



**FIBRA
EDUCA**

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

"FIBRA EDUCA"

Tiene el gusto de invitarte a su Conferencia Telefónica

RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2022

el martes 7 de marzo de 2023

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

Para acceder, favor de marcar:

55 2881 4629

55 2881 4628

+1 (888) 858 3559

+1 (917) 341 2829

Participantes PRINCIPAL, CDMX

Participantes ALTERNO, CDMX

Participantes, USA 800 TollFree

Participantes, USA New York

Participantes:

Jorge Nacer Gobera. Presidente del Comité Técnico.

Raúl Martínez Solares Piña. Director General/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 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y POR EL PERIODO
DEL 1 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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 Cuarto Trimestre de 2022 (4T 2022); cifras que reflejan las operaciones del 1 de octubre al 31 de diciembre de ese mismo año.

Con los recursos obtenidos del Crédito Simple contratado a finales de marzo de 2022, pudimos llevar a cabo la adquisición inmobiliaria más representativa del año, que sumada a las otras 5 que hicimos, todas ellas pertenecientes al sector educativo, nuestro Portafolio quedo integrado por 65 propiedades con un ABR total de 538,382 m², que representó un crecimiento de 19.85% respecto al que teníamos al inicio del año. El arrendamiento de estos Activos inició desde sus fechas de adquisición, de tal forma que, al 31 de diciembre de 2022, nuestro Portafolio esta arrendado al 100%.

Los ingresos anuales de FIBRA EDUCA tuvieron un incremento del 17.51% respecto a los del año anterior toda vez que fueron incorporadas las rentas de los inmuebles adquiridos durante el 2022, así como el incremento en las rentas por los ajustes inflacionarios de aquellos contratos que cumplieron un año más de su vigencia.

La sólida posición financiera del Fideicomiso ha permitido hacer frente a los incrementos en sus costos, principalmente, en los financieros que se han visto afectados por las continuas alzas en las tasas de interés.

Resultado	4T		Variación	
	2022	2021	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	1,005,586	792,774	212,812	26.84
Costos y Gastos	(133,124)	(105,285)	27,839	26.44
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	1,371,025	1,105,419	265,606	24.03
Gastos de Iniciativa ASG	(10,750)	(20,000)	(9,250)	(46.25)
Utilidad de operación	2,232,737	1,772,908	459,829	25.94
Resultado de Financiamiento - Neto	(165,043)	18,966	(184,009)	(970.20)
Otras partidas integrales	(3)	(19)	16	(84.21)
Utilidad Integral - Neta del periodo	2,067,691	1,791,855	275,836	15.39
Utilidad de operación	2,232,737	1,772,908	459,829	25.94
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	(1,371,025)	(1,105,419)	265,606	24.03
Gastos de Iniciativa ASG	10,750	20,000	(9,250)	(46.25)
Depreciación y Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	669	733	64	(8.73)
NOI	873,131	688,222	184,909	26.87
Margen NOI	86.83%	86.81%		0.02%
Utilidad Integral - Neta del periodo	2,067,691	1,791,855	275,836	15.39
Amortización del costo de financiamiento	15,529	-	15,529	-
Gastos de Iniciativa ASG	10,750	20,000	(9,250)	(46.25)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	(1,371,025)	(1,105,419)	265,606	24.03
FFO	722,945	706,436	16,509	2.34
Reparto de excedente de efectivo	-	37,000	(37,000)	(100.00)
Reserva de Capex	(21,250)	(23,000)	(1,750)	(7.61)
Gastos de Iniciativa ASG	(10,750)	(20,000)	(9,250)	(46.25)
AFFO	690,945	700,436	(9,491)	(1.36)
AFFO por certificado	0.562885	0.570638	(0.007753)	(1.36)
ABR (m ²)	538,382	449,196	89,186	19.85

Figura 1

Estos resultados han contribuido a que los Fondos de Operaciones (“FFO” por sus siglas en inglés), hayan tenido un crecimiento en el 4T 2022 y de forma acumulada respecto al mismo periodo del 2021 de 2.34% y 3.58%, respectivamente.

El AFFO fue menor en el 4T 2022 que al del 2021, debido principalmente a que en el ejercicio actual hubo una disminución de \$37,000 en el Reparto de excedente de efectivo.

En el ejercicio 2022, hemos continuado pagando trimestralmente anticipos de distribuciones en efectivo a nuestros Tenedores de CBFIs del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio, en cumplimiento con nuestra política de Distribuciones y a lo ofertado al Público Inversionista. (véase gráfica de “Distribuciones”)

(1) El 21 de febrero de 2023, aprobamos por unanimidad, el pago en efectivo de la Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio, correspondiente a las operaciones celebradas en el 4T 2022, por \$690,945, que se liquidará a más tardar el 8 de marzo de 2023, que en conjunto con los anticipos trimestrales hechos durante el ejercicio 2022, a cuenta del Resultado Fiscal, se dará cumplimiento a la obligación fiscal que establece 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.



Hemos continuado con nuestra estrategia en materia de ASG, resaltando que, al 31 de diciembre de 2022, se encuentran inscritos 822 beneficiarios en el “Programa de Becas Fibra Educa”. Por otra parte, en 3 de nuestros inmuebles obtuvimos certificaciones ambientales con “EDGE Advanced” y en uno más una “EDGE Certified”, que promueven la reducción en sus consumos de energía, agua y emisiones de carbono. En el 4T 2022, fuimos informados por el Banco Agente, que nuestro Crédito Simple ha sido etiquetado a la Sostenibilidad.

He externado mi convencimiento de que el sector educativo es uno de los pilares más importantes para la transformación de cualquier país, por lo que nuestro modelo de negocio tiene como principal objetivo proporcionar al mercado espacios

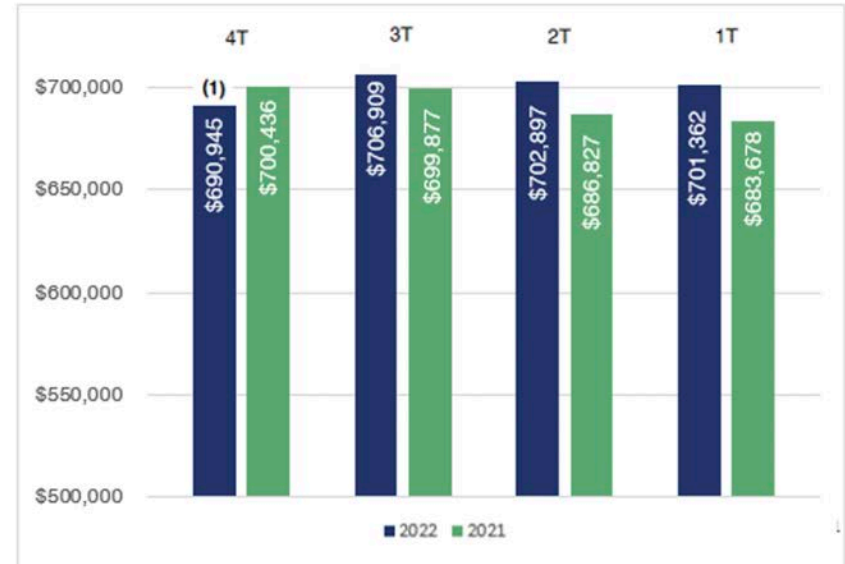
destinados a la operación de instituciones educativas y generar valor a través de la continua búsqueda de mejores oportunidades que se traduzcan en rendimientos para los Tenedores.

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

Con todo mi afecto y agradecimiento por su confianza.

Sinceramente,
Ing. Jorge Nacer Gobera
Presidente del Comité Técnico

Distribuciones
(en miles de pesos)



FIBRA EDUCA REPORTA SUS RESULTADOS NO AUDITADOS DELCUARTO TRIMESTRE 2022 CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS MEXICANOS, EXCEPTO POR EL NÚMERO, VALOR Y UTILIDAD POR CBFÍ O QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO

CDMX, 27 de febrero 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 Cuarto Trimestre de 2022 ("4T 2022") correspondientes a las operaciones celebradas por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre del mismo año.

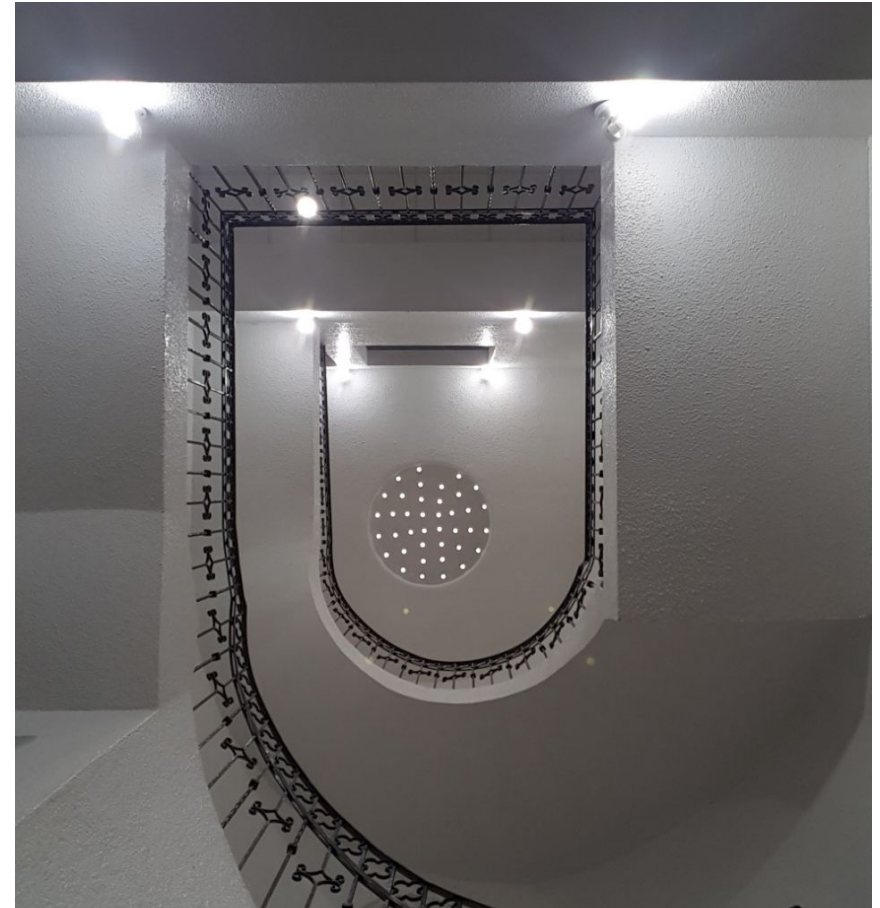
Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios 31 de diciembre de 2022, han sido preparados de conformidad con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés) 34 "Información Financiera Intermedia". Las políticas, criterios, juicios y estimaciones contables utilizados en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales auditados, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2021.

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

Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Para tener un mejor entendimiento y análisis de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2022 y por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022, es recomendable que sean leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales auditados de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 31 de diciembre de 2022, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277, como las de Fibra Educa Management, S. C. y del Fideicomiso F/4812 (únicamente por las operaciones celebradas del 31 de marzo de 2022 [fecha de su constitución] al 11 de agosto de 2022 [fecha de su extinción]), eliminando para dichos efectos los saldos y transacciones celebradas entre las Entidades.

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



IMPACTOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DERIVADOS POR LOS EVENTOS MACROECONÓMICOS

La sólida posición financiera de FIBRA EDUCA y la capacidad de continuar cobrando sus ingresos, incluyendo la actualización de las Rentas de aquellos contratos que han cumplido un año más de vigencia en términos del INPC, le ha permitido hacer frente a los incrementos en los costos financieros

derivados del Crédito Simple, mismos que han sido impactados por el alza en la Tasa de Referencia publicada por BANXICO, que continuó durante el 4T 2022 incrementando 200 puntos pasando de 8.50% a 10.50% al cierre del ejercicio 2022.

EVENTOS RELEVANTES OCURRIDOS DURANTE EL PERIODO DEL 1 DE ENERO 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y HASTA LA FECHA DE EMISIÓN DE ESTE REPORTE

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

I. Adquisiciones Inmobiliarias

En diversas fechas del ejercicio 2022, FIBRA EDUCA anunció la adquisición de seis inmuebles pertenecientes al sector educativo, con las características que se describen en **la figura 2**.

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

Figura 2

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

2) Esta Inversión fue llevada a cabo con: i) los recursos obtenidos del Crédito Simple contratado para tal efecto y ii) con el Depósito de seriedad por \$250,000 (más IVA), que se hizo el 30 de marzo de 2022, con recursos que tenía el Fideicomiso. Previo a su adquisición, FIBRA EDUCA obtuvo la autorización de la COFECE, para llevar a cabo esta transacción.

El total de ABR de estos inmuebles representó un incremento del 19.85%, respecto al ABR que tenía al inicio del año.

El monto de las inversiones inmobiliarias ascendió a \$5,206,267 (incluye terreno y

construcción) más los gastos accesorios de traslados de dominio de \$589,313, e IVA correspondiente principalmente a las construcciones por \$681,009. El CAP RATE promedio de estas adquisiciones fue de 10.81%, con un NOI estimado de 87.06%.

