

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

“FIBRA EDUCA”

Tiene el gusto de invitarle a su Conferencia Telefónica

**RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2024
Y DEL EJERCICIO ANUAL 2023**

el miércoles 8 de mayo de 2024

a las 9:30 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

REPORTE TRIMESTRAL AL 31 DE MARZO Y POR EL PERIODO
COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2024

FIBRA EDUCA REPORTA SUS RESULTADOS NO AUDITADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2024

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

Estimados Inversionistas:

CDMX, 26 de abril de 2024 - FIBRA EDUCA (BMV: EDUCA), primera y única Fibra en México enfocada en invertir en Inmuebles preponderantemente pertenecientes al sector Educativo en México, anuncia sus resultados no auditados del Primer Trimestre de 2024 ("1T 2024") 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 2024, 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 2023.

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 2024 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2024, 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 2023. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 31 de marzo de 2024, 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 2024, 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 2024 Y HASTA LA FECHA DE EMISIÓN DE ESTE REPORTE

Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio.

El 28 de febrero de 2024, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista que el Comité Técnico en su sesión celebrada el 22 de febrero aprobó el pago en efectivo de la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal del ejercicio 2023 y el Reembolso del Patrimonio, esta liquidación se realizó el 7 de marzo de 2024 por un monto de \$705,990.

En sesión del Comité Técnico celebrada

el 16 de abril de 2024, los Miembros aprobaron pagar el anticipo en efectivo a cuenta del Resultado Fiscal del ejercicio 2024 y Reembolso del Patrimonio a más tardar el 24 de mayo de 2024 por \$731,557. Esta distribución será la más grande que ha liquidado el Fideicomiso desde que inició sus operaciones hace poco más de 5 años.

Circulación de CBFIs.

El 23 de febrero y 22 de abril de 2024, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de

poner en circulación 56,662 y 9,516 CBFIs, respectivamente, que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar: i) el 50% de los Emolumentos actualizados al 2024, a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en enero, febrero, marzo y abril de 2024, esto en cumplimiento de lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020 y ii) las dos terceras partes de los incentivos a los Ejecutivos del Administrador de Fideicomiso por los resultados en el desempeño de sus funciones correspondientes al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2023, previa opinión de los Comités de Compensaciones y Auditoría y aprobación del Comité Técnico. El resto de sus incentivos se liquidó en efectivo.

Lo anterior, de conformidad con lo ofertado a los tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, en el sentido de pagar una parte de sus remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre Tenedores, Ejecutivos y Miembros

Independientes de comités.

Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA al 31 de marzo y 26 de abril de 2024 (fecha de la publicación de este Reporte Trimestral) ascendieron a 1,227,594,866 y 1,227,604,382, respectivamente.

Publicación de Reportes

El 27 de febrero de 2024, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la emisión de su Reporte correspondiente del 4T preliminar 2023, mismo que se encuentra disponible en la página electrónica de la BMV, CNBV y de la Emisora.

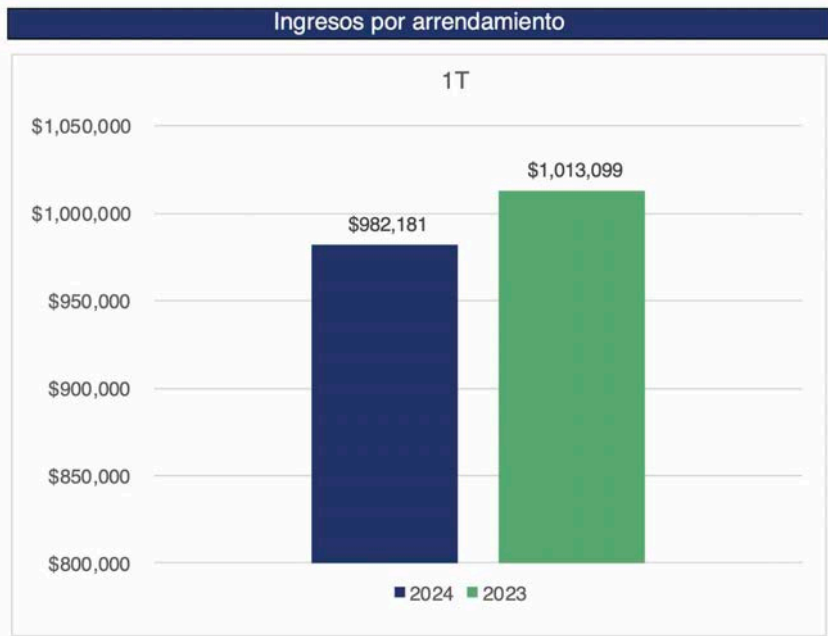
Invitación a su Conferencia Telefónica

El 1 de marzo de 2024, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la invitación a su conferencia telefónica que se llevó a cabo el 5 de marzo del mismo año, sobre los resultados de las operaciones correspondientes al 4T preliminar 2023.

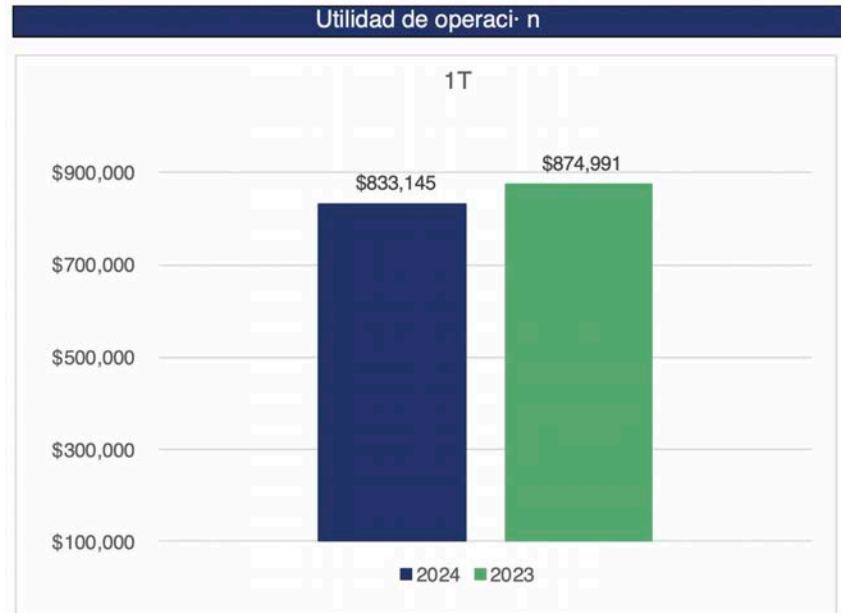


RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 1T 2024

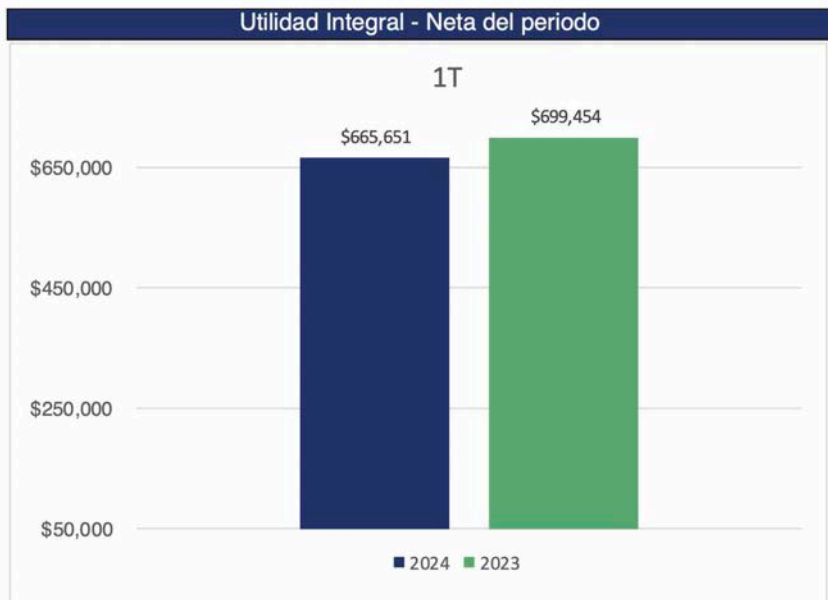
- Los Ingresos por Arrendamiento del 1T 2024 fueron de \$982,181, mismos que presentaron un decremento neto de 3.05% (\$30,918), respecto al mismo trimestre del año anterior (\$1,013,099). **(Gráfica 1)**.
- La Utilidad de Operación del 1T 2024 fue de \$833,145, mostrando una disminución del 4.78% (\$41,846), respecto a la del 1T 2023 (\$874,991). **(Gráfica 2)**.
- La Utilidad Integral - Neta del Periodo del 1T 2024 fue de \$665,651, teniendo un decremento del 4.83% (33,803), en relación con el 1T 2023 (\$699,454). **(Gráfica 3)**.
- El NOI del 1T 2024 fue de \$
- Los Ingresos por Arrendamiento del 1T 2024 fueron de \$982,181, mismos que presentaron un decremento neto de 3.05% (\$30,918), respecto al mismo trimestre del año anterior (\$1,013,099). **(Gráfica 1)**.
- El NOI del 1T 2024 fue de \$847,673 lo que representa un decremento del (4.48%) (\$39,794), respecto al 1T 2023 (\$887,467). **(Gráfica 4)**.
- El margen del NOI del 1T 2024 fue de 86.31% (87.60% del mismo trimestre del año anterior).
- El FFO del 1T 2024 fue de \$770,111, que representa un incremento de \$43,162 (5.94%) respecto al del mismo trimestre del año anterior (\$726,769). **(Gráfica 5)**.
- El AFFO del 1T 2024 fue de \$731,557, siendo superior al del 1T 2023 (\$700,019) en un 4.51% \$31,538, que representó un incremento de \$0.025653 pesos por CBFi. **(Gráfica 6)**.



