



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 SEGUNDO TRIMESTRE 2024

el martes 6 de agosto de 2024

a las 9:00 hrs. (Ciudad de México)

Para acceder, favor de marcar:

55 2881 4629

Participantes PRINCIPAL, CDMX

55 2881 4628

Participantes ALTERNO, CDMX

+1 (888) 858 3559

Participantes, USA 800 TollFree

+1 (917) 341 2829

Participantes, USA New York

Participantes:

Raúl Martínez Solares Piña. Director General/R I.

Juan Galindo Valadez. Director de Administración y Finanzas

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



FIBRA EDUCA

Reporte Trimestral

REPORTE TRIMESTRAL AL 30 DE JUNIO Y POR EL PERIODO
COMPRENDIDO DEL 1 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO 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 CBFI y CEBURES
O QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO

Estimados Inversionistas:

CDMX, 26 de julio de 2024 - FIBRA EDUCA (BMV: EDUCA), primera y única Fibra en México enfocada en invertir en Inmuebles que preponderantemente pertenezcan al sector Educativo en México, anuncia sus resultados no auditados del Segundo Trimestre de 2024 ("2T 2024") correspondientes a las operaciones celebradas por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio del mismo año.

En el 2T 2024, FIBRA EDUCA cumplió su 6° aniversario de haber lanzado su oferta pública inicial en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"), periodo en el que el CBFI de FIBRA EDUCA ha reflejado un rendimiento del 226.70% (**TABLA 1**).

Durante estos primeros seis años, FIBRA EDUCA ha llevado a cabo distribuciones trimestrales del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio por \$15,448,819 (\$12.59 pesos mexicanos por CBFI).

En sesión celebrada el 25 de julio de 2024, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo un anticipo en efectivo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal del ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2024 y Reembolso de Patrimonio que se pagará a más tardar el 26 de agosto de 2024 por \$735,111. No obstante la disminución en los ingresos que tuvo en el 2T 2024 debido a los efectos adversos originados del huracán Otis, FIBRA EDUCA pagará la mayor distribución desde que debutó en la BMV, hace poco más de 6 años.

Precio de cotización CBFI		Plusvalía		Distribución por CBFI (1)		Rendimiento total	
27 junio de 2018	30 de junio de 2024	\$	%	\$	%	\$	%
\$ 20.00	\$ 52.75	32.75	163.75	12.59	62.95	45.34	226.70

(1) Distribuciones efectivamente pagadas al 2T 2024.

TABLA 1



Este incremento fue consecuencia de:

a) El alza en los rendimientos financieros por 136.35%, equivalente a \$52,374, que obtuvo el Fideicomiso en el trimestre actual en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Dichos rendimientos fueron el resultado del incremento en el monto de las inversiones permitidas a las Fibras en términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta, toda vez que el Fideicomiso mantiene el remanente de los recursos ofertados en la reapertura de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad que se llevó a cabo a finales del ejercicio anterior, en tanto dichos recursos son invertidos en otros Activos Inmobiliarios. Cabe recordar, que este remanente es el resultado obtenido entre los recursos que se colocaron entre el gran Público Inversionista y el pago del crédito simple que había sido contratado a principios del 2022.

b) La disminución del 19.85% equivalente a \$41,651, en el costo del servicio de la deuda que se obtuvo en el periodo actual en comparación con la determinada en el 2T 2023, no obstante que la deuda financiera al 30 de junio de 2024 es mayor que la que se tenía hace un año en un 38.40%. Esta situación se explica principalmente por la disminución en los márgenes ("spread") de intereses, que fueron pactados en los términos y condiciones de las emisiones de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de junio 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

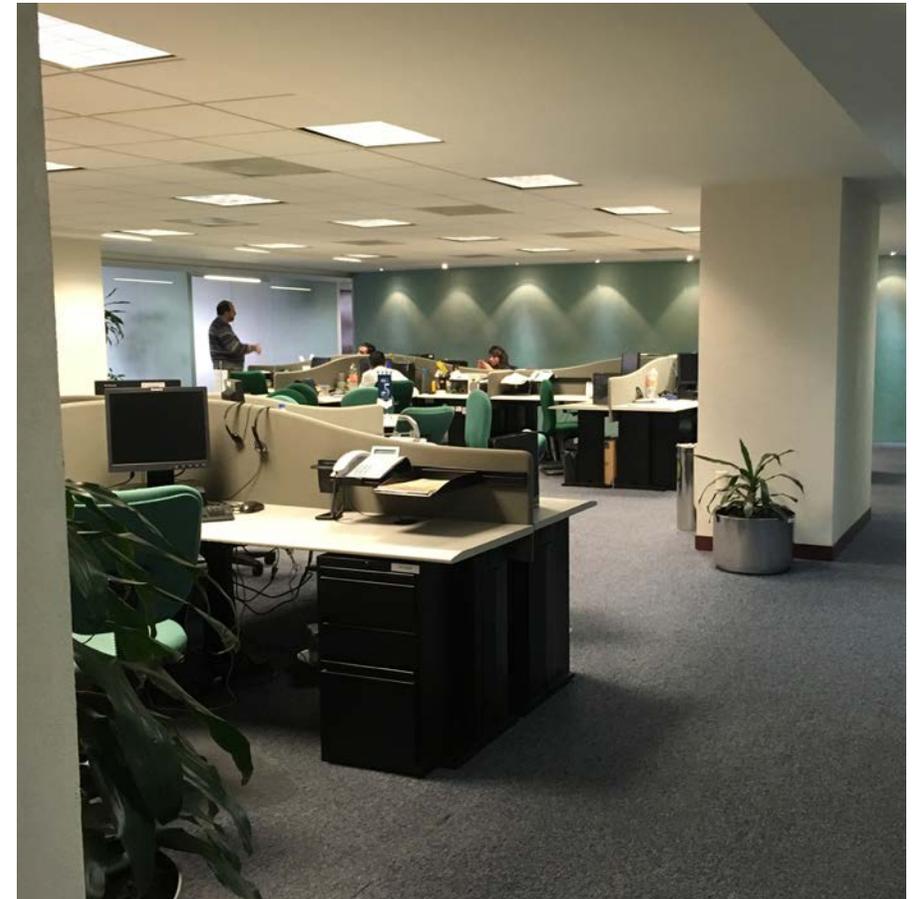
la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales auditados, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2023.

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 30 de junio de 2024 y por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2024, es recomendable que sean leídos junto con los Estados Financieros Consolidados auditados de FIBRA EDUCA 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 30 de junio 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 Y POR LOS DESASTRES NATURALES

Al 30 de junio 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 Juárez Guerrero, cambios en el

desempeño operacional, de inflación y de tasas de interés estimadas en México para los siguientes 12 meses, concluyendo que el Fideicomiso es y será capaz de operar como negocio en marcha en un futuro previsible.

EVENTOS RELEVANTES OCURRIDOS DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2024 Y HASTA LE FECHA DE EMISIÓN DE ESTE REPORTE.

Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio.

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago

de dos anticipos a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio por \$1,437,548, según se detalla en la **TABLA 2:**

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					
2024	2024	4T 2023 1T 2024	318,660	387,331	705,991	0.575100
22 de febrero 16 de abril	7 de marzo 24 de mayo		387,795	343,762	731,557	0.595922
		Total:	706,455	731,093	1,437,548	1.171022

TABLA 2

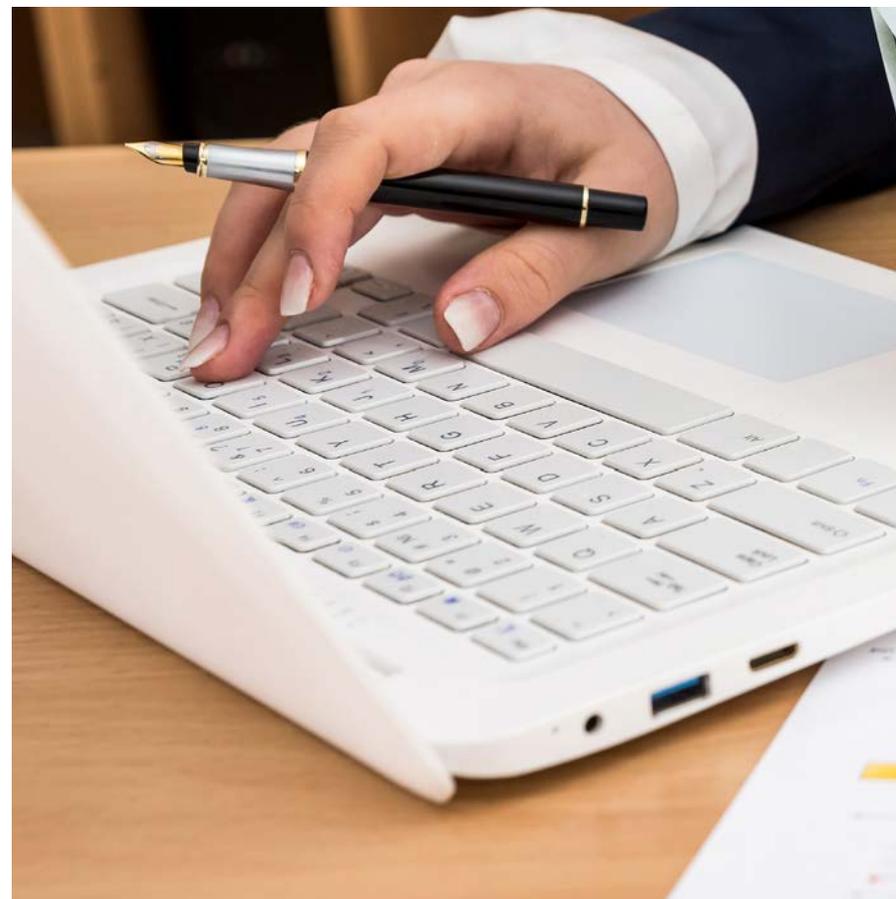
Adicionalmente, en sesión del Comité Técnico celebrada el 25 de julio de 2024, los Miembros aprobaron liquidar a más tardar el 26 de agosto de 2024 un anticipo en efectivo a cuenta de la distribución del resultado fiscal del ejercicio 2024 y un reembolso del patrimonio por \$735,111. Este pago confirma la tendencia de distribuciones al alza, siendo esta la más grande que ha liquidado el Fideicomiso desde que se llevó a cabo la oferta pública inicial, hace poco más de 6 años.

Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 66,178 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, en las fechas que se mencionan a continuación, 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 del Comité de Compensaciones y Auditoría y aprobación del Comité Técnico. El resto de sus incentivos se liquidó en efectivo (**TABLA 3**).

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.



Concepto	CBFIs
CBFIs en circulación al 01 de enero de 2024	1,227,538,204
Puesta en circulación de CBFIs (2024):	
Febrero	56,662
Abril	9,516
Total:	66,178
CBFIs en circulación al 30 de junio de 2024	1,227,604,382

TABLA 3

Publicación de Reportes

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la emisión

de los Reportes que se indican en la **TABLA 4**, mismos que se encuentran disponibles en la página electrónica de la BMV, CNBV y de la Emisora.

Fecha de Publicación 2024:	Resultados del
27 de febrero	4T 2023
30 de abril	Ejercicio 2023
26 de abril	1T 2024

TABLA 4

Invitación a su Conferencia Telefónica

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la invitación a las

conferencias telefónicas que se llevaron a cabo en las fechas que se mencionan en la **TABLA 5**, sobre los resultados de sus operaciones.

Fecha de la conferencia 2024:	Resultados del:
5 de marzo	4T 2023
8 de mayo	Ejercicio 2023 y 1T 2024

TABLA 5

Adquisición de un Activo perteneciente al sector educativo, ubicado en el Estado de México

El 9 de mayo de 2024, FIBRA EDUCA adquirió un Inmueble perteneciente al sector educativo para su cartera, ubicado en Toluca, Estado de México, con un ABR de 2,346 m2. 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 90.10%.

La compra, incluyendo el I.V.A. de la construcción y los gastos accesorios por traslado de dominio, fue realizada con los recursos 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.

Informe anual de sostenibilidad y aseguramiento limitado 2023

El 28 de junio de 2024, el Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la emisión de su informe anual de sostenibilidad correspondiente al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2023 y que cuenta con un aseguramiento limitado respecto de los KPIs con los que se etiquetó su deuda a la sostenibilidad, este reporte puede ser consultado en el sitio WEB de la Emisora.





GRÁFICA 1



GRÁFICA 2



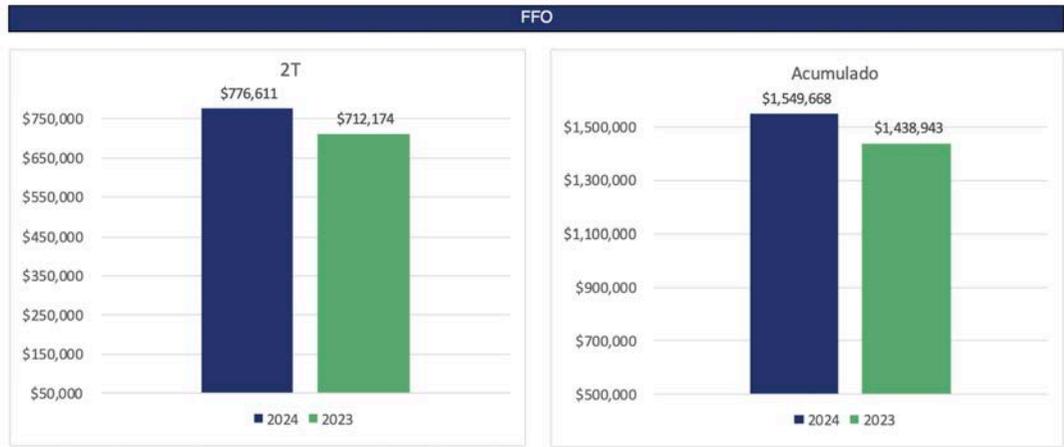
GRÁFICA 3

RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 2T 2024

- Los Ingresos por Arrendamiento del 2T 2024 fueron de \$984,630, siendo inferiores en un 2.96% (\$30,047), respecto al mismo trimestre del año anterior (\$1,014,677). De igual forma los ingresos acumulados al 2T 2024 (\$1,966,811) tuvieron un decremento del 3.01% (\$60,965), respecto al mismo periodo del año anterior. **(GRÁFICA 1)**.
- La Utilidad de Operación del 2T 2024 fue de \$839,575, mostrando una disminución del 3.75% (\$32,679), respecto a la del 2T 2023 (\$872,254) y de forma acumulada al 2T 2024 fue de \$1,672,720 inferior en un 4.27% (\$74,525) respecto del mismo periodo del año anterior. **(GRÁFICA 2)**.
- La Utilidad Integral - Neta del Periodo del 2T 2024 fue de \$752,424, teniendo un incremento del 9.76% (66,908), en relación con el 2T 2023 (\$685,516). De forma acumulada al 2T 2024 fue de \$1,418,075 teniendo un incremento del 2.39% (\$33,105) respecto al mismo periodo del año anterior. **(GRÁFICA 3)**.
- El NOI / EBITDA del 2T 2024 fue de \$854,621, siendo inferior en un 3.37% (\$29,785), respecto al 2T 2023 (\$884,406). De forma acumulada al 2T 2024 fue de \$1,705,240 teniendo un decremento respecto al mismo periodo del año anterior de 3.76% (\$66,633). **(GRÁFICA 4)**.
- El margen del NOI del 2T 2024 fue de 86.80% lo que representa un decremento del 0.36% respecto al 2T 2023 (87.16%) y de forma acumulada al 2T 2024 fue de 86.70% teniendo un decremento respecto al mismo periodo del año anterior de 0.68% (87.38%)



GRÁFICA 4



GRÁFICA 5



GRÁFICA 6

- El FFO del 2T 2024 fue de \$776,611, que representa un incremento de \$64,437 (9.05%) respecto al del mismo trimestre del año anterior. (\$712,174). De forma acumulada al 2T 2024 fue de \$1,549,668 representando un incremento del 7.69% (\$110,725) respecto al mismo periodo del año anterior. **(GRÁFICA 5)**.
- El AFFO del 2T 2024 fue de \$735,111, siendo superior al del 2T 2023 (\$700,784) en un 4.90% (\$34,327), que representó un incremento de \$0.027927 pesos por CBFi. De forma acumulada al 2T 2024 fue de \$1,466,668 teniendo un incremento del 4.70% (\$65,865) respecto al mismo periodo del año anterior. **(GRÁFICA 6)**.



COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DEL PERIODO

En la **TABLA 6**, se presentan los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCA por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2024 y 2023.

A continuación, se explican las principales variaciones de los resultados del 2T 2024 en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior:

Resultado	2T		Variación	
	2024	2023	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	984,630	1,014,677	(30,047)	(2.96)
Gastos de Operación y Mantenimiento	109,766	116,277	(6,511)	(5.60)
Gastos de Administración	21,539	14,756	6,783	45.97
	853,325	883,644	(30,319)	(3.43)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(13,750)	(11,390)	(2,360)	20.72
Utilidad de Operación	839,575	872,254	(32,679)	(3.75)
Intereses a Favor	90,785	38,411	52,374	136.35
Intereses a Cargo	(168,220)	(209,871)	41,651	(19.85)
Amortización del Costo de Financiamiento	(2,427)	(15,268)	12,841	(84.10)
Otros (gastos) financieros - Neto	(7,289)	(10)	(7,279)	72,790.00
Resultado de Financiamiento - Neto	(87,151)	(186,738)	99,587	(53.33)
Utilidad Integral - Neta del Periodo	752,424	685,516	66,908	9.76
NOI	854,621	884,406	(29,785)	(3.37)
Margen NOI	86.80	87.16	(0.37)	(0.42)
Utilidad Integral - Neta del periodo	752,424	685,516	66,908	9.76
Amortización del Costo de Financiamiento	2,427	15,268	(12,841)	(84.10)
Revaluación de la deuda financiera	7,494		7,494	
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos	516		516	
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	13,750	11,390	2,360	20.72
FFO	776,611	712,174	64,437	9.05
Reparto de Excedente de Efectivo		25,000	(25,000)	(100.00)
Reserva de Capex	(26,250)	(25,000)	(1,250)	5.00
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(1,500)		(1,500)	
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(13,750)	(11,390)	(2,360)	20.72
AFFO	735,111	700,784	34,327	4.90
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,604,382	1,227,528,898	75,484	0.01
AFFO por certificado	0.598818	0.570890	0.027927	4.89
ABR (m ²)	544,581	538,382	6,199	1.15

TABLA 6



1. Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento del 2T 2024, tuvieron un decremento del 2.96% en comparación al mismo trimestre del ejercicio anterior. Esta disminución obedece a un efecto neto, según se indica a continuación:

a) Por una parte, los ingresos tuvieron un alza de aproximadamente 5.38%, originada por i) el reconocimiento del arrendamiento del Inmueble adquirido en mayo de 2024 y ii) los ajustes inflacionarios en las rentas mensuales de aquellos contratos de arrendamiento que cumplieron un año más de aniversario.

b) En contraste al inciso a) anterior, en el 2T 2024 los ingresos de FIBRA EDUCA, tuvieron una reducción del 8.34%, debido que en ese periodo el Fideicomiso sigue sin reconocer ni cobrar los ingresos de los inmuebles del Proyecto educativo ubicado en Acapulco de Juarez, Guerrero toda vez que este Proyecto continua en estado de no servir debido a los

daños ocasionados por el caso fortuito provocado por el huracán Otis.

2. Gastos de administración

La principal variación en los gastos de administración obedece a que a partir del 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, desde el ejercicio 2023 el Administrador ha contratado mayor número de empleados a fin de fortalecer las operaciones del Fideicomiso.

Adicionalmente, durante el 2T de 2024 el Fideicomiso incurrió en consultorías de temas de sostenibilidad, finanzas y legal, que en el pasado no había incurrido.

