



**FIBRA  
EDUCA**

**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 CUARTO TRIMESTRE PRELIMINAR 2023**

**el martes 5 de marzo de 2024**

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:**

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

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

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



# FIBRA EDUCA

*Reporte Trimestral*

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
DEL 1 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

# FIBRA EDUCA Y SUBSIDIARA CON CLAVE DE COTIZACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS (“CBFIS”): EDUCA 18 Y DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS (“CEBURES”): EDUCA 23L (“FLOTANTE”) EDUCA 23-2L (“FIJO”) Y EDUCA 23UL (“UDIBONO”) REPORTA SUS RESULTADOS NO AUDITADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2023

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

## Estimados Inversionistas:

**C**DMX, 27 de febrero de 2024 - FIBRA EDUCA (BMV: EDUCA), primera y única Fibra en México enfocada a invertir en Inmuebles preponderantemente pertenecientes al sector Educativo en México, anuncia sus resultados no auditados del Cuarto Trimestre de 2023 (“4T 2023”) correspondientes a las operaciones celebradas por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre del mismo año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre 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” y con lo establecido en el Artículo 33, fracción II de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes del Mercado de Valores y contiene lo requerido en el Anexo N BIS 3 “Instructivo para la elaboración del reporte aplicable a Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios”. 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 31 de diciembre de 2023 y por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2023, es recomendable que sean leídos junto con los Estados Financieros Consolidados anuales auditados de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que



terminó el 31 de diciembre de 2022. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 31 de diciembre de 2023, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277, como 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.

por el periodo comprendido del 1 de noviembre al 31 de diciembre de 2023 reflejan un impacto adverso en la utilidad operativa neta del 1.41%. Los ingresos y NOI que generan los

Activos de Acapulco representan el 8% anualizado aproximadamente, con respecto del total del portafolio inmobiliario de FIBRA EDUCA.

## EFFECTOS GENERADOS POR EL HURACÁN OTIS

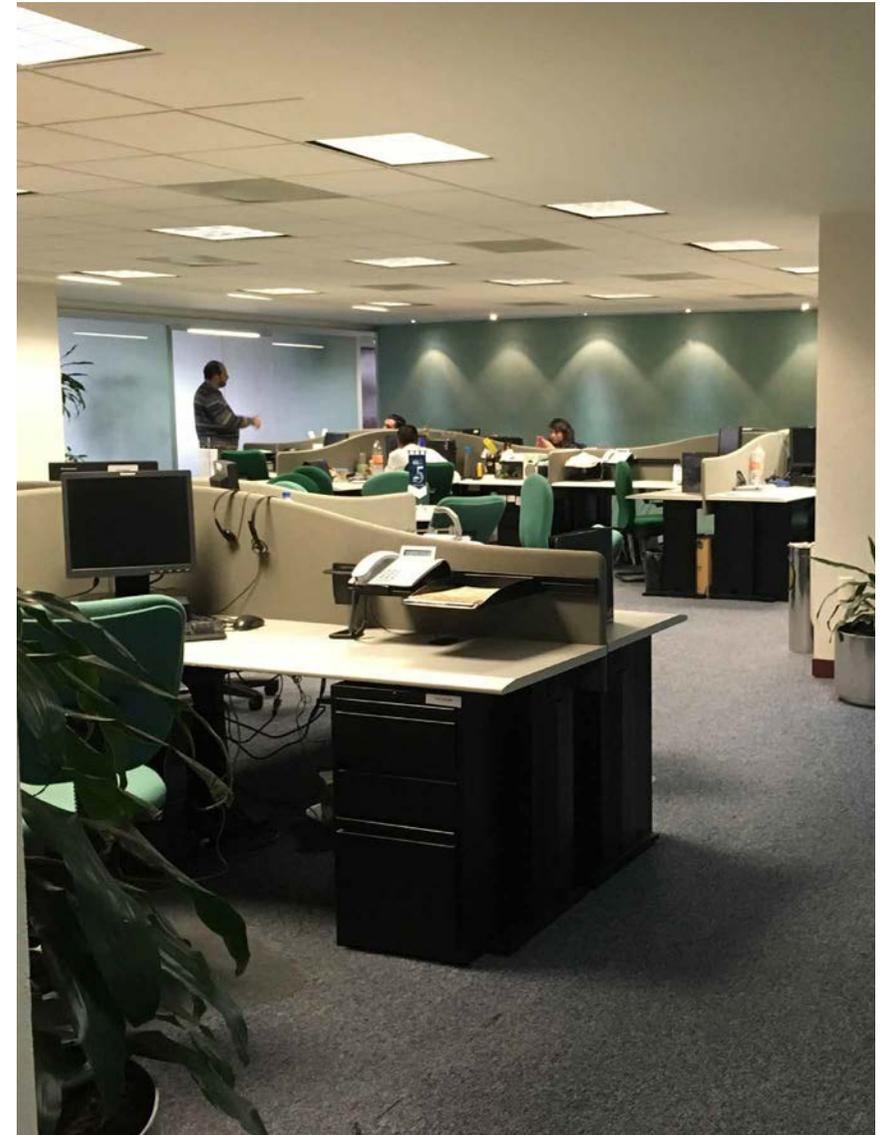
Con motivo del huracán Otis que golpeó al puerto de Acapulco en el estado de Guerrero el 25 de octubre de 2023, dos de nuestros inmuebles pertenecientes al sector educativo que comprenden un ABR total de 41,911 m2, que representa el 7.52% del total del ABR del Fideicomiso, se vieron afectados. Afortunadamente, no hubo pérdidas humanas que lamentar.

Inmediatamente después de lo ocurrido, el Administrador del Fideicomiso notificó a la aseguradora sobre este siniestro, quien solicitó; entre otros, llevar a cabo una inspección por parte de un Especialista en Estructura a fin contar con una revisión, estudio y análisis exhaustivo de los Activos. El Especialista en Estructura concluyó que los únicos daños a los inmuebles son en las instalaciones, cancelería, acabados y obras exteriores, dejando intacta la estructura de los edificios.

Una vez llevada a cabo la reparación, las Autoridades correspondientes realizarán una inspección a los Activos a fin de cerciorarse de que los inmuebles se

encuentran en condiciones apropiadas para continuar operando bajo la prestación de servicios educativos

El Arrendatario (Persona Relacionada del Fideicomiso) de estos Activos, 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 en ellos por parte del titular de la marca educativa se vio afectada con motivo del huracán Otis. Hasta el momento no hemos recibido ninguna misiva que indique la intención del Arrendatario de dar por terminado el contrato de arrendamiento, no obstante que han pasado prácticamente cuatro 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 consecuentes. Los ingresos no percibidos, así como los gastos no efectuados por el Fideicomiso,



# IMPACTOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DERIVADOS POR LOS EVENTOS MACROECONÓMICOS

Al 31 de diciembre de 2023, la Administración del Fideicomiso ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta el desastre natural ocurrido en octubre de 2023 en Acapulco de Juárez Guerrero, 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 y no hacer, establecidas en el propio contrato del Fideicomiso y en los documentos de la deuda financiera.

