



**FIBRA  
EDUCA**

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

**“FIBRA EDUCA”**

Tiene el gusto de invitarte a su Conferencia Telefónica

**RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2023**

**el miércoles 10 de mayo de 2023**

a las 9:00 hrs. (Ciudad de México)

Para acceder, favor de marcar:

**55 2881 4629**

**Participantes PRINCIPAL, CDMX**

**55 2881 4628**

**Participantes ALTERNO, CDMX**

**+1 (888) 858 3559**

**Participantes, USA 800 TollFree**

**+1 (917) 341 2829**

**Participantes, USA New York**

**Participantes:**

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

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

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



# FIBRA EDUCA

*Reporte Trimestral*

AL 31 DE MARZO DE 2023 Y POR EL PERIODO  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2023

# MENSAJE DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/3277 BANCO INVEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO (“FIBRA EDUCA”)

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

## Estimados Inversionistas:

Es un gusto para mí poder presentar los resultados de FIBRA EDUCA del Primer Trimestre de 2023 (1T 2023); cifras que reflejan las operaciones del 1 de enero al 31 de marzo de 2023.

En cumplimiento con nuestra estrategia en materia de ASG, durante el 1T 2023, fuimos notificados por el Banco Agente del crédito bancario simple, que cumplimos en el ejercicio 2022, con los KPIs (“Key Performance Indicator”) comprometidos para su Vinculación con la Sostenibilidad relacionados con el “Programa de Becas Fibra Educa” y las certificaciones ambientales de algunos de nuestros Inmuebles y por consiguiente, en términos del contrato de crédito, a partir de su primer aniversario (31 de marzo de 2023), ejerceremos el derecho de una reducción de 10 PBS (5 PBS por cada KPI) en el margen aplicable de la Tasa de Interés Ordinaria.

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

El 14 de marzo de 2023, la Asamblea de Tenedores de CBFI autorizó establecer un programa de colocación en la BMV de CEBURES a largo plazo con carácter revolvente por un monto de hasta \$20,000 millones de pesos o su equivalente en UDIS,

Resultado	1T		Variación	
	2023	2022	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	1,013,099	803,953	209,146	26.01
Gastos de operación y Mantenimiento	106,830	88,627	18,203	20.54
Gastos de Administración	19,528	18,614	914	4.91
	886,741	696,712	190,029	27.28
Gastos de iniciativa ASG	(11,750)	(10,750)	(1,000)	9.30
Utilidad de operación	874,991	685,962	189,029	27.56
Resultado de Financiamiento - Neto	(175,537)	16,850	(192,387)	(1,141.76)
Utilidad Integral - Neta del periodo	699,454	702,812	(3,358)	(0.48)
NOI	887,467	697,384	190,083	27.26
Margen NOI	87.60%	86.74%		0.86
FFO	726,769	713,562	13,207	1.85
AFFO	700,019	701,362	(1,343)	(0.19)
No. de CBFI a la fecha de liquidación	1,227,513,078	1,227,467,453	45,625	0.0037
AFFO por certificado	0.570274	0.571389	(0.001115)	(0.20)
ABR (m <sup>2</sup> )	538,382	465,759	72,623	15.59

Figura 1

con el objetivo de continuar, entre otros, y al amparo de 3 emisiones por un Monto Autorizado de hasta \$12,000 millones de pesos realizando inversiones inmobiliarias pertenecientes al sector educativo alineado con nuestro plan de crecimiento, generando rendimientos crecientes,

constantes y sustentables en beneficio de los Tenedores de los CBFI de FIBRA EDUCA.

Al 31 de marzo de 2023, nuestro Portafolio está integrado por 65 propiedades con un ABR total de 538,382 m<sup>2</sup>, con una ocupación del 100%.

El incremento en la utilidad de operación del 1T 2023, respecto al mismo trimestre del ejercicio anterior corresponde principalmente a la integración de las operaciones de los inmuebles adquiridos en 2022 y en especial el correspondiente a junio 2022, que se ubica en Aguascalientes.



Durante el 1T 2023, se registraron los gastos por intereses ordinarios que se derivan del Crédito simple contratado a finales del mismo trimestre del ejercicio anterior, motivo por el cual el Resultado de Financiamiento refleja un costo neto de \$175,537.

Hemos continuado ininterrumpidamente pagando de forma trimestral distribuciones en efectivo como anticipos del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio a nuestros Tenedores de CBFIs, en cumplimiento con nuestra política de Distribuciones y con lo ofertado al Público Inversionista. (véase gráfica de "Distribuciones").

(1) El 17 de abril de 2023, aprobamos por unanimidad, el pago en efectivo de la Distribución del anticipo a cuenta del Resultado Fiscal del ejercicio 2023 y Reembolso del Patrimonio, correspondiente a las operaciones celebradas en el 1T 2023, por \$700,019, que se liquidará a más tardar el 15 de mayo de 2023.

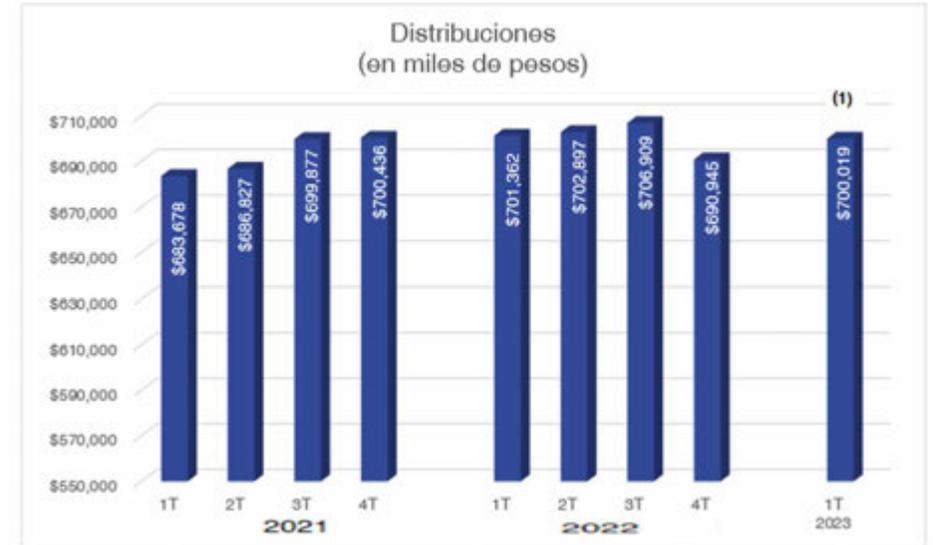
He externado mi convencimiento de que el sector educativo es uno de los pilares más importantes para la transformación de cualquier país, por lo que nuestro

modelo de negocio tiene como principal objetivo proporcionar al mercado espacios destinados a la operación de instituciones educativas y generar valor a través de la continua búsqueda de mejores oportunidades que se traduzcan en rendimientos para nuestros Tenedores, siempre considerando los impactos sostenibles embebidos en ellas en beneficio de nuestros Grupos de Interés, nuestra comunidad y el Medio Ambiente; en general.

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

Con todo mi afecto y agradecimiento por su confianza.

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



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

CDMX, 2 de mayo 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 Primer Trimestre de 2023 ("1T 2023") correspondientes a las operaciones celebradas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo del mismo año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2023, 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 2022.

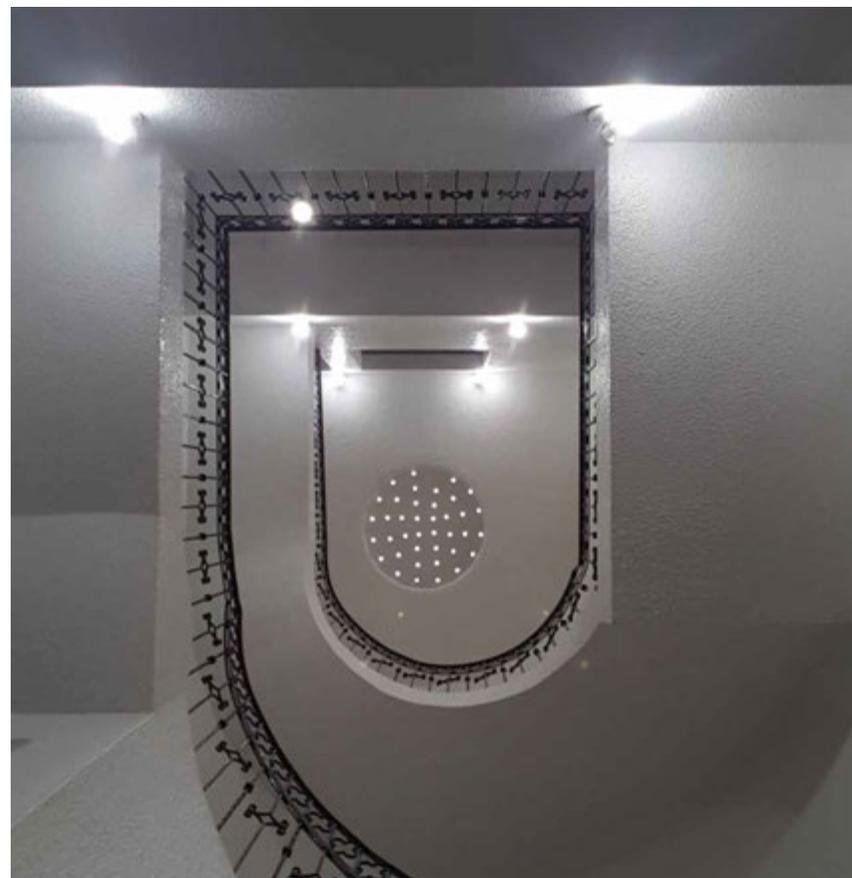
Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por

el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo permitido en la IAS 34.

