



**FIBRA
EDUCA**

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

“FIBRA EDUCA”

Tiene el gusto de invitarte a su Conferencia Telefónica

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2023

el viernes 3 de noviembre de 2023

a las 9:00 hrs. (Ciudad de México)

Para acceder, favor de marcar:

55 2881 4629

55 2881 4628

+1 (888) 858 3559

+1 (917) 341 2829

Participantes PRINCIPAL, CDMX

Participantes ALTERNO, CDMX

Participantes, USA 800 TollFree

Participantes, USA New York

Participantes:

Jorge Nacer Gobera. Presidente del Comité Técnico.

Raúl Martínez Solares Piña. Director General/R I.

Juan Galindo Valadez. Director de Administración y Finanzas

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



FIBRA EDUCA

Reporte Trimestral

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y POR EL PERIODO DEL 1
DE JULIO DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

FIBRA EDUCA Y SUBSIDIARA CLAVE DE COTIZACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS (“CBFIS”):

EDUCA 18 CLAVE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS (“CEBURES”):
EDUCA 23L (“FLOTANTE”) EDUCA 23-2L (“FIJO”) Y EDUCA 23UL (“UDIBONO”) REPORTA SUS
RESULTADOS NO AUDITADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2023

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

Estimados Inversionistas:

CDMX, 27 de octubre 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 Tercer Trimestre de 2023 (“3T 2023”) correspondientes a las operaciones celebradas por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre del mismo año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2023, han sido preparados en cumplimiento cabal 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, en la elaboración de estos Estados Financieros consolidados condensados intermedios no auditados de acuerdo con lo establecido en la IAS 34.

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2023, incluyen las cifras y revelaciones tanto del



Fideicomiso F/3277, como las de Fibra Educa Management, S. C. ("subsidiaria"), eliminando para dichos efectos los saldos y operaciones llevadas a cabo entre estas dos Entidades.

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

IMPACTOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DERIVADOS POR LOS EVENTOS MACROECONÓMICOS.

Al 30 de septiembre de 2023, la Administración del Fideicomiso ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta los cambios en el desempeño operacional, 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 continuar operando 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, del crédito bancario y de los bonos vinculados a la sostenibilidad.

Así mismo, FIBRA EDUCA ha cumplido

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

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

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

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 (EDUCA 18).

El 24 de febrero, 20 de abril y 2 de agosto de 2023, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 27,644, 6,964 y 15,820 CBFIs, respectivamente, 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 el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre 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 de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020. Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIS que se encuentran en circulación con clave de cotización EDUCA 18 ascienden a 1,227,528,898.

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

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago en efectivo de tres anticipos a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022 y Reembolso del Patrimonio, la cantidad de \$2,091,747 según se detalla a continuación (**TABLA 1**):

EVENTOS RELEVANTES OCURRIDOS DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y HASTA LE FECHA DE EMISIÓN DE ESTE REPORTE.

Fechas 2023		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFi expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
21 de febrero	8 de marzo	4T 2022	311,140	379,805	690,945	0.562886
17 de abril	15 de mayo	1T 2023	289,513	410,506	700,019	0.570275
25 de julio	24 de agosto	2T 2023	308,101	392,682	700,783	0.570889
		Total:	908,754	1,182,993	2,091,747	1.704050

TABLA 1



El 24 de octubre de 2023, el Comité Técnico aprobó el pago en efectivo de un anticipo a cuenta del Resultado Fiscal del ejercicio 2023 y el Reembolso de Patrimonio por \$725,878, que corresponde a las operaciones del 3T 2023, previa opinión del Comité de Auditoría de su sesión celebrada el 10 de octubre de 2023, el cual será liquidado a más tardar el 24 de noviembre de 2023.

Con estos anticipos de distribuciones 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.

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:

a) El establecimiento de un Programa de colocación en la BMV, de CEBURES a largo plazo, con carácter revolvente, por un monto de hasta \$20,000,000 o su equivalente en UDIS (el "Programa de CEBURES"), que tendrá primeramente un monto objetivo de hasta \$12,000,000, que se estimó colocar en 3 emisiones, bajo la modalidad de vasos comunicantes, a ser realizadas al amparo del Programa de CEBURES. Previo a la emisión de CEBURES que se llevó a cabo en agosto de 2023, FIBRA EDUCA obtuvo las calificaciones de AA+.mx y otra de HR AAA por dos Agencias de reconocido prestigio en México y legalmente autorizadas para operar en el país, mismas que fueron ratificadas en septiembre de 2023.

Los CEBURES de largo plazo fueron inscritos en el Registro Nacional de Valores ("RNV") que mantiene la CNBV.