Así mismo, FIBRA EDUCA ha cumplido

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

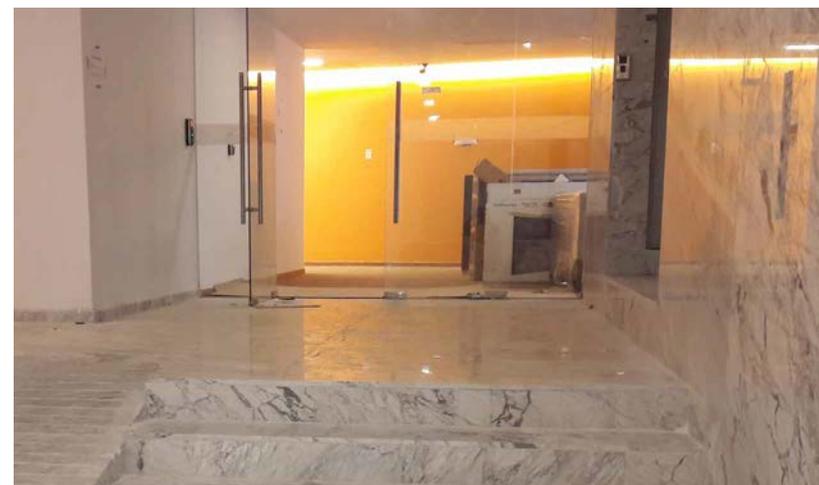
FIBRA EDUCA ha continuado mostrando la capacidad de cobro de sus ingresos, tomando en cuenta los efectos del desastre natural mencionado anteriormente, incluyendo los ajustes por la actualización en las rentas de aquellos contratos que han cumplido un año más de vigencia aplicando el incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor ("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.

enero al 31 de diciembre de 2023 y hasta la fecha de este reporte, y ii) los Incentivos a Ejecutivos por los resultados de su desempeño del ejercicio anterior, previa opinión del Comité de Compensaciones y Auditoría 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, se encuentran en circulación 1,227,594,866 CBFIs (1,227,538,204 CBFIs al cierre del ejercicio 2023), con clave de cotización EDUCA 18.

## II. Anticipos y liquidación 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 correspondientes al ejercicio 2023, así como la liquidación de la distribución en efectivo del Resultado Fiscal del ejercicio 2022 y de Reembolso del Patrimonio por \$2,817,625, según se detalla a continuación (**TABLA 1**):



## EVENTOS RELEVANTES OCURRIDOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y HASTA LA FECHA DE EMISIÓN DE ESTE REPORTE

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

### I. Circulación de CBFIs (EDUCA 18).

El 24 de febrero, 20 de abril, 2 de agosto, 7 de noviembre

de 2023 y 23 de febrero de 2024, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 27,644, 6,964, 15,820, 9,306 y 55,662 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

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
24 de octubre	24 de noviembre	3T 2023	356,435	369,443	725,878	0.591328
Total:			1,265,189	1,552,436	2,817,625	2.295378

TABLA 1

El 22 de febrero de 2024, el Comité Técnico aprobó previa opinión del Comité de Auditoría de su sesión celebrada el 15 de febrero de 2024, el pago en efectivo de la liquidación del Resultado Fiscal del ejercicio 2023 y el Reembolso de Patrimonio por \$705,990, que corresponde a las operaciones del 4T 2023, el cual será liquidado a más tardar el 8 de marzo de 2024.

Con estos anticipos y liquidación de las 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 y reapertura de Cebures que se llevó a cabo en agosto y diciembre de 2023; respectivamente, 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, calificaciones que fueron ratificadas en septiembre y noviembre de 2023.

Los Cebures de largo plazo fueron

inscritos en el Registro Nacional de Valores ("RNV") que mantiene la CNBV.

b) Destinar anualmente, a partir del ejercicio 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 Fibra Educa, A.C. (la "Fundación") con el propósito de destinarlo al otorgamiento de Becas a sus beneficiarios en términos de lo aprobado por la Asamblea de Tenedores y en cumplimiento con los objetivos de sostenibilidad comprometidos hasta 2030.

### IV. Cumplimiento de los dos KPIs comprometidos con el crédito simple para su vinculación a la sostenibilidad.

El 21 de marzo de 2023, el Fideicomiso anunció en la página de la BMV que fue notificado por el Banco Agente del primer crédito bancario simple sindicado contratado el 31 de marzo de 2022, que fue vinculado a la sostenibilidad, toda vez que FIBRA EDUCA cumplió al 31 de diciembre de 2022 con los dos KPIs ("Key Performance Indicators") sostenibles; uno relacionado con el Programa de Becas y otro con las certificaciones ambientales en 4 de las Propiedades pertenecientes al sector educativo (3 de ellas en nivel EDGE Advance 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 m<sup>2</sup> y por consiguiente, en términos del contrato de crédito, a partir de su primer aniversario, se redujeron 5 PBS por cada KPI cumplido sobre la Tasa de Interés Ordinaria.

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). Previo a la designación de estos Miembros, la propia Asamblea de

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

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 sostenible.

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, potencializando el sector educativo subyacente, 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 los 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	TIE 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 dentro de la BMV 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 Bajío.

Con este refinanciamiento FIBRA EDUCA estima disminuir sus costos financieros, traduciéndose 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 de Juárez en el estado de Guerrero el 25 de octubre, donde se encuentran ubicado dos de nuestros Activos pertenecientes del sector educativo, se activaron nuestros protocolos de contención de desastres.

### IX.Inicio de operaciones del primer sistema Fotovoltaico de FIBRA EDUCA en su Activo localizado en Culiacán, Sinaloa.