3. Intereses a favor

Una parte de los recursos obtenidos de



SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE JUNIO DE 2023

la reapertura de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad que se llevó a cabo a finales del ejercicio anterior, sirvieron para liquidar el saldo remanente del crédito simple que había sido contratado a principios del 2022; el resto de estos recursos el Fideicomiso los mantiene en inversiones permitidas a Fibras de conformidad con lo señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta, incrementando así sus rendimientos en un 136.35% en relación con el 2T del 2023.

4. Intereses a cargo y amortización del costo financiero

Intereses a cargo

El costo por servicio de la deuda del 2T 2024, presentó una mejora notable con respecto a la del 2T 2023 (disminución del 19.85%), no obstante que la deuda financiera al cierre del 2T 2024 es mayor que a la del mismo periodo del 2023 en un 38.40%. Esta situación se explica principalmente por la disminución en los márgenes ("spread") de los 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 del Bono Vinculado a la Sostenibilidad fueron sustancialmente menores a los que se incurrieron por la contratación del Crédito Simple y ii) el plazo del vencimiento del Bono es mayor al del Crédito Simple; y por lo tanto, la amortización trimestral resulta menor.

Otros gastos financieros

En el 2T 2024, FIBRA EDUCA reconoció la revaluación correspondiente al Bono Vinculado a la Sostenibilidad expresado en Unidades de Inversión ("UDI"), por \$7,494 (\$95,358 de forma acumulada). Esta deuda inició a partir del 3T 2023, por tanto, con anterioridad a esa fecha el Fideicomiso no llevaba este tipo de registro.

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

Concepto	Junio 2024	Diciembre 2023	Variación	
	\$	\$	\$	%
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,938,346	3,462,889	(524,543)	(15.15)
Cuentas por cobrar a Partes Relacionadas y otros activos circulantes no financieros	12,829	12,621	208	1.65
Total activo circulante	2,951,175	3,475,510	(524,335)	(15.09)
Propiedades de Inversión	36,649,678	36,532,060	117,618	0.32
Depósito de seriedad	550,000	-	550,000	-
Otros activos no financieros	30,761	32,184	(1,423)	(4.42)
Total activo no circulante	37,230,439	36,564,244	666,195	1.82
Total Activo	40,181,614	40,039,754	141,860	0.35
Pasivo				
Pasivos financieros circulantes	284,774	226,382	58,392	25.79
Deuda financiera no circulante - Neta	7,817,773	7,717,142	100,631	1.30
Otros pasivos no financieros no circulantes	29,929	31,081	(1,152)	(3.71)
Total Pasivo	8,132,476	7,974,605	157,871	1.98
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	21,358,208	22,061,201	(702,993)	(3.19)
Utilidades acumuladas	10,690,930	10,003,948	686,982	6.87
Total Patrimonio Contable	32,049,138	32,065,149	(16,011)	(0.05)
Total Pasivo y Patrimonio Contable	40,181,614	40,039,754	141,860	0.35

TABLA 7

En la **TABLA 7**, se presentan los Estados de Situación Financiera condensados al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

Durante la primera mitad del ejercicio 2024 FIBRA EDUCA, ha continuado invirtiendo en propiedades, según de describe a continuación:

Depósito de seriedad

El 23 de octubre de 2023, el Comité Técnico aprobó la adquisición de un nuevo portafolio inmobiliario que se llevará a cabo un uno o más tramos de conformidad con la oportunidad que el Administrador vislumbre para llevarlo a cabo.

El 13 de mayo de 2024, el Comité Técnico, mediante resoluciones fuera de sesión, entre otros, aprobó que, a más tardar el 17 de mayo de 2024, a través de un contrato de promesa de compraventa con el vendedor de algunos de los inmuebles de dicho portafolio inmobiliario y sujeto a ciertas condiciones suspensivas a cumplirse 90 días después de su firma, fueran adquiridos.

Una de las Condiciones Suspensivas consiste en que el Promitente Vendedor, quien es una Parte Relacionada, promete celebrar la Escritura de Compraventa, en su carácter de vendedor y, en ese

caso, vender los Inmuebles a FIBRA EDUCA quien celebrará la Escritura de Compraventa, en su carácter de comprador, con base en el formato de Escritura de Compraventa a ser acordado entre las partes del Contrato, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde, libre de cualquier Gravamen y limitación de dominio y al corriente en el pago de sus contribuciones y obligaciones de carácter fiscal.

Por realizar la transacción de esta manera y al momento en que se lleve a cabo la Compraventa definitiva, FIBRA EDUCA obtendrá un descuento en el precio de los Inmuebles a adquirirse.

Con el propósito de garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, FIBRA EDUCA firmó un contrato de depósito con un tercero (depositario) quien, con esa calidad, conservaría una parte del monto del precio de la adquisición correspondiente a \$550,000, sin la generación de ningún tipo de

interés o comisión y sería liberado en beneficio del Promitente Vendedor una vez cumplidas las condiciones y formalizada la compraventa.

En caso de no cumplirse las condiciones en el plazo establecido, el monto del depósito será devuelto a FIBRA EDUCA y el promitente Vendedor deberá pagar una penalización por incumplimiento correspondiente a una tasa anual del 11% sobre el monto total del Depósito.

Propiedades de Inversión

a) El 9 de mayo de 2024, FIBRA EDUCA adquirió un Inmueble perteneciente al sector educativo para su cartera ubicado en Toluca, Estado de México, con un Área Bruta Rentable ("ABR") de 2,346 m2. Dicho inmueble fue arrendado a partir de esa fecha (véase numeral 1 "Ingresos por Arrendamiento", anterior). 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



90.10%.

La compra de este inmueble, incluyendo el I.V.A. de la construcción y los gastos accesorios por traslado de dominio, fue realizada con los recursos disponibles del Fideicomiso. Con esta adquisición, 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.

b) Al cierre del 2T 2024, el Fideicomiso ha llevado a cabo anticipos en efectivo para la instalación del equipo de i)

sistemas solares fotovoltaicos en dos de sus inmuebles pertenecientes al sector educativo y ii) aire acondicionado en uno de sus Inmuebles perteneciente al sector de oficinas, por un total de \$6,340.

c) Finalmente, durante el 2T 2024, FIBRA EDUCA llevó a cabo obras consistentes en la remodelación de espacios e instalaciones para habilitar aulas híbridas, quirófanos, laboratorios de salud, robótica, etc., trabajos de construcción de cisternas para agua potable, canchas de fútbol, gradas, trabajos de impermeabilización, entre otros. Estos trabajos se han llevado a cabo con una de sus Partes Relacionadas cuyo costo se encuentra

pendiente de pago al 30 de junio de 2024 por un monto total de \$30,007, más IVA. Estas obras fueron registradas dentro de las Propiedades de Inversión toda vez que estos trabajos generan valor a los inmuebles 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 mayor tiempo. Es conveniente recordar que estos trabajos: (i) están incluidos en el ABR inicial de estos inmuebles a la fecha de su aportación y/o adquisición y por lo tanto no se incrementa como consecuencia de los trabajos anteriormente mencionados, y (ii) desde la entrada en vigor de los Contratos de Arrendamiento, se han

rentado a precio completo, siendo incluso objeto de los incrementos de las rentas anuales establecidas.

Tanto el depósito de seriedad como las erogaciones hechas en las Propiedades de Inversión fueron pagadas con los recursos que tenía disponibles el Fideicomiso, excepto los costos mencionados en el inciso c) anterior, siendo esta una de las principales razones de la disminución en este rubro.

El incremento en el Total del Pasivo Circulante obedece principalmente a: i) la provisión de donativos por \$27,500, que se entregará al cierre del ejercicio 2024, para fortalecer el Programa de Becas Fibra Educa y ii) Al cierre del 2T 2024, el Fideicomiso tenía una cuenta por pagar con una de sus Partes Relacionadas en virtud de los trabajos



de mantenimiento mayor (CAPEX) que ha dado a sus Propiedades de Inversión.

El incremento en la deuda financiera obedece principalmente a: i) el reconocimiento del efecto por la revaluación del Bono Vinculado a la

Sostenibilidad en su tramo UDIZADO lo que, en términos netos, representó un incremento de \$95,358 (1.84% de incremento en el valor de la UDI entre el 30 de junio de 2024 y el 31 de diciembre de 2023) y ii) la amortización del costo del financiamiento por \$5,273.

FLUJOS DE EFECTIVO

En la **TABLA 8**, se presentan las principales líneas de los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios, al 30 de

junio de 2024 y 2023. El estado de flujos de efectivo muestra las transacciones explicadas anteriormente.

Concepto	Junio		Variación	
	2024 \$	2023 \$	\$	%
Utilidad del período antes de impuestos a la utilidad	1,418,075	1,384,970	33,105	2.39
Ajustes a la Utilidad:				
Gastos financieros - netos (incluye intereses a cargo y amortización)	159,477	362,252	(202,775)	(55.98)
Revaluación de la deuda financiera	95,358	-	95,358	-
Otros ajustes	5,020	3,323	1,697	51.07
Total de Ajustes a la Utilidad	259,855	365,575	(105,720)	(28.92)
Actividades de operación:				
Disminución en el Impuesto al valor agregado	7,010	274,332	(267,322)	(97.44)
Otras actividades de operación	58,085	26,476	31,609	119.39
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo	65,095	300,808	(235,713)	(78.36)
Aumento de efectivo neto por la operación:	1,743,025	2,051,353	(308,328)	(15.03)
Actividades de inversión:				
Intereses a favor	184,705	74,869	109,836	146.70
Adquisición de Propiedades de Inversión	(81,271)	-	(81,271)	-
Depósito de seriedad	(550,000)	-	(550,000)	-
Remodelaciones en proceso	(36,347)	(68,809)	32,462	(47.18)
Otros activos financieros	(136)	(599)	463	(77.30)
Efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión:	(483,049)	5,461	(488,510)	(8,945.43)
Actividades de financiamiento:				
Intereses pagados de la deuda financiera	(344,042)	(406,265)	62,223	(15.32)
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(1,437,548)	(1,390,964)	(46,584)	3.35
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	(2,929)	(1,404)	(1,525)	108.62
Efectivo (utilizado) en actividades de financiamiento:	(1,784,519)	(1,798,633)	14,114	(0.78)
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	(524,543)	258,181	(782,724)	(303.17)

TABLA 8

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 EDUCACIÓN.