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

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

El Fideicomiso fue notificado por el Banco Agente del primer crédito simple sindicado contratado el 31 de marzo de 2022, que fue vinculado a la sostenibilidad, toda vez que FIBRA EDUCA cumplió con los dos KPIs ("Key Performance Indicator") en materia Ambiental, Social y de Gobernanza ("ASG") siendo uno de ellos el relativo al Programa de Becas en donde se han beneficiado a 822 becarios al cierre del ejercicio 2022, y otro con las certificaciones EDGE en 4 de las Propiedades de Inversión 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 una Área Bruta Rentable ("ABR") de 16,563 m² y por consiguiente, en términos del contrato de crédito, a partir de su primer aniversario, se redujeron 5 PBS por cada KPI cumplido sobre la Tasa de Interés Ordinaria.

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

V. Reestructura del Gobierno Corporativo con equidad de género, inclusión y eficacia.

El 3 de mayo de 2023, FIBRA EDUCA



hizo del conocimiento del Público Inversionista que reunidos los Tenedores en Asamblea el 28 de abril de 2023, aprobaron la reestructura del Comité Técnico considerando las mejores prácticas en materia de Gobierno Corporativo, así como recomendaciones de una Firma

asesora en la materia, aprobando que a partir de este ejercicio quede integrado por 6 Miembros Independientes conformado bajo una visión de equidad de género inclusión y eficacia, por 3 mujeres y 3 hombres además de un Miembro Patrimonial (**Tabla 2**).

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

TABLA 2

Previo a la designación de estos Miembros, la propia Asamblea de Tenedores evaluó la independencia de los Miembros Independientes, la cual fue verificada sin ninguna salvedad.

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

frente a un solo Miembro Patrimonial.

VI. Informe de Sustentabilidad 2022.

El 9 de mayo de 2023, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la emisión de su informe anual de sustentabilidad, correspondiente al ejercicio de 2022, que podrá ser consultado en el sitio web <https://fibraeduca.com/media/fibraeduca/pdf/informe-anual-de-sustentabilidad-2022.pdf>, realizado

con la colaboración de un tercero independiente, reforzando con esto nuestro compromiso hacia nuestros Grupos de Interés en el sentido de alinear nuestras expectativas brindando información clara, transparente y veraz sobre nuestros resultados y desempeño en materia de ASG. Este informe representa, una vez más, los resultados, iniciativas y desempeño con los que hemos avanzado, garantizando así nuestra contribución y mejora continua al desarrollo sustentable del país, propiciando cambios positivos para el sector inmobiliario, nuestros colaboradores y Tenedores, las comunidades y el medio ambiente; entre otros, que seguirán siendo nuestra prioridad.

VII. Colocación y liquidación de \$3,739,885 con las 3 primeras emisiones de deuda vinculada a la sostenibilidad.

El 18 de agosto de 2023, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la colocación de bonos vinculados a la sostenibilidad que fueron liquidados el 17 de agosto del mismo año, realizada bajo la modalidad de vasos comunicantes, dividida en tres tramos identificados con las claves de emisión EDUCA 23L ("Flotante"), EDUCA 23-2L ("Fija") y EDUCA 23-UL ("UDIBONO"), con las características que se presentan a continuación (**Tabla 3**):

Clave de pizarra	EDUCA 23L	EDUCA 23-2L	EDUCA 23-UL
Vencimiento	13 de agosto de 2026	8 de agosto de 2030	4 de agosto de 2033
Monto Emisión \$	1,734,428	707,077	1,298,380
Monto equivalente en UDI	N/A	N/A	166,217,500
Número de Títulos/UDIS	17,344,284	7,070,769	1,662,175
Valor de UDI (1)	NA	NA	7.811332
Vigencia Cebures (días)	1,092	2,548	3,640
Formato de Tasa	Variable	Fija	Fija Real
Tasa de interés	TIIE 28	M Bono interpolado 29 – 31 (9.17%)	UDI Bono interpolado 31-35 (4.5%)
Margen aplicable	+ 1.15%	+2.15%	+2.10%
Amortización Voluntaria Anticipada	N/A	M Bono + 0.35%	UDI Bono + 0.35%
Precio colocación \$ (1)	100	100	NA
Precio colocación UDIS	N/A	N/A	100 UDIS
Pago de cupón	Cada 28 días	Cada 182 días	Cada 182 días
Garantía	Quirografía	Quirografía	Quirografía

(1) IMPORTES EXPRESADOS EN PESOS MEXICANOS.