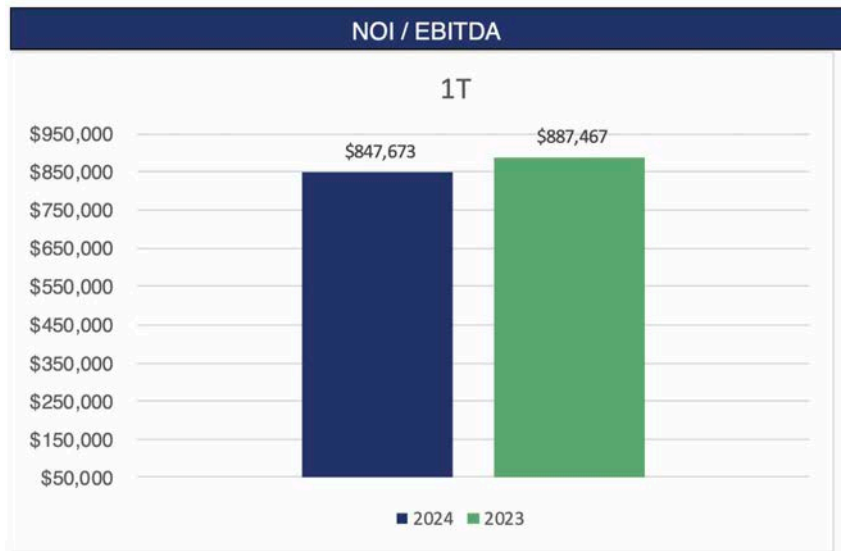
GRÁFICA 1



GRÁFICA 2



GRÁFICA 3



GRÁFICA 4



GRÁFICA 5



GRÁFICA 6

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DEL PERIODO

En la **Figura 1**, se presentan los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCa por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2024 y 2023.

A continuación, se explican las principales variaciones de los resultados del 1T 2024 en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior:

1. Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos del 1T 2024 tuvieron un decremento neto del 3.05% respecto al mismo trimestre del ejercicio anterior, principalmente por los dos asuntos que se mencionan a continuación:

I. Por una parte, los ingresos del 1T 2024 disminuyeron en un 8.62%, debido a que el Fideicomiso no ha cobrado ni registrado desde noviembre de 2023, por caso fortuito, los ingresos por arrendamiento de los dos Activos que resultaron dañados por el paso del huracán Otis que golpeó al puerto de Acapulco de Juárez en el Estado de Guerrero el pasado 25 de octubre de 2023.

II. Posterior al cierre del 1T 2023, el Fideicomiso ha llevado a cabo los ajustes inflacionarios correspondientes a las rentas de aquellos contratos que han cumplido un año más de aniversario, teniendo un efecto favorable en los ingresos del 1T 2024.

2. Gastos de administración

La principal variación en los gastos

de administración obedece a que en el 1T de 2024 se llevaron a cabo los ajustes de sueldos de directores y empleados del Administrador del Fideicomiso en función a la inflación ocurrida en los últimos 12 meses en términos del Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC"), además en el transcurso del 1T 2024, el Administrador ha contratado empleados a fin de fortalecer su estructura corporativa en beneficio de las operaciones del Fideicomiso, en ese mismo trimestre se ha ampliado la plantilla de empleados

1. Intereses a favor

Los intereses a favor presentaron un incremento extraordinario del 157.61%, debido a que:

I. La tasa promedio de interés entre el primer trimestre del 2024 y del 2023 presentó un incremento del 41 pbs y;

II. Al cierre del 1T 2024 el Fideicomiso continúa manteniendo el saldo remanente de los recursos que obtuvo de la reapertura de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad después de haber liquidado el crédito simple, que se encuentra invertido impulsando así los rendimientos.

Como se menciona en la sección "Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables" de este reporte, las estimaciones realizadas por la Administración del Fideicomiso pueden diferir con los resultados reales, en ese sentido, las estimaciones llevadas a cabo en los

rendimientos financieros tuvieron una variación por debajo de los reales por aproximadamente por \$4,160. Dicha variación no afecta sustancialmente los resultados presentados y será ajustada en periodos subsecuentes.

2. Intereses a cargo y amortización del costo financiero

Intereses a cargo

El costo por servicio de la deuda del 1T 2024, presentó una mejoría notable con respecto a la del 1T 2023 (disminución del 13.10%), no obstante que la deuda financiera al cierre del primer trimestre de 2024 es mayor que a la del mismo periodo del 2023 en un 38.6%. Esta situación se explica principalmente por la disminución en los márgenes ("spread") de intereses de acuerdo con los términos y condiciones que se obtuvieron en las emisiones de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad.

Amortización del Costo de Financiamiento

La disminución en la amortización del costo de financiamiento se debe a dos aspectos: i) los costos de emisión de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad fueron sustancialmente menores en comparación con los que se incurrieron por la contratación del Crédito Simple y ii) el plazo de vencimiento de los Bonos es mayor al del Crédito Simple y por lo tanto la amortización trimestral resulta menor.

Otros gastos financieros

El valor de la Unidad de Inversión ("UDI") tuvo un incremento del 1.69% en el 1T 2024 impactando así tanto el valor del tramo del Bono Vinculado a la Sostenibilidad expresado en UDI como los gastos de financiamiento en \$87,864.

Dicha revaluación es una provisión que no representa flujos de efectivo, en tanto no se amortice el principal del tramo de este Bono.



Resultado	1T		Variación	
	2024	2023	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	982,181	1,013,099	(30,918)	(3.05)
Gastos de Operación y Mantenimiento	109,244	106,830	2,414	2.26
Gastos de Administración	26,042	19,528	6,514	33.36
	846,895	886,741	(39,846)	(4.49)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(13,750)	(11,750)	(2,000)	17.02
Utilidad de Operación	833,145	874,991	(41,846)	(4.78)
Intereses a Favor	93,920	36,458	57,462	157.61
Intereses a Cargo	(170,689)	(196,417)	25,728	(13.10)
Amortización del Costo de Financiamiento	(2,846)	(15,565)	12,719	(81.72)
Otros (gastos) financieros - Neto	(87,879)	(13)	(87,866)	675,892.31
Resultado de Financiamiento - Neto	(167,494)	(175,537)	8,043	(4.58)
Utilidad Integral - Neta del Periodo	665,651	699,454	(33,803)	(4.83)
NOI	847,673	887,467	(39,794)	(4.48)
Margen NOI	86.31	87.60	(1.29)	(1.48)
Utilidad Integral - Neta del periodo	665,651	699,454	(33,803)	(4.83)
Amortización del Costo de Financiamiento	2,846	15,565	(12,719)	(81.72)
Revaluación de la deuda financiera	87,864	-	87,864	100.00
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos	2,946	-	2,946	100.00
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	13,750	11,750	2,000	17.02
FFO	773,057	726,769	46,288	6.37
Reparto de Excedente de Efectivo	-	10,000	(10,000)	(100.00)
Reserva de Capex	(26,250)	(25,000)	(1,250)	5.00
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(1,500)	-	(1,500)	100.00
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(13,750)	(11,750)	(2,000)	17.02
AFFO	731,557	700,019	31,538	4.51
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,604,382	1,227,513,078	91,304	0.01
AFFO por certificado	0.595922	0.570274	0.025648	4.50
ABR (m ²)	542,235	538,382	3,853	0.72

FIGURA 1

SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2023

Los principales rubros del Estado de Situación Financiera de FIBRA EDUCA al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, en la **Figura 2** se presentan a continuación:

El Estado de Posición Financiera Consolidado al 31 de marzo de 2024, permaneció estable respecto al del cierre del ejercicio 2023. En tanto el Administrador del Fideicomiso concluya con las gestiones necesarias para llevar a cabo las adquisiciones inmobiliarias que

tiene planeadas hacer FIBRA EDUCA, el remanente de los recursos que obtuvo de la reapertura de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad que se liquidó a principios de diciembre de 2023, permanecerá manteniéndose como recursos líquidos generando rendimientos.

En enero y febrero de 2024 FIBRA EDUCA liquidó los intereses que tenía provisionados al cierre del ejercicio 2023 y a partir de esas fechas el Fideicomiso fue creando las provisiones de los intereses

devengados correspondientes al tramo flotante que se pagará a principios de abril de 2024 y de los tramos fijo y el expresado en UDIS, que serán liquidados en agosto de 2024.

Finalmente, el crecimiento que presenta la deuda financiera obedece principalmente a la revaluación del tramo expresado en UDIS según se explicó en las variaciones del Estado de Resultados dentro del apartado "Otros (gastos) financieros"

Concepto	Marzo 2024	Diciembre 2023	Variación	
			\$	%
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,425,744	3,462,889	(37,145)	(1.07)
Cuentas por cobrar a Partes Relacionadas y otros activos circulantes no financieros	20,958	12,621	8,337	66.06
Total activo circulante	3,446,702	3,475,510	(28,808)	(0.83)
Propiedades de Inversión	36,534,101	36,532,060	2,041	0.01
Otros activos no financieros	31,428	32,184	(756)	(2.35)
Total activo no circulante	36,565,529	36,564,244	1,285	0.00
Total Activo	40,012,231	40,039,754	(27,523)	(0.07)
Pasivo				
Pasivos financieros circulantes	146,106	226,382	(80,276)	(35.46)
Deuda financiera no circulante - Neta	7,807,852	7,717,142	90,710	1.18
Otros pasivos no financieros no circulantes	30,517	31,081	(564)	(1.81)
Total Pasivo	7,984,475	7,974,605	9,870	0.12
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	21,745,487	22,061,201	(315,714)	(1.43)
Utilidades acumuladas	10,282,269	10,003,948	278,321	2.78
Total Patrimonio Contable	32,027,756	32,065,149	(37,393)	(0.12)
Total Pasivo y Patrimonio Contable	40,012,231	40,039,754	(27,523)	(0.07)

FIGURA 2



FLUJOS DE EFECTIVO

En la **Figura 3**, se presentan las principales líneas de los Estados de Flujos de Efectivo

Consolidados Condensados Intermedios, al 31 de marzo de 2024 y 2023.