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 31 de marzo de 2023, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277, como las de Fibra Educa Management, S. C.

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



## IMPACTOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DERIVADOS POR LOS EVENTOS MACROECONÓMICOS

Al 31 de marzo de 2023, la Administración del Fideicomiso ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta los cambios en el desempeño operacional, así como los incrementos en la inflación y en las tasas de interés, que han ocurrido en México en los últimos 12 meses, concluyendo que el Fideicomiso es y será capaz de operar como negocio en marcha en un futuro

previsible.

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

## EVENTOS RELEVANTES OCURRIDOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2023 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.Circulación de CBFIs.

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

asistieron durante febrero de 2023, y ii) los Incentivos a Ejecutivos por los resultados de su desempeño del ejercicio 2022, previa opinión del Comité de Compensaciones y aprobación del Comité Técnico. Una vez llevado a cabo lo anterior, el número de CBFIs en circulación de FIBRA EDUCA ascendió a 1,227,506,114.

El 20 de abril de 2023, FIBRA EDUCA anunció el proceso de poner en circulación 6,964 CBFIs que se encontraban en Tesorería para liquidar los Emolumentos de los Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que asistieron en abril 2023. Una vez completado lo anterior, el número de CBFIs



en circulación de FIBRA EDUCA ascendió a 1,227,513,078.

### II.Distribuciones en efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio.

El 8 de marzo de 2023, FIBRA EDUCA pagó en efectivo de la liquidación del Resultado Fiscal del ejercicio 2022 y Reembolso del Patrimonio, por \$379,805 y

\$311,140, respectivamente (\$690,945), que corresponden a las operaciones celebradas en el 4T 2022, de conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico de su sesión celebrada el 21 de febrero de 2023. Con esta distribución, en conjunto con los anticipos trimestrales hechos durante el ejercicio 2022 a cuenta del Resultado Fiscal, FIBRA EDUCA cumple con la obligación fiscal de 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.

El 17 de abril de 2023, el Comité Técnico aprobó el pago en efectivo de un anticipo del Resultado Fiscal del ejercicio 2023 y el Reembolso de Patrimonio por \$700,019 que corresponde a las operaciones del 1T 2023, el cual será liquidado a más tardar el 15 de mayo de 2023.

### III. Resoluciones de Asamblea Ordinaria de Tenedores.

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

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

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

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

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

28 de abril de 2023

En la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 28 de abril de 2023, se votaron y aprobaron los siguientes asuntos:

I) Informe del Administrador a que se refiere la fracción XI del artículo 44 de la LMV relativo al ejercicio fiscal que concluyó el 31 de diciembre del 2022 que fue leído conjuntamente con los Estados Financieros del punto III),

II) Los informes presentados por el Comité Técnico del Fideicomiso, que incluyen, en términos de lo dispuesto por el artículo 28, fracción IV de la LMV: (i) el informe anual de las actividades llevadas a cabo por los Comités de Prácticas y de Auditoría, de conformidad con el Artículo 43, fracciones I y II, respectivamente de la LMV; (II) su opinión sobre el contenido del informe del Administrador a que se refiere el punto I (III) el informe sobre las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera que se incluye en el punto III. del orden del día; y (IV) el informe sobre las operaciones y actividades en las que el propio Comité Técnico hubiere intervenido conforme a lo previsto en la LMV, todo lo anterior relativo al ejercicio fiscal que concluyó el 31 de diciembre de 2022.

III) Los Estados Financieros dictaminados por un Auditor independiente correspondientes al ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2022, que incluyen entre otros las principales políticas, criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera a que se refiere el artículo 172, inciso b) de la LGSM. Estos



estados financieros forman parte integral del informe del Administrador a que se refiere el punto I. del orden del día, en cumplimiento de las fracciones a) y c) a g) del Artículo 172 de la LGSM.

IV) La designación y ratificación, de los miembros del Comité Técnico del fideicomiso, previa calificación de la independencia de los miembros independientes, quedando conformado por seis Miembros Independientes y uno Patrimonial miembros, por el periodo de un año a partir de esa fecha, en tanto cualquiera de ellos no sea ratificado por un año más o sea sustituido por la razón que fuere.

V) El esquema de incentivos a ejecutivos y subdirectora jurídica del Administrador del Fideicomiso

VI) La designación de delegados para la ejecución y formalización de las resoluciones de la asamblea.

### IV. Cumplimiento de los dos KPIs

### comprometidos para etiquetar nuestro primer crédito simple sindicado a la Sostenibilidad.

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

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

# RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 1T 2023

- Los Ingresos por Arrendamiento del 1T 2023 fueron de \$1,013,099 siendo superiores en un 26.01% (\$209,146), respecto al mismo trimestre del año anterior. **(Gráfica 1).**

- La Utilidad de Operación del 1T 2023 fue de \$874,991, superior en un 27.56% (\$189,029), respecto a la del 1T 2022 (\$685,962). **(Gráfica 2).**

- La Utilidad Integral - Neta del Periodo del 1T 2023 fue de \$699,454, teniendo un decremento del 0.48% (3,358), en relación con el 1T 2022 (\$702,812). **(Gráfica 3).**

- El NOI del 1T 2023 fue de \$887,467 lo que representa un incremento del 27.26% (\$190,083), respecto al 1T 2022 (\$697,384). **(Gráfica 4).**

- El margen del NOI del 1T 2023 fue de 87.60% (86.74% del mismo trimestre del año anterior).

- El FFO del 1T 2023 fue de \$726,769, que representa un incremento de \$13,207 (1.85%) respecto al del mismo trimestre del año anterior (\$713,562). **(Gráfica 5).**

- El AFFO del 1T 2023 fue de \$700,019, siendo inferior al del 1T 2022 (\$701,362) en un 0.19% \$1,343, que representó un decremento de \$0.001115 pesos por CBFi. **(Gráfica 6).**



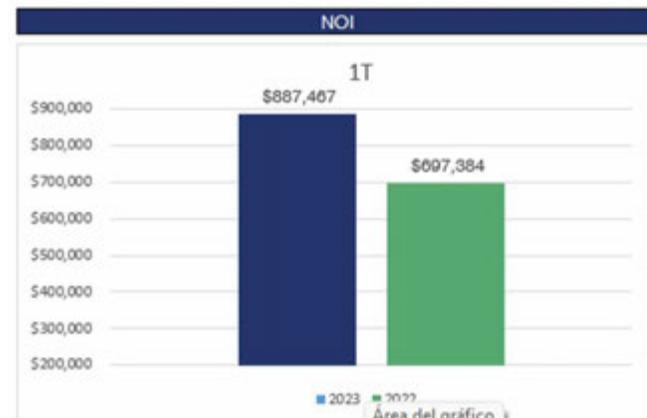
Gráfica 1



Gráfica 2



Gráfica 3



Gráfica 4



Gráfica 5



Gráfica 6

## COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DEL PERIODO

Resultado	1T		Variación	
	2023	2022	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	1,013,099	803,953	209,146	26.01
Gastos de operación y Mantenimiento	106,830	88,627	18,203	20.54
Gastos de Administración	19,528	18,614	914	4.91
	886,741	696,712	190,029	27.28
Gastos de iniciativa ASG	(11,750)	(10,750)	(1,000)	9.30
Utilidad de operación	874,991	685,962	189,029	27.56
Resultado de Financiamiento - Neto	(175,537)	16,850	(192,387)	(1,141.76)
Utilidad Integral - Neta del periodo	699,454	702,812	(3,358)	(0.48)
NOI	887,467	697,384	190,083	27.26
Margen NOI	87.60%	86.74%		0.86
FFO	726,769	713,562	13,207	1.85
AFFO	700,019	701,362	(1,343)	(0.19)
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,513,078	1,227,467,453	45,625	0.0037
AFFO por certificado	0.570274	0.571389	(0.001115)	(0.20)
ABR (m <sup>2</sup> )	538,382	465,759	72,623	15.59

Figura 2

En la **figura 2** se presentan los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCA por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y 2022.

### 1. Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos del 1T 2023 incluyen i) las actualizaciones en las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario tanto del 1T 2023 como del ejercicio 2022 (\$58,912) y ii) las rentas por el periodo completo de aquellos inmuebles que fueron adquiridos posteriormente al 1T de 2022 (\$150,234).

### 2. Costos y Gastos

El incremento en los costos de operación y mantenimiento que impactaron en el 1T 2023, obedece principalmente a las erogaciones adicionales motivadas por los inmuebles

adquiridos posteriormente al 1T 2022 y el incremento de en los costos por el impacto inflacionario que ha ocurrido en México en los últimos meses.

### 3. Gastos de Iniciativa ASG.

Al 31 de marzo de 2023, FIBRA EDUCA provisionó la parte proporcional del Donativo que se realizará a finales de este año a fin de fortalecer el "Programa de Becas FIBRA EDUCA", y así continuar con nuestras acciones de ASG.

### 4. Resultado de Financiamiento - Neto

El Resultado del Financiamiento del 1T 2023 incluye los intereses a cargo y la amortización de comisiones del Crédito Bancario Simple que, al cierre del mismo trimestre del ejercicio anterior, el Fideicomiso no tenía a cargo por no haber asumido este tipo de costos.

## SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2023

Los principales rubros del Estado de Situación Financiera de FIBRA EDUCA al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se presentan en la **figura 3**.