TABLA 3

Las emisiones de estos bonos forman parte de un Programa de CEBURES, que fue previamente autorizado por la Asamblea de Tenedores (véase fracción a) del inciso iii. anterior) con un plazo de 5 años. FIBRA EDUCA es la primera emisora en su tipo que incorpora tres

indicadores de desempeño sostenibles en su programa de emisión, siendo uno de ellos relacionado con el pilar social (véase fracción b) del inciso iii anterior).

Los recursos recibidos por la colocación de los tres bonos vinculados a la

sostenibilidad se utilizaron para el pago anticipado del crédito simple contratado en el 2022, cuyos recursos fueron destinados, en su momento, para la adquisición de infraestructura educativa consistente en un inmueble en la zona del bajo.

Con este refinanciamiento FIBRA EDUCA estima disminuir sus costos financieros, traducándose en un mayor rendimiento en beneficio de sus tenedores.

VIII. Desastre natural provocado por el huracán Otis en el estado de Guerrero

El 27 de octubre de 2023, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del público inversionista que con motivo del huracán Otis que golpeó al puerto de acapulco en el estado de Guerrero el 25 de octubre, donde se encuentra ubicado uno de nuestros activos pertenecientes del sector educativo, hemos iniciado la activación de nuestros protocolos y por el momento estamos evaluando si existe un daño material en el inmueble y de qué tipo. Tan pronto como tengamos más información, lo haremos del conocimiento del público inversionista.



RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 3T 2023

- Los Ingresos por Arrendamiento del 3T 2023 fueron de \$1,059,347 siendo superiores en un 4.40% (\$44,620), respecto al mismo trimestre del año anterior. De igual forma los ingresos acumulados al 3T 2023 de \$3,087,123 tuvieron un incremento del 17.50% (\$459,786) comparados con el mismo periodo del año anterior (\$2,627,337). (**Gráfica 1**).

- La Utilidad de Operación del 3T 2023 fue de \$905,915, superior en un 3.51% (\$30,749), en comparación con la del 3T 2022 (\$875,166) y de forma acumulada al 3T 2023 fue de \$2,653,160 superior en un 17.87% (\$402,281) respecto del mismo periodo del año anterior (\$2,250,879). (**Gráfica 2**).

- La Utilidad Integral - Neta del Periodo del 3T 2023 fue de \$724,123, teniendo un incremento del 0.47% (3,418) comparado con el 3T 2022 (\$720,705). De forma acumulada al 3T 2023 fue de \$2,109,093 teniendo un incremento del 1.06% (\$22,106) frente al mismo periodo del 2022 (\$2,086,987). (**Gráfica 3**).

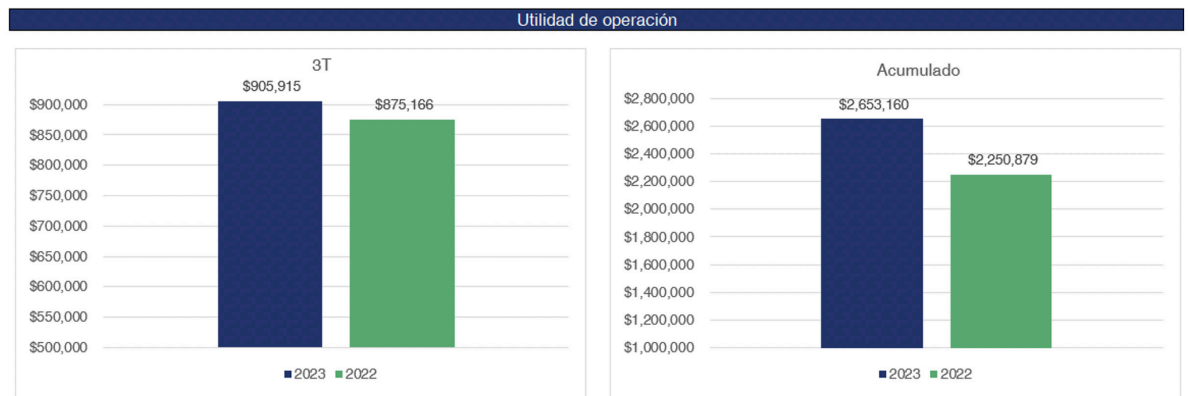
- El NOI / EBITDA del 3T 2023 fue de \$918,603 lo que representa un incremento del 3.61% (\$32,012) frente al 3T 2022 (\$886,591) y de forma acumulada al 3T 2023 fue de \$2,690,476 teniendo un incremento respecto al mismo periodo del ejercicio 2022 de 17.74% (\$405,327) (**Gráfica 4**).