Concepto	Marzo		Variación	
	2024	2023	\$	%
Utilidad del período antes de impuestos a la utilidad	665,651	699,454	(33,803)	(4.83)
Ajustes a la Utilidad:				
Gastos (ingresos) financieros netos, (incluye intereses a cargo y amortización de las comisiones del Crédito Simple)	79,615	175,524	(95,909)	(54.64)
Revaluación de la deuda financiera	87,864	0	87,864	100.00
Otros ajustes	3,724	2,205	1,519	68.89
Total de Ajustes a la Utilidad	171,203	177,729	(6,526)	(3.67)
Actividades de operación:				
Disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar	11,544	143,077	(131,533)	(91.93)
Otras actividades de operación	1,400	1,554	(154)	(9.91)
	12,944	144,631	(131,687)	(91.05)
Aumento de efectivo neto por la operación:	849,798	1,021,814	(172,016)	(16.83)
Actividades de inversión:				
Otras actividades de inversión	91,857	36,438	55,419	152.09
Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión:	91,857	36,438	55,419	152.09
Actividades de financiamiento:				
Intereses pagados del Crédito Simple	(271,345)	(186,445)	(84,900)	528.06
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(705,990)	(690,945)	(15,045)	2.18
Otras actividades de financiamiento	(1,465)	(1,404)	(61)	4.34
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento:	(978,800)	(878,794)	(100,006)	535
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	(37,145)	179,458	(216,603)	(120.70)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	3,462,889	1,186,027	2,276,862	191.97
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3,425,744	1,365,485	2,060,259	150.88

FIGURA 3

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 2024, el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA, está valuado en \$36,534,101, integrado por: i) 26 Inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR

de 484,621 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 66 Inmuebles que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran totalmente arrendados, mediante la celebración de 20 Contratos de Arrendamiento con 6 Arrendatarios (Partes Relacionadas), que son controlados por Nacer-Global.

Durante el primer trimestre de 2024 el Fideicomiso inició y concluyó la instalación de paneles fotovoltaicos en dos inmuebles pertenecientes al sector educativo, uno ubicado en el estado de Yucatán y el otro en la Ciudad de México; respectivamente.

Al 31 de marzo de 2024, FIBRA EDUCA tiene 66 Propiedades de Inversión con un ABR de 542,235 m² ubicados en 20 estados de la República Mexicana,

preponderantemente en el centro del territorio nacional. Todas ellas se encuentran arrendadas al 100%.

Respecto a los dos Activos que integran el proyecto inmobiliario de Acapulco de Juárez Guerrero que resultaron dañados por el paso del huracán Otis el pasado 25 de octubre de 2023, informamos que el Fideicomiso continúa con el proceso de reclamación con la compañía de seguros que tiene contratada, tanto de los costos de reparación de dichos daños como de la recuperación de las pérdidas consecuenciales. El Fideicomiso iniciará las reparaciones de estos Activos, una vez que la aseguradora le entregue los recursos económicos al Fideicomiso para tales efectos, netos del deducible y coaseguros correspondientes.

Debido a este caso fortuito, el cobro de las rentas de estos Activos sigue suspendido, afectando adversamente así

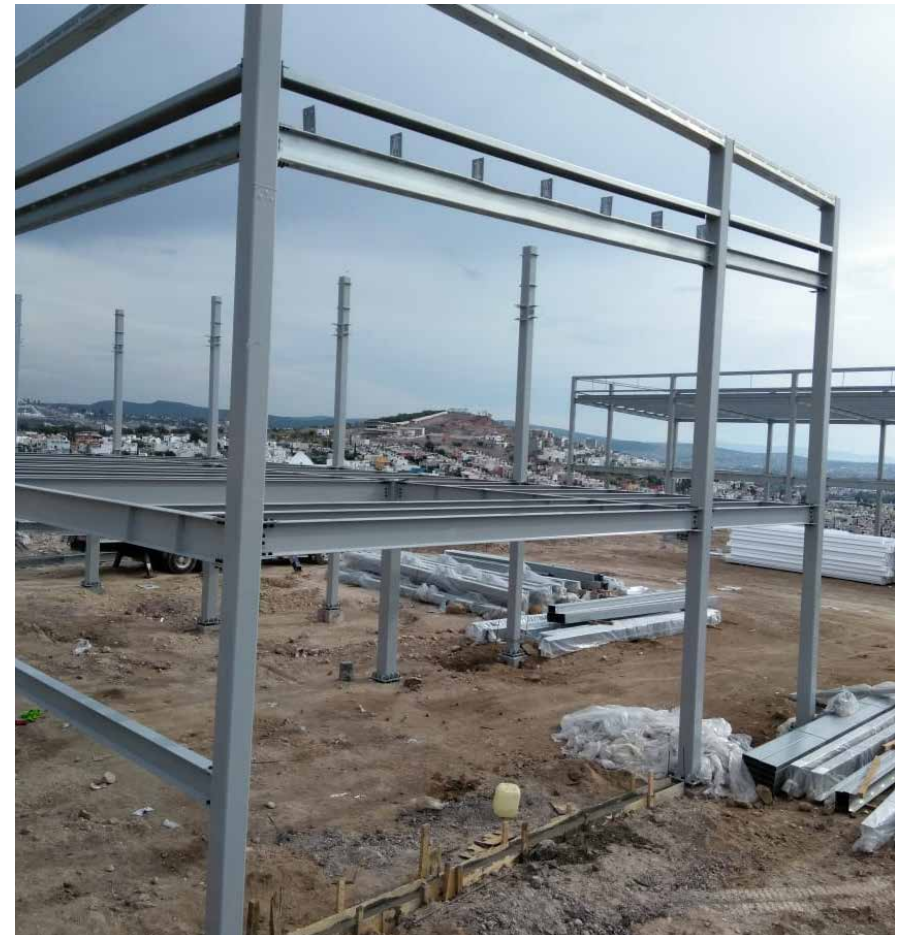
los ingresos de arrendamiento.

El tiempo estimado de reparación de estos Activos, una vez que el Fideicomiso obtenga los recursos por parte de la aseguradora, es de aproximadamente 17 meses; sin embargo, este tiempo podrá extenderse en virtud que es probable que los materiales no se puedan conseguir oportunamente, por lo complicado de la situación que ocurre en dicha localidad Cabe señalar que el Fideicomiso está haciendo su mejor esfuerzo para que la

compañía de seguros contratada cubra las pérdidas consecuenciales, en tanto se concluya la reparación de los Activos.

Al 31 de marzo de 2024, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA se encuentran libres de gravámenes.

Las Propiedades de Inversión que integran el Portafolio de FIBRA EDUCA, se encuentran totalmente aseguradas, cubriendo los riesgos a los que están expuestos los inmuebles.



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 Técnico está representado por un género distinto al otro 57.15%, 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 Inversor.

A fin de proteger los derechos de los Tenedores minoritarios, el Fideicomiso Nacer (principal Tenedor) ejerce su derecho de voto como se menciona en la **Figura 4:**

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 4

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 2024, el Capital Humano del Administrador se encuentra integrado según se muestra en la **Figura 5:**

Capital Humano	Número			%	
	Femenino	Masculino	Total	Femenino	Masculino
Ejecutivos	2	4	6	33	67
Administrativos	20	16	36	56	44
Total	22	20	42	52	48

FIGURA 5



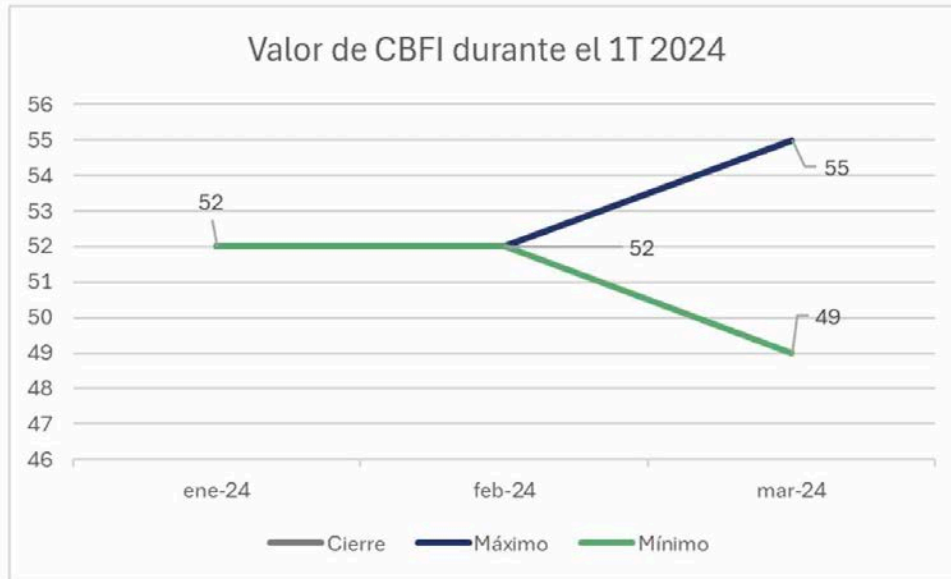
VALOR DEL CBFÍ

En la **Figura 6**, se muestra un resumen del comportamiento del precio de los CBFÍs, así como de los CEBURES, que cotizan en la BMV, bajo la clave de cotización EDUCA 18, EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23-UL. consultado de la base

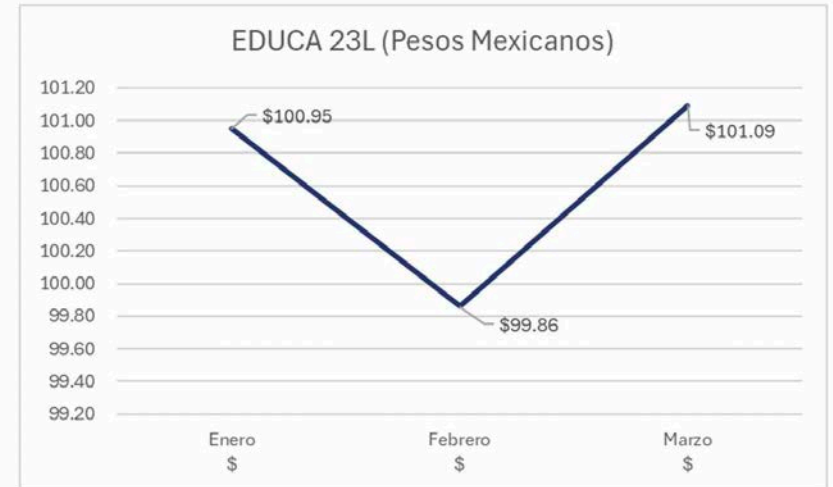
de datos de Bloomberg (<https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM>) y para el caso de los CEBURES, los precios son proporcionados por un Proveedor Integral de Precios (PiP) y son precios sucios (incluye interés devengado) en pesos mexicanos.

