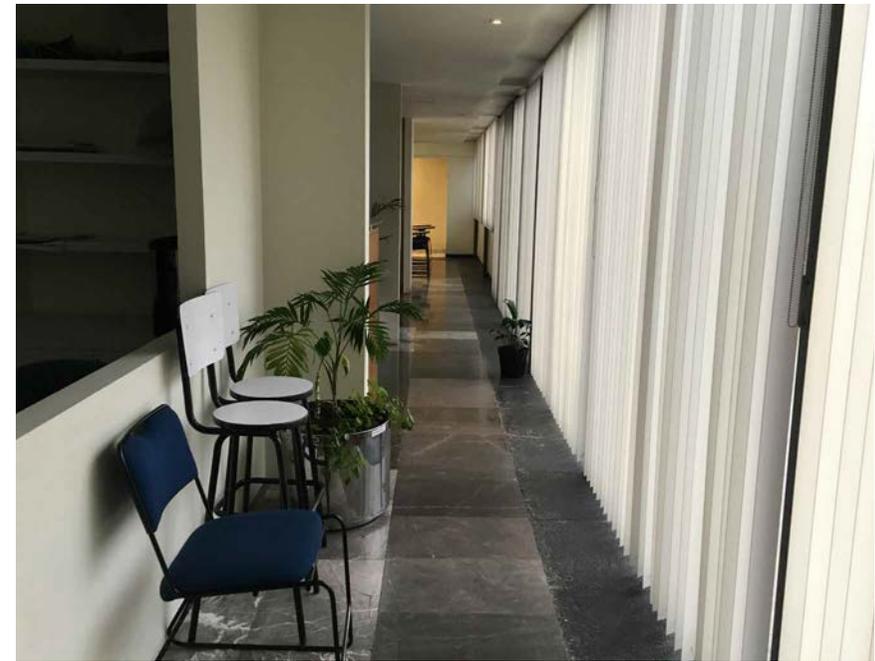
Así mismo, FIBRA EDUCA ha cumplido y estima poder continuar cumpliendo con todas las obligaciones para seguir calificando como una FIBRA.

#### 2.5. Consolidación

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

Una subsidiaria se consolida desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso F/3277, que para el caso del Administrador fue la fecha de su constitución (31 de enero de 2018) y dejará de consolidar cuando se pierda el control o se liquide o extinga. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias durante el periodo se incluyen en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los Estados Financieros de sus subsidiarias para alinear sus políticas contables a las del Fideicomiso.



#### 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 4 - Resumen de políticas contables significativas

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no tuvieron

ningún impacto material en sus cifras ni revelaciones hechas, con motivo de la adopción de las siguientes nuevas y revisadas IFRS que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2023:

Enmiendas a IAS 1

Enmiendas a la IAS 1 y a la Declaración práctica 2

Enmiendas a la IAS 8

Clasificación de los pasivos como circulantes o no circulantes.

Revelación de las políticas contables.

Definición de las estimaciones contables.



## Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-Circulantes

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en los Estados de Situación Financiera Consolidados y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si el Fideicomiso ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer ("Covenants") se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de "liquidación" para dejar claro que se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, permitiendo su aplicación anticipada. El IASB está actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como circulantes o no circulantes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

## Enmiendas a la IAS 1 y a la Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los

requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos "políticas contables significativas" con "información de las políticas contables materiales". La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los Estados Financieros Consolidados de FIBRA EDUCA, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios.