- El margen del NOI del 3T 2023 fue de 86.71% (87.37% del mismo trimestre del año anterior). De forma acumulada al 3T 2023 fue de 87.15% y 86.98%, respectivamente.

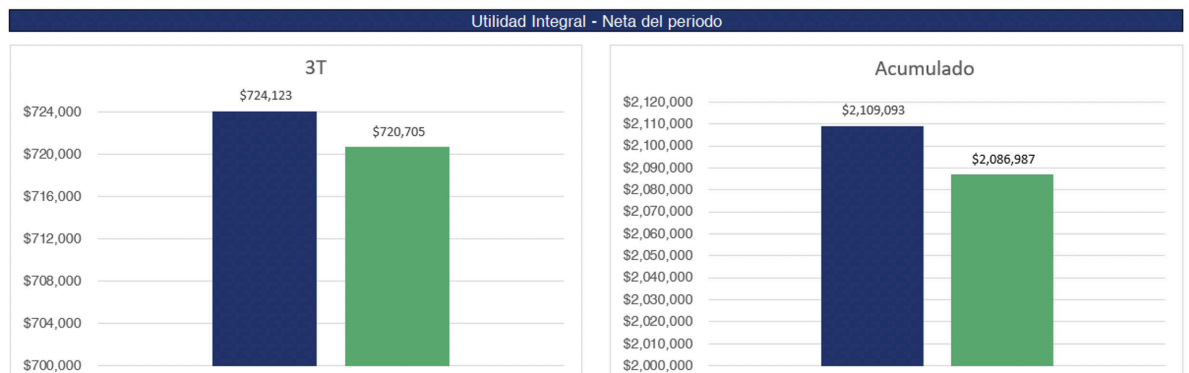
- El FFO del 3T 2023 fue de \$762,808, que representa un incremento de \$15,149 (2.03%) comparado con el mismo trimestre del año anterior (\$747,659). De forma acumulada al 3T 2023 fue de \$2,201,751, representado un incremento del 2.75% (\$58,883) frente al del mismo periodo del ejercicio anterior (\$2,142,868). (**Gráfica 5**).



Gráfica 1

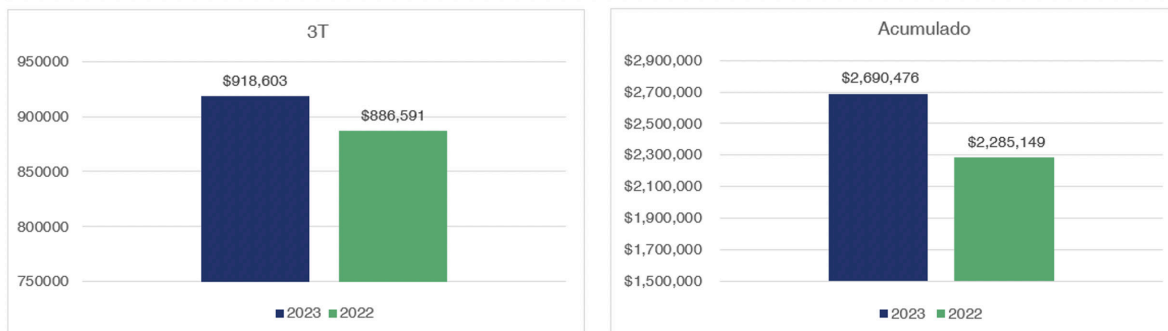


Gráfica 2



Gráfica 3

NOI / EBITDA



Gráfica 4

FFO



Gráfica 5

AFFO



Gráfica 6

- El AFFO del 3T 2023 fue de \$725,878, siendo superior al del 3T 2022 (\$706,909) en un 2.68% \$18,969, que representó un incremento de \$0.015430 pesos por CBFi. De forma acumulada al 3T 2023 fue de \$2,126,681 teniendo un incremento del 0.73% (\$15,513) comparado con el mismo periodo del año anterior (2,111,168). **Gráfica 6**. El AFFO del 3T 2023 refleja el mayor rendimiento obtenido del Fideicomiso desde que inició sus operaciones, desde hace un poco más de 5 años. Este rendimiento será distribuido a los Tenedores de CBFIs a más tardar el 24 de noviembre de 2023, de conformidad con aprobado por los Miembros del Comité Técnico de su sesión celebrada el 24 de octubre de 2023.



COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DEL PERIODO

A continuación, se presentan los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCA por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2023 y

2022 (**Tabla 4**):

A continuación, se explican las principales variaciones de los resultados

Resultado	3T		Variación	
	2023	2022	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	1,059,347	1,014,727	44,620	4.40
Gastos de Operación y Mantenimiento	123,895	108,987	14,908	13.68
Gastos de Administración	17,607	19,824	(2,217)	(11.18)
	917,845	885,916	31,929	3.60
Gastos de Iniciativa ASG	(11,930)	(10,750)	(1,180)	10.98
Utilidad de Operación	905,915	875,166	30,749	3.51
Resultado de Financiamiento - Neto	(181,792)	(154,461)	(27,331)	17.69
Utilidad Integral - Neta del Periodo	724,123	720,705	3,418	0.47
NOI	918,603	886,591	32,012	3.61
Margen NOI	86.71%	87.37%	-	(0.66)
FFO	762,808	747,659	15,149	2.03
AFFO	725,878	706,909	18,969	2.68
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,528,898	1,227,478,470	50,428	0.0041
AFFO por certificado	0.591333	0.575903	0.015430	2.68
ABR (m ²)	538,382	538,382	-	-

TABLA 4

del 3T 2023 en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior:

1. Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento del 3T 2023 en comparación al mismo trimestre del ejercicio anterior tuvieron un incremento del 4.40% debido principalmente a el ajuste inflacionario en las rentas mensuales de aquellos contratos de arrendamiento que

cumplieron un año más de aniversario.

2. Costos y gastos

El incremento en los costos de operación y mantenimiento entre el 3T 2023 y del 2022, corresponde principalmente a: i) el alza generalizada en los precios debido a los índices de inflación que aún persisten y ii) a la ejecución del plan de mantenimiento de aquellos inmuebles en los que ha sido

necesario posterior a concluir su construcción y que reciente a ello no requerían de mantenimiento.

3. Gastos de iniciativa ASG.

Al 30 de septiembre de 2023, FIBRA EDUCA provisionó la parte proporcional del donativo que destinará a finales del ejercicio para fortalecer el "Programa de Becas FIBRA EDUCA", de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea de Tenderes celebrada el 14 de marzo de 2023, y así continuar con las acciones aprobadas de ASG en materia social.

4. Resultado de Financiamiento

Los intereses a cargo del periodo fueron mayores al del mismo periodo del ejercicio pasado, en virtud de la alza en la TIIE y el margen aplicable establecido en el contrato de crédito simple.

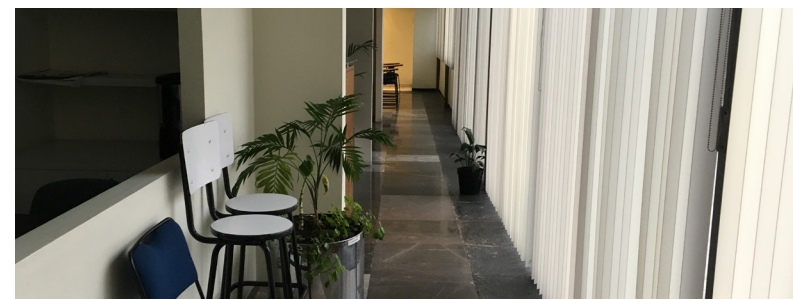
En el 3T de 2023, el Fideicomiso registró \$10,028 en el rubro de otros gastos financieros con motivo de la revaluación del monto principal del tramo expresado en Unidades de Inversión ("UDI") del bono vinculado a la sostenibilidad.

SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Los principales rubros del Estado de Situación Financiera de FIBRA EDUCA al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se presentan a continuación (**Tabla 5**):

El IVA que tenía a favor el Fideicomiso a inicios del ejercicio 2023, fue recuperado en su totalidad al cierre del tercer trimestre del mismo año, siendo una de las principales razones del incremento en el efectivo y equivalentes de efectivo.

Al 30 de septiembre de 2023, FIBRA EDUCA cuenta con los recursos suficientes para poder liquidar el anticipo de la distribución a cuenta del Resultado Fiscal del ejercicio 2023 y Reembolso de Patrimonio, que aprobó el Comité Técnico, en su sesión celebrada el 24 de octubre de 2023, previa propuesta y opinión del Comité de Auditoría en su sesión celebrada el 10 de octubre del mismo año, correspondiente a las operaciones del 3T 2023 por \$725,878.