El IVA pendiente de recuperar al inicio del año era de \$254,279, de los cuales se han recuperado vía acreditamientos \$162,581, quedando un saldo pendiente de recuperar al 31 de marzo de 2023 de \$111,202, el cual se estima recuperar en el siguiente trimestre de 2023.

Al 31 de marzo de 2023, FIBRA EDUCA cuenta con los recursos suficientes para poder liquidar la Distribución en Efectivo de un anticipo a cuenta del Resultado Fiscal del ejercicio 2023 y Reembolso de Patrimonio, que aprobó el Comité Técnico, en su sesión celebrada el 17 de abril de 2023, previa propuesta y opinión del Comité de Auditoría en su sesión celebrada el 11 de abril del mismo año, correspondiente a las operaciones del 1T 2023 por \$700,019.

Concepto	Marzo	Diciembre	Variación	
	2023	2022	\$	%
	\$	\$	\$	%
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,365,485	1,186,027	179,458	15.13
IVA por recuperar	111,202	254,279	(143,077)	(56.27)
Otros activos financieros y no financieros	14,632	13,825	807	5.84
Total activo circulante	1,491,319	1,454,131	37,188	2.56
Propiedades de Inversión	35,246,000	35,246,000	-	-
Otros activos no financieros	31,795	32,500	(705)	(2.17)
Total activo no circulante	35,277,795	35,278,500	(705)	(0.00)
<b>Total Activo</b>	<b>36,769,114</b>	<b>36,732,631</b>	<b>36,483</b>	<b>0.10</b>
<b>Pasivo</b>				
Pasivos financieros circulantes	33,349	21,921	11,428	52.13
Crédito Simple	5,633,593	5,618,028	15,565	0.28
Otros pasivos financieros y no financieros	31,296	31,794	(498)	(1.57)
<b>Total Pasivo</b>	<b>5,698,238</b>	<b>5,671,743</b>	<b>26,495</b>	<b>0.47</b>
<b>Patrimonio Contable</b>				
Patrimonio contribuido - Neto	23,013,544	23,323,205	(309,661)	(1.33)
Utilidades acumuladas	8,057,332	7,737,683	319,649	4.13
<b>Total Patrimonio Contable</b>	<b>31,070,876</b>	<b>31,060,888</b>	<b>9,988</b>	<b>0.03</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Contable</b>	<b>36,769,114</b>	<b>36,732,631</b>	<b>36,483</b>	<b>0.10</b>

Figura 3

## FLUJOS DE EFECTIVO

En la figura 4 se presentan las principales líneas de los Estados de Flujos de Efectivo

Consolidados Condensados Intermedios, al 31 de marzo de 2023 y 2022.

Concepto	Marzo		Variación	
	2023 \$	2022 \$	\$	%
Utilidad del período antes de impuestos a la utilidad	699,454	702,812	(3,358)	(0.48)
<b>Ajustes a la Utilidad:</b>				
Gastos (ingresos) financieros netos, (incluye intereses a cargo y amortización de las comisiones del Crédito Simple)	175,524	(17,089)	192,613	(1,127.12)
Otros ajustes	2,205	1,984	221	11.14
Total de Ajustes a la Utilidad	177,729	(15,105)	192,834	(1,276.62)
<b>Actividades de operación:</b>				
Disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar	143,077	40,084	102,993	256.94
Otras actividades de operación	1,554	(28,883)	30,437	(105.38)
	<b>144,631</b>	<b>11,201</b>	<b>133,430</b>	<b>1,191.23</b>
<b>Aumento de efectivo neto por la operación:</b>	<b>1,021,814</b>	<b>698,908</b>	<b>322,906</b>	<b>46.20</b>
<b>Actividades de inversión:</b>				
Adquisición de Propiedades de Inversión	-	(354,441)	354,441	-
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	-	(15,688)	15,688	(100.00)
Deposito	-	(250,000)	250,000	(100.00)
Otras actividades de inversión	36,438	17,953	18,485	102.96
<b>Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión:</b>	<b>36,438</b>	<b>(602,176)</b>	<b>638,614</b>	<b>(106.05)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>				
Intereses pagados del Crédito Simple	(186,445)	-	(186,445)	-
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(690,945)	(700,436)	9,491	(1.36)
Otras actividades de financiamiento	(1,404)	(1,303)	(101)	7.75
<b>Efectivo utilizado en actividades de financiamiento:</b>	<b>(878,794)</b>	<b>(701,739)</b>	<b>(177,055)</b>	<b>25.23</b>
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	179,458	(605,007)	784,465	(129.66)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	1,186,027	1,721,952	(535,925)	(31.12)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>1,365,485</b>	<b>1,116,945</b>	<b>248,540</b>	<b>22.25</b>

Figura 4

## SOCIO COMERCIAL

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

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

## PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Al 31 de marzo de 2023, 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 m<sup>2</sup>, ii) 35 Centros de Aprendizaje con un ABR de 22,707 m<sup>2</sup> y iii) 5 Inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m<sup>2</sup>. Estos inmuebles se encuentran ubicados

en 20 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional.

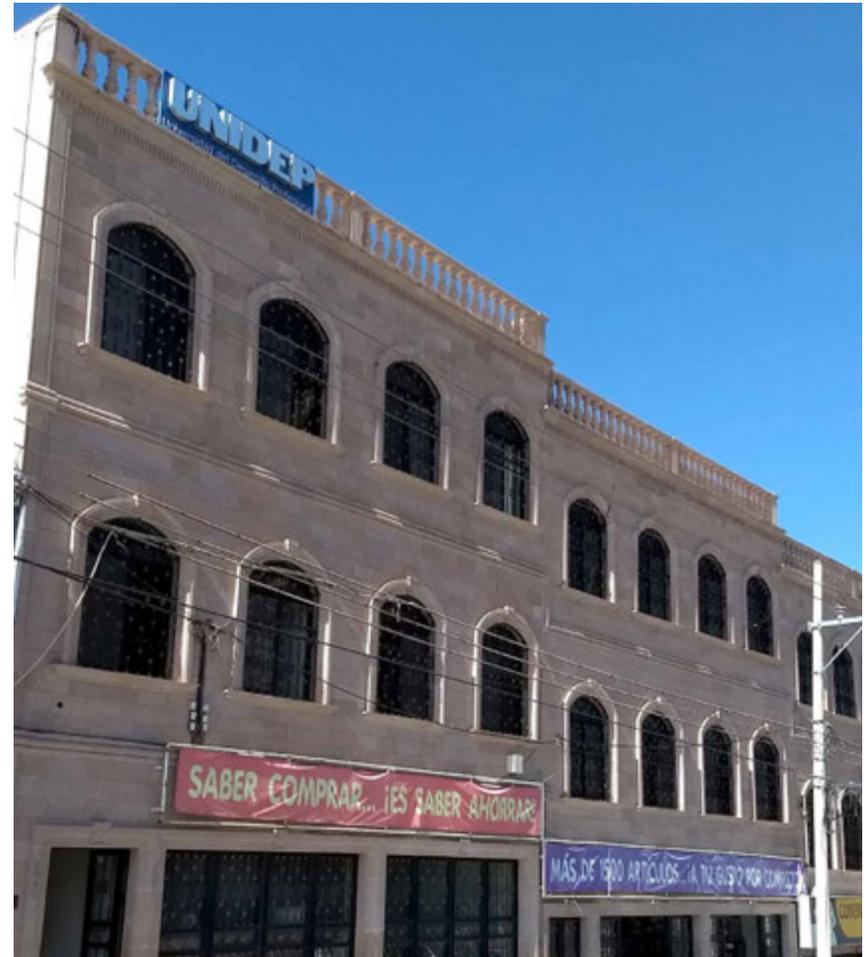
Los 65 Inmuebles que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran totalmente arrendados, mediante la celebración de 19 Contratos de Arrendamiento con 6

Arrendatarios (Partes Relacionadas), que son controlados por Nacer-Global.

Al 31 de marzo de 2023, 3 de los inmuebles del Fideicomiso tienen certificaciones ambientales con "EDGE Advanced" y uno más una certificación "EDGE" ("Excellence in Design for Greater Efficiencies") Certified, que promueven una mayor eficiencia en sus consumos de luz, agua y energía de materiales.

Cinco de las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA pertenecientes al sector educativo, constituyen el Aforo Total requerido en el Contrato de Crédito como garantía.

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



## GOBIERNO CORPORATIVO

Nuestro Gobierno Corporativo es una de nuestras mayores fortalezas, integrado por 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 los Tenedores minoristas, el Fideicomiso Nacer (principal Tenedor) ejerce su derecho de voto como se menciona en la **figura 5**.

Al 31 de marzo de 2023, el Fideicomiso Nacer es titular del 68.21% de los CBFIs en circulación.

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

Figura 5

## ADMINISTRACIÓN

El Fideicomiso es administrado por su subsidiaria Fibra Educa Management, S. C., en la que participa en el 99.99% de su Capital Social. El Administrador brinda de forma exclusiva los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, este último a través de Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C., (Parte Relacionada) a los Activos que conforman el Portafolio del Fideicomiso. El Administrador no cobra contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolviente

y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de sus funciones. Dicho formato de administración interna se traduce en mayor eficiencia y mejores márgenes de utilidad para FIBRA EDUCA y consecuentemente en mayores beneficios a los Tenedores.

Los Ejecutivos y Empleados contratados por el Administrador, tienen amplia experiencia en los sectores inmobiliario, educativo y financiero. Al 31 de marzo de 2023, el Capital Humano del Administrador se encuentra integrado según se muestra en la **figura 6**.