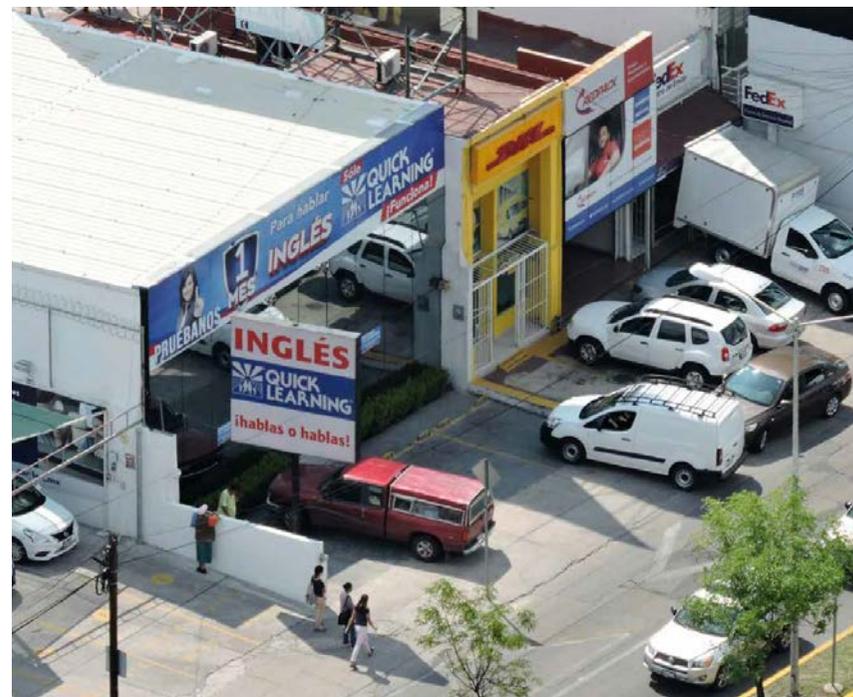
Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad" descrito en la declaración práctica 2.

Las enmiendas a la IAS 1 podrán ser de aplicación anticipada y de forma prospectiva para los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

## Enmiendas a la IAS 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable.



Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son "cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición".

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo que no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado el ejemplo 3, ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

El Fideicomiso no adoptará las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes, toda vez que no le son aplicables dada la naturaleza de sus operaciones:

**IFRS 17 (incluyendo enmiendas de Junio 2020 y Diciembre 2021)**

**Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)**

**Enmiendas a la IAS 12**

**Contratos de Seguro.**

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

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

Al 30 de junio de 2023, el Fideicomiso continúa aplicando las políticas contables materiales que fueron

reveladas en los Estados Financieros Consolidados anuales del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2022.

### 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 invertidos en valores permitidos a las Fibras, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. En la **figura 14**, se presenta

la integración de dicho saldo.

Los intereses a favor obtenidos de estas inversiones por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2023 y 2022, ascendieron a \$38,411 y \$51,619, respectivamente y de \$74,869 y \$69,572, por el periodo acumulado comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente.

Concepto	Junio 2023 \$	Diciembre 2022 \$	Variación	
			\$	%
Inversiones temporales	1,444,123	1,185,941	258,182	21.77
Efectivo en Bancos	85	86	(1)	(1.16)
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>1,444,208</b>	<b>1,186,027</b>	<b>258,181</b>	<b>21.77</b>

Figura 14

### Nota 6 - Impuesto al Valor Agregado por (pagar) recuperar

En la **figura 15**, se presenta un resumen de los principales movimientos del saldo de IVA por (pagar) recuperar, por el periodo comprendido del 1 de

enero al 30 de junio de 2023 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022.

El IVA por recuperar que tenía el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, fue recuperado en su totalidad durante el primer semestre de 2023.

Concepto	Junio 2023 \$	Diciembre 2022 \$	Variación	
			\$	%
Saldo al 1 de enero	254,279	44,590	209,689	470.26
Mas (menos):				
Acreditamientos de IVA por ingresos de arrendamiento	(291,542)	(581,268)	289,726	(49.84)
IVA acreditable de las operaciones del periodo	17,210	790,957	(773,747)	(97.82)
IVA por (pagar)	(20,053)	-	(20,053)	-
IVA por recuperar	-	254,279	(254,279)	(100.00)

Figura 15

### Nota 7 – Propiedades de Inversión

Al 30 de junio de 2023, las Propiedades de Inversión se integran, como se muestra en la **figura 16**.

Remodelaciones.

Durante el 2T 2023, el Fideicomiso remodelo algunos de sus inmuebles. Estos trabajos consistieron en:

1. Inicio de dos obras dentro de sus inmuebles pertenecientes al sector educativo, uno ubicado en la ciudad de Querétaro y otro en San Luis Potosí. El fin de estas obras es ampliar la construcción y así poder hacer frente al incremento en la demanda educativa que han tenido los Arrendatarios. Para estos fines, el Fideicomiso contrato a dos proveedores. El costo total de estas obras se estima que ascienda a \$77,899 más el IVA correspondiente. Al 30 de junio de 2023 el Fideicomiso ha hecho anticipos a cuenta de

estas obras por \$42,176, quedando un saldo pendiente de pago por \$35,723.