Habiendo sido aprobado el trámite de interconexión por parte de la

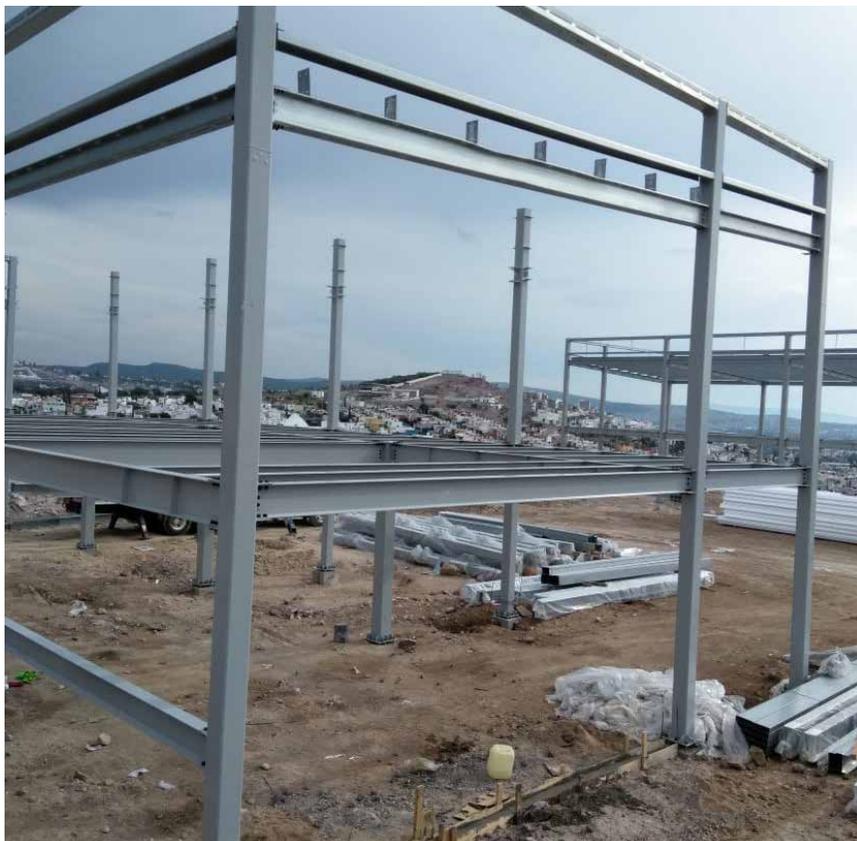
Comisión Federal de Electricidad para el Activo ubicado en Culiacán, Sinaloa, perteneciente al segmento educativo y cumplidos los requisitos legales para ello, el 13 de noviembre de 2023 FIBRA EDUCA inició con la operación de su primer sistema Fotovoltaico con una capacidad instalada de 58 kw, con el que se podrá energizar la operación del campus hasta en un 100% mediante fuentes limpias llegando a un 5.28% de la meta establecida para el 2030. La puesta en marcha de este sistema Fotovoltaico, se llevó a cabo en un plazo de 5 semanas a partir de su inicio.

Con esta acción se refuerza el compromiso con los Grupos de Interés de seguir trabajando en el cumplimiento con los indicadores de desempeño que constituyen acciones sostenibles en beneficio del medio ambiente y la comunidad.

### X. Adquisición de un Activo perteneciente al sector educativo, ubicado en el estado de Veracruz.

El 21 de noviembre de 2023, FIBRA EDUCA adquirió un Inmueble perteneciente al sector educativo para su cartera, ubicado en el estado de Veracruz, con un ABR de 2,255 m<sup>2</sup>. Dicho inmueble fue arrendado a partir de esa fecha. El contrato de arrendamiento establece una vigencia de 15 años prorrogables por un plazo igual. El CAP RATE estimado es de 10.40% con un NOI de 89.44%.

La compra, incluyendo el I.V.A. de la construcción y los gastos accesorios por traslado de dominio, fueron realizados con los excedentes disponibles del Fideicomiso. Con esta compra, FIBRA EDUCA continúa con el proceso de expansión de sus operaciones, cumpliendo así con los compromisos asumidos ante los Tenedores de los CBFIs de la



Emisora y siempre observando las obligaciones de las que es sujeto en términos de la legislación competente.

**IX.Colocación de \$3,983,147 con la reapertura de emisiones de deuda vinculada a la sostenibilidad.**

El 1 de diciembre de 2023, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista que el 29 de noviembre ofertó la primera reapertura de su Bono Vinculado a la Sostenibilidad bajo la modalidad de vasos comunicantes en sus tres tramos, logrando la colocación en sus tramos Flotante y Udizado de

la cantidad de \$3,983,147, monto muy cercano a lo previsto para esta reapertura que fue liquidada el 1 de diciembre de 2023.

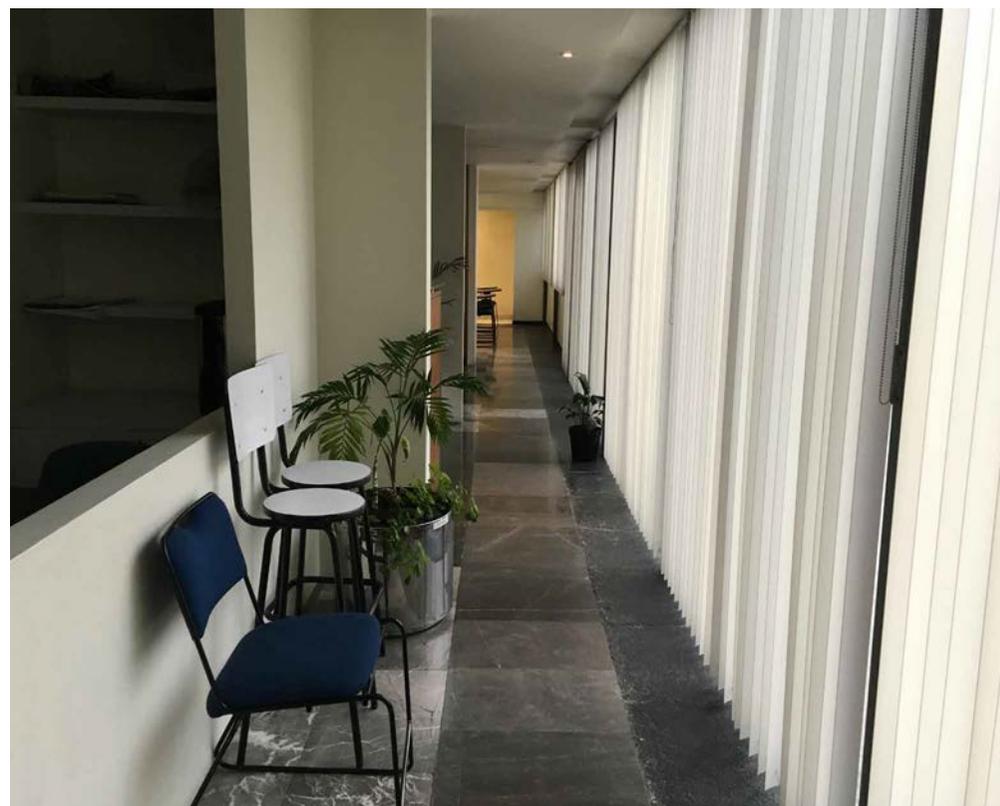
Esta reapertura se llevó a cabo bajo los mismos términos y condiciones de la colocación efectuada el pasado 17 de agosto de 2023, quedando con las características de cada tramo, según se menciona a continuación (**TABLA 4**):

Con estos recursos se hizo la liquidación el 1 de diciembre de 2023 del crédito simple que se tenía contratado anteriormente; y el remanente, será utilizado para llevar a cabo inversiones inmobiliarias.