Capital Humano	No.	% Género	
		Femenino	Masculino
Ejecutivos	5	20	80
Administrativos	29	48	52
Total	34	44	56

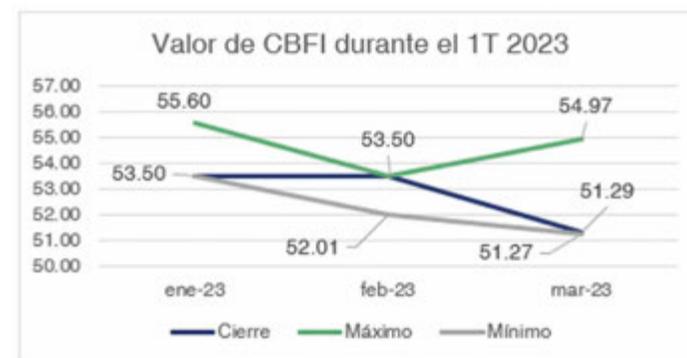
Figura 6

## VALOR DEL CBFi

En la **figura 7** se muestra un resumen del comportamiento del precio del CBFi, que cotiza en la BMV, bajo la clave de cotización "EDUCA 18", consultados de base de datos de Bloomberg (<https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM>).

Concepto	ene-23	feb-23	mar-23
Cierre	53.50	53.50	51.29
Máximo	55.60	53.50	54.97
Mínimo	53.50	52.01	51.27
Volumen operado	8,318	7,649	17,855

Figura 7



## DECLARACIONES Y PROYECCIONES A FUTURO

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

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

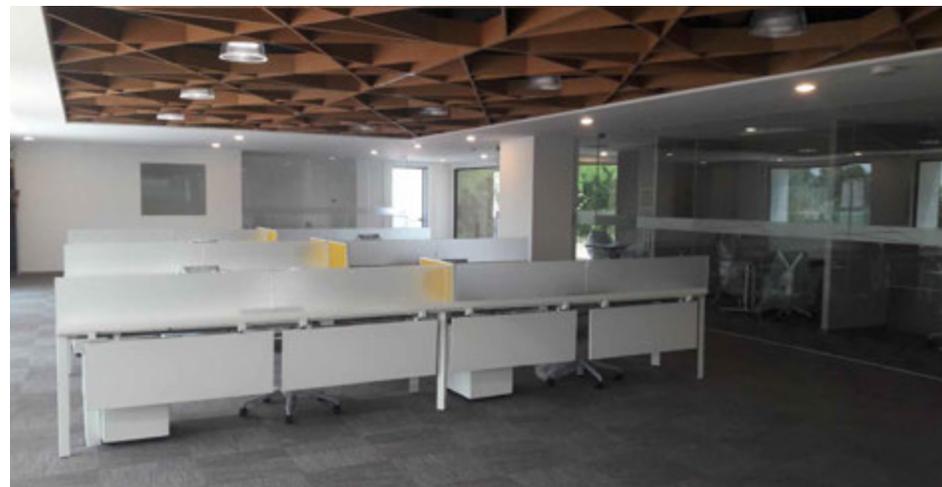
No asumimos obligación alguna de actualizar o modificar la información contenida en este comunicado, ya sea como consecuencia de nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros.

## DECLARACIONES Y PROYECCIONES A FUTURO

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

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

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



## INFORMACIÓN A LA CNBV, BMV Y AL PÚBLICO INVERSIONISTA

La información contenida en este documento es una copia fiel de lo que se presentó en la sección 105000 “Comentarios y Análisis de la Administración” del Reporte correspondiente al 1T 2023. Es recomendable que este documento sea leído junto con: i) el Reporte correspondiente al 1T 2023 y ii) el Reporte Anual del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2022.

El Reporte correspondiente al 1T 2023, fue preparado de conformidad con lo establecido en el Artículo 33, fracción II de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores y contiene lo requerido por el “Instructivo para la elaboración del reporte aplicable a Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios” y está disponible en las páginas electrónicas de la Bolsa Mexicana de Valores y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, que se mencionan a continuación:

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

enviosInformacionFinanciera

La información financiera incluida en el Reporte correspondiente al 1T 2023, fue elaborada de conformidad con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 34 Información Financiera Intermedia (“IAS 34”). Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Las políticas y criterios contables seguidos en la preparación y presentación de la información financiera del 1T 2023, converge con las empleadas en el Reporte Anual del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2022. La Información Financiera presentada en este Reporte, está expresada en miles de pesos mexicanos, excepto el número de CBFIs y aquella en la que se indique de otra forma.



## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

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

Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4)  
Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Marzo 2023 \$	Diciembre 2022 \$	Variación		Concepto	Nota	Marzo 2023 \$	Diciembre 2022 \$	Variación	
				\$	%					\$	%
<b>- Activo</b>						<b>- Pasivo y Patrimonio Contable</b>					
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>						<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,365,485	1,186,027	179,458	15.13	Proveedores, intereses (Nota 10) y otras cuentas por pagar		14,832	14,523	309	2.13
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	-	3,519	(3,519)	(100.00)	Obligaciones de arrendamiento	14	5,615	5,615	-	-
Otros activos circulantes no financieros		14,632	10,306	4,326	41.98	Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	12,066	-	12,066	-
Impuesto al valor agregado por recuperar - Neto	6	111,202	254,279	(143,077)	(56.27)	Otros impuestos retenidos		836	1,783	(947)	(53.11)
<b>Total del activo circulante</b>		<b>1,491,319</b>	<b>1,454,131</b>	<b>37,188</b>	<b>2.56</b>	<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>33,349</b>	<b>21,921</b>	<b>11,428</b>	<b>52.13</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>						<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Propiedades de Inversión	7	35,246,000	35,246,000	-	-	Crédito Bancario Simple	10	5,633,593	5,618,028	15,565	0.28
Derechos de arrendamiento	14	30,032	30,736	(704)	(2.29)	Obligaciones por arrendamiento	14	31,017	31,538	(521)	(1.65)
Otros activos no financieros		1,763	1,764	(1)	(0.06)	Beneficios a los empleados	9	279	256	23	8.98
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>35,277,795</b>	<b>35,278,500</b>	<b>(705)</b>	<b>(0.00)</b>	<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b>5,664,889</b>	<b>5,649,822</b>	<b>15,067</b>	<b>0.27</b>
<b>Total del Activo</b>		<b>36,769,114</b>	<b>36,732,631</b>	<b>36,483</b>	<b>0.10</b>	<b>Total del pasivo</b>		<b>5,698,238</b>	<b>5,671,743</b>	<b>26,495</b>	<b>0.47</b>
						<b>PATRIMONIO CONTABLE:</b>					
						Patrimonio contribuido - Neto	11	23,378,681	23,688,342	(309,661)	(1.31)
						Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)	-	-
						Utilidades acumuladas		8,057,332	7,737,683	319,649	4.13
						<b>Total Patrimonio participación controladora</b>		<b>31,070,876</b>	<b>31,060,888</b>	<b>9,988</b>	<b>0.03</b>
						Participación no controladora		-	-	-	-
						<b>Total Patrimonio</b>		<b>31,070,876</b>	<b>31,060,888</b>	<b>9,988</b>	<b>0.03</b>
						<b>Total del Pasivo y Patrimonio Contable</b>		<b>36,769,114</b>	<b>36,732,631</b>	<b>36,483</b>	<b>0.10</b>

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

Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4)  
Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y 2022

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

Concepto	Nota	Enero a Marzo		Variación	
		2023	2022	\$	%
		\$	\$		
Ingresos por arrendamiento	12	1,013,099	803,953	209,146	26.01
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	13	106,830	88,627	18,203	20.54
Administración	14	19,528	18,614	914	4.91
Total de gastos		126,358	107,241	19,117	17.83
		886,741	696,712	190,029	27.28
Gastos de Iniciativa ASG	8	(11,750)	(10,750)	(1,000)	9.30
Utilidad de operación		874,991	685,962	189,029	27.56
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	36,458	17,953	18,505	103.07
Intereses a cargo	10 y 14	(196,417)	(864)	(195,553)	(22,633.45)
Amortización del costo de financiamiento	10	(15,565)	-	(15,565)	-
Otros (gastos) financieros - Neto		(13)	(239)	226	(94.56)
Total Resultado de Financiamiento		(175,537)	16,850	(192,387)	(1,141.76)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		699,454	702,812	(3,358)	(0.48)
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del periodo		699,454	702,812	(3,358)	(0.48)
Utilidad Integral - Neta del periodo atribuible a:					
Participación Controladora		699,454	702,812	(3,358)	(0.48)
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad Integral Neta del periodo		699,454	702,812	(3,358)	(0.48)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,377,533	1,227,355,729	21,804	0.002
Utilidad Básica por CBFi	11	0.569877	0.572623	(0.002746)	(0.48)

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

Estados de Cambios en el Patrimonio Contable Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4 y 11)  
Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Patrimonio Contribuido - Neto \$	Gastos de Emisión \$	Utilidades Acumuladas \$	Total Patrimonio participación controladora \$	Participación no controladora \$	Total Patrimonio \$
Saldos al 1 de enero de 2022	24,920,846	(365,137)	5,159,823	29,715,532		29,715,532
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(1,234,786)		(1,576,818)	(2,811,604)		(2,811,604)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	2,282			2,282		2,282
Utilidad Integral Neta del año			4,154,678	4,154,678		4,154,678
Saldos al 31 de diciembre de 2022	23,688,342	(365,137)	7,737,683	31,060,888		31,060,888
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(311,140)		(379,805)	(690,945)		(690,945)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	1,479			1,479		1,479
Utilidad Integral Neta del periodo			699,454	699,454		699,454
Saldos al 31 de marzo de 2023	23,378,681	(365,137)	8,057,332	31,070,876		31,070,876