2. FIBRA EDUCA llevo a cabo obras de rehabilitación de techos en 4 inmuebles pertenecientes al sector educativo. El proveedor contratado para estos fines fue una Parte Relacionada y los costos de este mantenimiento ascendieron a \$26,633, mismos que fueron registrados dentro de las Construcciones de las Propiedades de Inversión, toda vez que estos trabajos generan valor al Inmueble al mismo tiempo que incrementan su vida útil, garantizando así, que haya un mejor uso del espacio y consecuentemente una mayor visibilidad para el inquilino del beneficio obtenido por la renta actual de dichos espacios. Es conveniente recordar que estos trabajos están incluidos en el ABR inicial de estos inmuebles a la fecha de su aportación o adquisición, y por lo tanto no se incrementa como consecuencia de los trabajos anteriormente mencionados.



Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	% de Ocupación	Diciembre 2022 \$	Adiciones \$	Accesorios \$	Remodelaciones \$	Junio 2023 \$
Plantales Universitarios								
Aportación Inicial	12	295,565	100.00	18,638,386	-	-	-	18,638,386
2019	7	96,017	100.00	7,339,675	-	-	-	7,339,675
2022	6	89,186	100.00	5,468,528	-	-	26,633	5,495,161
	25	480,768	100.00	31,446,589	-	-	26,633	31,473,222
Oficinas								
Aportación Inicial	5	34,907	100.00	2,635,662	-	-	-	2,635,662
Centros de Aprendizaje								
Aportación Inicial	35	22,707	100.00	1,163,749	-	-	-	1,163,749
Total Propiedades de Inversión Anticipo a proveedores	65	538,382	100.00	35,246,000	-	-	42,176	35,272,633
Total Propiedades de Inversión	65	538,382	100.00	35,246,000	-	-	68,809	35,314,809

Figura16

Principales características de las Propiedades de Inversión.

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

Cinco de las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA

pertenecientes al sector educativo, constituyen el Aforo Total requerido en el contrato de Crédito Bancario.

Las Propiedades de Inversión que integran el Portafolio de FIBRA EDUCA, se encuentran totalmente aseguradas, cubriendo así tanto los riesgos a los que están expuestos los inmuebles, como el cumplimiento de las obligaciones del Crédito Bancario.

Estado	Plantales 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>

Figura17



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

Al 31 de diciembre de 2022, FIBRA EDUCA tenía una cuenta por cobrar de \$3,519 que se derivaba del ajuste por la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en noviembre y diciembre de 2022, en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso. Esta cuenta fue cobrada a principios del ejercicio 2023. Al 30 de junio de 2023 el Fideicomiso no tiene cuentas por cobrar.

Por otra parte, durante el primer semestre

de 2023, FIBRA EDUCA ha registrado una provisión por \$23,140 (\$11,390 en el 2T 2023) referente al donativo que entregará al cierre del año a fin de fortalecer el Programa de Becas Educativas de acuerdo con su estrategia ASG y de conformidad con lo acordado en la Asamblea de Tenedores del 14 de marzo de 2023. (Véase inciso II del numeral 1.5.3 de la Nota 1).

Las operaciones con Partes Relacionadas de ingresos por arrendamiento, mantenimiento, subarrendamiento y pagos con CBFIs se describen en las Notas 12, 13 y 14, respectivamente.



## Nota 9 - Beneficios a los Empleados

En la **figura 18**, se presenta la conciliación de las Obligaciones por

Concepto	Junio 2023 \$	Diciembre 2022 \$	Variación	
			\$	%
Saldo al 1 de enero	256	175	81	46.29
Costo Neto del periodo	45	82	(37)	(45.12)
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	-	3	(3)	(100.00)
Liquidaciones	-	(4)	4	(100.00)
Saldo final	301	256	45	17.58

Figura18

## Nota 10 – Crédito Bancario Simple

Durante el 2T 2023, el Fideicomiso llevó a cabo la amortización de las comisiones y honorarios por \$15,268 (\$30,833 de forma acumulada) quedando un saldo pendiente por amortizar de \$46,139, **Figura 19**.