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Después de la adquisición inmobiliaria llevada a cabo en el Toluca Estado de México por 2,346 m² de ABR, el portafolio de FIBRA EDUCA, se encuentra integrado por: i) 27 Inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 486,967 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. El valor razonable de estas propiedades al 30 de junio de 2024 es por \$36,649,678.

Los 67 Inmuebles que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran totalmente arrendados, mediante la celebración de 21 Contratos de Arrendamiento con 6 Arrendatarios (Partes Relacionadas), que son controlados por Nacer-Global.

A principios del ejercicio 2024, el Fideicomiso capitalizó los costos en que había incurrido por:

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. El costo de estas obras fue por \$77,899.

b) La conclusión en la instalación de los paneles solares fotovoltaicos en dos

de sus inmuebles pertenecientes al sector educativo, uno en el estado de Yucatán y otro en la Ciudad de México. Al 30 de junio de 2024, el monto de los costos capitalizados por concepto de instalaciones de paneles solares fotovoltaicos es de \$1,598.

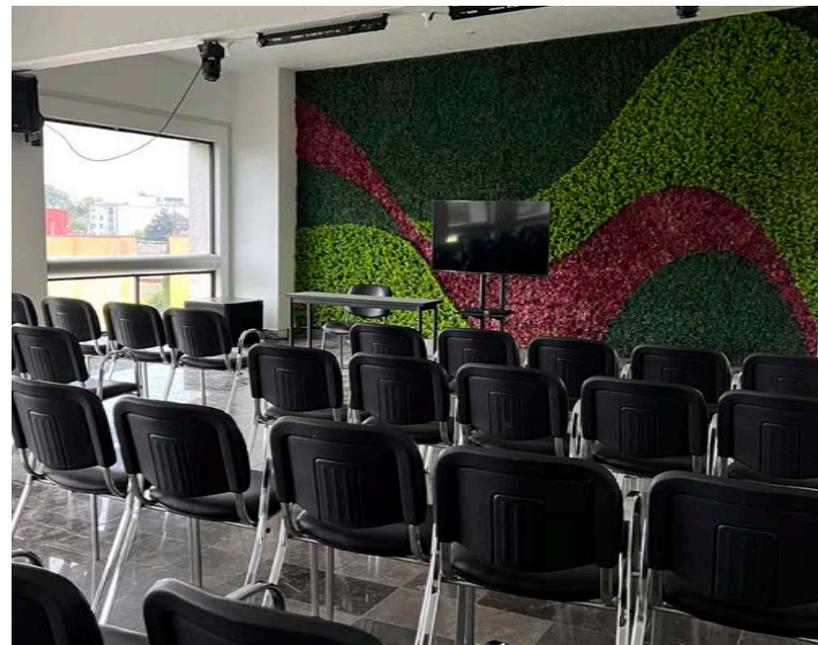
Finalmente, al cierre del 2T 2024, el Fideicomiso ha llevado a cabo anticipos en efectivo para la instalación del equipo de i) sistemas solares fotovoltaicos en dos de sus inmuebles pertenecientes al sector educativo y ii) aire acondicionado en uno de sus Inmuebles perteneciente al sector de oficinas, por un total de \$6,340.

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.

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

Al 30 de junio 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 y la inclusión. 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 Inversionista.

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 **TABLA 9**:

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 9

Al 30 de junio de 2024, el Fideicomiso Nacer es titular del 68.20% de los CBFIs en circulación.

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 una 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 30 de junio de 2024, el Capital Humano del Administrador se encuentra integrado según se muestra en la **TABLA 10**:

Capital Humano	Número			%	
	Femenino	Masculino	Total	Femenino	Masculino
Ejecutivos	3	4	7	42.86	57.14
Administrativos	21	15	36	58.33	41.67
Total	24	19	43	55.81	44.19

TABLA 10

VALOR DEL CBFi

A continuación, se muestra un resumen del comportamiento del precio de los CBFIs que cotizan en la BMV bajo la clave de cotización EDUCA 18, según lo publicado por Bloomberg (<https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM>), así como de los CEBURES, con las claves

de cotización, EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23-UL. Los precios de los CEBURES, son proporcionados por un Proveedor Integral de Precios (PIP) y son precios sucios (incluye interés devengado) en pesos mexicanos (**TABLA 11 Y GRÁFICA 7**).

Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	2T 2024		
	Abril	Mayo	Junio
Cierre	54.00	52.75	52.75
Máximo	55.00	54.00	55.00
Mínimo	54.00	52.75	52.75
Volumen operado (1)	13,411	1,172	1,064

(1) Volumen de operación mensual

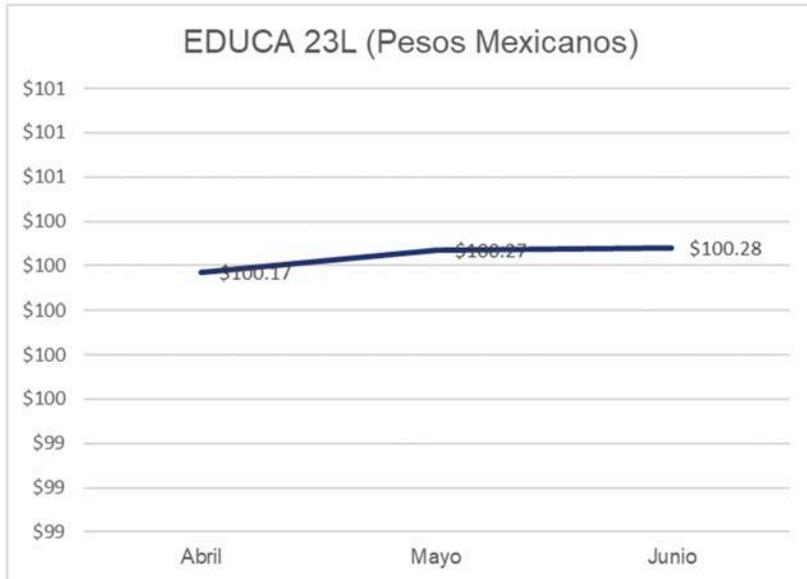
TABLA 11



GRÁFICA 7

Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	Abril \$	Mayo \$	Junio \$
EDUCA 23L (Pesos Mexicanos)	100.17	100.27	100.28

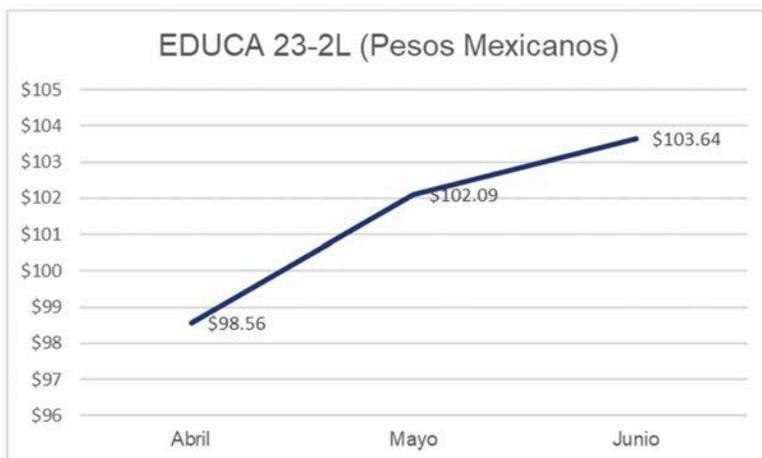
TABLA 12



GRÁFICA 8

Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	Abril \$	Mayo \$	Junio \$
EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)	98.56	102.09	103.64

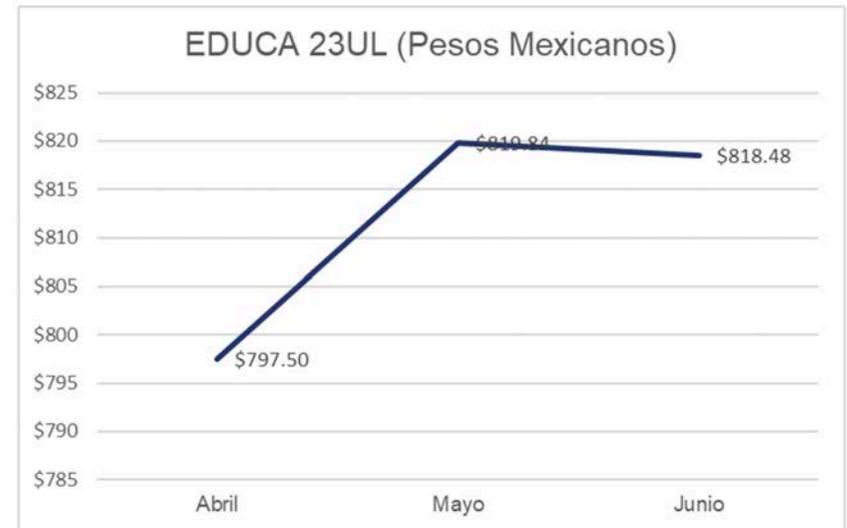
TABLA 13



GRÁFICA 9

Tramo del Bono (Precio en pesos mexicanos)	Abril \$	Mayo \$	Junio \$
EDUCA 23UL (Pesos Mexicanos)	797.50	819.84	818.48