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
 INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria  
 Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios  
 (no auditados) (Notas 1 a 4)  
 Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y 2022  
 Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

	Nota	Marzo 2023 \$	Marzo 2022 \$
<b>Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad</b>		699,454	702,812
<b>Ajustes por:</b>			
Intereses a favor	5	(36,458)	(17,953)
Intereses a cargo	10 y 14	196,417	864
Amortización de costo financiamiento	10	15,565	-
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	11	1,479	1,312
Depreciación y Amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)		726	672
<b>Efectivo Generado por resultados</b>		877,183	687,707
<b>Actividades de operación:</b>			
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	3,519	1,539
Aumento en otros activos circulantes no financieros		(4,326)	(2,511)
Disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar	6	143,077	40,084
Disminución en proveedores, intereses (Nota 10) y otras cuentas por pagar		(8,781)	(1,369)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a partes relacionadas	8	12,066	(25,712)
Disminución en otros impuestos retenidos		(947)	(850)
Aumento en beneficios a los empleados	9	23	20
<b>Aumento de efectivo neto por capital de trabajo</b>		144,631	11,201
<b>Aumento de efectivo neto por la operación</b>		1,021,814	698,908
<b>Actividades de inversión:</b>			
Intereses a favor	5	36,458	17,953
Adquisición de Propiedades de Inversión		-	(354,441)
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión		-	(15,688)
Depósito		-	(250,000)
Otros activos no financieros		(20)	-
<b>Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión</b>		36,438	(602,176)
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	14	(1,404)	(1,303)
Intereses pagados del Crédito Bancario Simple	10	(186,445)	-
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	11	(690,945)	(700,436)
<b>Efectivo utilizado por actividades de financiamiento</b>		(878,794)	(701,739)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		179,458	(605,007)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		1,186,027	1,721,952
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>		1,365,485	1,116,945

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

Conciliación NOI / FFO / AFFO

Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y 2022

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

	1T		Variación	
	2023	2022	\$	%
	\$	\$		
Ingresos por arrendamiento	1,013,099	803,953	209,146	26.01
Utilidad de operación	874,991	685,962	189,029	27.56
Gastos de iniciativa ASG	11,750	10,750	1,000	9.30
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	726	672	54	8.04
<b>NOI</b>	887,467	697,384	190,083	27.26
<b>Margen NOI %</b>	87.60	86.74		0.85
Utilidad integral - Neta del periodo	699,454	702,812	(3,358)	(0.48)
Amortización del costo de financiamiento	15,565	-	15,565	-
Gastos de iniciativa ASG	11,750	10,750	1,000	9.30
<b>FFO</b>	726,769	713,562	13,207	1.85
Reparto de excedente de efectivo	10,000	22,300	(12,300)	(55.16)
Reserva de Capex	(25,000)	(23,750)	(1,250)	5.26
Gastos de iniciativa ASG	(11,750)	(10,750)	(1,000)	9.30
<b>AFFO</b>	700,019	701,362	(1,343)	(0.19)
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,513,078	1,227,467,453	45,625	0.0037
AFFO por CBFIs	0.570274	0.571389	(0.001115)	(0.20)

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

## Nota 1 - Historia y Actividad del Fideicomiso

### 1.1 Historia y Actividad

FIBRA EDUCA (nombre comercial), es un contrato de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA"), celebrado el 19 de septiembre de 2017 (según el mismo ha sido modificado mediante un primer convenio modificatorio y de re-expresión del 1 de febrero de 2018, un segundo convenio modificatorio del 29 de mayo de 2018, y un tercer convenio modificatorio del 7 de octubre de 2019), bajo la legislación mexicana aplicable, teniendo una duración

indefinida y tiene como principal actividad la adquisición, construcción, operación y desarrollo de Inmuebles que se destinen al arrendamiento, que pertenezcan preponderantemente al sector educativo en México, así como 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:

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

(1) Véase sección "1.4 Subsidiaria" de esta misma Nota.

Al 31 de marzo de 2023, FIBRA EDUCA continúa cumpliendo con todos los requisitos necesarios para ser considerada como una FIBRA, de conformidad con lo señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR"), por consiguiente, sigue cumpliendo con su política de pago de distribuciones en efectivo que consiste, en pagar trimestralmente

anticipos del Resultado Fiscal, siempre y cuando el Fideicomiso cuente con los recursos económicos suficientes, sin que ello le implique alguna obligación adicional al Fideicomiso. Esta práctica se alinea con la obligación establecida en la LISR que señala que, para mantener el estado como FIBRA, deberá determinar y distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos, el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFIs. (Véase Nota 11).



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

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

#### 1.2.1 Ambiental

El Fideicomiso tiene establecido como meta certificar ambientalmente para el ejercicio 2030, el 20% del Área Bruta Rentable ("ABR") que tenía reportado al 2T 2022 que era de 532,926 m<sup>2</sup>, equivalentes a 106,585 m<sup>2</sup>. Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso ha cumplido con 16,563 m<sup>2</sup> de ABR certificados correspondientes al 15.53% de la meta en m<sup>2</sup>.

#### 1.2.2 Social

FIBRA EDUCA considera que la educación es uno de los pilares más importantes para

la transformación de cualquier país, por lo cual a través de la donación de recursos económicos que se destinen al "Programa de Becas Fibra Educa" (el "Programa de Becas") fomenta los estudios de jóvenes mexicanos que por sus condiciones económicas se les dificultaría continuarlos.

Por tal motivo, FIBRA EDUCA creó una alianza con Nacer-Global, en la que contribuyen de forma equitativa al Programa de Becas, que consiste en convocar y seleccionar a los beneficiarios de Becas a través de la Fundación Fibra Educa, A.C. ("la Fundación"), de entre 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 medio superior y 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 de Becas, Nacer-Global contribuirá con otro \$1 peso en especie. Este donativo se llevará a cabo de conformidad con los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 14 de marzo de 2023, donde se resolvió destinar para ese fin hasta el 1.35% de los ingresos por rentas devengadas anualmente de FIBRA EDUCA a partir del ejercicio 2023 y así sucesivamente cada año. (Véase Nota 8).

### 1.2.3 Gobernanza

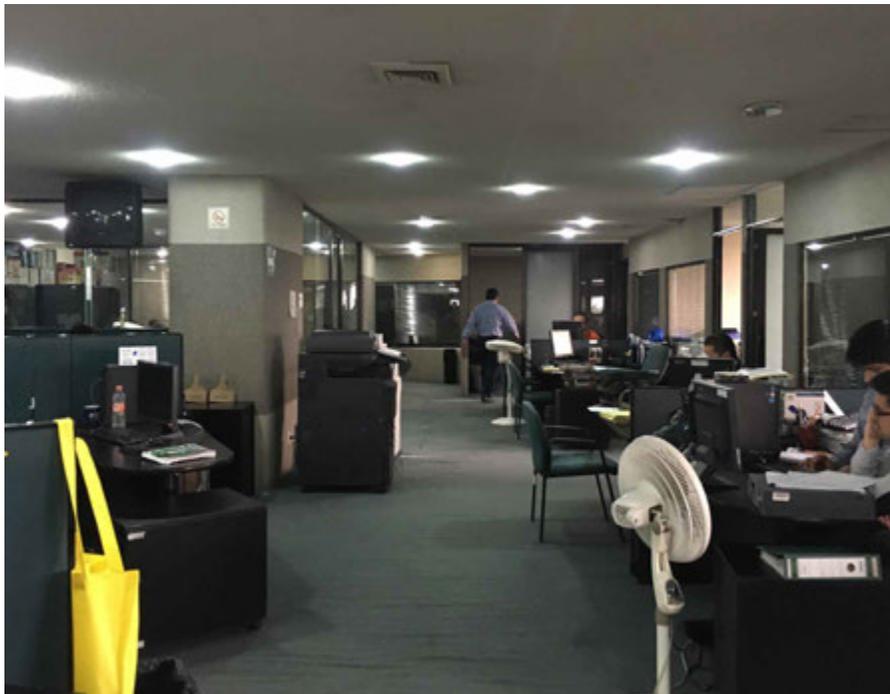
En 2022, Fibra Educa contrató a Green Street Advisory Group, una firma líder en servicios de investigación y asesoría en Estados Unidos y Europa en bienes raíces comerciales públicos y privados, para llevar a cabo una evaluación de gobierno corporativo de Fibra Educa. La metodología de puntuación de gobierno corporativo elaborada por Green Street está

dirigida a empresas en Estados Unidos y Europa y, por lo tanto, la puntuación transfronteriza no es exactamente comparable, pero proporciona un indicativo de buenas prácticas en estructuras de gobernanza. Bajo este tenor, Fibra Educa estaría en el 10% superior de los REIT en el Universo de Cobertura de los Estados Unidos de Green Street Research.

### 1.3 Portafolio Inmobiliario

Al 31 de marzo de 2023, el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se integra por 65 inmuebles con un ABR de 538,382 m<sup>2</sup>, 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 del 1T 2023 incluyen i) las actualizaciones en las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario tanto del 1T 2023 como del ejercicio 2022 (\$58,912) y ii) las rentas por el periodo completo de aquellos inmuebles que fueron adquiridos posteriormente al 1T de 2022 (\$150,234).