El Fideicomiso clasificó el Crédito Bancario Simple como de largo plazo, en virtud de que el contrato de crédito contempla una prórroga de 12 meses adicionales a partir de la fecha de su vencimiento (31 de marzo de 2024), que serían otorgados por el Banco Agente siempre y cuando FIBRA EDUCA cumpla con las obligaciones asumidas del contrato.

La tasa de interés aplicable en el 2T 2023, incluye una disminución de 10 pbs debido al cumplimiento de dos KPIs relativos a principios de ASG (Véase Nota 1.5.4). Los intereses devengados por el periodo comprendido del 1 de

Beneficios Definidos (“OBD”) de los Beneficios a los empleados: Los supuestos utilizados en la determinación de las OBD son los mismos que fueron utilizados al 31 de diciembre de 2022.

abril al 30 de junio de 2023 y de forma acumulada del 1 de enero al 30 de junio de 2023 fueron de \$208,989 (incluyen una provisión de \$6,930, por los intereses devengados no pagados del 28 al 30 de junio de 2023) y \$404,523, respectivamente.

Los intereses liquidados del periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2023 y de forma acumulada del 1 de enero al 30 de junio de 2023 fueron de \$211,148 (\$64,686 en 2022) y \$406,265, (\$64,686 en 2022) respectivamente.

De acuerdo con lo establecido en el contrato de Crédito Simple el 31 de marzo de 2023 el Fideicomiso pagó la Comisión por Agencia por \$35 mil dólares equivalentes a \$633 más el IVA correspondiente.

Al 30 de junio de 2023, FIBRA EDUCA ha cumplido con todos los Covenants establecidos en el contrato de Crédito Simple.

Concepto	Importe \$
Disposición de recursos (18 de mayo 2022)	5,785,000
Más (menos):	
Pago anticipado del principal (5 de agosto 2022)	(90,000)
Comisiones y honorarios	(116,132)
Amortización de comisiones y honorarios (1)	69,993
Saldo al 30 de junio de 2023	5,648,861
<i>(1) Amortización del primer semestre 2023 \$30,833</i>	

Figura19

## Nota 11 - Patrimonio Contable

Como se menciona en la Nota 1.5.1, FIBRA EDUCA ha puesto en circulación 34,608 CBFIs, equivalentes a \$1,835 (importe neto de ISR), a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que fueron convocados y asistieron durante el 2023 y el 50% de incentivos a Ejecutivos del primer y segundo nivel por los resultados de su desempeño del ejercicio 2022, previa opinión del Comité de Compensaciones y aprobación del Comité Técnico, en las fechas que se mencionan en la **figura 20**.

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 acumuladas, mientras que cualquier excedente, se considera reembolso de aportaciones a los Tenedores, y se muestra disminuyendo el saldo de Patrimonio Contribuido.

En la **figura 21**, se muestra un resumen del pago en efectivo de los anticipos de las distribuciones a cuenta del Resultado Fiscal y del Reembolso del Patrimonio realizadas durante el primer semestre del ejercicio 2023:

Concepto	CBFIs
CBFIs en circulación al 1 de enero de 2023	1,227,478,470
Puesta en circulación de CBFIs:	
Febrero	27,644
Abril	6,964
Total:	34,608
CBFIs en circulación al 30 de junio de 2023	1,227,513,078

Figura 20

Fechas 2023		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFi expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
21 de febrero	8 de marzo	4T 2022	311,140	379,805	690,945	0.562886
17 de abril	15 de mayo	1T 2023	289,513	410,506	700,019	0.570275
		Total:	600,653	790,311	1,390,964	1.133161

Figura 21

Por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2023 y 2022, la Utilidad Básica por cada CBFIs ascendió a \$0.558518 y \$0.540566 pesos mexicanos, respectivamente y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2023 y 2022 fue de \$1.128392 y de \$1.113192. La Utilidad Básica por cada CBFi, es el cociente de la Utilidad Integral Neta del Periodo entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación al cierre de cada periodo.

Los Fondos Generados por la Operación ("FFO", por sus siglas en inglés) son determinados de conformidad con la metodología "AMEFIBRA FFO", que

establece que se adicione o disminuyan, entre otras, a la Utilidad Integral Neta del periodo, la amortización del costo de financiamiento y los Gastos de iniciativa de ASG. Los Fondos Ajustados por la Operación del periodo ("AFFO", por sus siglas en inglés), se determinaron disminuyendo una reserva de Capex y los Gastos de iniciativa de ASG y aumento, en su caso, del reparto de excedente de efectivo del FFO.