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

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

II. Crédito Simple

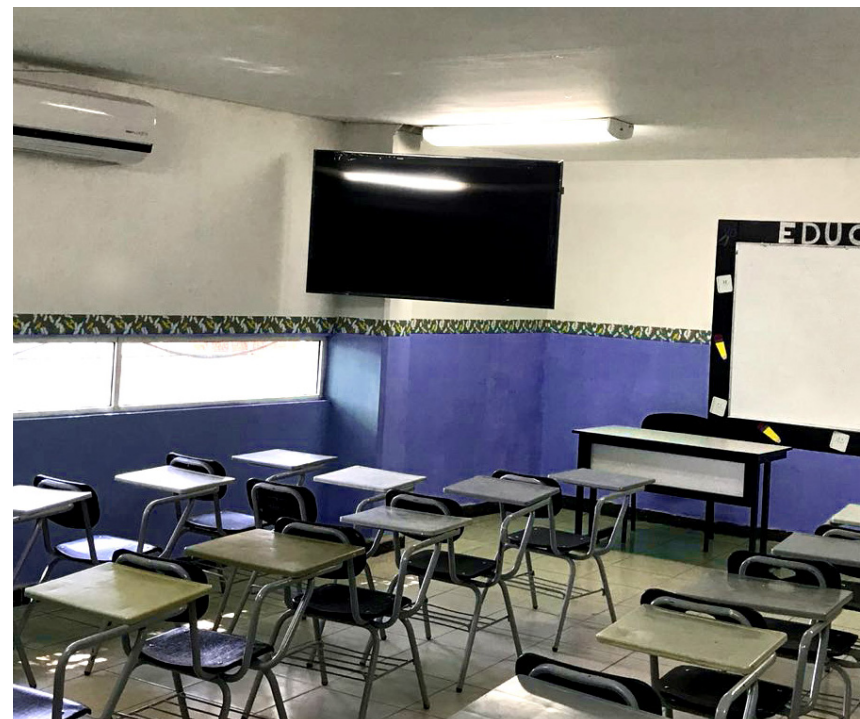
El 1 de abril de 2022, FIBRA EDUCA, hizo del conocimiento del Público Inversionista que el 31 de marzo de 2022, completó la contratación de un Contrato de Crédito Simple por \$5,785 millones de pesos con un vencimiento a dos años posteriores a su celebración.

El 20 de mayo de 2022, el Fideicomiso anunció al Público Inversionista, que, con fecha 18 de mayo, se dispusieron de los recursos del Crédito, los cuales fueron administrados a través del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración Número F/4812 (Fideicomiso F/4812), celebrado el 31 de marzo de 2022, en tanto fueron utilizados para el pago del precio del Inmueble perteneciente al sector educativo ubicado en el estado de Aguascalientes mencionado en el punto i. anterior. Una vez realizada esta transacción, el Fideicomiso F/4812 fue

extinguido a través de un convenio de terminación y extinción total del contrato, celebrado el 11 de agosto de 2022.

A partir de la fecha de su disposición, el Crédito generó intereses ordinarios, determinados con base a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (“TIIE”) a 28 días capitalizada más un margen aplicable inicial de 260 puntos básicos, con incrementos semestrales de 25 puntos básicos.

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



III. Vinculación a la Sostenibilidad del Primer Crédito Sindicado Contratado.

El 2 de diciembre de 2022, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista, que el Fideicomiso fue informado por el Banco Agente, de que su primer crédito sindicado, fue vinculado a la sostenibilidad, para lo que previamente fueron actualizados los objetivos en materia de ASG al 2030 mediante:

I. El compromiso de obtener Certificaciones ambientales en un 20% del ABR que se tenía reportado al segundo trimestre de 2022 (532,926 m²), reduciendo así el consumo de energía, agua y emisiones de carbono que actualmente se consumen en las Propiedades de Inversión a certificarse, habiendo ya logrado la primera Certificación EDGE Advanced en el estado de Torreón, Tijuana y Hermosillo, y la Certificación EDGE Certified en Culiacán.

II. Los recursos que el Fideicomiso tenía aprobados para ser donados hasta el cierre del ejercicio 2022 por sus Tenedores de hasta el 1.35% de los ingresos por arrendamiento para ser destinados a su pilar social consistente en la creación de un Programa de Becas Educativas por parte de la Fundación. Al 31 de diciembre de 2022, se encuentran inscritos 822 estudiantes.

Con esto el Fideicomiso refrenda su

compromiso de seguir fortaleciendo sus acciones bajo una estrategia Ambiental, Social y de Gobernanza alineada con los criterios de sus Grupos de Interés.

IV. Distribuciones en efectivo de los anticipos hechos a cuenta del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio

Durante el ejercicio 2022, el Fideicomiso pagó cuatro distribuciones en efectivo por concepto de anticipos hechos a cuenta del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio, según se describe en la **figura 3**.

V. Circulación de CBFIs

Durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de emisión de este Reporte, FIBRA EDUCA anunció al Público Inversionista la puesta en circulación de 67,467 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, en las fechas que se mencionan en la **figura 4**, para así poder liquidar el 50% de:

I) los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que fueron convocados y asistieron, por el periodo anteriormente mencionado, y II) los Incentivos pagaderos anualmente a los Ejecutivos del Administrador, por el desempeño de sus objetivos en el ejercicio 2022, previa aprobación del Comité Técnico y de acuerdo con lo opinado por el



Aprobación de la distribución	Fechas 2022			Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFi expresado en pesos
	Liquidación	Aplicación de ex-derecho	Registro			
22 de febrero	8 de marzo	4 de marzo	7 de marzo	4T 2021	700,436	0.570638
26 de abril	13 de mayo	11 de mayo	12 de mayo	1T 2022	701,362	0.571389
19 de julio	2 de agosto	29 de julio	1 de agosto	2T 2022	702,897	0.572638
18 de octubre	9 de noviembre	7 de noviembre	8 de noviembre	3T 2022	706,909	0.575904
				Total:	2,811,604	2.290569

Comité de Compensaciones, en términos de lo convenido por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020. Lo anterior en cumplimiento a lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre los

Figura 3

Tenedores y los Miembros Independientes de Comités y Ejecutivos del Administrador. Una vez llevado a cabo lo anterior, los

CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,506,114.

Concepto	CBFIs
CBFIs en circulación al 1 de enero de 2022	1,227,438,647
Puesta en circulación de CBFIs:	
Febrero	22,862
Abril	5,944
Julio	5,409
Octubre	5,608
Total:	39,823
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2022	1,227,478,470
Puesta en circulación de CBFIs en Febrero de 2023	27,644
CBFIs en circulación a la fecha de emisión de este Reporte	1,227,506,114

Figura 4

VI. Segundo Informe de Sustentabilidad

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

VII. Movimientos Inusuales en el precio de cotización de los CBFIs

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

de FIBRA EDUCA y que, no tuvo ni tiene información pendiente de revelar y desconoce la causa que dio origen a dichas operaciones con la información que es de su conocimiento.

Si el Administrador identificara información complementaria a lo aquí manifestado, ésta será difundida el mismo día en que se conozca o a más tardar el día hábil inmediato siguiente, a través de Emisnet, de la BMV, y conforme lo establece el marco normativo en vigor.

En cumplimiento a lo dispuesto en el penúltimo párrafo del Artículo 50 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado de Valores (“CUE”), tenemos conocimiento que un Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso realizó el 5 de enero de 2022, operaciones con un volumen no significativo de los valores de FIBRA EDUCA.



RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 4T 2022

- Los Ingresos por Arrendamiento del 4T 2022 fueron de \$1,005,586 siendo superiores en un 26.84% (\$212,812), respecto al mismo trimestre del año anterior (\$792,774). De igual forma los ingresos acumulados al cierre del 2022 (\$3,632,923), tuvieron un incremento del 17.51% (\$541,340), respecto al mismo periodo del año anterior (\$3,091,583). **(Gráfica 1).**

- La Utilidad de Operación del 4T 2022 fue de \$2,232,737, superior en un 25.94% (\$459,829), respecto a la del 4T 2021 (\$1,772,908) y de forma acumulada al cierre del 2022 fue de \$4,483,616, superior en un 18.90% (\$712,720) respecto del mismo periodo del año anterior (\$3,770,896). **(Gráfica 2).**

- La Utilidad Integral - Neta del Periodo del 4T 2022 fue de \$2,067,691, teniendo un incremento del 15.39% (275,836), en relación con el 4T 2021 (\$1,791,855). De forma acumulada al cierre del 2022 fue de \$4,154,678 teniendo un incremento del 8.41% (\$322,441), respecto al mismo periodo del 2021 (\$3,832,237). **(Gráfica 3).**

- El NOI del 4T 2022 fue de \$873,131 lo que representa un incremento del 26.87% (\$184,909), respecto al 4T 2021 (\$688,222) y de forma acumulada al cierre del 2022 fue de \$3,158,280, teniendo un incremento del 16.61% (\$449,857), respecto al del mismo periodo del ejercicio 2021 (\$2,708,423). **(Gráfica 4).**

- El margen del NOI del 4T 2022 fue de 86.83% (86.81% del mismo trimestre del año anterior). De forma acumulada al cierre de 2022 y 2021 fue de 86.93% y 87.61%, respectivamente.

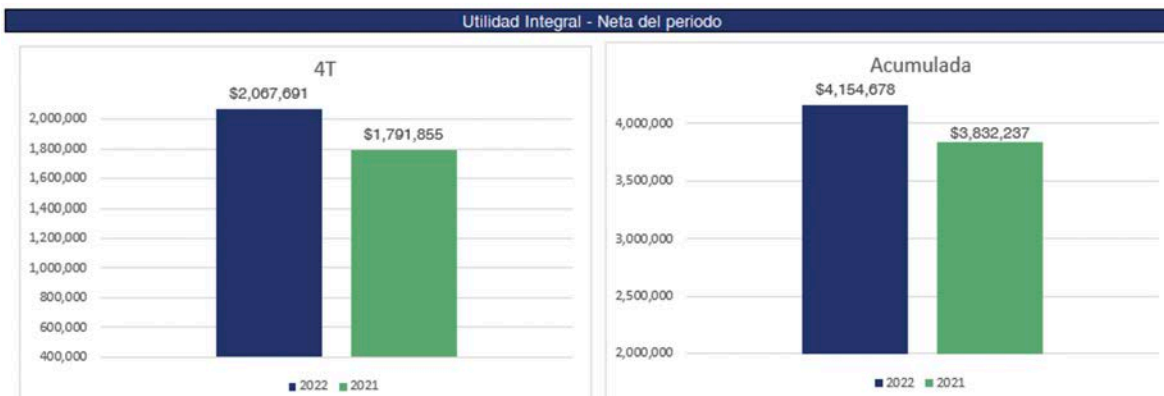
- El FFO del 4T 2022 fue de \$722,945, que representa un incremento de \$16,509 (2.34%) respecto al del mismo trimestre del año anterior (\$706,436). De forma acumulada al cierre del 2022 fue de \$2,865,813, representando un incremento



Gráfica 1



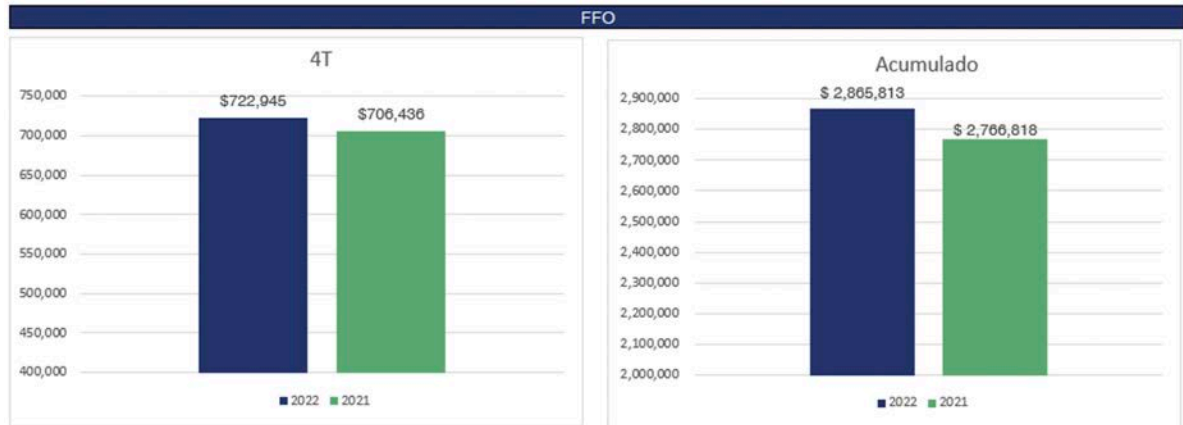
Gráfica 2



Gráfica 3



Gráfica 4



Gráfica 5



Gráfica 6

del 3.58% (\$98,995), del mismo periodo del ejercicio anterior (\$2,766,818). **(Gráfica 5)**.

- El AFFO del 4T 2022 fue de \$690,945, siendo inferior al del 4T 2021 (\$700,436) en un 1.36% \$9,491, que representó un decremento de \$0.007740 pesos por CBFi. De forma acumulada al cierre del ejercicio 2022 fue de \$2,802,113, teniendo un incremento de 1.13% (\$31,295) respecto al mismo periodo del año anterior (\$2,770,818). **(Gráfica 6)**.



COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DEL PERIODO

En la **figura 5** se presentan los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCA por

el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Resultado	4T		Variación	
	2022	2021	\$	%
Ingresos por Arrendamiento (1)	1,005,586	792,774	212,812	26.84
Costos y Gastos (2)	(133,124)	(105,285)	27,839	26.44
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto (3)	1,371,025	1,105,419	265,606	24.03
Gastos de Iniciativa ASG (4)	(10,750)	(20,000)	(9,250)	(46.25)
Utilidad de operación	2,232,737	1,772,908	459,829	25.94
Resultado de Financiamiento – Neto (5)	(165,043)	18,966	(184,009)	(970.20)
Otras partidas integrales	(3)	(19)	16	(84.21)
Utilidad Integral - Neta del periodo	2,067,691	1,791,855	275,836	15.39
NOI	873,131	688,222	184,909	26.87
Margen NOI	86.83%	86.81%		0.02%
FFO (6)	722,945	706,436	16,509	2.34
Reparto de excedente de efectivo	-	37,000	(37,000)	(100.00)
Reserva de Capex	(21,250)	(23,000)	(1,750)	(7.61)
Gastos de Iniciativa ASG	(10,750)	(20,000)	(9,250)	(46.25)
AFFO (6)	690,945	700,436	(9,491)	(1.36)
AFFO por certificado	0.562885	0.570638	(0.007753)	(1.36)
ABR (m ²)	538,382	449,196	89,186	19.85

Figura 5

1. Ingresos por Arrendamiento

La variación de los Ingresos por Arrendamiento del 4T 2022 en comparación con el mismo trimestre del año anterior, se analiza como se muestra en la figura 6

2. Costos y gastos

El incremento en los costos de operación y mantenimiento, así como en los gastos de administración en comparación con el mismo trimestre del año anterior se deriva principalmente por:

I. El alza generalizada en los precios debido a la inflación.

II. A partir del segundo trimestre de 2022, los costos de mantenimiento y seguros

se han incrementado por la incorporación a las operaciones de los inmuebles adquiridos en 2022.

III. El mantenimiento requerido en los inmuebles que estaban en desarrollo.

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

Al 31 de diciembre de 2022, FIBRA EDUCA con el apoyo de un valuador independiente, realizó la valuación de sus Propiedades de Inversión, dando una ganancia por ajustes en el valor razonable de las mismas de \$1,371,025 (que representó un incremento del 4.05% sobre el valor de estos inmuebles), que es mayor en \$265,606, respecto al ejercicio anterior.

El incremento del valor del Portafolio en el ejercicio 2022, obedece principalmente, al alza en diversos factores macroeconómicos como son principalmente la inflación ocurrida en México en los últimos doce meses, que fue de 7.82% en 2022 y a la tasa de referencia publicada por el Banco de México, que tuvo un incremento de 500 puntos base, respecto a la tasa que se tenía al inicio del año.

Es importante aclarar que el efecto en el ajuste por revaluación de los inmuebles adquiridos en el 2022 por (\$340,560) se origina principalmente por los Accesorios registrados como parte de la inversión por \$589,313, pero no son considerados en los avalúos iniciales (fecha de adquisición), ni en los realizados al cierre del ejercicio. Del mismo modo, los valores al 31 de diciembre de 2022 consideran factores de tasas de descuento y capitalización al cierre de dicho ejercicio.

4. Gastos de Iniciativa ASG.

El 19 de diciembre de 2022, FIBRA EDUCA celebró un contrato de donación con Lucerna Colegio de Excelencia, S. C. (Entidad Donataria de Grupo Nacer), en el que donó los recursos provisionados trimestralmente por \$10,750, (\$43,000 en el ejercicio 2022 y \$40,000 en el ejercicio 2021, estos últimos donados a ICEL universidad, S. C.), equivalentes al 1.18% (1.29% en 2021) de los ingresos por arrendamiento del ejercicio 2022,

para ser destinados al “Programa de Becas Fibra Educa”, que consiste en convocar y seleccionar a jóvenes mexicanos vulnerables provenientes de grupos en extrema pobreza con una orientación de género (otorgadas preferentemente a mujeres), para que puedan dar continuidad a sus estudios de nivel superior, en las carreras que estén integradas a la oferta educativa que gestione la Fundación, así como en el otorgamiento de cursos de inglés a través de la Instituciones que operan con la marca Quick Learning a cada beneficiario, durante el lapso que duren sus estudios profesionales. Por cada \$1 peso que FIBRA EDUCA destine al Programa, Nacer Global contribuirá con otro \$1 peso en especie. Este donativo se lleva a cabo de conformidad con los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 30 de abril de 2021, donde se resolvió destinar para ese fin hasta el 1.35% de los ingresos anuales por arrendamiento de FIBRA EDUCA durante los ejercicios 2021 y 2022.

Al 31 de diciembre de 2022, se han beneficiado a 822 jóvenes a través del otorgamiento de Becas educativas que otorga el Programa, que han sido pagadas con los donativos que llevó a cabo FIBRA EDUCA en los ejercicios 2020 y 2021, que equivale a un monto total de \$79,916, con el que se cubre el 50% de los costos de estos beneficiarios, mientras que el resto es cubierto en especie por Nacer Global.

Segmento	Ingresos 4T 2021 \$	Ajustes por Inflación \$	Efectos de Rentas por adquisición de nuevos proyectos \$	Ingresos 4T 2022 \$
Planteles Universitarios	692,359	54,566	150,233	897,158
Oficinas	70,647	5,638	-	76,284
Centros de Aprendizaje	29,768	2,375	-	32,144
Total	792,774	62,579	150,233	1,005,586

Figura 6

5. Resultado de Financiamiento – Neto

Con motivo de la contratación del Crédito Simple, el Fideicomiso pago comisiones que serán amortizadas durante la vigencia del contrato. En el 4T 2022, la amortización acumulada de estas comisiones asciende a \$15,529. Así mismo, los intereses a cargo por el financiamiento de este Crédito ascienden a \$174,214.

6. FFO y AFFO

El FFO del 4T 2022 fue superior en \$16,509 respecto al mismo trimestre del ejercicio anterior, debido al incremento en la Utilidad Integral Neta del periodo, (véase numerales del 1 al 5 anteriores). El AFFO fue menor en el 4T 2022 que al del 2021, debido principalmente a que en el ejercicio actual hubo una disminución de \$37,000 en el Reparto de excedente de efectivo.

SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Los principales rubros del Estado de Situación Financiera de FIBRA EDUCA al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan en la **figura 7**.

Las cifras al 31 de diciembre de 2022,

incluyen los registros de las adquisiciones de 6 inmuebles pertenecientes al sector educativo, con un ABR total de 89,186 m², que representó un incremento del 19.85%, respecto al que tenía al inicio del año, según se describe en la **figura 8**.

Concepto	Diciembre		Variación	
	2022	2021	\$	%
	\$	\$		
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,186,027	1,721,952	(535,925)	(31.12)
IVA por recuperar	254,279	44,590	209,689	470.26
Otros activos financieros y no financieros	13,825	10,442	3,383	32.40
Total activo circulante	1,454,131	1,776,984	(322,853)	(18.17)
Propiedades de Inversión	35,246,000	27,984,395	7,261,605	25.95
Otros activos no financieros	32,500	32,242	258	0.80
Total activo no circulante	35,278,500	28,016,637	7,261,863	25.92
Total Activo	36,732,631	29,793,621	6,939,010	23.29
Pasivo				
Pasivos financieros circulantes	21,921	46,751	(24,830)	(53.11)
Crédito Simple	5,618,028	-	5,618,028	-
Otros pasivos financieros y no financieros	31,794	31,338	456	1.46
Total Pasivo	5,671,743	78,089	5,593,654	7,163.18
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	23,323,205	24,555,709	(1,232,504)	(5.02)
Utilidades acumuladas	7,737,683	5,159,823	2,577,860	49.96
Total Patrimonio Contable	31,060,888	29,715,532	1,345,356	4.53
Total Pasivo y Patrimonio Contable	36,732,631	29,793,621	6,939,010	23.29

Figura 7

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

Figura 8

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

(2) Esta Inversión fue llevada a cabo con: i) los recursos obtenidos del Crédito Simple contratado para tal efecto y ii) con el Depósito de seriedad por \$250,000 (más IVA) realizado el 30 de marzo de 2022 con recursos que tenía el Fideicomiso. Previo a su adquisición, FIBRA EDUCA obtuvo la autorización de la COFECE para llevar a cabo esta transacción.

El monto de las inversiones inmobiliarias ascendió a \$5,206,267 (incluye terreno y construcción) más los gastos accesorios de traslados de dominio de \$589,313, e IVA correspondiente principalmente a las construcciones por \$681,009. El CAP RATE promedio de estas adquisiciones fue de 10.81%, con un NOI estimado de 87.06%.

Al 31 de diciembre de 2022, FIBRA EDUCA con el apoyo de un valuador independiente, realizó la valuación de sus Propiedades de Inversión, dando una ganancia por ajustes en el valor razonable de las mismas de \$1,371,025 (que representó un incremento del 4.05% sobre el valor de estos inmuebles), quedando así valuado el Portafolio en \$35,246,000.

El IVA pendiente de recuperar al inicio del año era de \$44,590, que fue

incrementado por el IVA acreditable que se pagó durante el año por \$790,684 (Incluye el IVA de las construcciones adquiridas), de los cuales se ha recuperado \$580,995 quedando un saldo pendiente de recuperar al cierre del año de \$254,279, el cual se estima recuperar a mediados del ejercicio 2023.

El 31 de marzo de 2022, FIBRA EDUCA completó la contratación de un Crédito Simple por \$5,785 millones de pesos con un vencimiento a dos años posteriores a su celebración.

El 18 de mayo, se dispusieron de los recursos del Crédito y a partir de esta fecha generó intereses ordinarios, determinados con base a la TIIE a 28 días capitalizada más un margen aplicable inicial de 260 puntos básicos, que se incrementará de forma semestral. Con esta disposición de recursos se adquirió el 23 de junio de 2022, el inmueble ubicado en el estado de Aguascalientes.

Los costos relacionados con la contratación de este Crédito, como son principalmente comisiones bancarias y honorarios legales ascendieron a \$116,132, y son amortizados durante el plazo de vigencia del Crédito. Al 31 de diciembre de 2022, la amortización acumulada de estas comisiones asciende a \$39,160, quedando un saldo por amortizar de \$76,972.

El contrato establece, que el pago del principal se realizará en una sola exhibición al vencimiento del plazo del crédito, pudiendo realizar pagos anticipados a discreción del Fideicomiso, sin que ello le implique alguna obligación adicional o alguna penalización. El 5 de agosto de 2022, el Fideicomiso realizó un pago anticipado por \$90 millones de pesos, que fue aplicado directamente al importe principal del Crédito. Al 31 de diciembre de 2022, FIBRA

EDUCA cuenta con los recursos suficientes para poder liquidar la Distribución en Efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio, que aprobó el Comité Técnico, en su sesión celebrada el 21 de febrero de 2023, previa propuesta y opinión del Comité de Auditoría en su sesión celebrada el 14 de febrero del mismo año, correspondiente a las operaciones del 4T 2022 por \$ 690,945.

Crédito Simple	Importe \$
Disposición del Crédito (18 de mayo de 2022)	5,785,000
menos:	
Comisiones y honorarios (1)	(76,972)
Pago anticipado (5 de agosto de 2022)	(90,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2022:	5,618,028

(1) Incluye la amortización acumulada por \$39,160.

Figura 9

FLUJOS DE EFECTIVO

En la **figura 10** se presentan las principales líneas de los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios, al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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

Actividades de Financiamiento:

I. Crédito simple por \$5,578,868, que se compone por i) la disposición de recursos por \$5,785 millones de

pesos, ii) pago de las comisiones y honorarios que se derivaron de la contratación del Crédito por \$116,132 y, iii) pago anticipado por \$90 millones a cuenta del principal.

II. Pago de intereses por el periodo comprendido del 18 de mayo de 2022 (fecha de la disposición de los recursos) al 31 de diciembre del mismo año por \$392,258.

Actividades de Inversión:

I. Adquisición de un Activo perteneciente al sector educativo, ubicado en el Estado de Jalisco con una ABR de 5,456 m2, por \$5,795,580 (incluye gastos accesorios por traslado de dominio como son principalmente gastos notariales, ISAI).

Actividades de Operación:

I. Aumento del IVA por recuperar, que se deriva de la construcción de la adquisición inmobiliaria por \$681,009.

Adicionalmente, en febrero y agosto de llevaron a cabo 5 adquisiciones

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

Figura 10

Concepto	Diciembre		Variación	
	2022 \$	2021 \$	\$	%
Utilidad del período antes de impuestos a la utilidad	4,154,681	3,832,256	322,425	8.41
Ajustes a la Utilidad:				
Gastos (ingresos) financieros netos, (incluye intereses a cargo y amortización de las comisiones del Crédito Simple)	328,900	(61,390)	390,290	(635.76)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(1,371,025)	(1,105,419)	(265,606)	24.03
Otros ajustes	4,971	5,082	(111)	(2.18)
Total de Ajustes a la Utilidad	(1,037,154)	(1,161,727)	124,573	(10.72)
Actividades de operación:				
(Aumento) disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar	(209,689)	413,841	(623,530)	(150.67)
Otras actividades de operación	(37,213)	17,567	(54,780)	(311.83)
	(246,902)	431,408	(678,310)	(157.23)
Aumento de efectivo neto por la operación:	2,870,625	3,101,937	(231,312)	(7.46)
Actividades de inversión:				
Adquisición de Propiedades de Inversión	(5,795,580)	-	(5,795,580)	-
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	(95,000)	(126,820)	31,820	(25.09)
Otras actividades de inversión	114,267	65,109	49,158	75.50
Efectivo utilizado en actividades de inversión:	(5,776,313)	(61,711)	(5,714,602)	9,260.26
Actividades de financiamiento:				
Disposición neta de comisiones y pago anticipado del Crédito Simple	5,578,868	-	5,578,868	-
Intereses pagados del Crédito Simple	(392,258)	-	(392,258)	-
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(2,811,604)	(2,756,148)	(55,456)	2.01
Otras actividades de financiamiento	(5,243)	(4,895)	(348)	7.11
Efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento:	2,369,763	(2,761,043)	5,130,806	(185.83)
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	(535,925)	279,183	(815,108)	(291.96)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1,721,952	1,442,769	279,183	19.35
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,186,027	1,721,952	(535,925)	(31.12)

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

Durante el 4T 2022, hemos llevado a cabo las siguientes acciones con el fin de fortalecer algunos temas de ASG.