Concepto	2024		
	Enero \$	Febrero \$	Marzo \$
Cierre	52	52	55
Máximo	52	52	55
Mínimo	52	52	49
Volumen operado	4,579	4,796	143,276

FIGURA 6



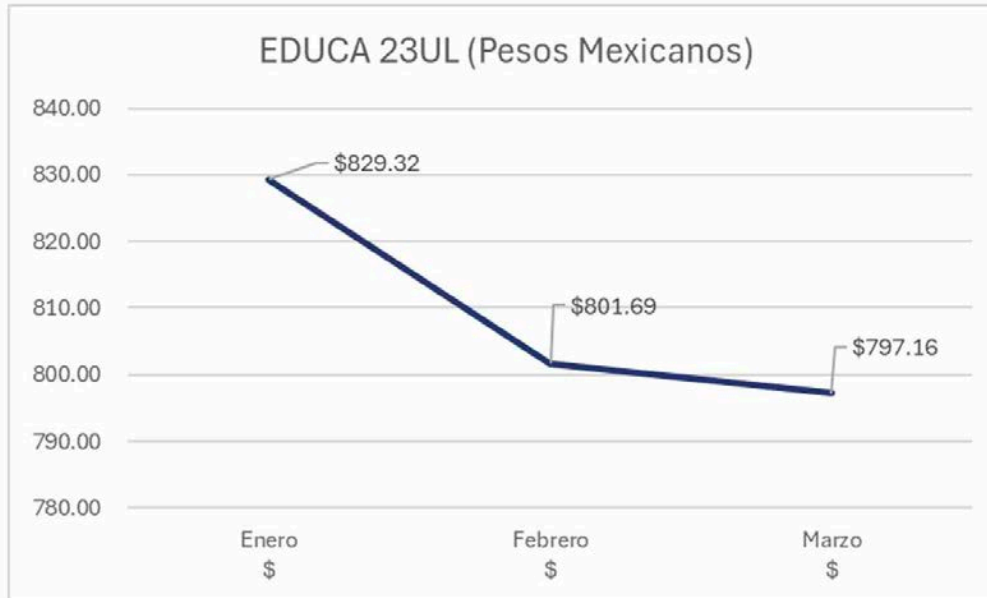
Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	Enero \$	Febrero \$	Marzo \$
EDUCA 23L (Pesos Mexicanos)	100.95	99.86	101.09



Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	Enero \$	Febrero \$	Marzo \$
EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)	105.52	100.48	101.04



Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	Enero \$	Febrero \$	Marzo \$
EDUCA 23UL (Pesos Mexicanos)	829.32	801.69	797.16



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.



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 2024 y 31 de diciembre de 2023
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Marzo 2024 \$	Diciembre 2023 \$	Variación	
				\$	%
Activo					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	3,425,744	3,462,889	(37,145)	(1.07)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	6	-	1,113	(1,113)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros		20,958	11,508	9,450	82.12
Total del activo circulante		3,446,702	3,475,510	(28,808)	(0.83)
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Propiedades de inversión	7	36,534,101	36,532,060	2,041	0.01
Derechos de arrendamiento	14	27,351	28,058	(707)	(2.52)
Otros activos no financieros		4,077	4,126	(49)	(1.19)
Total del activo no circulante		36,565,529	36,564,244	1,285	0.00
Total del Activo		40,012,231	40,039,754	(27,523)	(0.07)
Pasivo y Patrimonio Contable					
PASIVO CIRCULANTE:					
Proveedores y otras cuentas por pagar		10,454	14,499	(4,045)	(27.90)
Intereses por pagar	9	75,781	177,306	(101,525)	(57.26)
Partes Relacionadas	6	13,750	13,750	-	-
Obligaciones de arrendamiento	14	5,858	5,858	-	-
Impuesto al valor agregado	8	40,263	28,719	11,544	40.20
Total del pasivo circulante		146,106	226,382	(80,276)	(35.46)
PASIVO NO CIRCULANTE:					
Deuda financiera - Neta	9	7,807,852	7,717,142	90,710	1.18
Obligaciones por arrendamiento	14	30,129	30,725	(596)	(1.94)
Beneficios a los empleados	10	388	356	32	8.99
Total del pasivo no circulante		7,838,369	7,748,223	90,146	1.16
Total del pasivo		7,984,475	7,974,605	9,870	0.12
PATRIMONIO CONTABLE:					
Patrimonio contribuido - Neto	11	22,110,624	22,426,338	(315,714)	(1.41)
Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)	-	-
Utilidades acumuladas		10,282,269	10,003,948	278,321	2.78
Total Patrimonio participación controladora		32,027,756	32,065,149	(37,393)	(0.12)
Participación no controladora		-	-	-	-
Total Patrimonio		32,027,756	32,065,149	(37,393)	(0.12)
Total del Pasivo y Patrimonio Contable		40,012,231	40,039,754	(27,523)	(0.07)

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 (1T) de 2024 y 2023
 Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs

Concepto	Nota	Enero a Marzo		Variaciones	
		2023 \$	2024 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	12	1,013,099	982,181	(30,918)	(3.05)
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	13	106,830	109,244	2,414	2.26
Administración	14	19,528	26,042	6,514	33.36
Total de gastos		126,358	135,286	8,928	7.07
		886,741	846,895	(39,846)	(4.49)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	6	(11,750)	(13,750)	(2,000)	17.02
Utilidad de operación		874,991	833,145	(41,846)	(4.78)
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	36,458	93,920	57,462	157.61
Intereses a cargo	9 y 14	(196,417)	(170,689)	25,728	(13.10)
Amortización del costo de financiamiento	9	(15,565)	(2,846)	12,719	(81.72)
Otros (gastos) financieros - Neto (principalmente revaluación de la deuda financiera)	9	(13)	(87,879)	(87,866)	675,892.31
Total Resultado de Financiamiento		(175,537)	(167,494)	8,043	(4.58)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		699,454	665,651	(33,803)	(4.83)
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		699,454	665,651	(33,803)	(4.83)
Otras partidas integrales		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del periodo		699,454	665,651	(33,803)	(4.83)
Utilidad Integral - Neta del periodo atribuible a:					
Participación Controladora		699,454	665,651	(33,803)	(4.83)
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad Integral Neta del periodo		699,454	665,651	(33,803)	(4.83)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,377,533	1,227,532,668	155,135	0.013
Utilidad Básica por CBFi	11	0.569877	0.542267	(0.027609)	(4.84)

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
 INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCa") y subsidiaria
 Estados de Cambios en el Patrimonio Contable Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4 y 11)
 Por el periodo terminado el 31 de marzo de 2024 y el 31 de diciembre de 2023
 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 2023	23,688,342	(365,137)	7,737,683	31,060,888	-	31,060,888
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(1,265,189)	-	(1,552,436)	(2,817,625)	-	(2,817,625)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	3,185	-	-	3,185	-	3,185
Utilidad integral neta del año	-	-	3,818,701	3,818,701	-	3,818,701
Saldos al 31 de diciembre de 2023	22,426,338	(365,137)	10,003,948	32,065,149	-	32,065,149
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(318,660)	-	(387,330)	(705,990)	-	(705,990)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	2,946	-	-	2,946	-	2,946
Utilidad integral neta del periodo	-	-	665,651	665,651	-	665,651
Saldos al 31 de marzo de 2024	22,110,624	(365,137)	10,282,269	32,027,756	-	32,027,756

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 terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023
 Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Marzo 2024 \$	Marzo 2023 \$
Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad		665,651	699,454
Ajustes por:			
Intereses a favor	5	(93,920)	(36,458)
Intereses a cargo	9 y 14	170,689	196,417
Amortización de costo financiamiento	9	2,846	15,565
Revaluación de la deuda financiera	9	87,864	-
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	11	2,946	1,479
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)		778	726
Efectivo generado por resultados		836,854	877,183
Actividades de operación:			
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	6	1,113	3,519
Aumento en otros activos circulantes no financieros		(9,450)	(4,326)
Aumento en el impuesto al valor agregado - Neto	8	11,544	143,077
Disminución en proveedores y otras cuentas por pagar		(4,045)	(9,728)
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	6	13,750	12,066
Aumento en beneficios a los empleados	10	32	23
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo		12,944	144,631
Aumento de efectivo neto por la operación		849,798	1,021,814
Actividades de inversión:			
Intereses a favor	5	93,920	36,458
Remodelaciones en proceso	7	(2,041)	-
Otros activos no financieros		(22)	(20)
Efectivo generado en actividades de inversión		91,857	36,438
Actividades de financiamiento:			
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	14	(1,465)	(1,404)
Intereses pagados de la deuda financiera	9	(271,345)	(186,445)
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	11	(705,990)	(690,945)
Efectivo (utilizado) por actividades de financiamiento		(978,800)	(878,794)
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		(37,145) 3,462,889	179,458 1,186,027
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		3,425,744	1,365,485