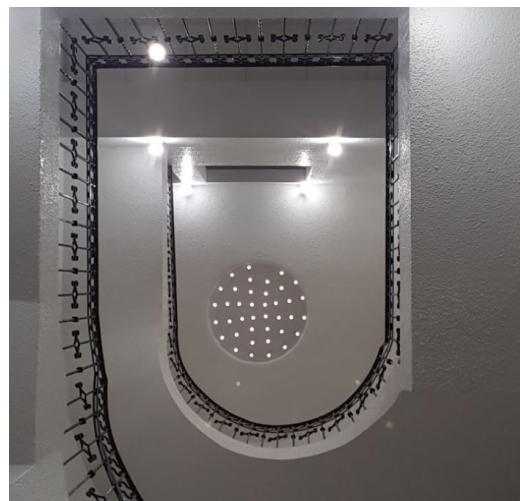
Concepto	Septiembre 2023	Diciembre 2022	Variación	
	\$	\$	\$	%
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,484,700	1,186,027	298,673	25.18
Impuesto al valor agregado por recuperar	-	254,279	(254,279)	(100.00)
Cuentas por cobrar a Partes Relacionadas y otros activos circulantes no financieros	22,355	13,825	8,530	61.70
Total activo circulante	1,507,055	1,454,131	52,924	3.64
Propiedades de Inversión	35,376,997	35,246,000	130,997	0.37
Otros activos no financieros	31,059	32,500	(1,441)	(4.43)
Total activo no circulante	35,408,056	35,278,500	129,556	0.37
Total Activo	36,915,111	36,732,631	182,480	0.50
Pasivo				
Pasivos financieros circulantes	123,753	21,921	101,832	464.54
Deuda financiera no circulante - Neta	5,680,150	5,618,028	62,122	1.11
Otros pasivos no financieros no circulantes	30,301	31,794	(1,493)	(4.70)
Total Pasivo	5,834,204	5,671,743	162,461	2.86
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	22,417,124	23,323,205	(906,081)	(3.88)
Utilidades acumuladas	8,663,783	7,737,683	926,100	11.97
Total Patrimonio Contable	31,080,907	31,060,888	20,019	0.06
Total Pasivo y Patrimonio Contable	36,915,111	36,732,631	182,480	0.50

TABLA 5

FLUJOS DE EFECTIVO

A continuación, se presentan las principales líneas de los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios, al 30 de septiembre de 2023 y 2022 (Tabla 6):

En el ejercicio 2022, el Fideicomiso adquirió diversos inmuebles del sector educativo, siendo el más representativo el que se ubica en el bajío que fue comprado con los recursos obtenidos del crédito simple contratado a finales de marzo 2022. Por esta operación se tuvo que pagar el IVA correspondiente de la construcción, que fue recuperado en su totalidad al cierre del 3T 2023.



Concepto	Septiembre		Variación	
	2023	2022	\$	%
Utilidad del período antes de impuestos a la utilidad	2,109,093	2,086,987	22,106	1.06
Ajustes a la Utilidad:				
Gastos (Ingresos) financieros netos, (incluye intereses a cargo y amortización de las comisiones del Crédito Simple)	543,408	163,856	379,552	231.64
Otros ajustes	4,919	3,972	947	23.84
Total de Ajustes a la Utilidad	548,327	167,828	380,499	226.72
Actividades de operación:				
Disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar	296,906	(345,898)	642,804	(185.84)
Otras actividades de operación	25,790	(4,975)	30,765	(618.39)
	322,696	(350,873)	673,569	(191.97)
Aumento de efectivo neto por la operación:	2,980,116	1,903,942	1,076,174	56.52
Actividades de inversión:				
Adquisición de Propiedades de Inversión	-	(5,795,579)	5,795,579	(100.00)
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	(130,997)	(65,733)	(65,264)	99.29
Otras actividades de inversión	113,775	88,995	24,780	27.84
Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión:	(17,222)	(5,772,317)	5,755,095	(99.70)
Actividades de financiamiento:				
Disposición neta de comisiones y pago anticipado del Crédito Simple	4,534	5,785,000	(5,780,466)	(99.92)
Intereses pagados del Crédito Simple	(572,797)	(221,067)	(351,730)	159.11
Pagos de comisiones y gastos relacionados con la deuda	-	(116,132)	116,132	(100.00)
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(2,091,747)	(2,104,695)	12,948	(0.62)
Pago anticipado del crédito simple	-	(90,000)	90,000	(100.00)
Otras actividades de financiamiento	(4,211)	(3,908)	(303)	7.75
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento:	(2,664,221)	3,249,198	(5,913,419)	(182.00)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	298,673	(619,177)	917,850	(148.24)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,186,027	1,721,952	(535,925)	(31.12)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	1,484,700	1,102,775	381,925	34.63

TABLA 6

SOCIO COMERCIAL

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

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

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Al 30 de septiembre de 2023, el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA, ascendió a \$35,376,997, integrado por: i) 25 Inmuebles

pertenecientes al sector educativo con un ABR de 480,768 m², ii) 35 Centros de Aprendizaje con un ABR de 22,707 m² y iii) 5 Inmuebles

del sector de oficinas con un ABR 34,907 m². Estos inmuebles se encuentran ubicados en 20 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional.