TABLA 14



GRÁFICA 10

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

Concepto	Nota	Junio 2024 \$	Diciembre 2023 \$	Variación	
				\$	%
Activo					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	2,938,346	3,462,889	(524,543)	(15.15)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	6	-	1,113	(1,113)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros		12,829	11,508	1,321	11.48
Total del activo circulante		2,951,175	3,475,510	(524,335)	(15.09)
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Propiedades de Inversión	7	36,649,678	36,532,060	117,618	0.32
Depósito de seriedad	8	550,000	-	550,000	-
Derechos de arrendamiento	15	26,644	28,058	(1,414)	(5.04)
Otros activos no financieros		4,117	4,126	(9)	(0.22)
Total del activo no circulante		37,230,439	36,564,244	666,195	1.82
Total del Activo		40,181,614	40,039,754	141,860	0.35
Pasivo y Patrimonio Contable					
PASIVO CIRCULANTE:					
Proveedores y otras cuentas por pagar		10,522	14,499	(3,977)	(27.43)
Intereses por pagar	10	170,356	177,306	(6,950)	(3.92)
Partes Relacionadas	6	62,309	-	-	-
Obligaciones de arrendamiento	15	5,858	5,858	-	-
Impuesto al valor agregado	9	35,729	28,719	7,010	24.41
Total del pasivo circulante		284,774	226,382	58,392	25.79
PASIVO NO CIRCULANTE:					
Deuda financiera - Neta	10	7,817,773	7,717,142	100,631	1.30
Obligaciones por arrendamiento	15	29,534	30,725	(1,191)	(3.88)
Beneficios a los empleados	11	395	356	39	10.96
Total del pasivo no circulante		7,847,702	7,748,223	99,479	1.28
Total del pasivo		8,132,476	7,974,605	157,871	1.98
PATRIMONIO CONTABLE:					
Patrimonio contribuido - Neto	12	21,723,345	22,426,338	(702,993)	(3.13)
Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)	-	-
Utilidades acumuladas		10,690,930	10,003,948	686,982	6.87
Total Patrimonio participación controladora		32,049,138	32,065,149	(16,011)	(0.05)
Participación no controladora		-	-	-	-
Total Patrimonio		32,049,138	32,065,149	(16,011)	(0.05)
Total del Pasivo y Patrimonio Contable		40,181,614	40,039,754	141,860	0.35

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 30 de junio 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 Junio		Variación	
		2024 \$	2023 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	1,966,811	2,027,776	(60,965)	(3.01)
Gastos de:					
Operación y mantenimiento	14	219,010	223,107	(4,097)	(1.84)
Administración	15	47,581	34,284	13,297	38.78
Total de gastos		266,591	257,391	9,200	3.57
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	1,700,220 (27,500)	1,770,385 (23,140)	(70,165) (4,360)	(3.96) 18.84
Utilidad de operación		1,672,720	1,747,245	(74,525)	(4.27)
Resultado de financiamiento:					
Intereses a favor	5	184,705	74,869	109,836	146.70
Intereses a cargo	10 y 15	(338,639)	(406,288)	67,649	16.65
Amortización del costo de financiamiento	10	(5,273)	(30,833)	25,560	82.90
Otros (gastos) financieros- Neto (principalmente revaluación de la deuda financiera)	10	(95,438)	(23)	(95,461)	415,047.83
Total Resultado de Financiamiento		(254,645)	(362,275)	107,630	(29.71)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,418,075	1,384,970	33,105	2.39
Impuestos a la utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		1,418,075	1,384,970	33,105	2.39
Otras partidas integrales		-	-	-	-
Utilidad integral - Neta del periodo		1,418,075	1,384,970	33,105	2.39
Utilidad integral - Neta del periodo atribuible a:					
Participación controladora		1,418,075	1,384,970	33,105	2.39
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad integral neta del periodo		1,418,075	1,384,970	33,105	2.39
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,555,175	1,227,383,275	171,900	0.01
Utilidad básica por CBFi	12	1.155203	1.128392	0.026810	2.38

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 abril al 30 de junio 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	2T		Variación	
		2024	2023	\$	%
		\$	\$		
Ingresos por arrendamiento	13	984,630	1,014,677	(30,047)	(2.96)
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	14	109,766	116,277	(6,511)	(5.60)
Administración	15	21,539	14,756	6,783	45.97
Total de gastos		131,305	131,033	272	0.21
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	853,325 (13,750)	883,644 (11,390)	(30,319) (2,360)	(3.43) 20.72
Utilidad de operación		839,575	872,254	(32,679)	(3.75)
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	90,785	38,411	52,374	136.35
Intereses a cargo	10 y 15	(167,950)	(209,871)	41,921	19.97
Amortización del costo de financiamiento	10	(2,427)	(15,268)	(2,427)	-
Otros (gastos) financieros- Neto (principalmente revaluación de la deuda financiera)	10	(7,559)	(10)	(7,549)	75,490.00
Total Resultado de Financiamiento		(87,151)	(186,738)	99,587	(53.33)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		752,424	685,516	66,908	9.76
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		752,424	685,516	66,908	9.76
Otras partidas integrales		-	-	-	-
Utilidad integral - Neta del periodo		752,424	685,516	66,908	9.76
Utilidad integral - Neta del periodo atribuible a:					
Participación controladora		752,424	685,516	66,908	9.76
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad integral neta del periodo	0	752,424	685,516	66,908	9.76
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	0	1,227,555,175	1,227,383,275	171,900	0.01
Utilidad básica por CBFi	0 12	0.612945	0.558518	0.054427	9.74

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 de los Fideicomitentes Consolidados Condensados Intermedios (no
 auditados) (Notas 1 a 4 y 12)
 Por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2024 y por el año terminado 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	(706,455)	-	(731,093)	(1,437,548)	-	(1,437,548)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	3,462	-	-	3,462	-	3,462
Utilidad integral neta del periodo	-	-	1,418,075	1,418,075	-	1,418,075
Saldos al 30 de junio de 2024	21,723,345	(365,137)	10,690,930	32,049,138	-	32,049,138

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
 INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
 Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios
 (no auditados) (Notas 1 a 4)
 Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 30 de junio de 2024 y 2023
 Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Junio 2024 \$	Junio 2023 \$
Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad		1,418,075	1,384,970
Ajustes por:			
Intereses a favor	5	(184,705)	(74,869)
Intereses a cargo	10 y 15	338,639	406,288
Amortización de costo financiamiento	10	5,273	30,833
Revaluación de la deuda financiera	10	95,358	-
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	12	3,462	1,835
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)		1,558	1,488
Efectivo Generado por resultados		1,677,660	1,750,545
Actividades de operación:			
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	6	1,113	3,519
Disminución en otros activos circulantes no financieros		(1,321)	1,624
Disminución (aumento) en el Impuesto al valor agregado- Neto	9	7,010	274,332
Disminución (aumento) en proveedores y otras cuentas por pagar		(3,977)	(1,852)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a partes relacionadas	6	62,309	23,140
Aumento en beneficios a los empleados	11	(39)	45
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo		65,095	300,808
Aumento de efectivo neto por la operación		1,742,755	2,051,353
Actividades de inversión:			
Intereses a favor	5	184,705	74,869
Adquisición de Propiedades de Inversión		(81,271)	-
Depósito de seriedad	8	(550,000)	-
Remodelaciones en proceso	7	(36,347)	(68,809)
Otros activos no financieros		(136)	(599)
Efectivo generado en actividades de inversión		(483,049)	5,461
Actividades de financiamiento:			
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	15	(2,929)	(1,404)
Intereses pagados de la deuda financiera	10	(343,772)	(406,265)
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	12	(1,437,548)	(1,390,964)
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento		(1,784,249)	(1,798,633)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		(524,543) 3,462,889	258,181 1,186,027
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		2,938,346	1,444,208

INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
Conciliación NOI / FFO / AFFO
 Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 30 de junio de 2024 y 2023
 Cifras expresadas en miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs

	Nota	Enero a Junio		Variación	
		2024 \$	2023 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	1,966,811	2,027,776	(60,965)	(3.01)
Utilidad de operación		1,672,720	1,747,245	(74,525)	(4.27)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	27,500	23,140	4,360	18.84
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		3,462	-	3,462	-
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	15	1,558	1,488	70	4.70
NOI / EBITDA	16	1,705,240	1,771,873	(66,633)	(3.76)
Margen NOI / EBITDA %		86.70	87.38	(0.68)	(0.68)
Utilidad integral - Neta del periodo		1,418,075	1,384,970	33,105	2.39
Amortización del costo de financiamiento	10	5,273	30,833	(25,560)	(82.90)
Revaluación de la deuda financiera	10	95,358	-	95,358	-
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		3,462	-	3,462	-
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	27,500	23,140	4,360	18.84
FFO		1,549,668	1,438,943	110,725	7.69
Reparto de excedente de efectivo		-	35,000	(35,000)	(100.00)
Reserva para la instalación de paneles fotovoltaicos		(3,000)	-	(3,000)	-
Reserva de Capex		(52,500)	(50,000)	(2,500)	5.00
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	(27,500)	(23,140)	(4,360)	18.84
AFFO		1,466,668	1,400,803	65,865	4.70
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,604,382	1,227,528,898	75,484	0.01
AFFO por CBFIs		1.194740	1.141172	0.053568	4.694159

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,
 INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria
 Conciliación NOI / FFO / AFFO
 Por los periodos comprendidos del 1 de abril al 30 de junio de 2024 y 2023
 Cifras expresadas en miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs

Concepto	Nota	2T		Variación	
		2024 \$	2023 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	984,630	1,014,677	(30,047)	(2.96)
Utilidad de operación		839,575	872,254	(32,679)	(3.75)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	13,750	11,390	2,360	20.72
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		516	-	516	-
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	15	780	762	18	2.36
NOI / EBITDA	16	854,621	884,406	(29,785)	(3.37)
Margen NOI / EBITDA %		86.80	87.16	(0.37)	(0.42)
Utilidad integral - Neta del periodo		752,424	685,516	66,908	9.76
Amortización del costo de financiamiento	10	2,427	15,268	(12,841)	(84.10)
Revaluación de la deuda financiera	10	7,494	-	7,494	-
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		516	-	516	-
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	13,750	11,390	2360	20.72
FFO		776,611	712,174	64,437	9.05
Reparto de excedente de efectivo		-	25,000	(25,000)	100.00
Reserva para la instalación de paneles fotovoltaicos		(1,500)	-	(1,500)	-
Reserva de Capex		(26,250)	(25,000)	(1,250)	5.00
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	(13,750)	(11,390)	(2,360)	20.72
AFFO		735,111	700,784	34,327	4.90
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,604,382	1,227,528,898	75,484	0.01
AFFO por CBFIs		0.598818	0.570890	0.027927	4.891921

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, teniendo 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 a 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.