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
 INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
 Conciliación NOI (EBITDA) / FFO / AFFO
 Por los periodos comprendidos del 1 enero al 31 de marzo de 2024 y 2023
 Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y reparto por CBFIs

Concepto	Nota	1T		Variaciones	
		2024	2023	1T 2024 / 1T 2023	
		\$	\$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	12	982,181	1,013,099	(30,918)	(3.05)
Utilidad de operación		833,145	874,991	(41,846)	(4.78)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	13,750	11,750	2,000	17.02
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	14	778	726	52	7.16
NOI	15	847,673	887,467	(39,794)	(4.48)
Margen NOI		86.31	87.60	(1.29)	(1.48)
Utilidad integral - Neta del periodo		665,651	699,454	(33,803)	(4.83)
Amortización del costo de financiamiento	9	2,846	15,565	(12,719)	(81.72)
Revaluación de la deuda financiera	9	87,864	-	87,864	
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		2,946	-	2,946	100.00
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	13,750	11,750	2,000	17.02
FFO		773,057	726,769	46,288	6.37
Reparto de excedente de efectivo		-	10,000	(10,000)	(100.00)
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos		(1,500)	-	(1,500)	100.00
Reserva de capex		(26,250)	(25,000)	(1,250)	5.00
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	(13,750)	(11,750)	(2,000)	17.02
AFFO		731,557	700,019	31,538	4.51
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,604,382	1,227,513,078	91,304	0.01
AFFO por CBFIs		0.595922	0.570274	0.025648	4.497517

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS)

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS MEXICANOS, EXCEPTO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

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 con una duración indefinida, salvo por lo dispuesto en el artículo

394 de la LGTOC, teniendo 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 la de otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados.

Las oficinas 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.

En la **Figura 7**, se mencionan las partes que conforman al Fideicomiso:

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

FIGURA 7

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

Los CBFIS y Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CEBURES”) de FIBRA EDUCA cotizan la Bolsa

Mexicana de Valores (“BMV”) a los precios y claves de pizarra que se mencionan en la Figura 8:

Clave de pizarra	Importe (1)
EDUCA 18	55.00
EDUCA_23L (Flotante)	101.09
EDUCA_23-2L (Fijo)	101.04
EDUCA_23UL (Real)	797.16

(1) Cifras expresadas en pesos mexicanos al 31 de marzo de 2024

FIGURA 8

Al 31 de marzo de 2024, 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, mantiene en práctica su política de pago de distribuciones en efectivo que consiste, en pagar trimestralmente anticipos a cuenta del Resultado Fiscal anual, siempre y cuando el Fideicomiso cuente con los recursos económicos suficientes, sin que ello implique alguna obligación adicional al Fideicomiso. Esta práctica converge con la obligación establecida en la LISR que señala entre otros 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 Estrategias de Sostenibilidad

Durante el primer trimestre de 2024 el Fideicomiso inició y concluyó la instalación de paneles fotovoltaicos en dos inmuebles pertenecientes al sector educativo, uno ubicado en el estado de Yucatán y el otro en la Ciudad de México; respectivamente (Véase nota 7).

Por otra parte, el Fideicomiso ha continuado con sus acciones correspondientes con el Programa de Becas (Véase Nota 6)

Con estas acciones, FIBRA EDUCA reitera su compromiso con los Grupos de Interés fortaleciendo así su modelo sustentable y acercándose a las metas de los KPIs comprometidos para el Bono Vinculado a la Sostenibilidad.

1.3 Portafolio Inmobiliario

Al 31 de marzo de 2024, FIBRA EDUCA tiene 66 Propiedades de Inversión con un ABR de 542,235 m² ubicados en 20 estados de la República Mexicana, preponderantemente en el centro del territorio nacional. Todas ellas se encuentran arrendadas al 100%. (Véanse Notas 7 y 12).

Respecto a los dos Activos que integran el proyecto inmobiliario de Acapulco de Juárez Guerrero que resultaron dañados por el paso del huracán Otis el pasado 25 de octubre de 2023, informamos que el Fideicomiso continúa con el proceso de reclamación con la compañía de seguros que tiene contratada, tanto de los

costos de reparación de dichos daños como de la recuperación de las pérdidas consecuenciales. El Fideicomiso iniciará las reparaciones de estos Activos, una vez que la aseguradora le entregue los recursos económicos al Fideicomiso, netos del deducible y coaseguros correspondientes.

Debido a este caso fortuito, el cobro de las rentas de estos Activos sigue suspendido, afectando adversamente así los ingresos de arrendamiento según se describe en la Nota 12.

El tiempo estimado de reparación de estos Activos, una vez que el Fideicomiso obtenga los recursos por parte de la aseguradora, es de aproximadamente 17 meses; sin embargo, este tiempo podrá extenderse en virtud que es probable que los materiales no se puedan conseguir oportunamente, por lo adverso de la situación que ocurre en dicha localidad Cabe señalar que el Fideicomiso está haciendo su mejor esfuerzo para que la compañía de seguros contrada cubra las pérdidas consecuenciales, en tanto se concluya la reparación de los Activos.

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 revolvete 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 un tercero pudiendo ser una 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 revolvete que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas.

El 21 de mayo de 2021, FEM y Corporación Administrativa Universitaria, S. A. de C. V., (Compañía perteneciente a Nacer Global), constituyeron la Fundación Fibra Educa, A.C. (la "Fundación"), como Asociados Fundadores, con una duración indefinida. El fin de la Fundación es; entre otros, gestionar el Programa de Becas.

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

1.5 Eventos relevantes ocurridos del 1 de enero al 31 de marzo de 2024.

1.5.1 Liquidación de las distribuciones en efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio.

El 7 de marzo de 2024, FIBRA EDUCA liquidó en efectivo de la distribución del resultado fiscal del ejercicio 2023 y de reembolso de Patrimonio por \$705,990 según se menciona en la Nota 11.

1.5.2 Circulación de CBFIs.

El 23 de febrero de 2024, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en



circulación 56,662 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar: i) el 50% de los Emolumentos actualizados al 2024 a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en enero y febrero de 2024, esto en cumplimiento de lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020 y ii) las dos terceras partes de los incentivos a los Ejecutivos del Administrador de Fideicomiso por los resultados en el desempeño de sus funciones correspondientes al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2023 previa opinión del Comité de Compensaciones y Auditoría y aprobación del Comité

Técnico. El resto de sus incentivos se liquidó en efectivo.

Lo anterior, de conformidad con lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, en el sentido de pagar una parte de sus remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre tenedores, ejecutivos y miembros independientes de comités.

Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,594,866. (Véase Nota 11).



Nota 2 – Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de marzo de 2024, 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 2023.

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 2024 y por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2024, sean leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUCACIÓN

y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

La Administración de FIBRA EDUCACIÓN, 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

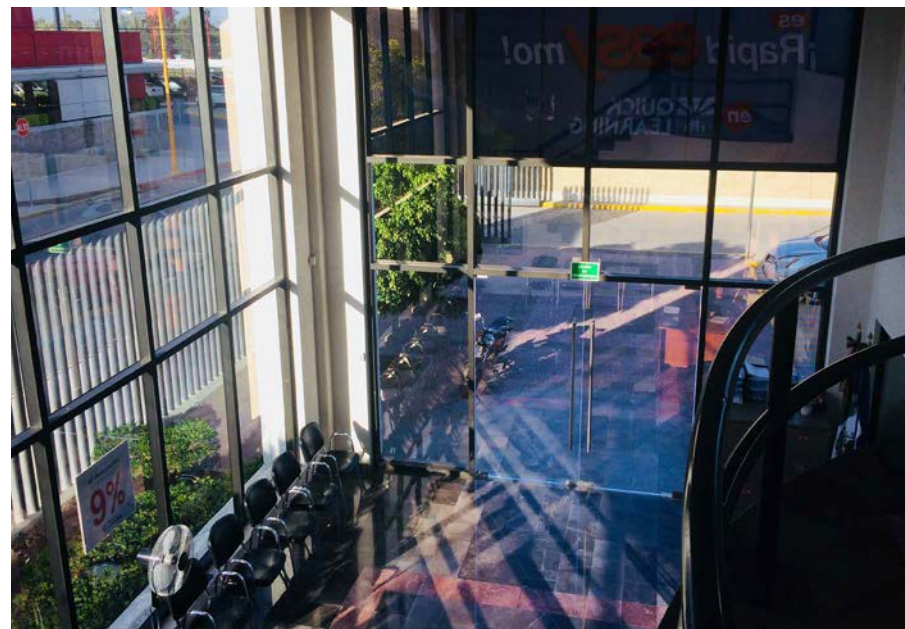
contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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 2024, la Administración del Fideicomiso, ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta el desastre natural que ocurrió en el puerto de Acapulco de Jurez, Guerrero, cambios en el desempeño operacional, de inflación y de tasas de interés que prevalecen 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 de la deuda financiera. 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 no auditados 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 a partir de la fecha en que el Fideicomiso obtiene control sobre esta, 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, se liquide o extinga su subsidiaria. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias se incluyen en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios no auditados.

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



Nota 3 – Administración de Riesgos

Los 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.

Existe el riesgo de que se pueda materializar la posible contingencia que se revela en la Nota 16.

Nota 4 – Resumen de políticas contables significativas

Adopción de nuevas y modificadas IFRS o IAS a partir del 1 de enero de 2024

El Fideicomiso estima que la adopción de estas IFRS no tendrá un impacto significativo en los Estados Financieros Consolidados de periodos subsecuentes.