El FFO y AFFO por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2023 y 2022, y de forma acumulada del 1 de enero al 30 de junio de 2023 y 2022, se integran como se muestra en la **figura 22**.

2022			2023	
2T \$	Acumulado Enero a Junio \$		Acumulado Enero a Junio \$	2T \$
663,470	1,366,282	Utilidad integral - Neta del periodo	1,384,970	685,516
7,427	7,427	Amortización del costo de financiamiento	30,833	15,268
10,750	21,500	Gastos de Iniciativa ASG	23,140	11,390
681,647	1,395,209	<b>FFO</b>	1,438,943	712,174
52,000	74,300	Reparto de excedente de efectivo	35,000	25,000
(20,000)	(43,750)	Reserva de Capex	(50,000)	(25,000)
(10,750)	(21,500)	Gastos de Iniciativa ASG	(23,140)	(11,390)
702,897	1,404,259	<b>AFFO</b>	1,400,803	700,784

Figura 22

## Nota 12 - Ingresos por arrendamiento

Al 30 de junio de 2023, FIBRA EDUCA tiene celebrados 19 Contratos de Arrendamiento con 6 de sus partes relacionadas, quedando así arrendados en su totalidad los 65 inmuebles que conforman su Portafolio Inmobiliario.

El 16 de junio de 2023, se celebraron 19 contratos de cesión de derechos del contrato de arrendamiento donde los Arrendatarios de los Activos que conforman la cartera del Fideicomiso cedieron sus derechos y obligaciones establecidos en éstos, a un mismo número de Arrendatarios cesionarios que también pertenecen a Nacer Global, quienes subarrendarán los Activos a las mismas entidades a las que se les subarrendaban con

anterioridad a esta modificación y sin que esto afectara ninguna de las condiciones del contrato de arrendamiento, como son plazos, importes, actualizaciones garantías entre otros, salvo por el cambio mencionado.

Asimismo, se confirma que las garantías otorgadas respecto de las obligaciones asumidas por las arrendatarias por virtud de sus respectivos contratos de arrendamiento subsisten en sus mismos términos

En la **figura 23**, se presentan los ingresos por arrendamiento, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles.

Las principales características de los contratos de arrendamiento, se mencionan en la **figura 24**.

Segmento	Enero a Junio		Variación	
	2023	2022	Enero a Junio 2023 / 2022	
	\$	\$	\$	%
Planteles Universitarios	1,810,920	1,411,780	399,140	28.27
Oficinas	152,568	141,294	11,274	7.98
Centros de Aprendizaje	64,288	59,536	4,752	7.98
Total	2,027,776	1,612,610	415,166	25.74

Segmento	2T		Variación	
	2023	2022	2023 / 2022	
	\$	\$	\$	%
Planteles Universitarios	906,249	708,242	198,007	27.96
Oficinas	76,284	70,647	5,637	7.98
Centros de Aprendizaje	32,144	29,768	2,376	7.98
Total	1,014,677	808,657	206,020	25.48

Figura 23

#	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato	ABR m <sup>2</sup>	Ingreso 2023	
						2T \$	Acumulado \$
	Inicio	Terminación					
1	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años	66,583	106,371	212,742
2	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años	46,802	104,552	209,104
3	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años	55,443	99,311	198,622
4	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años	46,802	89,687	179,374
5	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años	75,707	110,797	221,594
6	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años	61,842	106,208	212,416
7	14 de marzo de 2019	13 de marzo de 2034	15	10 años, 8 meses	4,460	8,387	16,130
8	22 de abril de 2019	21 de abril de 2034	15	10 años, 9 meses	2,932	5,124	10,014
9	3 de mayo de 2019	2 de mayo de 2034	15	10 años, 10 meses	6,375	12,483	24,513
10	28 de junio de 2019	27 de junio de 2034	15	10 años, 11 meses	41,911	80,585	161,170
11	4 de noviembre de 2019	3 de noviembre de 2034	15	11 años, 4 meses	11,186	33,145	66,290
12	3 de diciembre de 2019	2 de diciembre de 2034	15	11 años, 5 meses	6,230	27,593	55,186
13	18 de diciembre de 2019	17 de diciembre de 2034	15	11 años, 5 meses	22,923	79,579	159,158
14	3 de febrero de 2022	2 de febrero de 2037	15	13 años, 7 meses	3,336	2,110	4,166
15	3 de febrero de 2022	2 de febrero de 2037	15	13 años, 7 meses	3,451	1,823	3,600
16	8 de febrero de 2022	7 de febrero de 2037	15	13 años, 7 meses	6,516	2,508	4,942
17	10 de febrero de 2022	9 de febrero de 2037	15	13 años, 7 meses	3,260	2,337	4,601
18	23 de junio de 2022	22 de junio de 2037	15	13 años, 11 meses	67,167	137,440	274,880
19	16 de agosto de 2022	15 de agosto de 2037	15	14 años, 1 mes	5,456	4,637	9,274
Total					538,382	1,014,677	2,027,776