A continuación, 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)

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

Los CBFIS y Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CEBURES") de FIBRA EDUCA cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"). Al 30 de junio de 2024 los precios de cotización de estos instrumentos son los que se mencionan en la **TABLA 15**:

Clave de pizarra	Importe (1)
EDUCA 18	52.75
EDUCA_23L (Flotante)	100.29
EDUCA_23-2L (Fijo)	103.65
EDUCA_23UL (Real)	818.49

(1) Cifras expresadas en pesos mexicanos

TABLA 15

Al 30 de junio 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, sigue cumpliendo con su política de pago de distribuciones en efectivo que consiste, en pagar trimestralmente anticipos a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal, siempre y cuando el Fideicomiso cuente con los recursos económicos suficientes, sin que ello le implique alguna obligación adicional al Fideicomiso. Esta práctica se alinea con la obligación establecida en la LISR que señala que, para mantener el estado como FIBRA, deberá determinar y distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos, el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFIs. (Véase Nota 12).

1.2 Estrategias de Sostenibilidad

Al 30 de junio de 2024, el Fideicomiso cuenta con la instalación y conexión de sistemas solares fotovoltaicos en dos inmuebles pertenecientes al sector educativo, uno ubicado en el estado de Culiacán y el otro en la Ciudad de México.

Actualmente, el Fideicomiso se encuentra en proceso de instalar y conectar otros sistemas solares fotovoltaicos en dos más de sus inmuebles.

Por otra parte, el Fideicomiso continúa con sus acciones correspondientes al 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 30 de junio de 2024, FIBRA EDUCA tiene 67 Propiedades de Inversión con un ABR total de 544,581 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 13).

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.

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 13.

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 revolviente 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 revolviente 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 una Parte Relacionada que pertenece 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 30 de junio de 2024.

1.5.1 Distribuciones en efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso del

Patrimonio.

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de dos anticipos a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio por \$1,437,548, según se detalla en la Nota 12.

1.5.2 Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 66,178 CBFIs, en las fechas que se mencionan en la Nota 12, 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 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 1,227,604,382. (Véase Nota 12).

1.5.3 Adquisición de un Activo



perteneciente al sector educativo, ubicado en el Estado de México

El 9 de mayo de 2024, FIBRA EDUCA adquirió un Inmueble perteneciente al sector educativo para su cartera ubicado en Toluca, Estado de México, con un ABR de 2,346 m2. 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 90.10%.

La compra, incluyendo el I.V.A. de la construcción y los gastos accesorios por traslado de dominio, fue realizada con los recursos 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. (Ver Nota 7)

1.5.4 Informe anual de sostenibilidad y aseguramiento limitado 2023

El 28 de junio de 2024, el Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la emisión de su informe anual de sostenibilidad correspondiente al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2023 y que cuenta con un aseguramiento limitado respecto de los KPIs con los que se etiquetó su deuda a la sostenibilidad, este reporte puede ser consultado en el sitio web de la Emisora.

Nota 2 – Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de junio 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 30 de junio de 2024 y por el periodo del 1 de abril al 30 de junio de 2024, sean leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023. Los resultados del periodo

no necesariamente indican los resultados del año.

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

2.1. Costo Histórico

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

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

2.2. Valor Razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación aceptada en el mercado.

Las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 de acuerdo con el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en

la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen a continuación:

Nivel 1 El valor razonable se determina con base en los precios de cotización de los mercados activos a la fecha del periodo de reporte. El precio de mercado utilizado en los activos financieros mantenidos por FIBRA EDUCA, es el precio de compra actual (bid price);

Nivel 2 El valor razonable se determina con datos de entrada que no se negocian en un mercado activo, utilizando técnicas de valuación que maximizan el uso de información observable y deposita la menor confianza posible en estimaciones específicas del Fideicomiso.

Nivel 3 Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento

se incluye en el nivel 3. Todas las Propiedades de Inversión son de categoría Nivel 3.

2.3. Moneda Funcional y de Informe

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

2.4. Negocio en Marcha

Al 30 de junio 2024, la Administración del Fideicomiso, ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta, entre otros, el desastre natural que ocurrió en el



puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, cambios en el desempeño operacional, de inflación y de tasas de interés estimadas en México para los siguientes 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.

Asimismo, 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, contienen 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 17.

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.

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

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.

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 periodos 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 periodo 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 periodo anual de reporte en el que la entidad aplique las enmiendas. Es aplicable para periodos 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

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

Concepto	Junio 2024 \$	Diciembre 2023 \$	Variación	
			\$	%
Inversiones temporales	2,938,246	3,462,795	(524,549)	(15.15)
Efectivo en Bancos	100	94	6	6.38
Total efectivo y equivalentes de efectivo	2,938,346	3,462,889	(524,543)	(15.15)

TABLA 16

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.

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 **TABLA 16** se presenta la integración de dicho saldo.

Los intereses a favor generados de estas inversiones por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2024 y 2023, ascendieron a \$90,785 y \$38,411; respectivamente y

Nota 6 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas

Al 30 de junio 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. 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

de \$184,705 y \$74,869 por el periodo acumulado comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente.

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 a principios de 2024.

Al 30 de junio de 2024, el Fideicomiso tiene las por pagar a Partes Relacionadas de acuerdo a como se presenta en la **TABLA 17**.

Concepto	Junio 2024 \$	Diciembre 2023 \$	Variación	
			\$	%
Remodelaciones a las Propiedades de Inversión ⁽¹⁾	34,809	-	34,809	-
Provisión donativo para el Programa de Becas ⁽²⁾	27,500	-	27,500	-
Total	62,309	-	62,309	-

TABLA 17

(1) Corresponde a las remodelaciones de las Propiedades de Inversión mencionadas en la Nota 7 inciso 2.

(2) Corresponde a las provisiones trimestrales que registra el Fideicomiso por \$13,750 (\$27,500 de forma acumulada) correspondiente 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 7 (Propiedades de Inversión), 8 (Depósito de Seriedad) 13 (ingresos por arrendamiento), 14 (mantenimiento) y 15 (derechos de arrendamiento y pagos con CBFIs).

Nota 7 – Propiedades de Inversión

Al 30 de junio de 2024, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra en la **TABLA 18**:

(1) Adquisición y accesorios

Como se menciona en la Nota 1, el 9 de mayo de 2024, FIBRA EDUCA adquirió un Inmueble perteneciente al sector educativo para su cartera ubicado en Toluca, Estado de México, con un ABR de 2,346 m². Dicho inmueble fue arrendado a partir de esa fecha (véase Nota 13). 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 90.10%.

La compra, incluyendo el I.V.A. de la construcción y los gastos accesorios por traslado de dominio, fue realizada con los recursos 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.

(2) Remodelaciones

Durante el 2T 2024, FIBRA EDUCA llevó a cabo obras consistentes en la remodelación de espacios e instalaciones para habilitar aulas híbridas, quirófanos, laboratorios de salud, robótica, etc., trabajos de construcción de cisternas para agua potable, canchas de fútbol, gradas, trabajos de impermeabilización, entre otros. Estos trabajos se han llevado a cabo con una de sus Partes Relacionadas cuyo costo se encuentra pendiente de pago al 30 de junio de

2024 por un monto total de \$30,007, más el IVA correspondiente. (Véase Nota 6). Estas obras fueron registradas dentro de las Propiedades de Inversión toda vez que estos trabajos generan valor a los inmuebles 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 mayor tiempo. Es conveniente recordar que estos trabajos: (i) están incluidos en el ABR inicial de estos inmuebles a la fecha de su aportación y/o adquisición y por lo tanto no se incrementa como consecuencia de los trabajos anteriormente mencionados, y (ii) desde la entrada en vigor de los Contratos de Arrendamiento, se han rentado a precio completo, siendo incluso objeto de los incrementos de las rentas anuales establecidas.

(3) Capitalizaciones

A principios del ejercicio 2024, el Fideicomiso capitalizó los costos en que había incurrido por:

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. El costo de estas obras fue por \$77,899.

b) La conclusión en la instalación de los paneles solares fotovoltaicos en dos de sus inmuebles pertenecientes al

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m ²	% de Ocupación	Diciembre 2023 \$	Adiciones \$	Remodelaciones \$	Traspasos \$	Junio 2024 \$
Planteles Universitarios								
Aportación Inicial	12	296,588	100	19,320,801	-	13,172	57,202	19,391,175
2019	7	96,592	100	7,513,180	-	10,805	22,295	7,546,280
2022	6	89,186	100	5,653,260	-	5,512	-	5,658,772
2023	1	2,255	100	26,950	-	518	-	27,468
2024	1	2,346	100	-	81,271	-	-	81,271
Oficinas	27	486,967	100	32,514,191	⁽¹⁾ 81,271	⁽²⁾ 30,007	⁽³⁾ 79,497	32,704,966
Aportación Inicial	5	34,907	100	2,731,955	-	-	-	2,731,955
Centros de Aprendizaje								
Aportación Inicial	35	22,707	100	1,204,580	-	-	-	1,204,580
				36,450,726	81,271	30,007	79,497	36,641,501
Remodelaciones en proceso				81,334	-	⁽⁴⁾ 6,340	⁽⁵⁾ (79,497)	8,177
Total Propiedades de Inversión	67	544,581	100	36,532,060	81,271	36,347	-	36,649,678

TABLA 18

sector educativo. Al 30 de junio de 2024, el monto de los costos capitalizados por concepto de instalaciones de paneles solares fotovoltaicos es de \$1,598.

(4) Remodelaciones en proceso

Al cierre del 2T 2024, el Fideicomiso

ha llevado a cabo anticipos en efectivo para la instalación del equipo de i) sistemas solares fotovoltaicos en dos de sus inmuebles pertenecientes al sector educativo y ii) aire acondicionado en uno de sus Inmuebles perteneciente al sector de oficinas, por un total de \$6,340.