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas) ⁽¹⁾	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)</i>
Enmiendas a IAS 7	<i>Estados de flujos de efectivo e IFRS 7 Estados Financieros: Revelaciones- Acuerdos de proveedores de financiamiento</i>
Enmiendas a IFRS 16	<i>Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.</i>

(1) Esta norma no le es aplicable a FIBRA EDUCA, dada la naturaleza de sus operaciones.

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

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en los estados de situación financiera y no 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 la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación 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 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las enmiendas de 2022 a la IAS 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros – Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)

Las enmiendas especifican que solo los covenants que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del periodo de reporte, afectan a el derecho de la entidad de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y por lo tanto deben ser considerados en

evaluar la clasificación de un pasivo como circulante y no circulante). Dichos covenants afectan si los derechos existen al final del periodo de reporte, incluso si el cumplimiento de los covenants es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo, un covenant basado en la posición financiera de la entidad a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento solo después de la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de

la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un covenant después del periodo de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo está sujeto al cumplimiento de covenants dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del periodo de reporte. Esto incluiría información acerca de los covenants (incluyendo su naturaleza de los covenants y cuando



la entidad requiere cumplirlos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si hay alguna, indican que la entidad puede tener dificultad para cumplir con los covenants.

Las enmiendas son aplicadas de manera retrospectiva por períodos de reporte anual que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. La aplicación anticipada de las enmiendas es permitida. Si una entidad aplica las enmiendas por un período previo, es también requerido que aplique las enmiendas de 2020 también de manera anticipada.

Enmiendas a IAS 7 estado de flujos de efectivo e IFRS 7 Estados financieros: Revelaciones – Acuerdos de proveedores de financiamiento.

Las enmiendas adicionan una revelación en IAS 7 estableciendo que, una entidad requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. En adición, la IFRS 7 fue enmendada para adicionar los acuerdos de financiamiento de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos para revelar información sobre la exposición de la Entidad a riesgos de concentración y de liquidez.

El término “acuerdos de proveedores de financiamiento” no está definido. En su lugar, las enmiendas describen las características de un acuerdo por el cual a una entidad se le requeriría proveer información.

Para cumplir el objetivo de la revelación, se requiere que una entidad revele en forma agregada para sus acuerdos de proveedores de financiamiento:

- **Los términos y condiciones de los acuerdos.**
- **El valor en libros y otras líneas en los estados de posición financiera de la entidad en las que se presenten los pasivos relativos a los acuerdos.**
- **El valor en libros y otras líneas por las que los proveedores han recibido pago de los proveedores de financiamiento.**
- **Rangos de días de pago para ambos, los pasivos financieros que son parte del acuerdo de proveedores de financiamiento y las cuentas por pagar comparables que no son parte de los acuerdos de proveedores de financiamiento.**
- **Información de riesgo de liquidez.**

Las enmiendas contienen consideraciones de transición específicas para el primer período anual de reporte en el que la entidad aplique las enmiendas. Es aplicable para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2024.

Enmiendas a IFRS 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento en vía de regreso.

Las enmiendas a IFRS 16 adicionan requerimientos subsecuentes de medición para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso que satisfacen los requerimientos de la IFRS 15 para que sean registrados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine pagos de arrendamiento o pagos de arrendamiento revisados tales que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el



vendedor-arrendatario después de la fecha de comienzo del arrendamiento.

Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relativos a la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor -arrendatario podría haber reconocido una ganancia en el derecho de uso que retiene, solamente por la remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación a un arrendamiento o cambio en el término de un arrendamiento) aplicando los requerimientos generales en IFRS 16. Esto podría haber ocurrido particularmente en el caso de arrendamientos en vía de regreso que incluyan pagos de arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en IFRS 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso

con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a IFRS 15, es un pasivo por arrendamiento.

La aplicación anticipada es permitida. Si un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas en forma anticipada se debe revelar este hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas retrospectivamente de acuerdo con la IAS 8 para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso en las que, entre después de la fecha inicial de aplicación, que es definida como el comienzo del período de reporte anual en el que la entidad aplicó inicialmente la IFRS 16.

La administración anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de FIBRA EDUCA en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

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 permitidos a las Fibras de conformidad con lo establecido en la LISR, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. En la **Figura 9**, se presenta la

integración de dicho saldo.

Los intereses a favor generados de estas inversiones por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y 2022, ascendieron a \$93,920 y \$36,458; respectivamente.

La tasa de interés del 1T 2024 incremento 41 pbs aproximadamente respecto al 1T 2023, teniendo así un impacto favorable en los rendimientos.

Concepto	Marzo 2024	Diciembre 2023	Variación	
	\$	\$	\$	%
Inversiones temporales	3,425,612	3,462,795	(37,183)	(1.07)
Efectivo en Bancos	132	94	38	40.43
Total efectivo y equivalentes de efectivo	3,425,744	3,462,889	(37,145)	(1.07)

FIGURA 9

Nota 6 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas

Al 31 de marzo de 2024, FIBRA EDUCA ha cobrado la totalidad de los ingresos por arrendamiento a los que tiene derecho, por lo que a esa fecha no tiene cuentas por cobrar a esa fecha. El saldo pendiente de cobro que tenía al 31 de diciembre de 2023 por \$1,113 que se deriva del ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en diciembre de 2023, en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, fue cobrada en enero de 2024.

Al 31 de marzo de 2024, el

Fideicomiso registro una provisión por \$13,750, referente al donativo que entregará al cierre del año, a fin de fortalecer el Programa de Becas Educativas de acuerdo con su estrategia de sostenibilidad y de conformidad con lo acordado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023.

Las operaciones con Partes Relacionadas que se llevaron a cabo fueron celebradas en condiciones similares a las que se hubieran hecho con terceros independientes, y son reveladas en las Notas 12 (ingresos por arrendamiento), 13 (mantenimiento) y 14 (derechos de arrendamiento y pagos con CBFIs).

Nota 7 – Propiedades de Inversión

Al 31 de marzo de 2024, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra en la **Figura 10**:

Remodelaciones en proceso

En enero de 2024, el Fideicomiso capitalizó los costos en que había incurrido por \$77,899, referentes a la remodelación y ampliación en dos de sus inmuebles pertenecientes al sector educativo, uno ubicado en la ciudad de Querétaro y otro en San Luis Potosí toda vez que a esa fecha se concluyeron las obras. Estas ampliaciones fueron hechas a petición de sus Arrendatarios a fin de que puedan atender el incremento

en la demanda educativa que tienen. Estas ampliaciones representaron un incremento en el ABR de 1,598 m².

Como se menciona en la Nota 1.2, en el primer trimestre de 2024 el Fideicomiso concluyó la instalación de los paneles fotovoltaicos en un inmueble perteneciente al sector educativo ubicado en la Ciudad de México. Adicionalmente, el Fideicomiso se encuentra en proceso de llevar a cabo la instalación de paneles fotovoltaicos en dos de sus inmuebles pertenecientes al sector educativo.

Los costos erogados por la instalación de los paneles fotovoltaicos en el 1T 2024 fueron por \$2,041, y fueron capitalizados \$1,598.

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m ²	% de Ocupación	Diciembre 2023 \$	Adiciones \$	Trasposos \$	Marzo 2024 \$
Plantales Universitarios							
Aportación Inicial	12	296,588	100.00	19,320,801	-	57,202	19,378,003
2019	7	96,592	100.00	7,513,180	-	22,295	7,535,475
2022	6	89,186	100.00	5,653,260	-	-	5,653,260
2023	1	2,255	100.00	26,950	-	-	26,950
	26	484,621	100.00	32,514,191	-	79,497	32,593,688
Oficinas							
Aportación Inicial	5	34,907	100.00	2,731,955	-	-	2,731,955
Centros de Aprendizaje							
Aportación Inicial	35	22,707	100.00	1,204,580	-	-	1,204,580
				36,450,726	-	79,497	36,530,223
Remodelaciones en proceso				81,334	2,041	(79,497)	3,878
Total Propiedades de Inversión	26	542,235	100.00	36,532,060	2,041	-	36,534,101

FIGURA 10

Principales características de las Propiedades de Inversión.

Los Inmuebles se encuentran ubicados en 20 estados

de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional, distribuidos según se indica en la **Figura 11**:

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²
Querétaro	3	109,339	-	-	-	-	3	109,339
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	17,991	1	727	-	-	3	18,718
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
Veracruz	1	2,255	1	710	-	-	2	2,965
Nuevo León	-	-	4	2,853	-	-	4	2,853
Chihuahua	-	-	1	991	-	-	1	991
Puebla	-	-	1	843	-	-	1	843
Quintana Roo	-	-	1	546	-	-	1	546
Total	26	484,621	35	22,707	5	34,907	66	542,235



***Este proyecto inmobiliario está conformado por dos activos**

Al 31 de marzo de 2024, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA se encuentran libres de gravámenes.

Las Propiedades de Inversión que integran el Portafolio de FIBRA EDUCA, se encuentran totalmente aseguradas, cubriendo los riesgos a los que están expuestos los inmuebles.

Nota 8 - Impuesto al Valor Agregado por pagar

Al 31 de marzo de 2024, el Fideicomiso tiene un IVA pendiente de pago de \$40,263 determinado de conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto al Valor Agregado ("LIVA") vigente para el ejercicio 2024 y corresponde a las transacciones que generaron entradas y salidas de efectivo por el periodo del 1 al 31 de marzo de 2024.