Figura 24

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

### Nota 13 - Gastos de Operación y Mantenimiento

En la **figura 25**, se muestra un análisis de los gastos de operación y mantenimiento:  
1)Corresponde a las actividades de

ajustará conforme al valor de mercado. 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.

mantenimiento de los Inmuebles de FIBRA EDUCA, de conformidad con lo establecido en el contrato de prestación de servicios de Mantenimiento celebrado con una de sus Partes Relacionadas "Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C."

Concepto	Enero a Junio		Variación	
	2023	2022	Enero a Junio 2023 / 2022	
	\$	\$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	209,373	168,632	40,741	24.16
Seguros y Fianzas	8,675	8,823	(148)	(1.68)
Impuesto predial	5,059	3,908	1,151	29.45
Total gastos de Operación y Mantenimiento	223,107	181,363	41,744	23.02

Concepto	2T		Variación	
	2023	2022	2023 / 2022	
	\$	\$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	109,640	85,927	23,713	27.60
Seguros y Fianzas	4,334	4,891	(557)	(11.39)
Impuesto predial	2,303	1,918	385	20.07
Total gastos de Operación y Mantenimiento	116,277	92,736	23,541	25.38

Figura 25

### Nota 14 - Gastos de Administración

En la **figura 26**, se muestra un análisis de los gastos de administración:

1) Incluye el pago anual de incentivos a los Ejecutivos del primer y segundo nivel por el cumplimiento de sus objetivos por el desempeño de las actividades del ejercicio inmediato anterior, previa aprobación del Comité Técnico y de acuerdo con lo opinado por el Comité de Compensaciones, 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. Los CBFIs no podrán ser enajenados por Ejecutivos, por lo menos durante los siguientes 18 meses a la fecha de su entrega.

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. Los

CBFIs no podrán ser enajenados por los miembros independientes, por lo menos durante los siguientes 12 meses a la fecha de su entrega.

3) Corresponde a la amortización de los derechos de arrendamiento, que se derivan del contrato de subarrendamiento celebrado entre FEM, como arrendatario y una Parte Relacionada como arrendadora que es registrado conforme a la IFRS 16 "Arrendamientos". Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el saldo de los derechos de arrendamiento pendiente de amortizarse asciende a \$29,328 y \$30,736, respectivamente.

Durante el primer semestre de 2023, FIBRA EDUCA realizó pagos de este arrendamiento por \$1,404 (\$2,605 en 2022); así mismo registró intereses

a cargo por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2023 y 2022 de \$882 y \$864, respectivamente y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2023 y 2022 de \$1,765 y \$1,728, respectivamente y se presentan en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios. Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los saldos de las obligaciones por arrendamiento circulantes y no circulantes ascienden a \$5,615, \$31,899 y \$5,615, \$31,538, respectivamente.

4) En el 1T 2023, FIBRA EDUCA incurrió gastos por honorarios profesionales por la elaboración del Informe ASG, auditoría del programa de becas y diversas consultorías, los cuales no fueron recurrentes en periodos subsecuentes.