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

A partir del segundo trimestre del 2023, el Fideicomiso ha iniciado con trabajos de remodelación y ampliación en algunos de sus inmuebles, según se describe a continuación:

1. En dos de sus inmuebles pertenecientes al sector educativo, uno ubicado en la ciudad de Querétaro y otro en San Luis Potosí, se están llevando a cabo obras de remodelación y ampliación de las propiedades a fin de atender el incremento en la demanda educativa que enfrentan actualmente nuestros Arrendatarios. Para estos fines, el Fideicomiso contrato a dos proveedores. El costo total de estas obras se estima que ascienda a \$77,899 más el IVA correspondiente. Al 30 de septiembre de 2023 el Fideicomiso ha hecho anticipos a cuenta de estas obras por \$77,846, quedando un saldo pendiente de pago por \$53.

2. FIBRA EDUCA llevó a cabo obras consistentes en cambio de equipos

de aire acondicionado, mejoras al sistema de suministro de agua, así como de rehabilitación de cubiertas de techos en 6 inmuebles pertenecientes a los sectores educativo y de oficinas. El proveedor contratado para estos fines fue una Parte Relacionada y los costos incurridos ascendieron a \$53,151, mismos que fueron registrados dentro de las construcciones de las Propiedades de Inversión, toda vez que estos trabajos generan valor al inmueble al mismo tiempo que incrementa su vida útil, garantizando así, que haya un mejor uso del espacio y consecuentemente una mayor visibilidad para el inquilino del beneficio obtenido por la renta actual de dichos espacios y por ende expectativa de sostenibilidad del negocio durante un tiempo mayor. Es conveniente recordar que estos trabajos están incluidos en el ABR inicial de estos inmuebles a la fecha de su aportación o adquisición, y por lo tanto no se ve incrementado como consecuencia de los trabajos anteriormente mencionados.

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

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

GOBIERNO CORPORATIVO

Nuestro Gobierno Corporativo es una de nuestras mayores fortalezas, integrado por seis Miembros Independientes y sólo un Miembro Patrimonial. FIBRA EDUCA promueve la equidad de género, el 42.85% de los Miembros del Comité está representado por un género distinto al otro 57.17%, lo cual coloca a FIBRA EDUCA como un referente local, al apearse 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 minoritarios, el Fideicomiso Nacer (principal Tenedor) ejerce su derecho de voto como se menciona a continuación (**Tabla 7**):

Al 30 de septiembre de 2023, el Fideicomiso Nacer es titular del 68.20% 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.

TABLA 7

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

Los Ejecutivos y Empleados contratados por el Administrador, tienen amplia experiencia en los sectores inmobiliario, educativo y financiero.

Al 30 de septiembre de 2023, el Capital Humano del Administrador se encuentra integrado según se muestra a continuación (**Tabla 8**):

Capital Humano	Número			%	
	Femenino	Masculino	Total	Femenino	Masculino
Ejecutivos	1	4	5	20.00	80.00
Administrativos	17	16	33	51.52	48.48
Total	18	20	38	47.37	52.63

TABLA 8

VALOR DEL CBFÍ (EDUCA 18)

A continuación, se muestra un resumen del comportamiento del precio del CBFÍ, que cotiza en la BMV, bajo la clave de cotización "EDUCA

18", consultados de base de datos de Bloomberg (<https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM>) (**Tablas 9, 10, 11 y 12; y Gráficas 7, 8, 9 y 10**).

Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	3T 2023		
	Julio	Agosto	Septiembre
Cierre	55.00	55.00	55.00
Máximo	53.99	55.00	55.00
Mínimo	53.10	55.00	52.06
Volumen operado (1)	7,094	12,252	5,258