FIGURA 11



Nota 9 – Deuda Financiera

Al 31 de marzo de 2024, la deuda financiera contraída por el Fideicomiso se analiza como se muestra en la **Figura 12**:

Concepto	Bono Vinculado a la sostenibilidad			Total \$
	23-L	23-2L	23-UL	
	\$	\$	\$	
Saldos al 1 de enero de 2024	1,855,916	701,275	5,159,951	7,717,142
Amortización de comisiones	1,467	333	1,046	2,846
Efecto por revaluación de la deuda expresada en UDIS	-	-	87,864	87,864
Saldo al 31 de marzo de 2024	1,857,383	701,608	5,248,861	7,807,852

FIGURA 12

En las **Figuras 13 a 15**, se presentan los principales indicadores relacionados con el nivel de financiamiento de FIBRA EDUCA al 31 de marzo de 2024:

Los intereses incurridos por FIBRA EDUCA derivados de la deuda financiera por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2024 y 2023 fueron de \$169,820 (Bonos Vinculados a la Sostenibilidad) y \$195,534 (crédito simple), respectivamente.

Al 31 de marzo de 2024, FIBRA EDUCA ha cumplido con todos los covenants establecidos en los Títulos de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad. El incumplimiento en algún covenants, es causal del vencimiento anticipado.

Al 31 de marzo de 2024, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados del Bono Vinculado a la Sostenibilidad en sus tramos flotante, fijo y real por \$21,021, \$10,227 y \$44,533; respectivamente. La fecha de vencimiento de los cupones de esos tramos del Bono Vinculado a la Sostenibilidad será en abril para el caso del tramo flotante y en agosto para los tramos fijo y real.

Endeudamiento	Marzo 2024 \$
Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre	0.20
Total de deuda bursátil	7,807,852
Total de intereses devengados no pagados	75,781
Activos	40,012,231

FIGURA 13

Nivel de apalancamiento	Marzo 2024 \$
Nivel de apalancamiento	1.63
Activos	40,012,231
Títulos de capital ⁽¹⁾	24,551,897

(1) Corresponde al número de CBFIs al 31 de marzo de 2024 valuados al precio de la Oferta Pública Inicial (\$20 pesos mexicanos)

FIGURA 14

Índice de cobertura de servicio de la deuda	Marzo 2024 \$
Índice de cobertura de servicio de la deuda	5.99
Activos líquidos	3,425,744
Utilidad operativa estimada	513,325
Amortización estimadas intereses	657,369

FIGURA 15

Nota 10 - Beneficios a los Empleados

En la **Figura 16**, 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 2023.

Concepto	Marzo 2024	Diciembre 2023	Variación	
			\$	%
Saldo al 1 de enero	356	256	100	39.06
Costo Neto del periodo	32	84	(52)	(61.90)
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	-	35	(35)	(100.00)
Liquidaciones	-	(19)	19	(100.00)
Saldo final	388	356	32	8.99

FIGURA 16

Nota 11 - Patrimonio Contable

Como se menciona en la Nota 1.5.2, el 23 de febrero de 2024, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 56,662 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar: i) el 50% de los

Emolumentos actualizados al 2024 a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en enero y febrero de 2024, esto en cumplimiento de lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020 y ii) las dos terceras partes de

los incentivos a los Ejecutivos del Administrador de Fideicomiso por los resultados en el desempeño de sus funciones correspondientes al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2023 previa opinión del Comité de Compensaciones y Auditoría y aprobación del Comité Técnico. El resto de sus incentivos se liquidó en efectivo. Lo anterior, de conformidad con lo ofertado a los tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de gobierno corporativo, en el sentido de pagar una parte de sus remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre tenedores, ejecutivos y miembros independientes de comités.

Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,594,866.

Fechas 2024		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFI expresado en pesos
Aprobación de la distribución	Liquidación					
22 de febrero	7 de marzo	4T 2023	318,660	387,330	705,990	0.575101

FIGURA 17

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2024 y 2023, la Utilidad Básica por cada CBFIs fue de \$0.542267 y \$0.569877 pesos mexicanos; respectivamente. La Utilidad Básica por cada CBFI, es el cociente de la Utilidad Integral Neta del Periodo entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación al cierre de cada periodo.

Los Fondos Generados por la Operación ("FFO", por sus siglas en inglés) son determinados de conformidad con la metodología "AMEFIBRA FFO", que establece que se adicionen o disminuyan, entre otras, a la Utilidad Integral Neta del periodo, la amortización del costo

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 17**, se muestra un resumen del pago en efectivo de la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal del ejercicio 2023 y del Reembolso del Patrimonio realizada durante el 1T 2024:

de financiamiento, la revaluación de la deuda financiera y los gastos de estrategia de sostenibilidad.

Los Fondos Ajustados por la Operación del periodo ("AFFO", por sus siglas en inglés), se determinaron disminuyendo una reserva de instalación de paneles fotovoltaicos y de Capex y los gastos de estrategia de sostenibilidad aumentando; en su caso, un reparto de excedente de efectivo del FFO.

El FFO y AFFO por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2024 y 2023, se integran como se muestra en la **Figura 18**:

2023 1T \$		2024 1T \$
699,454	Utilidad integral - Neta del periodo	665,651
15,565	Amortización del costo de financiamiento	2,846
-	Revaluación de la deuda financiera	87,864
-	Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos	2,946
11,750	Gastos de estrategia de sostenibilidad	13,750
726,769	FFO	773,057
10,000	Reparto de excedente de efectivo	-
(25,000)	Reserva de capex	(26,250)
-	Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(1,500)
(11,750)	Gastos de estrategia de sostenibilidad	(13,750)
700,019	AFFO	731,557

FIGURA 18

Nota 12 – Ingresos por arrendamiento

Al 31 de marzo de 2024, FIBRA EDUCA tiene celebrados 20 Contratos de Arrendamiento con 6 de sus partes relacionadas, quedando así arrendados los 66 inmuebles que conforman su Portafolio Inmobiliario.

El Arrendatario de los Activos ubicados en el puerto de Acapulco de Juárez Guerrero, suspendió el pago de las rentas al Fideicomiso a partir de noviembre de 2023 por caso fortuito, toda vez que tanto el uso y goce de los Activos como la operación del titular de la marca educativa se vieron afectada con motivo del huracán Otis que tocó tierra el 25 de octubre de 2023. Hasta el momento, el fideicomiso no ha recibido ninguna misiva que indique la intención del Arrendatario de dar por terminado el contrato de arrendamiento, no obstante que han pasado más de cinco meses desde que le ha sido imposible llevar a cabo

su operación usual dentro de los Activos.

En tanto se regularizan las operaciones del Arrendatario, el Fideicomiso está haciendo todos sus esfuerzos para que la compañía de seguros que tiene contratada cubra tanto las reparaciones de los Inmuebles como las pérdidas consecuenciales. Los ingresos no percibidos por el Fideicomiso en el 1T 2024 representan el 8.62% de los ingresos de ese periodo.

Por otra parte, a partir de enero de 2024 el Fideicomiso incrementó las rentas de los dos inmuebles en los que fueron concluidas sus ampliaciones ubicadas en los estados de Querétaro y San Luis Potosí. (Véase Nota 7).

Los ingresos por arrendamiento están distribuidos en las zonas geográficas de acuerdo a como se muestra en la **Figura 19**:

Región	1T		Variación	
	2024	2023	1T 2024 / 1T 2023	
	\$	\$	\$	%
Centro	292,886	279,001	13,885	4.98
Norte	78,300	74,157	4,143	5.59
Occidente	419,954	398,108	21,846	5.49
Sur	77,130	153,405	(76,275)	(49.72)
Planteles universitarios	868,270	904,671	(36,401)	(4.19)
Oficinas	80,141	76,284	3,857	5.06
Centros de Aprendizaje	33,770	32,144	1,626	5.06
Total de ingresos	982,181	1,013,099	(30,918)	(3.15)

La clasificación de las regiones corresponde a la misma distribución detallada en Nota 15.

FIGURA 19

Las principales características de los contratos de arrendamiento se mencionan en la **Figura 20**:

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 ajustarán conforme al valor de mercado. Lo anterior en el entendido que el monto de la renta únicamente será ajustado cuando sea mayor al importe vigente en la fecha en que se efectúe el ajuste.

#	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato	ABR m ²	Enero Marzo	
	Inicio	Terminación				2024 \$	2023 \$
2	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	9 años, 3 meses	47,377	109,838	104,552
3	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	9 años, 3 meses	55,443	104,332	99,311
4	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	9 años, 3 meses	47,825	95,822	89,687
5	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	9 años, 3 meses	75,707	116,399	110,797
6	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	9 años, 3 meses	61,842	111,578	106,208
7	14 de marzo de 2019	13 de marzo de 2034	15	10 años	4,460	8,273	7,743
8	22 de abril de 2019	21 de abril de 2034	15	10 años	2,932	5,195	4,890
9	3 de mayo de 2019	2 de mayo de 2034	15	10 años, 1 meses	6,375	12,732	12,030
10	28 de junio de 2019	27 de junio de 2034	15	10 años, 2 meses	41,911	-	80,585
11	4 de noviembre de 2019	3 de noviembre de 2034	15	10 años, 7 meses	11,186	35,216	33,144
12	3 de diciembre de 2019	2 de diciembre de 2034	15	10 años, 8 meses	6,230	28,878	27,593
13	18 de diciembre de 2019	17 de diciembre de 2034	15	10 años, 8 meses	22,923	83,288	79,579
14	3 de febrero de 2022	2 de febrero de 2037	15	12 años, 11 mes	3,336	2,170	2,056
15	3 de febrero de 2022	2 de febrero de 2037	15	12 años, 11 mes	3,451	1,874	1,777
16	8 de febrero de 2022	7 de febrero de 2037	15	12 años, 11 mes	6,516	2,571	2,434
17	10 de febrero de 2022	9 de febrero de 2037	15	12 años, 11 mes	3,260	2,395	2,264
18	23 de junio de 2022	22 de junio de 2037	15	13 años, 2 meses	67,167	144,390	137,441
19	16 de agosto de 2022	15 de agosto de 2037	15	13 años, 4 meses	5,456	4,853	4,637
20	21 de noviembre de 2023	20 de noviembre de 2038	15	14 años, 7 meses	2,255	628	-
		Total			542,235	982,181	1,013,099

FIGURA 20

Nota 13 - Gastos de Operación y Mantenimiento

En la **Figura 21**, se muestra un análisis de los gastos de operación y mantenimiento:

1) A partir del 1 de enero de 2024, el Administrador cambió al proveedor de mantenimiento de los Activos que conforman la cartera del patrimonio del

Fideicomiso, conservando las mismas condiciones y términos que tenía con su anterior proveedor. El actual proveedor también es una Parte Relacionada de FIBRA EDUCA.