Clave de pizarra	EDUCA 23L Flotante	EDUCA 23-2L Fijo <sup>(2)</sup>	EDUCA 23-UL Real
Fecha de vencimiento	13 de agosto de 2026	-	4 de agosto de 2033
Monto Emisión	\$135,000	-	\$3,848,147
Número de Títulos/UDIS	1,350,000	-	4,843,672
Valor de UDI (1)	-	-	\$7.94469
Vigencia Cebures (días)	986	-	3,534
Formato de Tasa	Variable	-	Fija Real
Tasa de interés	TIIE 28 +1.15%	-	UDI Bono 31-35=4.50%+2.10%=6.60%
Amortización Voluntaria Anticipada	-	-	UDI Bono + 0.35%
Precio colocación (1) \$	100	-	-
Precio colocación UDIS	-	-	100 UDIS
Pago de cupón	Cada 28 días	-	Cada 182 días

(1) IMPORTES EXPRESADOS EN PESOS MEXICANOS.  
(2) TRAMO DECLARADO DESIERTO.

**TABLA 4**



## RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 4T 2023

- Los Ingresos por Arrendamiento del 4T 2023 fueron de \$1,003,020 siendo ligeramente inferiores en un 0.26% (\$2,566), respecto al mismo trimestre del año anterior. De igual forma los ingresos acumulados al 4T 2023 de \$4,090,143 tuvieron un incremento del 12.59% (\$457,224) comparados con el mismo periodo del año anterior (\$3,632,923). **(GRÁFICA 1)**.

- La Utilidad de Operación del 4T 2023 fue de \$1,932,987, inferior en un 13.43% (\$299,750), en comparación con la del 4T 2022 (\$2,232,737). Al 31 de diciembre de 2023, la Utilidad de Operación fue de \$4,586,147 superior en un 2.29% (\$102,531) respecto al cierre del ejercicio 2022 (\$4,483,616). **(GRÁFICA 2)**

- La Utilidad Integral - Neta del Periodo del 4T 2023 fue de \$1,709,608, teniendo un decremento del 17.32% (\$358,083) comparado con el 4T 2022 (\$2,067,691). De forma acumulada al 31 de diciembre de 2023 fue de \$3,818,701 teniendo una disminución del 8.09% (\$335,977) frente al cierre del ejercicio 2022 (\$4,154,678). **(GRÁFICA 3)**.

- El NOI / EBITDA del 4T 2023 fue de \$867,803 lo que representa un decremento marginal del 0.61% (\$5,328) frente al 4T 2022 (\$873,131) y de forma acumulada al 4T 2023 fue de \$3,558,279 teniendo un incremento respecto al 31 de diciembre de 2022 de 12.67% (\$399,999) **(GRÁFICA 4)**.

- El margen del NOI del 4T 2023 fue de 86.52% (86.83% del mismo trimestre del año anterior). De forma acumulada al 4T 2023 y 2022 fue de 87.00% y 86.93%, respectivamente.

- El FFO del 4T 2023 fue de \$712,920, que representa un decremento de \$10,025 (1.39%) comparado con el mismo trimestre del año anterior (\$722,945). De forma acumulada al 4T 2023 fue de \$2,914,671, representado un incremento del 1.70% (\$48,858) frente al del mismo periodo del ejercicio anterior (\$2,865,813). **(GRÁFICA 5)**.



GRÁFICA 1



GRÁFICA 2



GRÁFICA 3



GRÁFICA 4

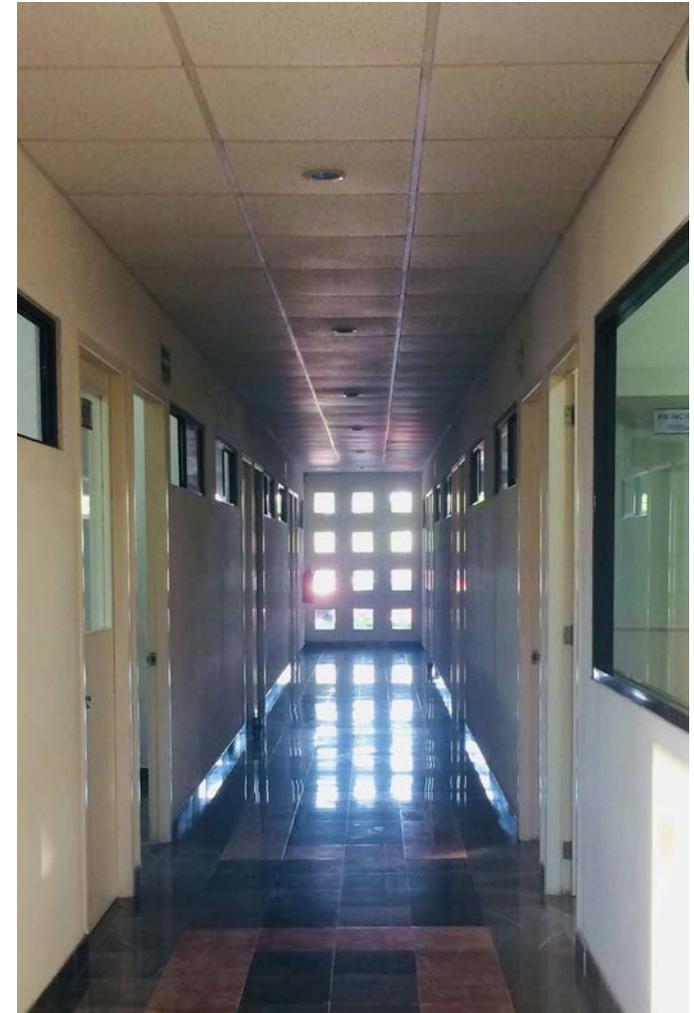


GRÁFICA 5



GRÁFICA 6

- El AFFO del 4T 2023 fue de \$ 705,990, siendo superior al del 4T 2022 (\$690,945) en un 2.18% (\$ 15,045), que representó un incremento de \$ 0.012242 pesos por CBF1. De forma acumulada al 4T 2023 fue de \$ 2,832,671 teniendo un incremento del 1.09% (\$30,558) comparado con el mismo periodo del año anterior (\$2,802,113). (GRÁFICA 6).