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 **TABLA 19**: Al 30 de junio 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.

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	4	41,208	7	5,659	-	-	11	46,867
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	27	486,967	35	22,707	5	34,907	67	544,581

TABLA 19



Nota 8 – Depósito de Seriedad

El 23 de octubre de 2023, el Comité Técnico aprobó la adquisición de un nuevo portafolio inmobiliario que se llevará a cabo un uno o más tramos de conformidad con la oportunidad que el Administrador vislumbra para llevarlo a cabo.

El 13 de mayo de 2024, el Comité Técnico, mediante resoluciones fuera de sesión, entre otros, aprobó que, a más tardar el 17 de mayo de 2024, a través de un contrato de promesa de compraventa con el vendedor de algunos de los inmuebles de dicho portafolio inmobiliario y sujeto a ciertas condiciones suspensivas a cumplirse 90 días después de su firma, fueran adquiridos.

Una de las Condiciones Suspensivas consiste en que el Promitente Vendedor, quien es una Parte Relacionada, deberá celebrar la Escritura de Compraventa, en su carácter de vendedor y, en ese caso, vender los Inmuebles a FIBRA EDUCA quien celebrará la Escritura de Compraventa, en su carácter de comprador, con base en el formato de Escritura de Compraventa a ser acordado entre las partes del Contrato, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde, libre de cualquier Gravamen y limitación de dominio y al corriente en el pago de sus contribuciones y obligaciones de carácter fiscal.

Por realizar la transacción de esta manera y al momento en que

se lleve a cabo la Compraventa definitiva, FIBRA EDUCA obtendrá un descuento en el precio de los Inmuebles a adquirirse.

Con el propósito de garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, FIBRA EDUCA firmó un contrato de depósito a título gratuito con un tercero ("Depositario") quien, con esa calidad, conservaría una parte del monto del precio de la adquisición correspondiente a \$550,000, sin la generación de ningún tipo de interés o comisión y sería liberado en beneficio del Promitente Vendedor una vez cumplidas las condiciones y formalizada la compraventa.

En caso de no cumplirse las condiciones en el plazo establecido, el monto del depósito será devuelto a FIBRA EDUCA y el promitente Vendedor deberá pagar una penalización por incumplimiento correspondiente a una tasa anual del 11% sobre el monto total del Depósito.

Nota 9 – Impuesto al Valor Agregado

Al 30 de junio de 2024, el Fideicomiso tiene un IVA pendiente de pago de \$35,759 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 30 de junio de 2024.

Nota 10 – Deuda Financiera

Al 30 de junio de 2024, la deuda financiera contraída por el Fideicomiso se analiza como se muestra en la **TABLA 20**:

Al 30 de junio de 2024, FIBRA EDUCA ha cumplido con todos los convenants establecidos en los Títulos de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad.

El incumplimiento en algún convenants, es causal del vencimiento anticipado.

Durante el segundo trimestre de 2024, HR Ratings ratificó la calificación de “HR AAA” con Perspectiva Estable para Fibra Educa y sus emisiones (Bono Vinculado a la Sostenibilidad). Asimismo, ratificó la calificación de HR+1 para Fibra Educa.

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	2,933	669	1,671	5,273
Efecto por revaluación de la deuda expresada en UDIS	-	-	95,358	95,358
Saldo al 30 de junio de 2024	1,858,849	701,944	5,256,980	7,817,773

TABLA 20

En las **TABLAS 21 A LA 23**, se presentan los principales indicadores relacionados con el nivel de financiamiento de FIBRA EDUCA al 30 de junio de 2024:

Endeudamiento	Junio 2024
	\$
Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre	0.20
Total de deuda bursátil	7,817,773
Total de intereses devengados no pagados	170,356
Activos	40,181,614

TABLA 21

Nivel de apalancamiento	Junio 2024
	\$
Nivel de apalancamiento	1.64
Activos	40,181,614
Títulos de capital (1)	24,552,088

TABLA 22

(1) Corresponde al número de CBFIs al 30 de junio de 2024 valuados al precio de la Oferta Pública Inicial (\$20 pesos mexicanos)

Índice de cobertura de servicio de la deuda	Junio 2024
	\$
Índice de cobertura de servicio de la deuda	5.33
Activos líquidos	2,938,346
Utilidad operativa estimada	535,062
Amortización estimadas intereses	651,808

TABLA 23

Los intereses incurridos por FIBRA EDUCA derivados de la deuda financiera por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2024 y 2023 fueron de \$167,082 (Bonos Vinculados a la Sostenibilidad) y \$208,989 (crédito simple), respectivamente y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2024 y 2023 de \$336,902 y \$404,523, respectivamente.

Al 30 de junio de 2024, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados del Bono Vinculado a la Sostenibilidad en sus tramos flotante, fijo y real por \$7,077, \$30,460 y \$132,819; respectivamente. La fecha de vencimiento de los cupones de esos tramos del Bono Vinculado a la Sostenibilidad será en julio para el caso del tramo flotante y en agosto para los tramos fijo y real.

Nota 11 - Beneficios a los Empleados

En la **TABLA 24**, 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	Junio 2024	Diciembre 2023	Variación	
			\$	%
Saldo al 1 de enero	356	256	100	39.06
Costo Neto del periodo	39	84	(45)	(53.57)
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	-	35	(35)	(100.00)
Liquidaciones	-	(19)	19	(100.00)
Saldo final	395	356	39	10.96

TABLA 24

Nota 12 - Patrimonio Contable

Como se menciona en la Nota 1.5.2, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 66,178 CBFIs que se encontraban en Tesorería en las fechas que se mencionan a continuación, 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 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.

Concepto	CBFIs
CBFIs en circulación al 01 de enero de 2024	1,227,538,204
Puesta en circulación de CBFIs (2024):	
Febrero	56,662
Abril	9,516
Total:	66,178
CBFIs en circulación al 30 de junio de 2024	1,227,604,382

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 **TABLA 25**, 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 2024:

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					
2024	2024	4T 2023 1T 2024	318,660	387,331	705,991	0.575100
22 de febrero	7 de marzo		387,795	343,762	731,557	0.595922
16 de abril	24 de mayo		Total:	706,455	731,093	1,437,548

TABLA 25

Por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2024 y 2023, la Utilidad Básica por cada CBFIs fue de \$ 0.612945 y \$0.558526 pesos mexicanos; respectivamente y por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2024 y 2023 fue de \$1.155203 y \$1.128392, 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

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 solares 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 abril al 30 de junio de 2024 y 2023, y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2024 y 2023 se integran como se muestra en la **TABLA 26**:

2023			2024	
2T \$	Acumulado Enero a Junio		Acumulado Enero a Junio	2T \$
685,516	1,384,970	Utilidad integral - Neta del periodo	1,418,075	752,424
15,268	30,833	Amortización del costo de financiamiento	5,273	2,427
-	-	Revaluación de la deuda financiera	95,358	7,494
-	-	Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos	3,462	516
11,390	23,140	Gastos de estrategia de sostenibilidad	27,500	13,750
712,174	1,438,943	FFO	1,549,668	776,611
25,000	35,000	Reparto de excedente de efectivo	-	-
(25,000)	(50,000)	Reserva de capex	(52,500)	(26,250)
-	-	Reserva para instalación de paneles solares fotovoltaicos	(3,000)	(1,500)
(11,390)	(23,140)	Gastos de estrategia de sostenibilidad	(27,500)	(13,750)
700,784	1,400,803	AFFO	1,466,668	735,111

TABLA 26

Nota 13 - Ingresos por arrendamiento

Al 30 de junio de 2024, FIBRA EDUCA tiene celebrados 21 Contratos de Arrendamiento con 6 de sus partes relacionadas, quedando así arrendados los 67 inmuebles que conforman su Portafolio Inmobiliario.

El Arrendatario de los Activos ubicados en el Proyecto del 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 afectadas 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 ocho 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 2T 2024 representan aproximadamente el 8.34% de los ingresos de ese periodo.

Los ingresos por arrendamiento están distribuidos en las zonas geográficas según se indica en las **TABLAS 27 Y 28**:

Región (1) / Segmento	Enero a Junio		Variación	
	2024 \$	2023 \$	Enero a Junio 2024 / 2023	
			\$	%
Centro	587,438	558,454	28,984	5.19
Norte	156,938	148,795	8,143	5.47
Occidente	840,355	796,861	43,494	5.46
Sur	154,260	306,810	(152,550)	(49.72)
Planteles universitarios	1,738,991	1,810,920	(71,929)	(3.97)
Oficinas	160,282	152,568	7,714	5.06
Centros de Aprendizaje	67,538	64,288	3,250	5.06
Total de ingresos	1,966,811	2,027,776	(60,965)	(3.01)

TABLA 28

Región (1) / Segmento	2T		Variación	
	2024 \$	2023 \$	2T 2024 / 2T 2023	
			\$	%
Centro	294,551	279,453	15,098	5.40
Norte	78,638	74,639	3,999	5.36
Occidente	420,400	398,752	21,648	5.43
Sur	77,130	153,405	(76,275)	(49.72)
Planteles universitarios	870,719	906,249	(35,530)	(3.92)
Oficinas	80,141	76,284	3,857	5.06
Centros de Aprendizaje	33,770	32,144	1,626	5.06
Total de ingresos	984,630	1,014,677	(30,047)	(2.96)

TABLA 28

(1) La clasificación de las regiones corresponde a la misma distribución detallada en Nota 16.