Concepto	Enero a Junio		Variación	
	2023	2022	Enero a Junio 2023 / 2022	
	\$	\$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social (1)	23,329	19,941	3,388	16.99
Emolumentos a los miembros independientes de los Comités (2)	3,414	2,237	1,177	52.62
Amortización de los derechos de arrendamiento (3)	1,408	1,280	128	10
Gastos generales de oficina	3,896	2,763	1,133	41.01
Honorarios profesionales (4)	982	6,172	(5,190)	(84.09)
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	1,143	1,305	(162)	(12.41)
Otros	112	336	(224)	(66.67)
<b>Total gastos de Administración</b>	<b>34,284</b>	<b>34,034</b>	<b>250</b>	<b>0.73</b>

Concepto	2T		Variación	
	2023	2022	2023 / 2022	
	\$	\$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social (1)	9,826	8,337	1,489	17.86
Emolumentos a los miembros independientes de los Comités (2)	2,101	1,019	1,082	106.18
Amortización de los derechos de arrendamiento (3)	704	640	64	10
Gastos generales de oficina	1,991	1,383	608	43.96
Honorarios profesionales	23	3,596	(3,573)	(99.36)
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	103	412	(309)	(75.00)
Otros	8	33	(25)	(75.76)
<b>Total gastos de Administración</b>	<b>14,756</b>	<b>15,420</b>	<b>(664)</b>	<b>(4.31)</b>

Figura 26

### Nota 15 - Información por Segmentos

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

de Aprendizaje. Esta base de medición excluye de la Utilidad Operacional, los Gastos de Iniciativa ASG y la depreciación y amortización, entre otros.

En la **figura 27**, se incluye la información por segmentos por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2023 y 2022 y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2023 y 2022, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Sector	Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	NOI 2023			
			Acumulado Enero a Junio		2T	
			\$	%	\$	%
Planteles Universitarios	25	480,768	1,584,114	87.48	791,140	87.30
Oficinas	5	34,907	132,434	86.80	65,790	86.24
Centros de Aprendizaje	35	22,707	55,325	86.06	27,476	85.48
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>538,382</b>	<b>1,771,873</b>	<b>87.38</b>	<b>884,406</b>	<b>87.16</b>

Sector	Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	NOI 2022			
			Acumulado Enero a Junio		2T	
			\$	%	\$	%
Planteles Universitarios	24	475,312	1,226,343	86.87	614,946	86.83
Oficinas	5	34,907	121,194	85.77	60,419	85.52
Centros de Aprendizaje	35	22,707	51,021	85.70	25,809	86.70
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>532,926</b>	<b>1,398,558</b>	<b>86.73</b>	<b>701,174</b>	<b>86.71</b>

Figura 27

## Nota 16 - Compromisos

### 15.1 Crédito Bancario Simple

FIBRA EDUCA tiene la obligación de pagar de forma trimestral los intereses ordinarios del Crédito Bancario Simple y el monto del principal a la fecha de su vencimiento (31 de marzo de 2024), así como del cumplimiento de diversos covenants.

### 15.2 Subarrendamiento

De conformidad con el clausulado del contrato de subarrendamiento, FIBRA EDUCA tiene la obligación de realizar pagos mensuales de este arrendamiento por \$468, a una Parte Relacionada.

### 15.3 Rentas futuras

Al 30 de junio de 2023, 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 sin considerar las actualizaciones de los montos anuales utilizando el INPC, y que tienen un remanente entre 14 y 10 años, se analiza, como se muestra en la **figura 28**.

Vencimiento	Importe \$
1 año	4,064,196
1 a 3 años	8,128,392
3 a 5 años	8,128,392
5 a 7 años	8,128,392
más de 7 años	15,813,799
<b>Total</b>	<b>44,263,171</b>

Figura 28



## Nota 17 - Hechos posteriores

1. El 25 de julio de 2023, los Miembros del Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión celebrada el 11 de julio de 2023, aprobaron el pago en efectivo de un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal del ejercicio 2023 y Reembolso del Patrimonio, correspondiente a las operaciones celebradas en el 2T 2023, por \$700,784, que se liquidará a más tardar el 24 de agosto de 2023.

2. En julio de 2023, FIBRA EDUCA anunció el proceso de poner en circulación CBFIs, a fin de liquidar el

50% de los Emolumentos a Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que asistieron en ese mes y en mayo de 2023.

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de junio de 2023, fueron autorizados para su emisión el 25 de julio de 2023, por el Mtro. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).



FIBRA  
EDUCA