## 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 octubre al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (TABLA 5):

A continuación, se explican las principales variaciones de los resultados del 4T 2023 en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior:

### 1. Ingresos por arrendamiento

El Arrendatario de los Activos ubicados en el puerto de Acapulco 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 las actividades que lleva a cabo el operador de la marca educativa dentro de ellos, se vieron afectadas con motivo del huracán Otis. Por 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 cuatro 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. El Fideicomiso tiene una expectativa que en un corto plazo estas rentas podrán ser restituidas a través de la indemnización que lleve a cabo la Aseguradora.

Los efectos adversos mencionados anteriormente, fueron compensados con el resultado en el incremento en las rentas por los ajustes inflacionarios de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario medidos en términos del INPC.

Resultado	4T		Variación	
	2023	2022	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	1,003,020	1,005,586	(2,566)	(0.26)
Gastos de Operación y Mantenimiento	112,142	118,169	(6,027)	(5.10)
Gastos de Administración	24,627	14,955	9,672	64.67
	866,251	872,462	(6,211)	(0.71)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	1,078,666	1,371,025	(292,359)	(21.32)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	(11,930)	(10,750)	(1,180)	10.98
Utilidad de Operación	1,932,987	2,232,737	(299,750)	(13.43)
Intereses a Favor	97,033	25,563	71,470	279.58
Intereses a Cargo	(250,335)	(175,078)	(75,257)	42.98
Costos Financieros	(33,895)	(15,529)	(18,366)	118.27
Otros (gastos) ingresos financieros - Neto	(36,146)	1	(36,147)	(3,614,700.00)
Resultado de Financiamiento - Neto	(223,343)	(165,043)	(58,300)	35.32
Otras partidas integrales	(36)	(3)	(33)	1,100.00
Utilidad Integral - Neta del Periodo	1,709,608	2,067,691	(358,083)	(17.32)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	1,227,514,107	1,227,457,224	56,883	0.00
Utilidad Básica por CBFI	1.392740	1.684532	(0.291792)	(17.32)
NOI	867,803	873,131	(5,328)	(0.61)
Margen NOI	86.52	86.83	(0.31)	(0.36)
Utilidad Integral - Neta del periodo	1,709,608	2,067,691	(358,083)	(17.32)
Amortización del Costo de Financiamiento	33,895	15,529	18,366	118.27
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	(1,078,666)	(1,371,025)	292,359	(21.32)
Revaluación de la deuda financiera	36,153	-	36,153	-
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	11,930	10,750	1,180	10.98
FFO	712,920	722,945	(10,025)	(1.39)
Reparto de Excedente de Efectivo	30,000	-	30,000	-
Reserva de Capex	(25,000)	(21,250)	(3,750)	17.65
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	(11,930)	(10,750)	(1,180)	10.98
AFFO	705,990	690,945	15,045	2.18
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,594,866	1,227,506,114	88,752	0.01
AFFO por certificado	0.575100	0.562885	0.012215	2.17
ABR (m <sup>2</sup> )	540,637	538,382	2,255	0.42

TABLA 5

Por consiguiente, los ingresos del 4T 2023 tuvieron un decremento marginal del 0.25% respecto al 4T del 2022.

## 2. Costos y gastos

Los trabajos de mantenimiento que se venían dando a los Inmuebles ubicados en el puerto de Acapulco, fueron suspendidos, por no ser necesarios ni posibles toda vez que esos Activos se encuentran en reparación por el momento. Por consiguiente, los costos de operación y mantenimiento tuvieron una disminución del 5.10% en el 4T 2023 en comparación con el mismo trimestre del año anterior.

## 3. Gastos para la estrategia de Sostenibilidad

En la Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023, los Tenedores resolvieron donar anualmente, a partir del ejercicio 2023, el equivalente en pesos de hasta el 1.35% de los ingresos por rentas devengadas del Fideicomiso a los Grupos Educativos que de tiempo en tiempo formen parte del Programa de Becas gestionado por la Fundación con el propósito de destinarlo a su Programa de Becas en cumplimiento con los indicadores de Sostenibilidad comprometidos para el 2030.

El 21 de diciembre de 2023, el Fideicomiso celebró un contrato con su

Parte Relacionada Lucerna Colegio de Excelencia, S.C., ("Lucerna") quien está autorizada para recibir donativos, a fin de que FIBRA EDUCA le donara la cantidad de \$47,000, que representa el 1.15% de los ingresos por arrendamiento al cierre del ejercicio 2023 para la prestación de servicios educativos del Programa de Becas, ya sean otorgados por Lucerna en lo personal y/o por cualesquiera otra de las marcas educativas que pertenezcan a Nacer Global. Durante el ejercicio 2023, el Fideicomiso llevo a cabo las provisiones respectivas a este Donativo.

## 4. Intereses a favor

Las inversiones que llevó a cabo FIBRA EDUCA en instrumentos financieros permitidos a Fibras de conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta, tuvieron un incremento significativo en el último mes del 4T de 2023, debido al remanente no utilizado de los recursos obtenidos de la emisión de la reapertura del Bono Vinculado a la Sostenibilidad, generando así un rendimiento mayor de aproximadamente \$18,507.

Por otra parte, la tasa de interés del 4T 2023 incremento 97 pbs respecto al 4T 2022, teniendo así un impacto favorable en los rendimientos.

Finalmente, el precio de la liquidación de la reapertura del Bono Vinculado a la Sostenibilidad llevada a cabo el 1 de diciembre de 2023, se fijó a "precio sucio", generando así un interés a favor por \$37,072.

El "precio sucio", es el valor por Cebures en el mercado bursátil, que incluye entre otros, una parte del interés implícito devengado desde la fecha de colocación inicial (agosto 2023) y hasta la de reapertura (diciembre 2023).

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

### Intereses a cargo

Con motivo de la reapertura del Bono Vinculado a la Sostenibilidad, FIBRA EDUCA reconoció en diciembre del 2023 los intereses devengados del primer y cuarto cupón de los tramos 23-UL y 23-L; respectivamente, desde la fecha de inicio del periodo de agosto y noviembre de 2023; según corresponde, hasta el 1 de diciembre de 2023, por \$1,329 y \$75,130; respectivamente.