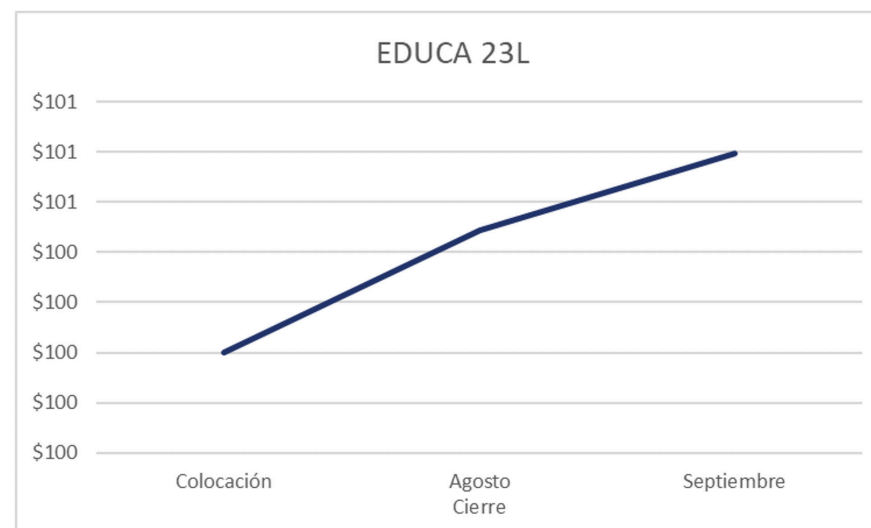
TABLA 9



Gráficas 7

Tramo del Bono	Colocación	Agosto Cierre	Septiembre
EDUCA 23L	100.00	100.49	100.79

TABLA 10



Gráficas 8

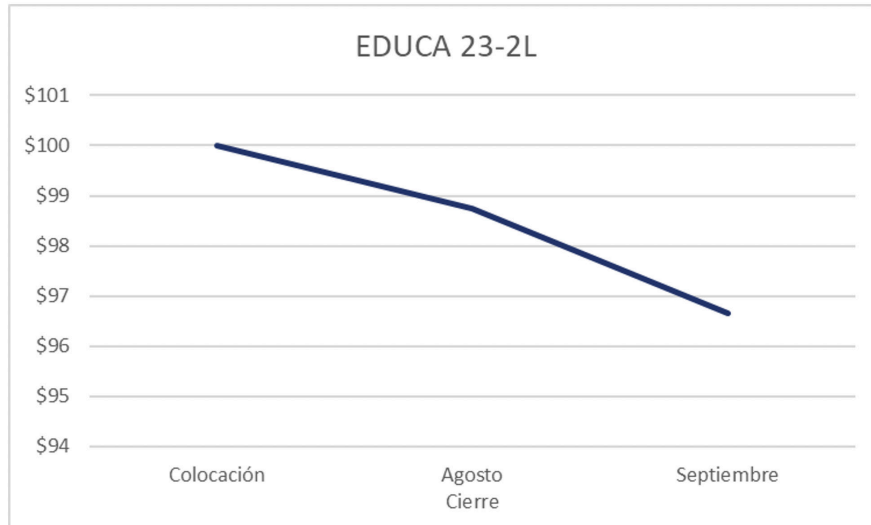
Tramo del Bono	Colocación	Agosto Cierre	Septiembre
EDUCA 23-2L	100.00	98.76	96.66

TABLA 11

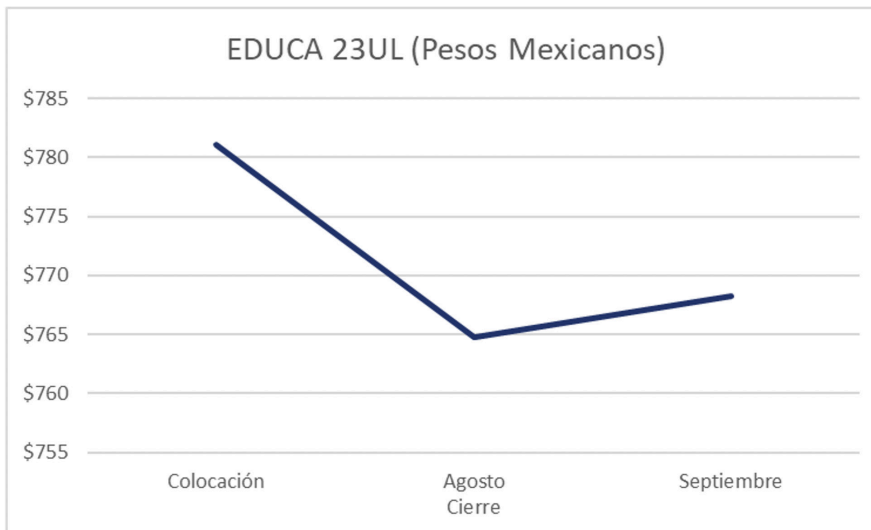
Tramo del Bono (UDIBONO)	Colocación	Agosto Cierre	Septiembre
EDUCA 23UL (Pesos Mexicanos)	781.13	764.78	768.29

TABLA 12

DECLARACIONES Y PROYECCIONES A FUTURO



Gráficas 9



Gráficas 10

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.





FIBRA
EDUCA