El mantenimiento de los activos ubicados en Acapulco de Juárez, fueron suspendidos, toda vez que esos inmuebles se encuentran en proceso de reparación a la fecha.

Concepto	1T		Variación	
	2024	2023	1T	
	\$	\$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	102,103	99,733	2,370	2.38
Seguros y fianzas	4,718	4,341	377	8.68
Impuesto predial	2,423	2,756	(333)	(12.08)
Total gastos de operación y mantenimiento	109,244	106,830	2,414	2.26

FIGURA 21

Nota 14 - Gastos de Administración

En la **Figura 22**, se muestra un análisis de los gastos de administración:

1) Incluye el pago anual de incentivos a los Ejecutivos del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico y de acuerdo con lo opinado por el Comité de Compensaciones y Auditoría, por el cumplimiento de sus objetivos en el desempeño de las actividades del ejercicio inmediato anterior, de conformidad con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020. Estos incentivos, de conformidad con lo acordado por la Asamblea del 28 de abril de 2023, se pagaron en una proporción de una tercera parte en efectivo y el resto en CBFIs. Los CBFIs no podrán ser enajenados por Ejecutivos, por lo

menos durante los siguientes 18 meses a la fecha de su entrega.

2) FIBRA EDUCA pagó los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que fueron convocados y asistieron en los meses de enero y febrero de 2024, en una proporción del 50% en efectivo y el resto en CBFIs. Los CBFIs no podrán ser enajenados por los miembros independientes, por lo menos durante los siguientes 12 meses a la fecha de su entrega. A partir de mayo de 2023, el número de miembros independientes aumentó de conformidad con lo acordado en la Asamblea Tenedores celebrada el 28 de abril de 2023.

3) Corresponde a la amortización de los derechos de arrendamiento, que se derivan del contrato de

subarrendamiento de las oficinas de FIBRA EDUCA celebrado entre FEM, como arrendatario y una Parte Relacionada como arrendadora que es registrado conforme a la IFRS 16 "Arrendamientos". Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el saldo de los derechos de arrendamiento pendiente de amortizarse asciende a \$27,351 y \$28,058; respectivamente.

Durante el 1T 2024, FIBRA EDUCA realizó pagos de este arrendamiento

por \$1,465 (\$1,404 en el 1T 2023); así mismo registró intereses a cargo por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2024 y 2023 de \$869 y \$883; respectivamente y se presentan en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios. Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los saldos de las obligaciones por arrendamiento circulantes y no circulantes ascienden a \$5,858, \$30,129 y \$5,858, \$30,725; respectivamente.

Concepto	1T		Variación	
	2024	2023	1T	
	\$	\$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social ⁽¹⁾	18,396	13,503	4,893	36.24
Emolumentos a los miembros independientes de los comités ⁽²⁾	1,799	1,313	486	37.01
Amortización de los derechos de arrendamiento ⁽³⁾	707	704	3	0.43
Gastos generales de oficina	2,371	1,905	466	24.46
Honorarios profesionales	577	959	(382)	(39.83)
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	1,677	1,040	637	61.25
Otros	515	104	411	395.19
Total gastos de administración	26,042	19,528	6,514	33.36

FIGURA 22

Nota 15 - Información por Segmentos

El NOI y la Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización ("EBITDA" por sus siglas en inglés) determinados por el Fideicomiso son equiparables, toda vez que las partidas que integran estos dos indicadores son las mismas para el caso de FIBRA EDUCA.

El Comité Técnico es la máxima autoridad en la toma de decisiones de las operaciones de FIBRA EDUCA, quien evalúa el desempeño de los Inmuebles atendiendo a los segmentos operativos a los

que pertenecen cada una de las Propiedades de Inversión y a su zona geográfica, sobre la base del NOI (EBITDA), siendo estos: i) Planteles Universitarios, ii) Oficinas y iii) Centros de Aprendizaje.

En la **Figura 23**, se muestra la información por segmentos por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2024 y 2023 y del 4T 2023, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

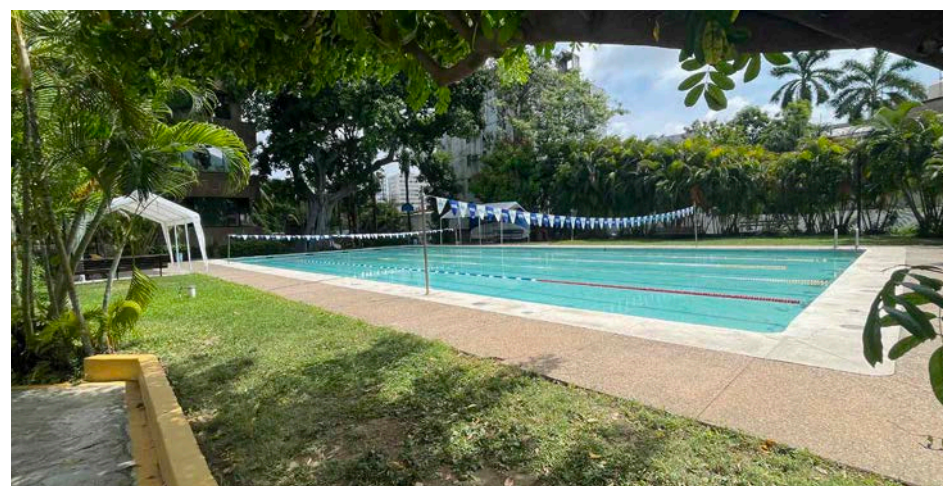
Los estados de la República Mexicana que integran las zonas geográficas anteriormente mencionadas se indican en la **Figura 24**:

Sector	Zona	2024			2023			Variación	
		ABR m2	NOI \$	%	ABR m2	NOI \$	%	\$	%
Planteles Universitarios	Centro	126,807	254,939	88.76	126,807	244,035	86.85	10,904	4.47
	Norte	37,486	67,862	87.10	36,911	63,736	79.57	4,126	6.47
	Occidente	238,162	362,793	88.86	237,139	352,188	87.75	10,605	3.01
	Sur	82,166	64,348	87.44	79,911	133,015	86.70	(68,667)	(51.62)
Total		484,621	749,942	86.37	480,768	792,974	87.60	(43,032)	(5.43)
Oficinas	Centro	34,907	68,870	85.94	34,907	66,644	87.36	2,226	3.34
Centros de Aprendizaje	Varias	22,707	28,861	85.47	22,707	27,849	86.64	1,012	3.63
Total		542,235	847,673	86.31	538,382	887,467	87.60	(39,794)	1.55

FIGURA 23

	Centro	Norte	Occidente	Sur
Estados				
Ciudad de México	Tamaulipas	Querétaro	Yucatán	
Hidalgo	San Luis Potosí	Guanajuato	Guerrero	
Estado de México	Coahuila	Aguascalientes	Veracruz	
	Baja California	Jalisco		
	Sonora			
	Sinaloa			
Marcas				
Universidad Victoria	UNIDEP	UNIVER	Instituto Patria	
ICEL	Universidad Potosina	Universidad Victoria	Universidad Americana	
Universidad Nuevo México	Universidad Vasconcelos	LAMAR	UNIDEP	
Lucerna		Universidad Nuevo México		
		Universidad Santa Fe		

FIGURA 24



Nota 16 - Compromisos y contingencia

17.1 - Deuda financiera

FIBRA EDUCA tiene la obligación de pagar los intereses ordinarios del Bono Vinculado a la Sostenibilidad a la fecha del vencimiento de cada uno de los cupones del tramo que se trate, así como llevar a cabo la amortización del principal al término de la vigencia del tramo que se trate y cumplir con los covenants señalados en la Nota 9.

17.2 - Subarrendamiento

De conformidad con el clausulado del

contrato de subarrendamiento, FIBRA EDUCA tiene la obligación de realizar pagos mensuales de este arrendamiento por \$488, a una Parte Relacionada.

17.3 - Rentas futuras

Al 31 de marzo de 2024, FIBRA EDUCA tiene celebrados 20 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, que tienen un remanente entre 14 y 9 años, se analiza como se muestra en la **Figura 25**

Vencimiento	Importe (1) \$
1 año	4,251,744
1 a 3 años	8,503,488
3 a 5 años	8,503,488
5 a 7 años	8,503,488
más de 7 años	13,350,738
Total	43,112,946

(1) Incluye los ingresos que generarán los Activos ubicados en el Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero.

17.4 - Huracán Otis (Contingencia)

Debido a las condiciones actuales en el Puerto de Acapulco, la reparación de los Activos pudiera llevar más tiempo del estimado, afectando sobre la misma base la operación del titular de la marca educativa y por consiguiente la normalización del cobro de las rentas.

Nota 17 - Hechos posteriores

a) En sesión celebrada el 16 de abril de 2024, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el

11 de abril de 2024, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo del anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio 2024 y reembolso de patrimonio por \$731,557, que será liquidada a más tardar el 24 de mayo del 2024.

b) En abril de 2024, el Fideicomiso hizo del conocimiento público, el proceso de la puesta en circulación de CBFIs a fin de pagar el 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités por las sesiones celebradas en marzo y abril de 2024.

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

Los Estados Financieros Consolidados

Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2024, fueron autorizados para su emisión el 16 de abril de 2024, por el Mtro. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).





FIBRA
EDUCA