Los incrementos en los costos financieros que potencialmente se originarían por el aumento real en la deuda financiera que fue de \$2,028,032 y que representa el 36% respecto a la deuda que tenía el Fideicomiso al inicio del año 2023, así como el alza en la Tasa de Interés Interbancaria ("TIIE"), cuyo promedio oscilaba en el 4T 2023 en 11.50% mientras que en el mismo periodo del 2022 era de 8.98%, es decir, un incremento de 252 pbs, fueron abatidos con la reducción importante que obtuvo el Fideicomiso en el margen (spread) y condiciones de los bonos vinculados a la sostenibilidad.

### Amortización del costo financiero

Con la liquidación anticipada que se llevó a cabo el 1 de diciembre de 2023, del crédito simple contratado en el primer trimestre de 2022, se amortizó el remanente de sus comisiones y gastos, originando así un cargo adicional a lo registrado en el 4T 2022 de \$15,268.

### Otros (gastos) ingresos financieros

En el 4T 2023 se llevó a cabo la revaluación del bono vinculado a la sostenibilidad en su tramo expresado en Unidades de Inversión ("UDI") por \$36,153.



## SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Los principales rubros del Estado de Situación Financiera de FIBRA EDUCA al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se presentan a continuación (**TABLA 6**):

En agosto y diciembre de 2023, FIBRA EDUCA llevó a cabo la emisión y reapertura; respectivamente, de un Bono Vinculado a la Sostenibilidad por un monto total neto de comisiones y gastos (incluyendo IVA) de \$7,658,565. El destino de estos recursos fue utilizado para la liquidación anticipada del crédito simple que fue contratado a finales del 1T 2022, que tenía un saldo insoluto de \$5,695,000, el cuál contemplaba una amortización única que se realizaría el 31

de marzo de 2024, pudiéndose extender 12 meses adicionales, siempre y cuando FIBRA EDUCA cumpliera con todos los convenants establecidos para dicho crédito. El remanente de los recursos obtenidos por la emisión y reapertura de este bono por aproximadamente \$1,963,565 se conserva en efectivo y equivalentes en efectivo al cierre del ejercicio 2023, los cuales se utilizarán para llevar a cabo adquisiciones de inmuebles pertenecientes al sector educativo.

El crecimiento en términos reales de la deuda del Fideicomiso fue de \$2,028,032.

El IVA que tenía a favor el Fideicomiso a

inicios del ejercicio 2023 por \$254,279, fue recuperado en su totalidad en la primera mitad del ejercicio 2023, contribuyendo así al incremento en efectivo y equivalentes en efectivo al cierre del ejercicio fiscal 2023.

El crecimiento en las Propiedades de Inversión obedece a:

a) Al 31 de diciembre de 2023, FIBRA EDUCA en conjunto con un valuador de reconocido prestigio, llevo a cabo la revaluación de su portafolio inmobiliario obteniendo una ganancia en el valor razonable de las Propiedades de Inversión de \$1,078,666. Para la determinación del valor de las Propiedades de Inversión de FIBRA EDUCA, el valuador utilizó un ponderado de diversos enfoques, incluyendo, entre otros, el de valor de capitalización de ingresos.

El incremento en el ejercicio 2023, obedece principalmente, al alza en diversos factores macroeconómicos como son principalmente la inflación ocurrida en México en los últimos doce meses, que fue de 4.66% en 2023 y a la Tasa de Interés Libre de Riesgo prevaleciente en el País, que para el valuador independiente, es la Tasa de CETES a 180 días, que tuvo un incremento de 34 pbs, respecto a la tasa que se tenía al inicio del año.

Debido a que los daños ocasionados en dos Activos ubicados en el Puerto de Acapulco de Juárez Guerrero no tuvieron daños estructurales como consecuencia del huracán Otis, el valor razonable de los mismos se mantuvo prácticamente sin cambios a los determinados al 31 de diciembre de 2022, resaltando que la valuación del ejercicio 2023 considera el impacto que pudieran generar los costos de la reparación de estos Inmuebles.

b) FIBRA EDUCA llevo a cabo obras consistentes, entre otros, en instalación de paneles fotovoltaicos, cambio de equipos de aire acondicionado, mejoras al sistema de suministro de agua, canchas de usos múltiples, remodelaciones de espacios e instalaciones para habilitar quirófanos y laboratorios para llevar a cabo prácticas estudiantiles, así como de rehabilitación de cubiertas de techos en 6 inmuebles pertenecientes a los sectores educativo y de oficinas. El costo de estas remodelaciones y adaptaciones asciende a \$103,614, de los cuales \$100,001 han sido pagados a Partes Relacionadas que los realizaron. Estas obras fueron registradas dentro de las construcciones de las Propiedades de Inversión, toda vez que estos trabajos generan valor al inmueble al mismo tiempo que incrementan su vida útil, garantizando así, que haya un mejor uso del espacio y consecuentemente una mayor visibilidad para el inquilino del beneficio obtenido por la renta actual de dichos espacios 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.

c) 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 los Arrendatarios del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso ha hecho anticipos a cuenta de estas obras por

Concepto	Diciembre		Variación	
	2023 \$	2022 \$	\$	%
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,462,889	1,186,027	2,276,862	191.97
Impuesto al valor agregado por recuperar	-	254,279	(254,279)	(100.00)
Cuentas por cobrar a Partes Relacionadas y otros activos circulantes no financieros	12,621	13,825	(1,204)	(8.71)
<b>Total activo circulante</b>	<b>3,475,510</b>	<b>1,454,131</b>	<b>2,021,379</b>	<b>139.01</b>
Propiedades de Inversión	36,532,060	35,246,000	1,286,060	3.65
Otros activos no financieros	32,184	32,500	(316)	(0.97)
<b>Total activo no circulante</b>	<b>36,564,244</b>	<b>35,278,500</b>	<b>1,285,744</b>	<b>3.64</b>
<b>Total Activo</b>	<b>40,039,754</b>	<b>36,732,631</b>	<b>3,307,123</b>	<b>9.00</b>
<b>Pasivo</b>				
Pasivos financieros circulantes	226,382	21,921	204,461	932.72
Deuda financiera no circulante - Neta	7,717,142	5,618,028	2,099,114	37.36
Otros pasivos no financieros no circulantes	31,081	31,794	(713)	(2.24)
<b>Total Pasivo</b>	<b>7,974,605</b>	<b>5,671,743</b>	<b>2,302,862</b>	<b>40.60</b>
<b>Patrimonio Contable</b>				
Patrimonio contribuido - Neto	22,061,201	23,323,205	(1,262,004)	(5.41)
Utilidades acumuladas	10,003,948	7,737,683	2,266,265	29.29
<b>Total Patrimonio Contable</b>	<b>32,065,149</b>	<b>31,060,888</b>	<b>1,004,261</b>	<b>3.23</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Contable</b>	<b>40,039,754</b>	<b>36,732,631</b>	<b>3,307,123</b>	<b>9.00</b>

TABLA 6

\$77,899, quedando así liquidado prácticamente la totalidad de los costos estimados de esta obra.