### 1.4 Subsidiaria

FIBRA EDUCA mantiene una inversión permanente equivalente al 99.99% en el Capital Social de su Administrador, quién fue constituido el 31 de enero de 2018. La principal actividad del Administrador se basa en el contrato de prestación de servicios celebrado el 15 de marzo de 2018, entre FEM y el Fideicomiso, (el cual fue modificado el 8 de octubre de 2019, para adicionar que el Administrador asesore en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso; entre otras y aclarar el manejo del Fondo de Gastos y Pagos Generales con base en un fondo de gastos revolvente y reembolsable). Dicho contrato tiene como

propósito principal que FEM pueda llevar a cabo la Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, este último a través de Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C. (Parte Relacionada), de los Activos que conforman la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso F/3277. El Administrador no cobra contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolvente que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas. En Asamblea General de Socios directores, celebrada el 14 de septiembre de 2021, se aprobó la modificación del objeto social de FEM, con el fin de alinearlo con el Decreto publicado el 23 de abril de 2021

en el Diario Oficial de la Federación donde se reformaron, adicionaron y derogaron diversas disposiciones federales para dar sustento a la reforma laboral en materia de subcontratación, sin que ello implique ninguna modificación en la forma en que opera FIBRA EDUCA o que le represente nuevas o diferentes obligaciones.

El 21 de mayo de 2021, FEM y Corporación Administrativa Universitaria, S. A. de C. V., (Entidad perteneciente a Nacer-Global), constituyeron la Fundación, como Asociados Fundadores, con una duración indefinida. El fin de la Fundación es, entre otros, gestionar el Programa de Becas (Véase sección 1.2.2 de esta misma Nota)

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 31 de marzo de 2023, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277 como de FEM, eliminando para dichos efectos los saldos y transacciones celebradas entre las Entidades.

### **1.5 Eventos relevantes ocurridos del 1 de enero al 31 de marzo de 2023.**



#### **1.5.1 Circulación de CBFIs.**

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 27,644 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, como pago del 50% de: i) los Emolumentos a Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que fueron convocados y asistieron en las sesiones de febrero de 2023, y ii) los Incentivos a Ejecutivos por los resultados de su desempeño del ejercicio 2022, previa opinión del Comité de Compensaciones y aprobación del Comité Técnico. Una vez llevado a cabo lo anterior, el número de CBFIs en circulación ascendió a 1,227,506,114. (Véase Nota 11).

#### **1.5.2 Liquidación de la distribución en efectivo del Resultado Fiscal del ejercicio 2022 y Reembolso del Patrimonio.**

El 21 de febrero de 2023, el Comité Técnico de FIBRA EDUCA aprobó el pago en efectivo de la liquidación del Resultado Fiscal del ejercicio 2022 y Reembolso del Patrimonio, por \$379,805 y \$311,140, respectivamente, que corresponden a las operaciones celebradas en el 4T 2022, liquidados el 8 de marzo de 2023. Con esta distribución, en conjunto con los anticipos trimestrales hechos durante el ejercicio 2022 a cuenta del Resultado Fiscal, FIBRA EDUCA cumple con la obligación fiscal de 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.



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

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

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

de CEBURES. En su momento la Emisora informará al Público Inversionista sus condiciones y particularidades. Previo a la emisión FIBRA EDUCA contará con la calificación de dos Agencias de reconocido prestigio en México y legalmente autorizadas para operar en el país.

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

II. Que con el propósito de continuar con el Programa de Becas en términos de los



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

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

El Fideicomiso fue notificado por el Banco Agente del primer Crédito bancario simple sindicado (Nota 10) contratado el 31 de marzo de 2022, que fue vinculado a la Sostenibilidad, toda vez que Fibra Educa cumplió con los dos KPIs ("Key Performance

Indicator") de ASG relacionados con el Programa de Becas y con las certificaciones EDGE en 4 de las Propiedades pertenecientes al sector educativo (3 de ellas en nivel EDGE ADVANCED en las ciudades de Hermosillo, Torreón y Tijuana y una más EDGE CERTIFIED en Culiacán) que suman ABR de 16,563 m<sup>2</sup> y por consiguiente, en términos del contrato de Crédito, a partir de

su primer aniversario, se reducirán 5 PBS por cada KPI cumplido sobre la Tasa de Interés Ordinaria.

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

## Nota 2 - Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de marzo de 2023, han sido preparados en cumplimiento cabal con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés) 34 "Información Financiera Intermedia". Las políticas y criterios contables utilizados en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios convergen con los empleados en los Estados Financieros Consolidados anuales, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2022.

Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Es recomendable que los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2023 y por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2023, sean leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.



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

### 2.1. Costo Histórico

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

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

### 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

Al 31 de marzo de 2023, la Administración del Fideicomiso, ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta los cambios en el desempeño operacional, así como los incrementos en la inflación y en las tasas de interés, que han ocurrido en México en los últimos 12 meses, concluyendo que el Fideicomiso es y será capaz de operar como negocio en marcha en un futuro previsible. FIBRA EDUCA, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las obligaciones de hacer o no hacer, establecidas en el propio contrato del Fideicomiso y del Crédito bancario. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.

Así mismo, FIBRA EDUCA ha cumplido

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

### 2.5. Consolidación

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

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no tuvieron ningún impacto material en sus cifras ni revelaciones hechas, con motivo de la adopción de las siguientes nuevas y revisadas IFRS que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2023:

#### Enmiendas a IAS 1

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

#### Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2

**Revelación de las políticas contables.**

#### Enmiendas a la IAS 8

**Definición de las estimaciones contables.**

### Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de pasivos como Corrientes y No-corrientes

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 y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si el Fideicomiso ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica

que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer ("Covenants") se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de "liquidación" para dejar claro que se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

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

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

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

Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a

políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

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

Las enmiendas a la IAS 1 podrán ser de aplicación anticipada y de forma prospectiva para los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022. Las enmiendas a la



Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

### Enmiendas a la IAS 8 Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores - definición de las estimaciones contables.

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición”.

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

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo que no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un

dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

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

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

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

Contratos de Seguro.

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

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

### Nota 5 – Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo, se integran principalmente por depósitos bancarios e inversiones temporales a la vista invertidos en valores permitidos a las Fibras, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco

significativos de cambios en su valor. En la **figura 8** se presenta la integración de dicho saldo, así como sus principales características:

Los intereses a favor obtenidos de estas inversiones por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y 2022, ascendieron a \$36,458 y \$17,953, respectivamente

Concepto	Marzo 2023	Diciembre 2022	Variación	
	\$	\$	\$	%
Inversiones temporales Efectivo en Bancos	1,365,393 92	1,185,941 86	179,452 6	15.13 6.98
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>1,365,485</b>	<b>1,186,027</b>	<b>179,458</b>	<b>15.13</b>

Figura 8

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

En la **figura 9** se presenta un resumen de los principales

movimientos del saldo de IVA por recuperar, por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022.

Concepto	Marzo 2023	Diciembre 2022	Variación	
	\$	\$	\$	%
Saldo al 1 de enero	254,279	44,590	209,689	470.26
Mas (menos):				
Acreditamientos de IVA por ingresos de arrendamiento	(162,581)	(581,268)	418,687	(72.03)
IVA acreditable de las operaciones del periodo	19,504	790,957	(771,453)	(97.53)
<b>Saldo final</b>	<b>111,202</b>	<b>254,279</b>	<b>(143,077)</b>	<b>(56.27)</b>

Figura 9



## Nota 7 – Propiedades de Inversión

Al 31 de marzo de 2023, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra en la **figura 10**.

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 11**.

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

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	% de Ocupación	Marzo 2023 \$
<b>Planteles Universitarios</b>				
Aportación Inicial	12	295,565	100.00	18,638,386
2019	7	96,017	100.00	7,339,675
2022	6	89,186	100.00	5,468,528
	25	480,768	100.00	31,446,589
<b>Oficinas</b>				
Aportación Inicial	5	34,907	100.00	2,635,662
<b>Centros de Aprendizaje</b>				
Aportación Inicial	35	22,707	100.00	1,163,749
<b>Total Propiedades de Inversión</b>	<b>65</b>	<b>538,382</b>	<b>100.00</b>	<b>35,246,000</b>

Figura 10

## Nota 8 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, FIBRA EDUCA tiene las cuentas por cobrar y por pagar con sus Partes Relacionadas que se muestran en la **figura 12**.

(1) Corresponde a la cuenta por cobrar que se deriva del ajuste por la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario que fueron

Contrato de Crédito como garantía.

Las Propiedades de Inversión que integran el Portafolio de FIBRA EDUCA, se encuentran totalmente aseguradas, cubriendo así con las obligaciones del Crédito Simple.

FIBRA EDUCA alineado con su estrategia de ASG, al 31 de marzo de 2023 mantiene en 4 de sus inmuebles, las certificaciones ambientales, 3 con "EDGE Advanced" y en uno con certificación "EDGE", todos ellos ubicados en el norte del País y pertenecientes al sector educativo, que suman un ABR de 16,563 m<sup>2</sup>.

devengadas no cobradas de noviembre y diciembre de 2022, en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso. En enero de 2023, estas cuentas fueron cobradas.