Mejores prácticas de Gobernanza

En 2022, el Gobierno Corporativo de FIBRA

EDUCA fue evaluado por un consultor especializado en empresas de Bienes Raíces, calificando principalmente su capacidad para proteger los intereses de los Tenedores incluso ante una decisión adoptada por el equipo directivo en beneficio de su propio interés, habiendo asignado al Fideicomiso un lugar

dentro del TOP-10 de los Gobiernos Corporativos bien alineados entre sus similares norteamericanas evaluadas por dicho asesor.

Criterios Sociales

El 19 de diciembre de 2022, FIBRA EDUCA celebró un contrato de donación con Lucerna Colegio de Excelencia, S. C. (Entidad Donataria de Nacer Global) en el que donó \$43,000, equivalentes al 1.18% de los ingresos anuales por arrendamiento del ejercicio 2022. Este donativo se realizó para fortalecer el "Programa de Becas Fibra Educa" (el "Programa"), que consiste en convocar y seleccionar a jóvenes mexicanos vulnerables provenientes de grupos en extrema pobreza con una orientación de género (otorgadas preferentemente a mujeres), para que puedan dar continuidad a sus estudios de nivel superior, en las carreras que estén integradas a la oferta educativa que gestione la Fundación, así como en el otorgamiento de cursos de inglés a través de la Instituciones que operan con la marca Quick Learning a cada beneficiario, durante el lapso que duren sus estudios profesionales. Por cada \$1 peso que FIBRA EDUCA destine al Programa, Nacer Global contribuirá con otro \$1 peso en especie. Este donativo se lleva a cabo de conformidad con los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 30 de abril de



2021, donde se resolvió destinar para ese fin hasta el 1.35% de los ingresos anuales por arrendamiento de FIBRA EDUCA durante los ejercicios 2021 y 2022.

Al 31 de diciembre de 2022, se han beneficiado a 822 jóvenes a través del otorgamiento de Becas educativas que otorga el Programa, que han sido pagadas con los donativos que llevó a cabo FIBRA EDUCA en los ejercicios 2020 y 2021, que equivale a un monto total de \$79,916, con el que se cubre el 50% de los costos de estos beneficiarios, mientras que el resto es cubierto en especie por Nacer Global.

Medio Ambiente

El Fideicomiso tiene establecido como meta disminuir el consumo de energía, agua y emisiones de carbono que actualmente se consumen en las Propiedades de Inversión. Para dichos fines, FIBRA EDUCA lleva a cabo una iniciativa que consiste en adecuaciones para eficiencia, para que así puedan cumplir con estándares internacionales y puedan ser certificados ambientalmente. Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso ha obtenido en 3 de sus inmuebles certificaciones ambientales con "EDGE Advanced" y en uno más con certificación "EDGE" ("Excellence in Design for Greater Efficiencies").



SOCIO COMERCIAL

El Fideicomiso tiene acceso a oportunidades inmobiliarias con potenciales rendimientos, debido en gran parte a la relación de negocios, no exclusiva, pero sí preponderante, que tiene con Nacer-

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

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Al 31 de diciembre de 2022, el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA, está valuado en \$35,246,000, integrado 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. 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.

Al 31 de diciembre de 2022, en 3 de los inmuebles del Fideicomiso se obtuvieron certificaciones ambientales con "EDGE Advanced" y en uno más una certificación "EDGE" ("Excellence in Design for Greater Efficiencies") Certified, que promueven una mayor eficiencia en sus consumos de energía, agua y emisiones de carbono.

GOBIERNO CORPORATIVO

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

beneficio del Público Inversionista.

A fin de proteger los derechos de las minorías de nuestros Tenedores, el Fideicomiso Nacer (principal Tenedor) ejerce su derecho de voto como se menciona en la **figura 11**. Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso Nacer es titular de los 68.18% de los CBFIs en circulación.

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

ADMINISTRACIÓN

Figura11

El Fideicomiso es administrado por su subsidiaria Fibra Educa Management, S. C., en la que participa en el 99.99% de su Capital Social, quien le brinda de forma exclusiva los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, este último a través de Centro de Aprendizaje Montevideo (Parte Relacionada), a los Activos que conforman el Portafolio del Fideicomiso. Los Ejecutivos y Empleados contratados por el Administrador, tienen amplia experiencia en los sectores inmobiliario, educativo y financiero. Al 31 de diciembre de 2022, el Capital Humano del Administrador se distribuye según se

muestra en la **figura 12**.

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

Capital Humano	No.	% Género	
		Femenino	Masculino
Ejecutivos	5	20	80
Administrativos	30	50	50
Total	35	46	54

Figura12

VALOR DEL CBFi

En la **figura 13** se muestra un resumen del comportamiento del precio de los CBFIs, que cotizan en su totalidad en la BMV, bajo la clave de cotización

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

Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	4T 2022		
	Octubre	Noviembre	Diciembre
Cierre	53.00	51.10	53.50
Máximo	59.00	53.50	53.50
Mínimo	52.99	49.99	43.00
Volumen operado (1)	14,025	32,901	19,312

Volumen de operación mensual

Figura13



INFORMACIÓN A LA CNBV, BMV Y AL PÚBLICO INVERSIONISTA



DECLARACIONES Y PROYECCIONES A FUTURO

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

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

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

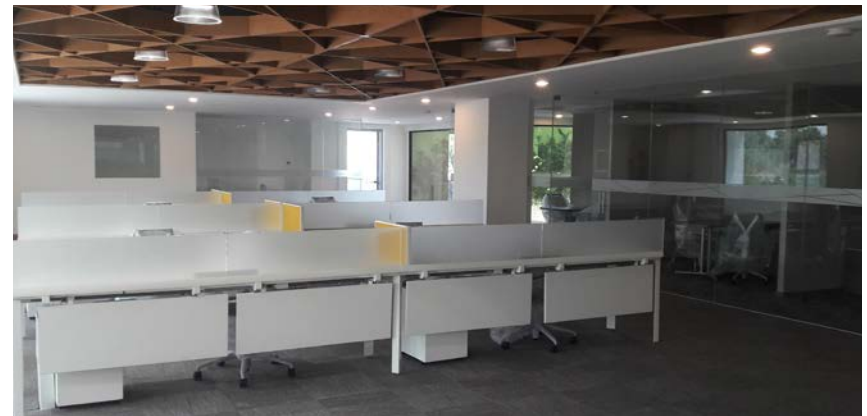
La información contenida en este documento es una copia fiel de lo que se presentó en la sección 105000 “Comentarios y Análisis de la Administración” del Reporte correspondiente al 4T 2022. Es recomendable que este documento sea leído conjuntamente con: i) el Reporte correspondiente al 4T 2022 y ii) el Reporte Anual del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2021.

El Reporte correspondiente al 4T 2022, fue preparado de conformidad con lo establecido en el Artículo 33, fracción II de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores y contiene lo requerido por el “Instructivo para la elaboración del reporte aplicable a Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios” y está disponible en las páginas electrónicas de la Bolsa Mexicana de Valores y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, que se mencionan a continuación:

https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/EDUCA-32989-GEN_CAPIT

<https://xbrl.cnbv.gob.mx/visorXbrl.html#/enviosInformacionFinanciera>

La información financiera incluida en el Reporte correspondiente al 4T 2022, fue elaborada de conformidad con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 34 Información Financiera Intermedia (“IAS 34”). Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Las políticas y criterios contables seguidos en la preparación y presentación de la información financiera del 4T 2022, converge con las empleadas en el Reporte Anual del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2021. La Información Financiera presentada en este Reporte, está expresada en miles de pesos mexicanos, excepto el número de CBFIs y aquella en la que se indique de otra forma.



ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

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

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

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Diciembre		Variación		Concepto	Nota	Diciembre		Variación	
		2022	2021	\$	%			2022	2021	\$	%
		\$	\$					\$	\$		
Activo						Pasivo y Patrimonio Contable					
ACTIVO CIRCULANTE:						PASIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,186,027	1,721,952	(535,925)	(31.12)	Proveedores, intereses (Nota 10) y otras cuentas por pagar	14	14,523	3,512	11,011	313.53
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	3,519	1,539	1,980	128.65	Obligaciones de arrendamiento	8	5,615	5,209	406	7.79
Otros activos circulantes no financieros		10,306	8,903	1,403	15.76	Cuentas por pagar a partes relacionadas		-	36,462	(36,462)	(100.00)
Impuesto al valor agregado por recuperar - Neto	6	254,279	44,590	209,689	470.26	Otros impuestos retenidos		1,783	1,568	215	13.71
Total del activo circulante		1,454,131	1,776,984	(322,853)	(18.17)	Total del pasivo circulante		21,921	46,751	(24,830)	(53.11)
ACTIVO NO CIRCULANTE:						PASIVO NO CIRCULANTE:					
Propiedades de Inversión	7	35,246,000	27,984,395	7,261,605	25.95	Crédito Simple	10	5,618,028	-	5,618,028	-
Derechos de arrendamiento	14	30,736	30,727	9	0.03	Obligaciones por arrendamiento	14	31,538	31,163	375	1.20
Otros activos no financieros		1,764	1,515	249	16.44	Beneficios a los empleados	9	256	175	81	46.29
Total del activo no circulante		35,278,500	28,016,637	7,261,863	25.92	Total del pasivo no circulante		5,649,822	31,338	5,618,484	17,928.66
Total del Activo		36,732,631	29,793,621	6,939,010	23.29	Total del pasivo		5,671,743	78,089	5,593,654	7,163.18
						PATRIMONIO CONTABLE:					
						Patrimonio contribuido - Neto	11	23,688,342	24,920,846	(1,232,504)	(4.95)
						Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)	-	-
						Utilidades acumuladas		7,737,683	5,159,823	2,577,860	49.96
						Total Patrimonio participación controladora		31,060,888	29,715,532	1,345,356	4.53
						Participación no controladora		-	-	-	-
						Total Patrimonio		31,060,888	29,715,532	1,345,356	4.53
						Total del Pasivo y Patrimonio Contable		36,732,631	29,793,621	6,939,010	23.29

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

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

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

Concepto	Nota	4T		Variaciones	
		2022 \$	2021 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	12	1,005,586	792,774	212,812	26.84
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	13	118,169	91,822	26,347	28.69
Administración	14	14,955	13,463	1,492	11.08
Total de gastos		133,124	105,285	27,839	26.44
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	872,462	687,489	184,973	26.91
Gastos de Iniciativa ASG	8	1,371,025	1,105,419	265,606	24.03
		(10,750)	(20,000)	(9,250)	(46.25)
Utilidad de operación		2,232,737	1,772,908	459,829	25.94
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	25,563	19,908	5,655	28.41
Intereses a cargo	10 y 14	(175,078)	(946)	(174,132)	(18,407.19)
Amortización del costo de financiamiento	10	(15,529)	-	(15,529)	-
Otros ingresos financieros - Neto		1	4	(3)	(75.00)
Total Resultado de Financiamiento		(165,043)	18,966	(184,009)	(970.20)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		2,067,694	1,791,874	275,820	15.39
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		2,067,694	1,791,874	275,820	15.39
Otras partidas integrales	9	(3)	(19)	(16)	84.21
Utilidad Integral - Neta del periodo		2,067,691	1,791,855	275,836	15.39
Utilidad Integral - Neta del periodo atribuible a:					
Participación Controladora		2,067,691	1,791,855	275,836	15.39
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad Integral Neta del periodo		2,067,691	1,791,855	275,836	15.39
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,457,224	1,227,411,796	45,428	0.0037
Utilidad Básica por CBFi	11	1.684532	1.459865	0.2246674	15.39

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

Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4)
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Concepto	Nota	Enero a Diciembre		Variaciones	
		2022	2021	\$	%
		\$	\$		
Ingresos por arrendamiento	12	3,632,923	3,091,583	541,340	17.51
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	13	408,519	334,996	73,523	21.95
Administración	14	68,813	51,110	17,703	34.64
Total de gastos		477,332	386,106	91,226	23.63
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	3,155,591	2,705,477	450,114	16.64
Gastos de Iniciativa ASG	8	1,371,025	1,105,419	265,606	24.03
		(43,000)	(40,000)	3,000	7.50
Utilidad de operación		4,483,616	3,770,896	712,720	18.90
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	114,645	65,168	49,477	75.92
Intereses a cargo	10 y 14	(404,385)	(3,778)	(400,607)	(10,603.68)
Amortización del costo de financiamiento	10	(39,160)	-	(39,160)	-
Otros (gastos) financieros - Neto		(35)	(30)	(5)	(16.67)
Total Resultado de Financiamiento		(328,935)	61,360	(390,295)	(636.07)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		4,154,681	3,832,256	322,425	8.41
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad del año		4,154,681	3,832,256	322,425	8.41
Otras partidas integrales	9	(3)	(19)	16	(84.21)
Utilidad Integral - Neta del año		4,154,678	3,832,237	322,441	8.41
Utilidad Integral - Neta del año atribuible a:					
Participación Controladora		4,154,678	3,832,237	322,441	8.41
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad Integral Neta del año		4,154,678	3,832,237	322,441	8.41
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,457,224	1,227,411,796	45,428	0.004
Utilidad Básica por CBFi	11	3.384784	3.122210	0.262575	8.41