Por otra parte, el Fideicomiso ha llevado a cabo anticipos por \$3,435, que servirán para realizar la instalación de Paneles Fotovoltaicos en dos de sus inmuebles pertenecientes al sector educativo.

d) El 21 de noviembre de 2023, FIBRA EDUCA adquirió un inmueble perteneciente al sector educativo para su cartera, ubicado en el estado de Veracruz, con un ABR de 2,255 m<sup>2</sup>. Dicho inmueble fue arrendado a partir de esa fecha. El contrato

de arrendamiento contempla una vigencia de 15 años prorrogables por un plazo igual. El CAP RATE estimado es de 10.40% con un NOI de 89.44%.

Finalmente, al cierre del ejercicio 2023, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados del Bono Vinculado a la Sostenibilidad en sus tramos flotante, fijo y real por \$16,422, \$30,460 y \$130,424; respectivamente. La fecha de vencimiento de los cupones de esos tramos del Bono Vinculado a la Sostenibilidad, serán en los primeros dos meses del 2024, siendo esto la principal razón del incremento en los pasivos financieros circulantes.

## FLUJOS DE EFECTIVO

A continuación, se presentan las principales líneas de los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (**TABLA 7**):

Los Estados de Flujos de Efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022, reflejan las transacciones explicadas anteriormente en los Estados Resultados Integrales Consolidados

Intermedios y en los Estados de Situación Financiera. Adicionalmente, 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.



## 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



Concepto	Diciembre		Variación	
	2023 \$	2022 \$	\$	%
Utilidad del período antes de impuestos a la utilidad	3,818,737	4,154,681	(335,944)	(8.09)
<b>Ajustes a la Utilidad:</b>				
Gastos financieros netos, (incluye intereses a cargo y amortización de las comisiones del Crédito Simple)	720,577	328,900	391,677	119.09
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión – Neto	(1,078,666)	(1,371,025)	292,359	(21.32)
Revaluación de la deuda financiera	46,181	-	46,181	100.00
Otros ajustes	6,983	4,971	2,012	40.47
<b>Total de Ajustes a la Utilidad</b>	<b>(304,925)</b>	<b>(1,037,154)</b>	<b>732,229</b>	<b>(70.60)</b>
<b>Actividades de operación:</b>				
Disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar	282,998	(209,689)	492,687	(234.96)
Otras actividades de operación	8,133	(37,213)	45,346	(121.86)
	<b>291,131</b>	<b>(246,902)</b>	<b>538,033</b>	<b>(217.91)</b>
<b>Aumento de efectivo neto por la operación:</b>	<b>3,804,943</b>	<b>2,870,625</b>	<b>934,318</b>	<b>32.55</b>
<b>Actividades de inversión:</b>				
Adquisición de Propiedades de Inversión	(22,446)	(5,890,580)	5,868,134	-
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	(184,948)	-	(184,948)	-
Otras actividades de inversión	209,033	114,267	94,766	82.93
<b>Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión:</b>	<b>1,639</b>	<b>(5,776,313)</b>	<b>5,777,952</b>	<b>(100.03)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>				
Disposición neta de comisiones y pago anticipado del Crédito Simple	1,971,478	5,578,868	(3,607,390)	-
Intereses pagados del Crédito Simple	(677,938)	(392,257)	(285,681)	528.06
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(2,817,625)	(2,811,604)	(6,021)	0.21
Otras actividades de financiamiento	(5,635)	(5,244)	(391)	7.46
<b>Efectivo utilizado en actividades de financiamiento:</b>	<b>(1,529,720)</b>	<b>2,369,763</b>	<b>(3,899,483)</b>	<b>(164.55)</b>
<b>Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>2,276,862</b>	<b>(535,925)</b>	<b>2,812,787</b>	<b>(524.85)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	1,186,027	1,721,952	(535,925)	(31.12)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>3,462,889</b>	<b>1,186,027</b>	<b>2,276,862</b>	<b>191.97</b>

TABLA 7

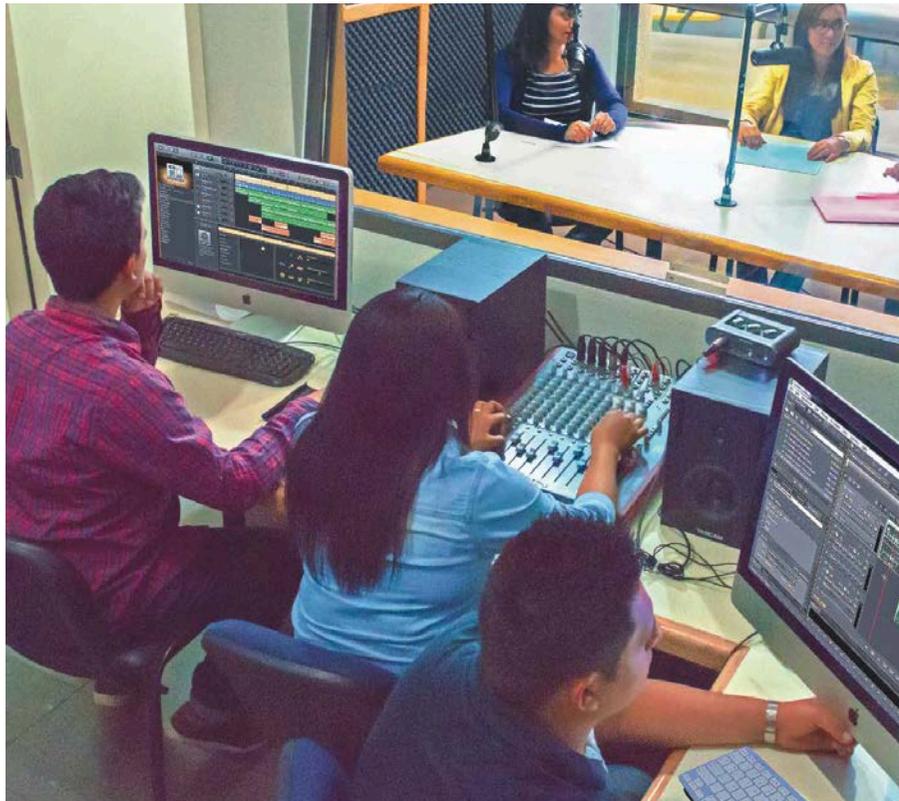
## PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Al 31 de diciembre de 2023, el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA, ascendió a \$36,532,060, integrado por: i) 26 Inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 483,023 m<sup>2</sup>, ii) 35 Centros de Aprendizaje con un ABR de 22,707 m<sup>2</sup> y iii) 5 Inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m<sup>2</sup>. Estos inmuebles se encuentran ubicados en 20 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional.