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

(3) Provisión trimestral de \$11,750 para destinarse vía donativo a finales del ejercicio 2023, a Entidades Donatarias de Nacer Global para fortalecer el Programa

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>
Querétaro	3	108,316	-	-	-	-	3	108,316
Aguascalientes	1	67,167	1	633	-	-	2	67,800
Hidalgo	3	65,845	-	-	-	-	3	65,845
Ciudad de México	2	22,100	8	4,204	5	34,907	15	61,211
Jalisco	3	48,216	6	3,207	-	-	9	51,423
Estado de México	3	38,862	7	5,659	-	-	10	44,521
Guerrero	1	41,911	-	-	-	-	1	41,911
Yucatán	1	38,000	-	-	-	-	1	38,000
San Luis Potosí	2	17,416	1	727	-	-	3	18,143
Guanajuato	1	13,440	1	637	-	-	2	14,077
Sonora	1	6,516	1	474	-	-	2	6,990
Baja California	1	3,451	1	601	-	-	2	4,052
Tamaulipas	1	2,932	1	622	-	-	2	3,554
Coahuila	1	3,336	-	-	-	-	1	3,336
Sinaloa	1	3,260	-	-	-	-	1	3,260
Nuevo León	-	-	4	2,853	-	-	4	2,853
Chihuahua	-	-	1	991	-	-	1	991
Puebla	-	-	1	843	-	-	1	843
Veracruz	-	-	1	710	-	-	1	710
Quintana Roo	-	-	1	546	-	-	1	546
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>480,768</b>	<b>35</b>	<b>22,707</b>	<b>5</b>	<b>34,907</b>	<b>65</b>	<b>538,382</b>

Figura 11



de Becas que se menciona en la Nota 1.

Las operaciones con Partes Relacionadas de ingresos por arrendamiento,

mantenimiento, subarrendamiento y pagos con CBFIs se describen en las Notas 12, 13 y 14, respectivamente.

Concepto	Marzo 2023	Diciembre 2022	Variación	
	\$	\$	\$	%
<b>Cuentas por cobrar</b>				
Inmobiliaria Ciudad del Sol Guadalajara, S. A de C. V. (1)	-	1,762	(1,762)	(100.00)
Desarrollo JNG Coyoacán, S. A. de C. V. (1)	-	1,008	(1,008)	(100.00)
Desarrollo JNG Azcapotzalco, S. A. de C. V. (1)	-	749	(749)	(100.00)
	-	3,519	(3,519)	(100.00)
<b>Cuentas por pagar</b>				
Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C. (2)	316	-	316	-
Nacer Global (3)	11,750	-	11,750	-
	12,066	-	12,066	-

Figura 12

### Nota 9 - Beneficios a los Empleados

En la figura 13 se presenta la conciliación de las Obligaciones por

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

Concepto	Marzo 2023	Diciembre 2022	Variación	
	\$	\$	\$	%
Saldo al 1 de enero	256	175	81	46.29
Costo Neto del periodo	23	82	(59)	(71.95)
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	-	3	(3)	(100.00)
Liquidaciones	-	(4)	4	(100.00)
Saldo final	279	256	23	8.98

Figura 13

### Nota 10 – Crédito Bancario Simple

Durante el 1T 2023, el Fideicomiso llevó a cabo la amortización de las Comisiones y honorarios por \$15,565 (\$54,050 de forma acumulada) quedando un saldo pendiente de amortizar de \$61,407.

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

Los intereses devengados por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 fueron de \$195,534 (incluye una provisión de \$9,090, por los intereses devengados no pagados del 28 al 31 de marzo de 2023).

Los intereses liquidados del periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 fueron de \$186,445.

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

Al 31 de marzo de 2023, FIBRA EDUCA ha cumplido con todos los Covenants a los que se encuentra sujeta con motivo de la celebración del contrato de Crédito Simple.

Concepto	Importe \$
Saldo al 1 de enero de 2023:	5,618,028
menos:	
Amortización de comisiones y honorarios	15,565
Saldo al 31 de marzo de 2023:	5,633,593

Figura 14



## Nota 11 - Patrimonio Contable

Como se menciona en la Nota 1.5.1, en febrero de 2023 FIBRA EDUCA puso en circulación 27,644 CBFIs, equivalentes a \$1,479, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que fueron convocados y asistieron durante el 2023 y el 50% de Incentivos a Ejecutivos por los resultados de su desempeño del ejercicio 2022 netos de ISR, previa opinión del Comité de Compensaciones y aprobación del Comité Técnico. Al 31 de marzo de 2023 los CBFIs en circulación son 1,227,506,114

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.

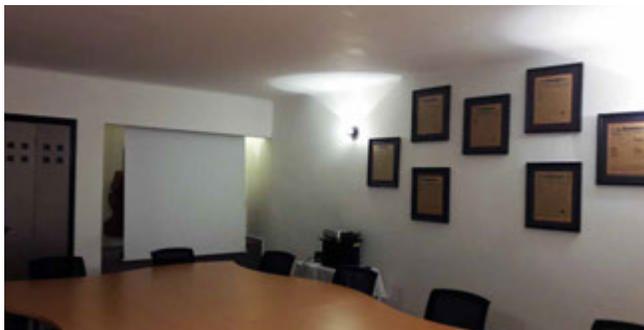
En la **figura 15** se muestra un resumen del pago en efectivo de la liquidación

del Resultado Fiscal del ejercicio 2022 y del Reembolso del Patrimonio realizadas durante el 1T 2023:

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y 2022, la Utilidad Básica por cada CBFIs ascendió a \$0.569877 y \$0.572623 pesos mexicanos, respectivamente. La Utilidad Básica por cada CBFIs, 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 periodo, la amortización del costo de financiamiento, los Gastos de iniciativa de ASG y la Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión. 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 del FFO.

El FFO y AFFO por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y 2022, se integran como se muestra en la **figura 16**.



Fechas 2023		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFIs expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
21 de febrero	8 de marzo	4T 2022	311,140	379,805	690,945	0.562886

Figura 15

2022 1T \$		2023 1T \$
702,812	Utilidad integral - Neta del periodo	699,454
-	Amortización del costo de financiamiento	15,565
10,750	Gastos de Iniciativa ASG	11,750
713,562	<b>FFO</b>	726,769
22,300	FFO	10,000
(23,750)	Reparto de excedente de efectivo	(25,000)
(10,750)	Reserva de Capex	(11,750)
701,362	<b>AFFO</b>	700,019

Figura 16

## Nota 12 - Ingresos por arrendamiento

Al 31 de marzo de 2023, 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 17** se presentan los Ingresos por arrendamiento por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y 2022 agrupándolos por cada uno de los segmentos al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Segmento	1T		Variaciones	
	2023	2022	1T 2023 / 1T 2022	
	\$	\$	\$	%
Planteles Universitarios	904,671	703,538	201,133	28.59
Oficinas	76,284	70,647	5,637	7.98
Centros de Aprendizaje	32,144	29,768	2,376	7.98
<b>Total</b>	<b>1,013,099</b>	<b>803,953</b>	<b>209,146</b>	<b>26.01</b>

Figura 17

Las principales características de los contratos de arrendamiento se mencionan en la **figura 18**.

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.

Estos contratos están celebrados con 6 Arrendatarios que son sus partes relacionadas, con los importes que se mencionan en la **figura 19**.

#	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato (años y meses)	ABR m <sup>2</sup>	Ingreso 2023
	Inicio	Terminación				1T
1	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años, 3 meses	66,583	106,371
2	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años, 3 meses	46,802	104,552
3	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años, 3 meses	55,443	99,311
4	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años, 3 meses	46,802	89,687
5	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años, 3 meses	75,707	110,797
6	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	10 años, 3 meses	61,842	106,208
7	14 de marzo de 2019	13 de marzo de 2034	15	10 años, 11 meses	4,460	7,743
8	22 de abril de 2019	21 de abril de 2034	15	11 años	2,932	4,890
9	3 de mayo de 2019	2 de mayo de 2034	15	11 años, 1 meses	6,375	12,030
10	28 de junio de 2019	27 de junio de 2034	15	11 años, 2 meses	41,911	80,585
11	4 de noviembre de 2019	3 de noviembre de 2034	15	11 años, 7 meses	11,186	33,145
12	3 de diciembre de 2019	2 de diciembre de 2034	15	11 años, 8 meses	6,230	27,593
13	18 de diciembre de 2019	17 de diciembre de 2034	15	11 años, 8 meses	22,923	79,579
14	3 de febrero de 2022	2 de febrero de 2037	15	13 años, 10 meses	3,336	2,056
15	3 de febrero de 2022	2 de febrero de 2037	15	13 años, 10 meses	3,451	1,777
16	8 de febrero de 2022	7 de febrero de 2037	15	13 años, 10 meses	6,516	2,434
17	10 de febrero de 2022	9 de febrero de 2037	15	13 años, 10 meses	3,260	2,264
18	23 de junio de 2022	22 de junio de 2037	15	14 años, 2 meses	67,167	137,441
19	16 de agosto de 2022	15 de agosto de 2037	15	14 años, 4 meses	5,456	4,637
		Total			538,382	1,013,099

Figura 18

Ingreso 2022		Arrendatario	Ingreso 2023	
\$	1T %		\$	1T %
177,775	22.11	Desarrollo JNG Coyoacán, S.A. de C. V.	192,810	19.03
173,930	21.63	Postulando Ideas, S. A de C. V.	189,457	18.70
126,070	15.68	Inmobiliaria Ciudad del Sol Guadalajara, S. A de C. V.	136,639	13.49
123,950	15.42	Desarrollo JNG Azcapotzalco, S. A. de C. V.	133,800	13.21
103,718	12.90	Interpretaciones Económicas, S. A. de C. V.	249,384	24.62
98,510	12.25	Negocios y Visión en Marcha, S. A de C. V.	111,009	10.96
803.953	100.00	Total	1,013,099	100.00

Figura 19

### Nota 13 - Gastos de Operación y Mantenimiento

En la figura 20 se muestra un análisis de los gastos de operación y mantenimiento:

Concepto	1T		Variaciones	
	2023 \$	2022 \$	1T 2023 / 1T 2022 \$	%
Mantenimiento y conservación (1)	99,733	82,705	17,028	20.59
Seguros y Fianzas	4,341	3,932	409	10.40
Impuesto predial	2,756	1,990	766	38.49
<b>Total gastos de Operación y Mantenimiento</b>	<b>106.830</b>	<b>88.627</b>	<b>18.203</b>	<b>20.54</b>

Figura 20

### Nota 14 - Gastos de Administración

En la **figura 21** se muestra un análisis de los gastos de administración:

1) Incluye el pago anual de incentivos a los Ejecutivos del Administrador equivalentes a dos meses de sueldo ordinario por el cumplimiento de sus objetivos por el desempeño de las actividades del ejercicio inmediato anterior, previa aprobación del Comité Técnico y de acuerdo con lo opinado por el Comité de Compensaciones, en términos de lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020. Este Incentivo, se pagó en una proporción del 50% en efectivo y el resto en CBFIs.