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

Estados de Cambios en el Patrimonio Contable Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4 y 11)
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

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

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

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

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Diciembre	
		2022 \$	2021 \$
Utilidad del año antes de impuestos a la utilidad		4,154,681	3,832,256
Ajustes a la Utilidad			
Intereses a favor	5	(114,645)	(65,168)
Intereses a cargo	10 y 14	404,385	3,778
Amortización de costo financiamiento	10	39,160	-
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	11	2,282	2,136
Depreciación y Amortización del año (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)		2,689	2,946
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	(1,371,025)	(1,105,419)
Efectivo Generado por resultados		3,117,527	2,670,529
Actividades de operación:			
Aumento en cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	(1,980)	(909)
Aumento en otros activos circulantes no financieros		(1,403)	(631)
(Aumento) disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar	6	(209,689)	413,841
Aumento (disminución) en proveedores, intereses (Nota 10) y otras cuentas por pagar		2,339	(1,465)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	8	(36,462)	20,514
Aumento en otros impuestos retenidos		215	2
Aumento en beneficios a los empleados	9	78	56
(Disminución) aumento de efectivo neto por capital de trabajo		(246,902)	431,408
Aumento de efectivo neto por la operación		2,870,625	3,101,937
Actividades de inversión:			
Intereses a favor	5	114,645	65,168
Adquisición y trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	7	(5,890,580)	(126,820)
Otros activos no financieros		(378)	(59)
Efectivo utilizado en actividades de inversión		(5,776,313)	(61,711)
Actividades de financiamiento:			
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	14	(5,243)	(4,895)
Disposición de recursos del Crédito Simple	10	5,785,000	-
Pagos de comisiones y honorarios derivados del Crédito Simple	10	(116,132)	-
Intereses pagados del Crédito Simple	10	(392,258)	-
Pago anticipado del Crédito Simple	10	(90,000)	-
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	11	(2,811,604)	(2,756,148)
Efectivo generado (utilizado) por actividades de financiamiento		2,369,763	(2,761,043)
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		(535,925)	279,183
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,721,952	1,442,769
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		1,186,027	1,721,952

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

Conciliación NOI / FFO / AFFO
Por el 4T 2022 y 4T 2021

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

	Nota	4T		Variaciones	
		2022	2021	\$	%
		\$	\$		
Ingresos por arrendamiento	12	1,005,586	792,774	212,812	26.84
Utilidad de operación		2,232,737	1,772,908	459,829	25.94
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	(1,371,025)	(1,105,419)	(265,606)	(24.03)
Gastos de Iniciativa ASG	8	10,750	20,000	(9,250)	(46.25)
Depreciación y Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	14	669	733	(64)	(8.73)
NOI	15	873,131	688,222	184,909	26.87
Margen NOI %		86.83	86.81		0.02
Utilidad integral - Neta del año		2,067,691	1,791,855	275,836	15.39
Amortización del costo de financiamiento	10	15,529	-	15,529	-
Gastos de Iniciativa ASG	8	10,750	20,000	(9,250)	(46.25)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	(1,371,025)	(1,105,419)	(265,606)	(24.03)
FFO		722,945	706,436	16,509	2.34
Reparto de excedente de efectivo		-	37,000	(37,000)	(100.00)
Reserva de Capex	7	(21,250)	(23,000)	1,750	7.61
Gastos de Iniciativa ASG	8	(10,750)	(20,000)	9,250	46.25
AFFO		690,945	700,436	(9,491)	(1.36)
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,506,114	1,227,461,509	44,605	0.0034
AFFO por CBFIs		0.562885	0.570638	(0.007753)	(1.36)

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

Conciliación NOI / FFO / AFFO
De forma acumulada al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

	Nota	Enero a diciembre		Variaciones	
		2022	2021	\$	%
		\$	\$		
Ingresos por arrendamiento	12	3,632,923	3,091,583	541,340	17.51
Utilidad de operación		4,483,616	3,770,896	712,720	18.90
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	(1,371,025)	(1,105,419)	(265,606)	(24.03)
Gastos de Iniciativa ASG	8	43,000	40,000	3,000	7.50
Depreciación y Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	14	2,689	2,946	(257)	(8.72)
NOI	15	3,158,280	2,708,423	449,857	16.61
Margen NOI %		86.93	87.61		(0.67)
Utilidad integral - Neta del año		4,154,678	3,832,237	322,441	8.41
Amortización del costo de financiamiento	10	39,160	-	39,160	-
Gastos de Iniciativa ASG	8	43,000	40,000	3,000	7.50
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	(1,371,025)	(1,105,419)	(265,606)	(24.03)
FFO		2,865,813	2,766,818	98,995	3.58
Reparto de excedente de efectivo		74,300	129,000	(54,700)	(42.40)
Reserva de Capex	7	(95,000)	(85,000)	10,000	11.76
Gastos de Iniciativa ASG	8	(43,000)	(40,000)	(3,000)	(7.50)
AFFO		2,802,113	2,770,818	31,295	1.13
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,506,114	1,227,461,509	44,605	0.0034
AFFO por CBFIs		2.282769	2.257356	0.025413	1.13

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)

1.1 Historia y Actividad

1.1 Historia y Actividad

FIBRA EDUCA (nombre comercial), es un contrato de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (“FIBRA”), celebrado el 19 de septiembre de 2017, bajo la legislación mexicana aplicable, teniendo una duración indefinida, y tiene como principal actividad la adquisición, construcción, operación y desarrollo de Inmuebles que se destinen al arrendamiento, que pertenezcan

preponderantemente al sector educativo en México, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados.

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

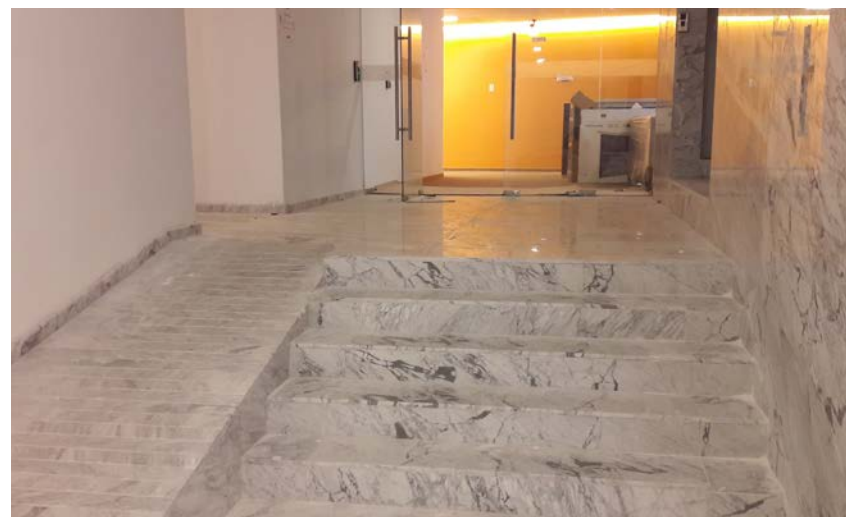
A continuación, se mencionan las partes que conforman al Fideicomiso:

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 “1.3 Subsidiarias” de esta misma Nota.

Al 31 de diciembre de 2022, FIBRA EDUCA continúa cumpliendo con todos los requisitos necesarios para ser considerada como una FIBRA, de conformidad con lo señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta (“LISR”), por consiguiente, ha continuado cumpliendo con su política de pago de distribuciones 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 Criterios Ambiental, Social y de Gobernanza (“ASG”).

FIBRA EDUCA continúa con sus iniciativas en materia de ASG, destacando lo siguiente:

1.2.1 Ambiental

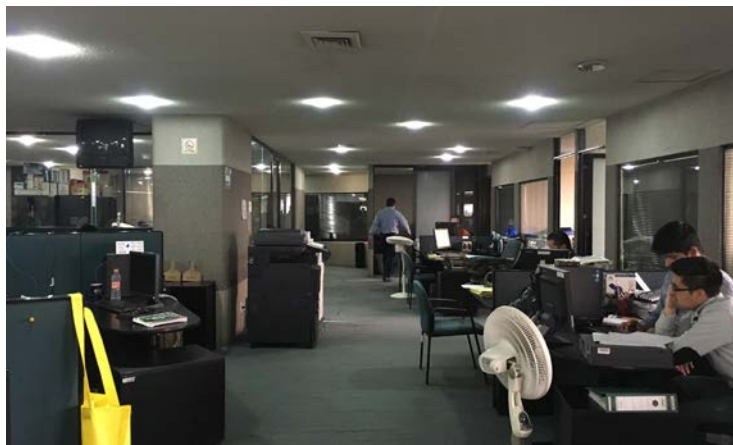
El Fideicomiso tiene establecido como meta disminuir el consumo de energía, agua y emisiones de carbono que actualmente se consumen en las Propiedades de Inversión. Para dichos fines, FIBRA EDUCA lleva a cabo una iniciativa que consiste en adecuaciones para eficiencia, para que así puedan

cumplir con estándares internacionales y puedan ser certificados. Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso ha obtenido en 3 de sus inmuebles certificaciones ambientales con “EDGE Advanced” y en uno más con certificación “EDGE Certified” (“Excellence in Design for Greater Efficiencies”). (Véase Nota 7).

1.2.2 Social

FIBRA EDUCA continúa en alianza con Nacer Global contribuyendo de forma equitativa al “Programa de Becas Fibra Educa”, que consiste en convocar y seleccionar a jóvenes mexicanos

vulnerables, provenientes de grupos en extrema pobreza con una orientación de género (otorgadas preferentemente a mujeres), para que puedan dar continuidad a sus estudios de nivel superior, en las carreras que estén integradas a la oferta educativa que gestione la Fundación, así como en el otorgamiento de cursos de inglés a través de la Instituciones que operan con la marca Quick Learning a cada beneficiario, durante el lapso que duren sus estudios profesionales. Por cada \$1 peso que FIBRA EDUCA destine al Programa, Nacer Global contribuirá con otro \$1 peso en especie. Este donativo se lleva a cabo de conformidad con los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 30 de abril de 2021, donde se resolvió destinar para ese fin hasta el 1.35% de los ingresos anuales



1.3 Portafolio Inmobiliario

Al 31 de diciembre de 2022, el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se integra por 65 inmuebles con un Área Bruta Rentable ("ABR") de 538,382 m², todos ellos arrendados mediante la celebración de 19 contratos de arrendamiento con 6 de sus partes relacionadas, según se menciona en la Nota 12. Los ingresos por arrendamiento del 4T 2022 y de forma

por arrendamiento de FIBRA EDUCA durante los ejercicios 2021 y 2022. (Véase Nota 8).

1.2.3 Gobernanza

En 2022, el Gobierno Corporativo de FIBRA EDUCA fue evaluado por un consultor especializado en empresas de Bienes Raíces, calificando principalmente su capacidad para proteger los intereses de los Tenedores incluso ante una decisión adoptada por el equipo directivo en beneficio de su propio interés, habiendo asignado al Fideicomiso un lugar dentro del TOP-10 de los gobiernos corporativos bien alineados entre sus similares norteamericanas evaluadas por dicho asesor.



1.4 Subsidiarias

FIBRA EDUCA mantiene una inversión permanente equivalente al 99.99% en el Capital Social de FEM, que fue constituida el 31 de enero de 2018. La principal actividad del Administrador se basa en los servicios que presta bajo 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 revolvable y reembolsable), donde se establece que el Administrador pueda llevar a cabo la Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, este último a través de Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C. (parte relacionada), de los Activos que conforman el Portafolio del Fideicomiso F/3277. El Administrador no cobra contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se

obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolviente que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas. En Asamblea General de Socios Directores, celebrada el 14 de septiembre de 2021, se aprobó la modificación del objeto social de FEM, con el fin de 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.

La operación más relevante que llevó a cabo FEM, el 21 de mayo de 2021, fue la constitución de la Fundación Fibr Educa, A. C. (la "Fundación"), con el fin de gestionar el "Programa de Becas Educativas Fibr Educa" que se describe en el numeral 1.2.2 de esta misma Nota, que, en conjunto con Corporación Administrativa Universitaria, S. A. de C. V. (Entidad perteneciente a Nacer Global),

fungeren como Asociados Fundadores.

El 31 de marzo de 2022, fue constituido el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración Número F/4812 (Fideicomiso F/4812) con el fin de administrar los recursos obtenidos del Crédito Simple (Véase sección 1.5.3 de esta misma Nota), que fueron empleados en la adquisición del Inmueble ubicado en el estado de Aguascalientes. Una vez realizada esta transacción, el Fideicomiso F/4812 fue extinguido a través de un convenio de terminación y extinción total del contrato, celebrado el 11 de agosto de 2022.

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



1.5 Eventos relevantes ocurridos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022.

1.5.1 Movimientos inusuales en el precio de cotización de los CBFIs.

Como consecuencia de las variaciones en el precio de cotización del CBFi "EDUCA 18", que alcanzó una plusvalía acumulada del 40.09% por el periodo comprendido del 1 de diciembre de 2021 al 5 de enero del 2022, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista que, el volumen transaccional operado en ese periodo no fue significativo en términos del volumen total de los CBFIs en circulación de FIBRA EDUCA y que, no tuvo ni tiene información pendiente de revelar y desconoce la causa que dio origen a dichas operaciones con la información que es de su conocimiento.