Al 31 de diciembre de 2023, FIBRA EDUCA en conjunto con un valuador de reconocido prestigio, llevo a cabo la revaluación de su portafolio inmobiliario obteniendo una

ganancia en el valor razonable de las Propiedades de Inversión de \$1,078,666. Para la determinación del valor de las Propiedades de Inversión de FIBRA EDUCA, el valuador utilizó un ponderado de diversos enfoques, incluyendo, entre otros, el de valor de capitalización de ingresos.

Con motivo del huracán Otis que golpeó al puerto de Acapulco en el estado de Guerrero el 25 de octubre de 2023, dos de los inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR total de 41,911 m<sup>2</sup>, que representa el 7.52% del total del ABR del Fideicomiso, se vieron afectados.



Es importante mencionar que no hubo pérdidas humanas que lamentar.

Inmediatamente después de lo ocurrido, el Administrador del Fideicomiso notificó a la aseguradora sobre este siniestro, quien solicitó, entre otros, llevar a cabo una inspección por parte de un Especialista en Estructura a fin contar con una revisión, estudio y análisis exhaustivo a los Activos. El Especialista en Estructura concluyó que los únicos daños a los inmuebles son en las instalaciones, cancelería, acabados y obras exteriores, quedando intacta la estructura de los edificios.

Por tal motivo, el valor razonable de los mismos se mantuvo prácticamente sin cambios a los determinados al 31 de diciembre de 2022, resaltando que la valuación del ejercicio 2023 considera el impacto que pudieran generar los costos de la reparación de estos Inmuebles.

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.

Cinco de las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA pertenecientes al sector educativo, que constituían el Aforo total requerido en el contrato de crédito bancario simple, fueron liberadas de todo gravamen, en virtud de la liquidación de este crédito que se llevó a cabo el 1 de diciembre de 2023.

Las Propiedades de Inversión que integran el Portafolio de FIBRA EDUCA, se encuentran totalmente aseguradas, cubriendo así 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 está representado por un género distinto al otro 57.15%, 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 8**):

Al 31 de diciembre 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 8



## 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 revolvente 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 diciembre de 2023, el Capital Humano del Administrador se encuentra integrado según se muestra a continuación (**TABLA 9**):

Capital Humano	Número			%	
	Femenino	Masculino	Total	Femenino	Masculino
Ejecutivos	1	4	5	20.00	80.00
Administrativos	18	16	34	52.94	47.06
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>39</b>	<b>48.72</b>	<b>51.28</b>

**TABLA 9**

## 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 10, 11, 12 Y 13 Y GRÁFICAS 7,8,9 Y 10**).

Precio de cotización de los CBFIs expresado en pesos mexicanos	4T 2023		
	Octubre	Noviembre	Diciembre
Cierre	55.00	52.00	52.00
Máximo	55.00	55.35	52.00
Mínimo	54.10	52.00	52.00
Volumen operado (1)	9,131	7,990	5,119

**TABLA 10**

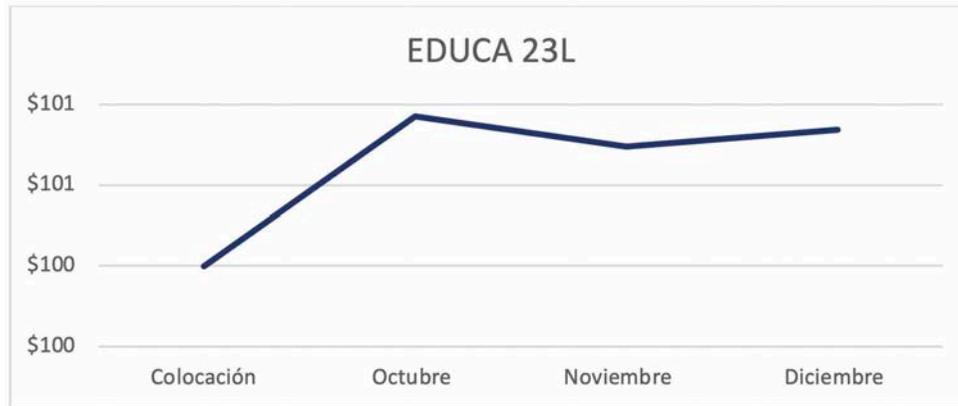


**GRÁFICA 7**



Tramo del Bono	Colocación	Octubre	Noviembre	Diciembre
<b>EDUCA 23L</b>	100.00	100.93	100.74	100.84

TABLA 11



GRÁFICA 8

Tramo del Bono	Colocación	Octubre	Noviembre	Diciembre
<b>EDUCA 23UL (Pesos Mexicanos)</b>	781.13	766.59	797.68	822.27

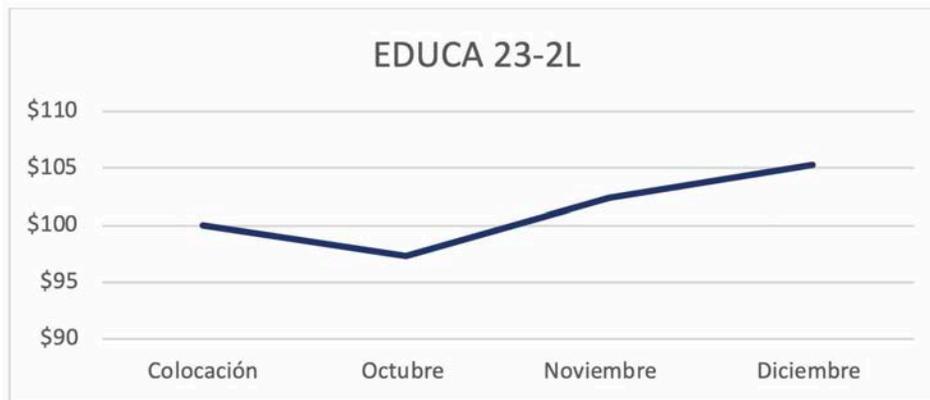
TABLA 13



GRÁFICA 10

Tramo del Bono	Colocación	Octubre	Noviembre	Diciembre
<b>EDUCA 23-2L</b>	100.00	97.28	102.44	105.31

TABLA 12



GRÁFICA 9

## 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.



FIBRA  
EDUCA