Las principales características de los contratos de arrendamiento se mencionan en la **TABLA 29**:

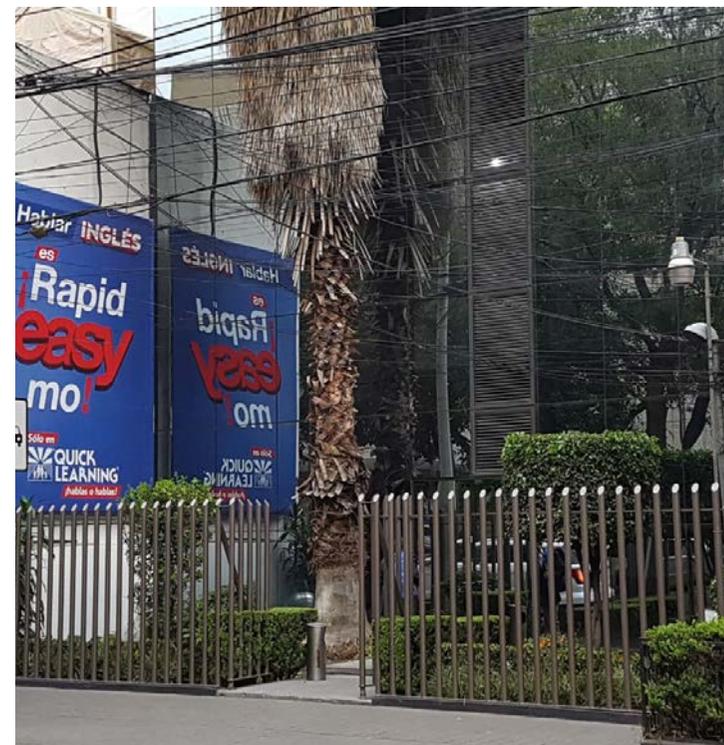
Los valores de las rentas de los contratos anteriormente mencionados son actualizados cada aniversario de su vigencia, mediante la aplicación del

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	2T 2024 \$	Enero a Junio 2024 \$
	Inicio	Terminación					
1	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	9 años	66,583	111,749	223,498
2	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	9 años	47,377	109,838	219,677
3	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	9 años	55,443	104,332	208,663
4	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	9 años	47,825	95,822	191,645
5	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	9 años	75,707	116,399	232,797
6	27 de junio de 2018	26 de junio de 2033	15	9 años	61,842	111,578	223,157
7	14 de marzo de 2019	13 de marzo de 2034	15	9 años, 9 meses	4,460	8,717	16,990
8	22 de abril de 2019	21 de abril de 2034	15	9 años, 9 meses	2,932	5,381	10,576
9	3 de mayo de 2019	2 de mayo de 2034	15	9 años, 10 meses	6,375	13,118	25,850
10	28 de junio de 2019	27 de junio de 2034	15	9 años, 11 meses	41,911	-	-
11	4 de noviembre de 2019	3 de noviembre de 2034	15	10 años, 4 meses	11,186	35,216	70,433
12	3 de diciembre de 2019	2 de diciembre de 2034	15	10 años, 5 meses	6,230	28,878	57,757
13	18 de diciembre de 2019	17 de diciembre de 2034	15	10 años, 5 meses	22,923	83,288	166,575
14	3 de febrero de 2022	2 de febrero de 2037	15	12 años, 8 meses	3,336	2,202	4,372
15	3 de febrero de 2022	2 de febrero de 2037	15	12 años, 8 meses	3,451	1,903	3,777
16	8 de febrero de 2022	7 de febrero de 2037	15	12 años, 8 meses	6,516	2,618	5,189
17	10 de febrero de 2022	9 de febrero de 2037	15	12 años, 8 meses	3,260	2,440	4,834
18	23 de junio de 2022	22 de junio de 2037	15	12 años, 11 meses	67,167	144,390	288,780
19	16 de agosto de 2022	15 de agosto de 2037	15	13 años, 1 meses	5,456	4,853	9,705
20	21 de noviembre de 2023	20 de noviembre de 2038	15	14 años, 4 meses	2,255	628	1,256
21	9 de mayo de 2024	8 de mayo de 2039	15	14 años, 10 meses	2,346	1,280	1,280
		Total			544,581	984,630	1,966,811

TABLA 29



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.

Nota 14 - Gastos de Operación y Mantenimiento

En las **TABLAS 30 Y 31**, 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 desuso.

Concepto	Enero a Junio		Variación	
	2024	2023	Enero a Junio 2024 / 2023	
	\$	\$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	204,711	209,373	(4,662)	(2.23)
Seguros y fianzas	9,452	8,675	777	8.96
Impuesto predial	4,847	5,059	(212)	(4.19)
Total gastos de operación y mantenimiento	219,010	223,107	(4,097)	(1.84)

TABLA 30

Concepto	2T		Variación	
	2024	2023	2T 2024 / 2023	
	\$	\$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	102,608	109,640	(7,032)	(6.41)
Seguros y fianzas	4,734	4,334	400	9.23
Impuesto predial	2,424	2,303	121	5.25
Total gastos de operación y mantenimiento	109,766	116,277	(6,511)	(5.60)

TABLA 31

Nota 15 - Gastos de Administración

En las **TABLAS 32 Y 33**, 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, febrero, marzo y abril 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 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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el saldo de los derechos de arrendamiento pendiente de amortizarse asciende a \$26,644 y \$28,058; respectivamente.

Durante el primer semestre de 2024, FIBRA EDUCA realizó pagos de este arrendamiento por \$2,969 (\$1,404 en 2023); así mismo registró intereses a cargo por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2024 y 2023 de \$868 y \$882; respectivamente y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2024 de \$1,737 y \$1,765 respectivamente, y se presentan en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios. Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los saldos de las obligaciones por arrendamiento circulantes y no circulantes ascienden a \$ 5,858, \$ 29,534 y \$5,858, \$30,725; respectivamente.

4) Durante el 2T de 2024, el Fideicomiso incurrió en consultorías de temas de sostenibilidad, finanzas y legal, que en el pasado no había incurrido.

Concepto	Enero a Junio		Variaciones	
	2024	2023	Enero a Junio 2024/ 2023	
	\$	\$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social (1)	31,228	23,329	7,899	33.86
Emolumentos a los miembros independientes de los comités (2)	3,386	3,414	(28)	(0.82)
Amortización de los derechos de arrendamiento (3)	1,414	1,408	6	0.43
Gastos generales de oficina	5,236	3,896	1,340	34.39
Honorarios profesionales (4)	2,124	982	1,142	116.29
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	3,150	1,143	2,007	175.59
Otros	1,043	112	931	831.25
Total gastos de administración	47,581	34,284	13,297	38.78

TABLA 32

Concepto	2T		Variaciones	
	2024	2023	2T	
	\$	\$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social (1)	12,832	9,826	3,006	30.59
Emolumentos a los miembros independientes de los comités (2)	1,587	2,101	(514)	(24.46)
Amortización de los derechos de arrendamiento (3)	707	704	3	0.43
Gastos generales de oficina	2,865	1,991	874	43.90
Honorarios profesionales (4)	1,547	23	1,524	6,626.09
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	1,473	103	1,370	1,330.10
Otros	528	8	520	6,500.00
Total gastos de administración	21,539	14,756	6,783	45.97

TABLA 33

Nota 16 - Información por Segmentos

El NOI y la Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización ("EBITDA" por sus siglas en inglés) determinadas 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).

En las **TABLAS 34 Y 35**, se muestra la información por segmentos por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2024 y 2023 y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2024, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

2T 2023		Región	ABR m ²	2024				Variaciones			
				2T		1T		2T 2024 / 1T 2024		2T 2024 / 2T 2023	
\$	%			\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
244,188	87.38	Centro	29,153	257,182	87.31	255,560	87.26	1,622	0.63	12,994	5.32
64,905	86.96	Norte	37,486	68,414	87.00	68,048	86.91	366	0.54	3,509	5.41
350,102	87.80	Occidente	238,162	365,222	86.87	364,119	86.70	1,103	0.30	15,120	4.32
131,945	86.01	Sur	82,166	65,294	84.65	64,826	84.05	468	0.72	(66,651)	(50.51)
791,140	87.30	Planteles Universitarios	486,967	756,112	86.84	752,553	86.67	3,559	0.47	(35,028)	(4.43)
65,790	86.24	Oficinas	34,907	69,556	86.79	69,073	86.19	483	0.70	3,766	5.72
27,476	85.48	Centros de Aprendizaje	22,707	28,953	85.74	28,993	85.85	(40)	(0.14)	1,477	5.38
884,406	87.16	Total	544,581	854,621	86.80	850,619	86.61	4,002	0.47	(29,785)	(3.37)

TABLA 34

Enero a Junio 2023		Región	ABR m ²	Enero a Junio 2024		Variaciones 2024 / 2023	
\$	%			\$	%	\$	%
488,222	87.42			Centro	129,153	512,740	87.28
128,641	86.46	Norte	37,486	136,461	86.95	(7,820)	(0.06)
702,290	88.13	Occidente	238,162	729,343	86.79	(27,053)	(0.04)
264,960	86.36	Sur	82,166	130,120	84.35	134,840	0.51
1,584,113	87.48	Planteles Universitarios	486,967	1,508,664	86.76	75,449	0.05
132,433	86.80	Oficinas	34,907	138,629	86.49	(6,196)	(0.05)
55,327	86.06	Centros de Aprendizaje	22,707	57,947	85.80	(2,620)	(0.05)
1,771,873	87.38	Total	544,581	1,705,240	86.70	66,633	0.04

TABLA 35

Los estados de la República Mexicana que integran las zonas geográficas anteriormente mencionadas se indican en la tabla 36:

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

TABLA 36

Nota 17 - 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 10.

montos anuales utilizando el INPC, que tienen un remanente entre 14 y 9 años, se analiza como se muestra en la **TABLA 37**.

Vencimiento	Importe \$
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	12,287,802
Total	42,050,010

TABLA 37

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.

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

17.3 - Rentas futuras

Al 30 de junio de 2024, FIBRA EDUCA tiene celebrados 21 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

17.4 - Huracán Otis (Contingencia)

Debido a las condiciones actuales en el Puerto de Acapulco, la reparación de los Activos que integran el Proyecto educativo en dicha ciudad 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 18 - Hecho posterior

En sesión celebrada el 25 de julio de 2024, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el 18 de julio 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 que terminará el 31 de diciembre de 2024 y reembolso de patrimonio por \$735,111, que será liquidada a más tardar el 26 de agosto del 2024.

Nota 19 - Autorización de la emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de junio de 2024, fueron autorizados para su emisión el 25 de julio 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