Si el Administrador identificara información complementaria a lo aquí

manifestado, ésta será difundida el mismo día en que se conozca o a más tardar el día hábil inmediato siguiente, a través de Emisnet, de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"), y conforme lo establece el marco normativo en vigor.

En cumplimiento a lo dispuesto en el penúltimo párrafo del Artículo 50 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado de Valores ("CUE"), tenemos conocimiento que un Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso realizó el 5 de enero de 2022, operaciones con un volumen no significativo de los valores de FIBRA EDUCA.

1.5.2 Adquisiciones Inmobiliarias.

En febrero, junio y agosto de 2022, FIBRA EDUCA adquirió 6 Inmuebles pertenecientes al sector educativo, con un ABR total de 89,186 m², que representó un incremento del 19.85%,



respecto al que tenía al inicio del año. (Véase Nota 7).

Dichos Inmuebles fueron arrendados en su totalidad a partir de sus respectivas fechas de adquisición. Los contratos de arrendamiento establecen una vigencia de 15 años, con posibilidad de prorrogarse por un plazo igual, según se describe en la Nota 12.

El monto total de las inversiones inmobiliarias anteriormente mencionadas ascendió a \$5,795,580 (incluye terreno, construcción y gastos accesorios), más el IVA correspondiente principalmente a las construcciones por \$681,009.

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

1.5.3 Crédito Simple.

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

El 20 de mayo de 2022, el Fideicomiso anunció al Público Inversionista, que, con fecha 18 de mayo, se dispusieron de los recursos del Crédito y a partir de esta fecha generó intereses ordinarios, determinados con base a la TIIE a 28 días capitalizada más un margen aplicable inicial de 260 puntos básicos, que se incrementará de forma semestral. Con esta disposición de recursos se adquirió en junio de 2022, el inmueble ubicado en el estado de Aguascalientes (Véase Nota 7).

El contrato establece, que el pago del principal se realizará en una sola

exhibición al vencimiento del plazo del crédito, pudiendo realizar pagos anticipados a discreción del Fideicomiso, sin que ello le implique alguna obligación adicional o alguna penalización. El 5 de agosto de 2022, el Fideicomiso realizó un pago anticipado por \$90 millones de pesos, que fue aplicado directamente al importe principal del Crédito. (Véase Nota 9).

1.5.4 Segundo Informe de Sustentabilidad.

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

1.5.5 Distribuciones en efectivo de los anticipos hechos a cuenta del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio.

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de 4 distribuciones en efectivo por concepto de anticipos hechos a cuenta del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio por \$2,811,604, según se detalla en la Nota 11.

1.5.6 Circulación de CBFIs.

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 39,823 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, como pago del 50% de: i) los Emolumentos a Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que han sido convocados y asistieron durante el 2022, y ii) los Incentivos a Ejecutivos por los resultados de su desempeño del ejercicio 2021, previa opinión del

Comité de Compensaciones y aprobación del Comité Técnico. Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,478,470. (Véase Nota 11).

1.5.7 Vinculación a la Sostenibilidad del Primer Crédito Sindicado Contratado.

El 2 de diciembre de 2022, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista, que el Fideicomiso fue informado por el Banco Agente, de que su primer crédito sindicado, fue vinculado a la sostenibilidad, para lo que previamente fueron actualizados los objetivos en materia de ASG al 2030 mediante:

I. El compromiso de obtener Certificaciones ambientales en un 20% del ABR que se tenía reportado al segundo trimestre de 2022 (532,926 m²), reduciendo así el consumo de energía, agua y emisiones de

carbono que actualmente se consumen en las Propiedades de Inversión, habiendo ya logrado la primera Certificación EDGE Advanced en el estado de Torreón, Tijuana y Hermosillo, y la Certificación EDGE Certified en Culiacán.

II. Los recursos que el Fideicomiso tenía aprobados para ser donados hasta el cierre del ejercicio 2022 por sus Tenedores de hasta el 1.35% de los ingresos por arrendamiento para que sean destinados al pilar social consistente en la creación de un Programa de Becas Educativas por parte de la Fundación. Al 31 de diciembre de 2022, se encuentran inscritos 822 estudiantes.

Con esto el Fideicomiso refrenda su compromiso de seguir fortaleciendo sus acciones bajo una estrategia Ambiental, Social y de Gobernanza alineada con los criterios de sus Grupos de Interés.



Nota 2 - Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de diciembre de 2022, han sido preparados en cumplimiento cabal con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés) 34 "Información Financiera Intermedia". Las políticas y criterios contables utilizados en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2021.

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

34. Es recomendable que los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2022 y por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022, sean leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021. 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 y 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.

2.2. Valor Razonable

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

valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación aceptada en el mercado.

Las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 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:

- 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.

2.3. Moneda Funcional y de Informe

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

2.4. Negocio en Marcha

La Administración del Fideicomiso, ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta los cambios en el desempeño operacional, así como los incrementos en la inflación y en las tasas de interés, que ha ocurrido en México en los últimos 12 meses, concluyendo que el Fideicomiso es y será

capaz de operar como negocio en marcha en un futuro previsible. FIBRA EDUCA, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las obligaciones de hacer o no hacer, establecidas en el propio contrato del Fideicomiso y del Crédito Simple. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedio.

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 sus subsidiarias Fibra Educa Management, S. C. y el Fideicomiso de Administración F/4812, eliminando para dichos efectos todos los saldos y operaciones celebradas entre ellas. El control se obtiene cuando:

Una subsidiaria se consolida desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso F/3277 que tanto para el Administrador como para el Fideicomiso de Administración F/4812 fue la fecha de su constitución, 31 de enero de 2018 y el 31 de marzo de 2022 respectivamente, y dejará de consolidar cuando se pierda

el control o se liquide o extinga. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias incorporadas o desincorporadas durante el año se incluyen en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios desde la fecha en que el Fideicomiso obtiene el control o hasta la fecha que se pierde según sea el caso.

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

Aplicación de Normas nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias a partir del 1 de enero de 2022.

La Administración de FIBRA EDUCA analizó la serie de IFRS nuevas y modificadas, que se mencionan a continuación, emitidas por el IASB, que

son obligatorias y que entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2022, concluyendo que no le son aplicables ya sea por la naturaleza de sus operaciones o bien porque durante ese ejercicio no realizó ninguna operación que estuviera dentro del alcance estas Normas nuevas y/o modificadas, por lo que no hubo ningún impacto en las cifras ni revelaciones de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.

Enmiendas a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989.

Enmiendas a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes de su uso planeado

Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse..

Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2021

IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.
IFRS 9 Instrumentos Financieros.
IFRS 16 Arrendamientos. (*)
IAS 41 Agricultura

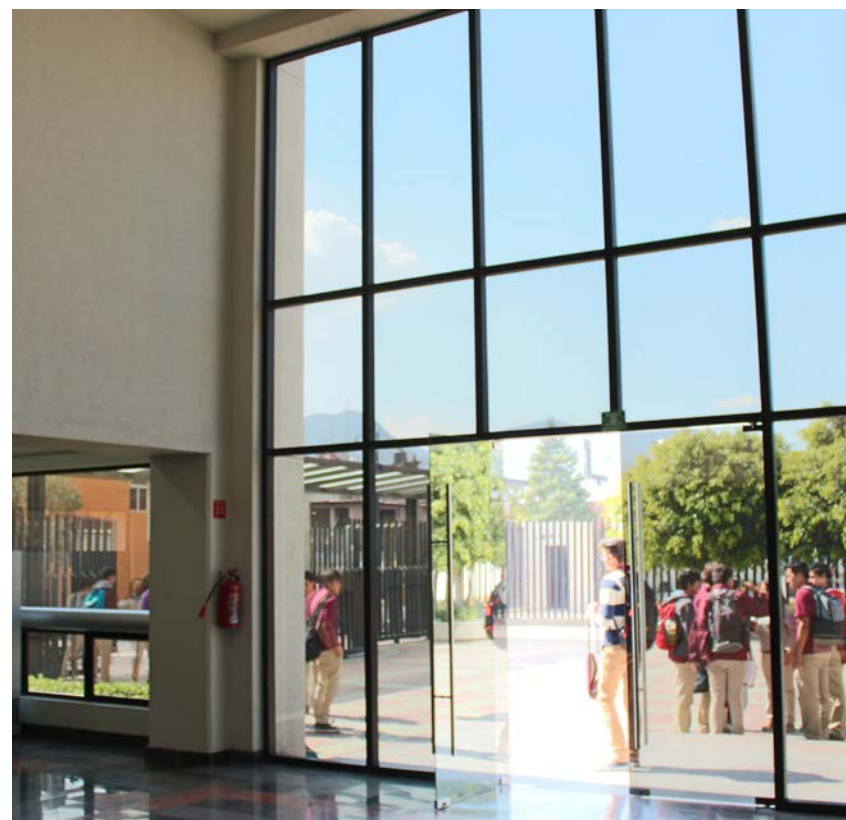
(*) Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos. Esta enmienda no afectó las cifras y revelaciones de FIBRA EDUCA.

no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, FIBRA EDUCA

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



IFRS 17 (incluyendo enmiendas de Junio 2020 y Diciembre 2021) (1)

Contratos de Seguro

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas) (1)

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

Enmiendas a IAS 1 (2)

Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2 (2)

Revelación de las políticas contables

Enmiendas a la IAS 8 (2)

Definición de las estimaciones contables

Enmiendas a la IAS 12 (2)

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

(1) Estas Normas no le son aplicables a FIBRA EDUCA, dada la naturaleza de sus operaciones.

(2) El Fideicomiso considera que estas normas no tendrán algún impacto relevante en sus Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios de períodos futuros.

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 Estado de Situación Financiera Consolidados Condensados Intermedios 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.

La Administración de la FIBRA EDUCA, considera que la aplicación de estas enmiendas no tendrá un impacto significativo en sus Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios de períodos futuros.

Enmiendas a la IAS 1 y a las 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 Condensados Intermedios 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 estarán vigentes para los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. 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 un ejemplo (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.

Nota 5 – Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Los intereses a favor obtenidos de estas inversiones por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de

2022 y 2021, ascendieron a \$25,563 y \$19,908, respectivamente y de \$114,645(i) y \$65,168 por el periodo acumulado comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

I. En tanto se llevó a cabo la adquisición del inmueble ubicado en Aguascalientes (23 de junio de 2022, véase Nota 7) con los recursos obtenidos del Crédito Simple (véase Nota 10), estos fueron invertidos en valores gubernamentales que les son permitidos a las Fibras obteniendo un rendimiento de \$40,247.

Figura14

Concepto	Diciembre		Variación	
	2022	2021		
	\$	\$	\$	%
No. de Títulos (1)	1,814,438	2,752,984	(938,546)	(34.09)
Tasa	10.38%	5.33%		
Plazo	1 Día	3 Días		
Monto de la Inversión	1,185,941	1,721,898	(535,957)	(31.13)
Efectivo en Bancos	86	54	32	59.26
Total efectivo y equivalentes de efectivo	1,186,027	1,721,952	(535,925)	(31.12)

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

Nota 6 - Impuesto al Valor Agregado por recuperar

En la **figura 15** se presenta un resumen de los principales movimientos del saldo

de IVA por recuperar, por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Se estima recuperar el saldo a favor del IVA a mediados del ejercicio 2023.

Figura15

Concepto	Diciembre		Variación	
	2022	2021		
	\$	\$	\$	%
Saldo al 1 de enero	44,590	458,431	(413,841)	(90.27)
Mas (menos):				
Acreditamientos de IVA por ingresos de arrendamiento	(580,995)	(494,653)	86,342	17.46
IVA acreditable de las operaciones del periodo	790,684	80,812	709,872	878.42
Saldo al 31 de diciembre	254,279	44,590	209,689	470.26

1) Incluye \$681,009 por el IVA de las construcciones correspondientes de las adquisiciones inmobiliarias realizadas en el ejercicio 2022, descritas en la Nota 7.

Nota 7 – Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2022, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra en la **figura 16**.

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

Total requerido por el Contrato de Crédito (véase inciso iv, de la sección de las obligaciones de hacer del Fideicomiso de la Nota 10).

Las Propiedades de Inversión que integran el Portafolio de FIBRA EDUCA, se encuentran totalmente aseguradas, cumpliendo así con las obligaciones del Crédito Simple (véase Nota 10).

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m ²	% de Ocupación	Diciembre 2021 \$	Adiciones (1) (a) \$	Accesorios (2) (a) \$	Remodelaciones (b) \$	Ajuste por Revaluación Neto (c) \$	Diciembre 2022 \$
Planteles Universitarios									
OPI	12	295,565	100.00	17,503,766	-	-	78,647	1,055,973	18,638,386
2019	7	96,017	100.00	6,904,707	-	-	2,845	432,123	7,339,675
2022	6	89,186	100.00	-	5,206,267	589,313	13,508	(340,560)	5,468,528
	25	480,768		24,408,473	5,206,267	589,313	95,000	1,147,536	31,446,589
Oficinas									
OPI	5	34,907	100.00	2,482,776	-	-	-	152,886	2,635,662
Centros de Aprendizaje									
OPI	35	22,707	100.00	1,093,146	-	-	-	70,603	1,163,749
Total Propiedades de Inversión	65	538,382	100.00	27,984,395	5,206,267	589,313	95,000	1,371,025	35,246,000

OPI= Oferta Pública Inicial

(1) Incluye los montos de la inversión en Terreno y Construcción

(2) Incluye los montos de gastos de traslado de dominio y legales entre otros.