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). Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el saldo de los Derechos de arrendamiento pendiente de amortizarse asciende a \$30,032 y \$30,736, respectivamente.

Durante el 1T 2023, FIBRA EDUCA realizó pagos de este arrendamiento por \$1,404 (\$1,303 en 1T 2022); así mismo registró intereses a cargo por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y 2022, los saldos de las obligaciones por arrendamiento circulantes y no circulantes ascienden a \$5,615, \$31,017 y \$5,615, \$31,538, respectivamente.

4) En el 1T 2022, FIBRA EDUCA incurrió en honorarios profesionales por los avalúos catastrales y gestiones ante la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE) por las adquisiciones inmobiliarias, así como de honorarios por evaluación de su Gobierno Corporativo.

Concepto	Enero a Marzo		Variaciones	
	2023	2022	Enero a Marzo	
	\$	\$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social (1)	13,503	11,604	1,899	16.37
Emolumentos a los miembros independientes de los Comités (2)	1,313	1,218	95	7.80
Amortización de los derechos de arrendamiento (3)	704	640	64	10.00
Gastos generales de oficina	1,905	1,380	525	38.04
Honorarios profesionales	959	2,576	(1,617)	(62.77)
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	1,040	893	147	16.46
Otros	104	303	(199)	(65.68)
<b>Total gastos de Administración</b>	<b>19,528</b>	<b>18,614</b>	<b>914</b>	<b>4.91</b>

Figura 21

### 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 agrupándolos por cada uno de los segmentos operativos a los que pertenecen cada una de las Propiedades de Inversión, sobre la base del NOI, siendo estos: i) Planteles Universitarios, ii) Oficinas

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

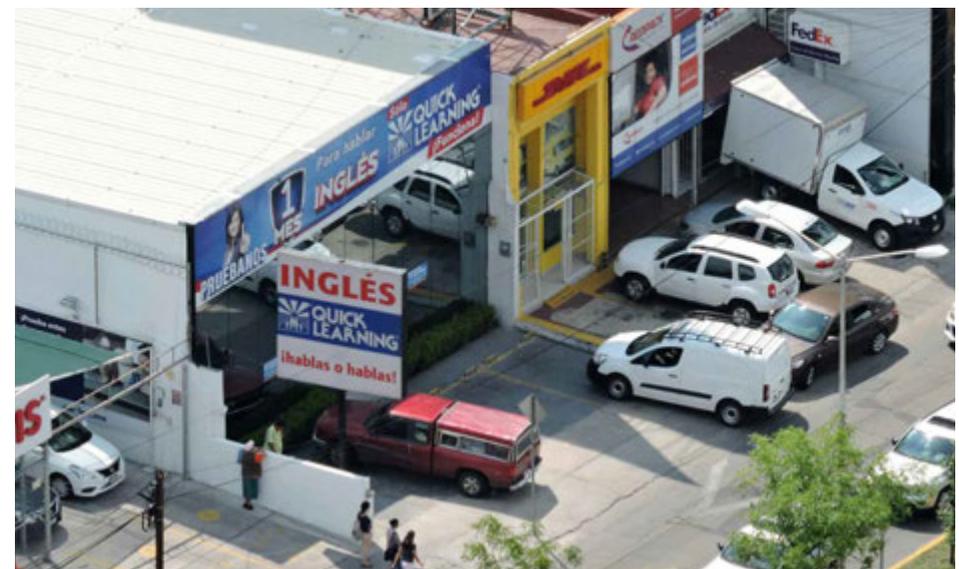
En las **figuras 22 y 23** se incluye la información por segmentos por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y 2022, agrupándolos por cada uno de los segmentos que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Sector	Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	NOI 2023	
			1T	
			\$	%
Planteles Universitarios	25	480,768	792,974	87.65
Oficinas	5	34,907	66,644	87.36
Centros de Aprendizaje	35	22,707	27,849	86.64
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>538,382</b>	<b>887,467</b>	<b>87.60</b>

Figura 22

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

Figura 23



## Nota 16 - Compromisos

### 15.1 Crédito Bancario Simple

#### 15.1 Crédito Bancario Simple

FIBRA EDUCA tiene la obligación de pagar de forma trimestral los intereses ordinarios del Crédito Bancario Simple y el monto del principal a la fecha de su vencimiento (31 de marzo de 2024), plazo que podrá prorrogarse 12 meses adicionales, que serían otorgados por el Banco Agente siempre y cuando FIBRA EDUCA cumpla con las obligaciones asumidas del contrato.

### 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 más el IVA correspondiente a su parte relacionada Postulando Ideas, S.A. de C.V. (véase Nota 14).

## Nota 17 - Hechos posteriores

1. El 17 de abril de 2023, los Miembros del Comité Técnico, previa propuesta y opinión del Comité de Auditoría en su sesión celebrada el 11 de abril de 2023, aprobaron el pago en efectivo de un anticipo a cuenta de la Distribución del Resultado Fiscal del ejercicio 2023 y Reembolso del Patrimonio, correspondiente a las operaciones celebradas en el 1T 2023, por \$700,019, que se liquidará a más tardar el 15 de mayo de 2023.

2. En abril de 2023, FIBRA EDUCA anunció el proceso de poner en circulación 6,964 CBFIs, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos a Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que asistieron en ese mes.

3. El 28 de abril de 2023, FIBRA EDUCA celebró una Asamblea Ordinaria de

### 15.3 Rentas futuras

Al 31 de marzo de 2023, FIBRA EDUCA tiene celebrados 19 contratos de arrendamiento. El monto anualizado nominal de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes sin considerar las actualizaciones de los montos anuales utilizando el INPC, y que tienen un remanente entre 14 y 10 años, se analiza como se muestra en la **figura 24**.

Vencimiento	Importe \$
1 año	4,053,384
1 a 3 años	8,106,768
3 a 5 años	8,106,768
5 a 7 años	8,106,768
más de 7 años	16,770,202
<b>Total</b>	<b>45,143,890</b>

Figura 24

Tenedores, donde aprobaron, entre otros: los Estados Financieros dictaminados por un Auditor independiente correspondientes al ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2022.

Así mismo, se acordó que el Comité Técnico quedara integrado por los siguientes miembros, por el periodo de un año a partir de esa fecha en tanto cualquiera de ellos no sea ratificado por un año más o sea sustituido por la razón que fuere. El Comité Técnico quedó integrado por siete miembros (seis independientes y uno patrimonial), todos propietarios sin suplentes, habiendo calificado los Tenedores asistentes la independencia de los independientes, de conformidad con lo establecido en el Código de Principios y Mejores Prácticas Corporativas del Consejo Coordinador Empresarial, la Ley del Mercado de Valores y otras leyes, normas

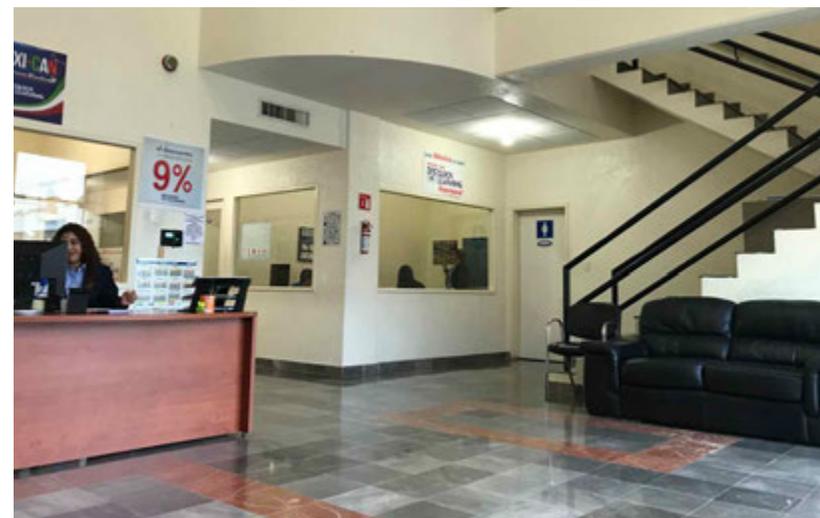
y códigos aplicables, en materia de independencia, incluyendo descontar algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado civil,

incluyendo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios entre ellos. El Comité Técnico quedó integrado, según se muestra a continuación:

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

Se agradece al señor Francisco Javier Cárdenas Rioseco por las labores desempeñadas durante el lapso en que fungió como miembro del Comité Técnico del Fideicomiso.

Con esta estructura, el 57% del Comité Técnico es de género masculino y el resto femenino y el 86% son Miembros Independientes.



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

Los Estados Financieros Consolidados

Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2023, fueron autorizados para su emisión el 17 de abril 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