Figura16

a) Adquisiciones Inmobiliarias

En febrero, junio y agosto de 2022, FIBRA EDUCA adquirió 6 Inmuebles pertenecientes al sector educativo, con un ABR total de 89,186 m², que representó un incremento del 19.85%, respecto al que tenía al inicio del año, con las características que se mencionan en la figura 17.

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

(4) Esta Inversión fue llevada a cabo con: i) los recursos obtenidos del Crédito Simple

contratado para tal efecto (véase Nota 10) y ii) con el Depósito de seriedad por \$250,000 (más IVA) realizado el 30 de marzo de 2022. Previo a su adquisición, FIBRA EDUCA obtuvo la autorización de la COFECE para llevar a cabo esta transacción.

El monto de las inversiones inmobiliarias ascendió a \$5,206,267 (incluye terreno y construcción) adicionando los gastos accesorios de traslados de dominio de \$589,313, más su respectivo IVA correspondiente principalmente a las construcciones por \$681,009. El CAP RATE promedio de estas adquisiciones fue de 10.81%, con un NOI estimado de 87.06%

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

Figura17

Dichos Inmuebles fueron arrendados en su totalidad a partir de sus respectivas fechas de adquisición. Los contratos de arrendamiento establecen una vigencia de 15 años, con posibilidad de prorrogarse por un plazo igual, según se describe en la Nota 12.

b) Remodelaciones y habilitaciones

Durante el 4T 2022, FIBRA EDUCA continuó con trabajos de remodelaciones y habilitaciones en diversos inmuebles pertenecientes al sector educativo. Para dichos efectos FIBRA EDUCA contrató los servicios de su parte relacionada Camtre Innovaciones y Procesos, S. A. de C. V.

Estas remodelaciones fueron registradas dentro de las Propiedades de Inversión, toda vez que estos trabajos generan valor al Inmueble, garantizando así, que haya un mejor uso del espacio y consecuentemente una mayor visibilidad para el inquilino del beneficio obtenido por la renta que paga actualmente por dichos espacios.

c) Ganancia por ajustes en el valor razonable de Propiedades de

inversión – Neto

Al 31 de diciembre de 2022, FIBRA EDUCA con el apoyo de un valuador independiente, realizó la valuación de sus Propiedades de Inversión, dando una ganancia por ajustes en el valor razonable de las mismas de \$1,371,025 (que representó un incremento del 4.05% sobre el valor de estos inmuebles), quedando así valuado el Portafolio en \$35,246,000.

Para la determinación del valor de las Propiedades de Inversión de FIBRA EDUCA, el valuador utilizó un ponderado de diversos enfoques, incluyendo, entre otros, el de valor de capitalización de ingresos.

El incremento del valor del Portafolio en el ejercicio 2022, obedece principalmente, al alza en diversos factores macroeconómicos como son principalmente la inflación ocurrida en México en los últimos doce meses, que fue de 7.82% en 2022 y a la Tasa de Interés Libre de Riesgo prevaleciente en el país, que para el efecto del valuador independiente, es la Tasa de CETES a 180 días, que tuvo un incremento de 500 puntos base, respecto a la tasa que se tenía al inicio del año.

Es importante aclarar que el efecto en el ajuste por revaluación de los

inmuebles adquiridos en el 2022 por (\$340,560) se origina principalmente por los Accesorios registrados como parte de la inversión por \$589,313, pero no son considerados en los avalúos iniciales (fecha de adquisición), ni en los realizados al cierre del ejercicio. Del mismo modo, los valores al 31 de diciembre de 2022 consideran factores de tasas de descuento y capitalización al cierre de dicho ejercicio.

d) Desarrollos Inmobiliarios

Al 31 de diciembre de 2022 el desarrollo inmobiliario "Universidad Lamar Tepatlán", ubicado en el estado de Jalisco, fue concluido y cuenta con la documentación de obra completa.

Cabe señalar que el pago de la renta relativa de este inmueble es exigible y pagadera desde el 27 de junio de 2018, fecha en que entró en vigor el contrato

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

e) Certificaciones Ambientales en Inmuebles

Como se menciona en la Nota 1, FIBRA EDUCA alineado con su estrategia de ASG, al 31 de diciembre de 2022 obtuvo en 4 de sus inmuebles, las certificaciones ambientales, 3 con "EDGE Advanced" y en uno más con certificación "EDGE Certified", todos ellos ubicados en el norte del País y pertenecientes al Sector Educativo, que suman un ABR de 16,563 m².

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 18**.

Figura18

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²
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
Total	25	480,768	35	22,707	5	34,907	65	538,382



Nota 8 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, FIBRA EDUCA tiene las cuentas por cobrar y por pagar con sus Partes Relacionadas que se muestran en la **figura 19**.

(1) Corresponde al remanente de las rentas devengadas no cobradas de los meses de diciembre de 2022 y 2021, en el curso

normal de las operaciones del Fideicomiso.

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

Para fortalecer el “Programa de Becas Fibra Educa”, que se menciona en la Nota 1, durante el ejercicio 2022, FIBRA EDUCA provisionó trimestralmente \$10,750, hasta alcanzar \$43,000 al cierre del año (\$40,000 en 2021), que representa el

Concepto	Diciembre		Variación	
	2022	2021		
	\$	\$	\$	%
Cuentas por cobrar				
Inmobiliaria Ciudad del Sol Guadalajara, S. A de C. V. (1)	1,762		1,762	-
Desarrollo JNG Coyoacán, S. A. de C. V. (1)	1,008	883	125	14.16
Desarrollo JNG Azcapotzalco, S. A. de C. V. (1)	749	656	93	14.18
	3,519	1,539	1,980	128.65
Cuentas por pagar				
Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C. (2)	-	36,462	(36,462)	(100.00)

Figura19

1.18% (1.29% en 2021) de los Ingresos por Arrendamiento. Dichos recursos fueron donados en diciembre de cada año a Entidades Donatarias de Nacer Global. Al 31 de diciembre de 2022, se han beneficiado a 822 jóvenes a través del otorgamiento de Becas educativas, que han sido pagadas con los donativos que llevó a cabo FIBRA EDUCA en los ejercicios 2020 y 2021, que equivale a un monto total de \$79,916, con el que

se cubre el 50% de los costos de estos beneficiarios, mientras que el resto es cubierto en especie por Nacer Global.

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

En la **figura 20** se presenta la conciliación de las Obligaciones por Beneficios Definidos (“OBD”) de los Beneficios a los empleados:

Nota 9 - Beneficios a los Empleados

Concepto	Diciembre		Variación	
	2022	2021		
	\$	\$	\$	%
Saldo al 1 de enero	175	100	75	75.00
Costo Neto del periodo	82	56	26	46.43
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	3	19	(16)	(84.21)
Liquidaciones	(4)	-	(4)	-
Saldo al 31 de diciembre	256	175	81	46.29

Figura 20

Nota 10 – Crédito Simple

Como se menciona en la Nota 1, el 18 de mayo de 2022, FIBRA EDUCA dispuso de los recursos con motivo de la contratación de un crédito simple que celebró el 31 de marzo de 2022, por \$5,785 millones de pesos. Estos recursos fueron empleados para la adquisición de un inmueble perteneciente al sector educativo ubicado en el estado de Aguascalientes, que se llevó a cabo el 23 de junio de 2022, (Véase Nota 7). El vencimiento de este crédito será dos años posteriores a su celebración (31 de marzo de 2024). El Fideicomiso podrá obtener una prórroga al vencimiento del contrato por un único periodo adicional

de 12 meses y los intereses que causará serán calculados con la TIE capitalizada a 28 días más el margen aplicable que se encuentre vigente a esa fecha.

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

Los costos relacionados con la

contratación de este Crédito, como son principalmente comisiones bancarias y honorarios legales ascendieron a \$116,132, y son amortizados durante el

plazo de vigencia del Crédito. Estos costos son presentados netos en el rubro de Crédito Simple en el Estado de Situación Financiera.

Concepto	Importe \$
Disposición del Crédito (18 de mayo de 2022)	5,785,000
menos:	
Comisiones y honorarios (1)	(76,972)
Pago anticipado (5 de agosto de 2022)	(90,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2022:	5,618,028

Figura 21
(1) Incluye la amortización acumulada por \$39,160 (\$15,529 del 4T 2022)

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

A continuación, se presentan los principales Covenants

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

I. Enajenar las Propiedades de Inversión

II. Asumir cualquier deuda distinta a este Crédito.

III. Modificar el contrato de Fideicomiso, o renunciar a cualesquiera derechos de los que sea titular conforme a los arrendamientos.

IV. Otorgar o conceder préstamos a terceros.

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

VI. Realizar declaraciones o presentar documentos falsos o incompletos en la fecha en que hubieren sido hechas o presentados.

El Fideicomiso adquiere, entre otras, las siguientes obligaciones:

I. Cumplir con la legislación en materia fiscal, legal, de mercado de valores, etc. que le permitan mantener su condición de FIBRA.

II. Informar trimestralmente a la Acreditante sobre:

a) la situación financiera del Fideicomiso.

b) el cumplimiento de las razones financieras en función con los umbrales previamente establecidos en el clausulado del contrato.

c) los ingresos por arrendamiento devengados de cada una de las Propiedades de Inversión, incluyendo a su Arrendatario.

d) en su caso, sobre las posibles contingencias que pudieran presentarse en el periodo a informar.

III. Contratar y mantener aseguradas todas

las Propiedades de Inversión, mediante pólizas que cubran todos los siniestros usuales. (Véase nota 7).

IV. Constituir el Aforo Inicial y posteriormente el Aforo Total, para establecer una Hipoteca, que garantice el pago del monto principal, intereses y otros costos que implique el Crédito Simple. (Véase nota 7).

V. Celebrar el contrato de arrendamiento del Inmueble adquirido con los recursos obtenidos del Crédito (véase nota 12).

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

VII. Cumplir con el pago de la Distribución anual de su resultado fiscal neto. (Véase nota 11).

Al 31 de diciembre de 2022, FIBRA

EDUCA ha cumplido con todos los Covenants a los que se encuentra sujeta durante la vigencia del contrato de Crédito Simple.

Este crédito causará intereses ordinarios a partir de la fecha de su disposición (18 de mayo de 2022), pagaderos el día 28 del último mes de cada trimestre que se trate, determinados con base en la TIIE a 28 días capitalizada, más un margen aplicable inicial de 260 puntos básicos, que se incrementarán de forma semestral. La tasa de interés promedio del ejercicio 2022 aplicable a este Crédito fue del 11.52%. En caso de mora en el pago de los intereses ordinarios, se causarán intereses moratorios determinados con el doble de la tasa de interés ordinaria desde la fecha en que dicho pago debió realizarse hasta su pago total.

Los intereses devengados por el periodo



comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022 y de forma acumulada del 18 de mayo al 31 de diciembre, fueron de \$174,214 (incluye una provisión de \$8,672, por los intereses devengados no exigibles del 28 al 31 de diciembre de 2022) y \$400,930, respectivamente.

Los intereses liquidados del periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022 y de forma acumulada del 18 de mayo al 31 de diciembre, fueron de \$171,230 y \$392,258, respectivamente.

Nota 11 - Patrimonio Contable

Como se menciona en la Nota 1, FIBRA EDUCA ha puesto en circulación 39,823 CBFIs, equivalentes a \$2,282, netos de ISR, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes del Comité por las

De conformidad con lo establecido en el contrato de Crédito, FIBRA EDUCA podrá hacerse acreedor a una reducción en el margen de la tasa de interés después de cumplir el primer aniversario de la firma del contrato, siempre y cuando cumpla con los KPIs ("Key Performance Indicator") acordados con el Agente en materia de ASG. En el 4T 2022, el Fideicomiso fue informado por el Banco Agente, que el Crédito contratado fue vinculado a la Sostenibilidad. (Véase Sección de "Eventos Relevantes" de la Nota 1).

sesiones a las que han sido convocados y asistieron durante el 2022 y el 50% de Incentivos a Ejecutivos por los resultados de su desempeño del ejercicio 2021, previa opinión del Comité de Compensaciones y aprobación del Comité Técnico, en las fechas que se mencionan en la **figura 22**.

Concepto	CBFIs
CBFIs en circulación al 1 de enero de 2022	1,227,438,647
Puesta en circulación de CBFIs:	
Febrero	22,862
Abril	5,944
Julio	5,409
Octubre	5,608
Total:	39,823
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2022	1,227,478,470

Figura 22

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 23** se muestra un resumen del pago en efectivo de los anticipos hechos a cuenta del Resultado Fiscal y del Reembolso del Patrimonio realizadas durante el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022:

Fechas 2022		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					
22 de febrero	8 de marzo	4T 2021	335,128	365,308	700,436	0.570638
26 de abril	13 de mayo	1T 2022	300,354	401,008	701,362	0.571389
19 de julio	2 de agosto	2T 2022	292,483	410,414	702,897	0.572638
18 de octubre	9 de noviembre	3T 2022	306,821	400,088	706,909	0.575904
		Total:	1,234,786	1,576,818	2,811,604	2.290569

Figura 23

Por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Utilidad Básica por cada CBFIs ascendió a \$1.684532 y \$1.459865 pesos mexicanos, respectivamente, y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue de \$3.384784 y \$3.122210 pesos mexicanos, respectivamente. 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 adicionen o disminuyan,

entre otras, a la Utilidad Integral Neta del año, la amortización del costo de financiamiento, los Gastos de iniciativa de ASG, así como la ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión - Neto. Los Fondos Ajustados por la Operación del periodo ("AFFO", por sus siglas en inglés), se determinó disminuyendo una reserva de Capex y los Gastos de iniciativa de ASG y aumento, en su caso, del reparto de excedente de efectivo.

El FFO y AFFO por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y de forma acumulada al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se integran como se muestra en la figura 24.

2021			2022	
4 T \$	Acumulado Enero a Diciembre \$		Acumulado Enero a Diciembre \$	4 T \$
1,791,855	3,832,237	Utilidad integral - Neta del periodo	4,154,678	2,067,691
-	-	Amortización del costo de financiamiento	39,160	15,529
20,000	40,000	Gastos de Iniciativa ASG	43,000	10,750
(1,105,419)	(1,105,419)	Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(1,371,025)	(1,371,025)
706,436	2,766,818	FFO	2,865,813	722,945
706,436	2,766,818	FFO	2,865,813	722,945
37,000	129,000	Reparto de excedente de efectivo	74,300	-
(23,000)	(85,000)	Reserva de Capex	(95,000)	(21,250)
(20,000)	(40,000)	Gastos de Iniciativa ASG	(43,000)	(10,750)
700,436	2,770,818	AFFO	2,802,113	690,945

Figura 24

Nota 12 - Ingresos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2022, FIBRA EDUCA tiene celebrados 19 Contratos de Arrendamiento con 6 de sus partes relacionadas, quedando así arrendados los 65 inmuebles que conforman su Portafolio Inmobiliario.

En la figura 25 se presentan los Ingresos por arrendamiento por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y posteriormente por el 4T 2022 y 4T 2021, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Segmento	Acumulado de Enero a Diciembre		4T		Variaciones			
	2022 \$	2021 \$	2022 \$	2021 \$	Enero a Diciembre 2022 / 2021		4T 2022 / 4T 2021	
					\$	%	\$	%
Planteles Universitarios	3,214,881	2,700,811	897,158	692,359	514,070	19.03	204,799	29.58
Oficinas	294,113	274,927	76,284	70,647	19,186	6.98	5,637	7.98
Centros de Aprendizaje	123,929	115,845	32,144	29,768	8,084	6.98	2,376	7.98
Total	3,632,923	3,091,583	1,005,586	792,774	541,340	17.51	212,812	26.84

Figura 25

Las principales características de los contratos de arrendamiento se mencionan en la figura 26.

Los valores de las rentas de los contratos anteriormente mencionados son actualizados cada aniversario de su vigencia, mediante la aplicación del porcentaje de la inflación ocurrida en los últimos 12 meses, medida en términos anuales del INPC, y cada 5 años se ajustará conforme al valor razonable del inmueble. Lo anterior en el entendido que el monto de la Renta únicamente será ajustado cuando sea mayor al importe de la Renta vigente en

la fecha en que se efectúe el ajuste.

Los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2022 incluyen los ajustes inflacionarios en el valor de las Rentas, de acuerdo con lo mencionado en el párrafo anterior, con un efecto en el año de \$62,888, así como el reconocimiento de los ingresos de los Inmuebles adquiridos en 2022 por \$323,496.

Estos contratos están celebrados con 6 Arrendatarios que son sus partes relacionadas, con los importes que se mencionan en la figura 27.

#	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato (años y meses)	ABR m ²	Ingreso 2022	
	Inicio	Terminación				4T	Acumulado
1	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años, 6 meses	66,583	106,371	410,112
2	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años, 6 meses	46,802	104,552	403,098
3	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años, 6 meses	55,443	99,311	382,890
4	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años, 6 meses	46,802	89,688	345,788
5	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años, 6 meses	75,707	110,797	427,176
6	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años, 6 meses	61,842	106,208	409,483
7	14 de marzo de 2019	13 de marzo de 2034	15	11 años, 2 meses	4,460	7,743	30,549
8	22 de abril de 2019	21 de abril de 2034	15	11 años, 3 meses	2,932	4,890	19,129
9	3 de mayo de 2019	2 de mayo de 2034	15	11 años, 4 meses	6,375	12,030	46,962
10	28 de junio de 2019	27 de junio de 2034	15	11 años, 5 meses	41,911	80,585	310,629
11	4 de noviembre de 2019	3 de noviembre de 2034	15	11 años, 10 meses	11,186	32,265	124,505
12	3 de diciembre de 2019	2 de diciembre de 2034	15	11 años, 11 meses	6,230	26,237	103,010
13	18 de diciembre de 2019	17 de diciembre de 2034	15	11 años, 11 meses	22,923	74,676	296,098
14	3 de febrero de 2022	2 de febrero de 2037	15	14 años, 1 mes	3,336	1,960	7,140
15	3 de febrero de 2022	2 de febrero de 2037	15	14 años, 1 mes	3,451	1,694	6,171
16	8 de febrero de 2022	7 de febrero de 2037	15	14 años, 1 mes	6,516	2,330	8,349
17	10 de febrero de 2022	9 de febrero de 2037	15	14 años, 1 mes	3,260	2,171	7,728
18	23 de junio de 2022	22 de junio de 2037	15	14 años, 5 meses	67,167	137,441	287,099
19	16 de agosto de 2022	15 de agosto de 2037	15	14 años, 7 meses	5,456	4,637	7,007
		Total			538,382	1,005,586	3,632,923

Figura 26



1) Corresponde a las actividades de mantenimiento de los Inmuebles de FIBRA EDUCA, de conformidad con lo establecido en el contrato

de prestación de servicios de Mantenimiento celebrado con su parte relacionada Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C.

Ingreso 2021				Arrendatario	Ingreso 2022			
4T		Acumulado			Acumulado		4T	
\$	%	\$	%		\$	%	\$	%
172,121	21.71	675,072	21.84	Desarrollo JNG Coyoacán, S.A. de C. V.	731,622	20.14	187,803	18.68
171,454	21.63	667,184	21.58	Postulando Ideas, S. A de C. V.	728,596	20.06	189,269	18.82
124,207	15.67	482,967	15.62	Inmobiliaria Ciudad del Sol Guadalajara, S. A de C. V.	523,424	14.41	135,676	13.49
122,763	15.49	478,685	15.48	Desarrollo JNG Azcapotzalco, S. A. de C. V.	512,492	14.11	132,445	13.17
103,718	13.08	404,315	13.08	Interpretaciones Económicas, S. A. de C. V.	719,668	19.81	249,384	24.80
98,511	12.43	383,360	12.40	Negocios y Visión en Marcha, S. A de C. V.	417,121	11.48	111,009	11.04
792,774	100.00	3,091,583	100.00	Total	3,632,923	100.00	1,005,586	100.00

Figura 27

Nota 13 - Gastos de Operación y Mantenimiento

En la **figura 28** se muestra un análisis de los gastos de operación y mantenimiento:

Concepto	4T		Enero a Diciembre		Variaciones			
	2022 \$	2021 \$	2022 \$	2021 \$	Enero a Diciembre 2022 / 2021		4T 2022 / 4T 2021	
					\$	%	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	111,858	86,406	383,236	313,067	70,169	22.41	25,452	29.46
Seguros y Fianzas	4,338	3,932	17,484	15,877	1,607	10.12	406	10.33
Impuesto predial	1,973	1,484	7,799	6,052	1,747	28.87	489	32.95
Total gastos de Operación y Mantenimiento	118,169	91,822	408,519	334,996	73,523	21.95	26,347	28.69

Figura 28

Nota 14 - Gastos de Administración

En la **figura 29** se muestra un análisis de los gastos de administración:

1) Incluye el pago anual de incentivos a los Ejecutivos del Administrador por el cumplimiento de sus objetivos por el desempeño de las actividades del ejercicio

inmediato anterior, previa aprobación del Comité Técnico y de acuerdo con lo opinado por el Comité de Compensaciones, en términos de lo acordado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020. Este Incentivo, fue liquidado en una proporción del 50% en efectivo y el resto en CBFIs.

Concepto	4T		Enero a Diciembre		Variaciones			
	2022 \$	2021 \$	2022 \$	2021 \$	Enero a Diciembre 2022 / 2021		4T 2022 / 4T 2021	
					\$	%	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social (1)	8,728	7,681	36,850	32,156	4,694	14.60	1,047	13.63
Emolumentos a los miembros de los Comités (2)	1,019	948	4,208	3,981	227	5.70	71	7.49
Amortización de los derechos de arrendamiento (3)	640	687	2,560	2,750	(190)	(6.91)	(47)	(6.84)
Gastos generales de oficina	2,622	735	7,669	4,557	3,112	68.29	1,887	256.73
Honorarios profesionales (4)	947	3,009	14,428	5,367	9,061	168.83	(2,062)	(68.53)
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	348	393	2,070	2,074	(4)	(0.19)	(45)	(11.45)
Otros	651	10	1,028	225	803	356.89	641	6,410.00
Total gastos de Administración	14,955	13,463	68,813	51,110	17,703	34.64	1,492	11.08

Figura 29

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

3) Corresponde a la amortización de los derechos de arrendamiento, que se derivan del contrato de subarrendamiento celebrado entre FEM, como arrendatario y Postulando Ideas, S. A. de C. V. (parte relacionada), como arrendador, con el objetivo que ésta última conceda el uso



y goce temporal de una parcialidad del primer piso del inmueble ubicado en Av. San Jerónimo #458, Col. Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, a favor de FEM, lo cual se registra de conformidad con la IFRS 16 "Arrendamientos". Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo de los Derechos de arrendamiento pendiente de amortizarse asciende a \$30,736 y \$30,727, respectivamente.

Durante el 4T 2022, FIBRA EDUCA realizó pagos de este arrendamiento por \$1,336 (\$1,243 en 2021) y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 por \$5,243 (\$4,895 en 2021); así mismo registró intereses a cargo por los periodos comprendidos del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de \$864 y \$946 y de forma acumulada por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de

2022 y 2021 por \$3,455 y \$3,778, respectivamente y se presentan en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos de las obligaciones por arrendamiento a corto y largo plazo ascienden a \$5,615, \$31,538 y \$5,209, \$31,163, respectivamente.

4) Al 31 de diciembre de 2022, FIBRA EDUCA contrató diversos servicios profesionales que en ejercicios anteriores no se habían contratado, relacionados principalmente con los honorarios, por las Certificaciones EDGE para algunos de sus inmuebles, auditoría al Programa de Becas, análisis, evaluación y calificación del Gobierno Corporativo y gastos relacionados con las adquisiciones inmobiliarias realizadas en el ejercicio, entre otros.

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, la

ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión - Neto, los Gastos de Iniciativa ASG y la Depreciación y Amortización, entre otros.

En las **figuras 30 y 31** se incluye la información por segmentos por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y de forma acumulada del 1 de enero al 31 de diciembre de esos mismos años, atendiendo al segmento que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Sector	Inmuebles	ABR m ²	NOI 2022			
			Acumulado Enero a Diciembre		4T	
			\$	%	\$	%
Planteles Universitarios	25	480,768	2,808,324	87.35	789,208	87.97
Oficinas	5	34,907	246,227	83.72	59,154	77.54
Centros de Aprendizaje	35	22,707	103,729	83.70	24,769	77.06
Total	65	538,382	3,158,280	86.93	873,131	86.83

Figura 30

Sector	Inmuebles	ABR m ²	NOI 2021			
			Acumulado Enero a Diciembre		4T	
			\$	%	\$	%
Planteles Universitarios	19	391,582	2,387,602	88.40	604,145	87.26
Oficinas	5	34,907	231,916	84.36	60,473	85.60
Centros de Aprendizaje	35	22,707	88,905	76.74	23,604	79.29
Total	59	449,196	2,708,423	87.61	688,222	86.81

Figura 31

Nota 16 - Compromisos

15.1 Crédito Simple

FIBRA EDUCA tiene la obligación de pagar trimestralmente los intereses ordinarios del Crédito Simple contratado y el monto del principal a la fecha de su vencimiento (31 de

marzo de 2024), así como del cumplimiento de los covenants que se mencionan en la Nota 10.

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 su parte relacionada Postulando Ideas, S.A. de C.V. (véase Nota 14).

15.3 Rentas futuras

Al 31 de diciembre de 2022, FIBRA EDUCA tiene celebrados 19 contratos de arrendamiento. El monto anualizado nominal de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2022 (con un remanente de entre 14 y 11 años, según se menciona en la Nota 12), sin considerar las actualizaciones de los montos anuales utilizando el INPC, se analiza como se muestra en la figura 32.

Vencimiento	Importe \$
1 año	4,050,876
1 a 3 años	8,101,752
3 a 5 años	8,101,752
5 a 7 años	8,101,752
más de 7 años	17,765,609
Total	46,121,741

Figura 32

Nota 17 - Hechos posteriores

1. El 21 de febrero de 2023, los Miembros del Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría adoptadas en su sesión celebrada el 14 de febrero de 2023, aprobaron el pago en efectivo de la Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio, correspondiente a las operaciones celebradas en el 4T 2022, por \$ 690,945, que se liquidará a más tardar el 8 de marzo de 2023, que en conjunto con los anticipos trimestrales hechos durante el ejercicio 2022, a cuenta del Resultado Fiscal, se dará cumplimiento a la obligación fiscal que establece 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.

2. En febrero de 2023, FIBRA EDUCA

anunció el proceso de poner en circulación CBFIs, a fin de liquidar el 50% de: i) los Emolumentos a Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que asistieron en ese mes, y ii) los Incentivos a Ejecutivos por los resultados de su desempeño en el ejercicio 2022.

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2022, fueron autorizados para su emisión el 21 de febrero 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