



**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 TERCER TRIMESTRE 2024

el jueves 7 de noviembre de 2024

a las 9:00 hrs. (Ciudad de México)

Para acceder, favor de marcar:

55 2881 4629

55 2881 4628

+1 (888) 858 3559

+1 (917) 341 2829

Participantes PRINCIPAL, CDMX

Participantes ALTERNO, CDMX

Participantes, USA 800 TollFree

Participantes, USA New York

Participantes:

Raúl Martínez Solares Piña. Director General/R I.

Juan Galindo Valadez. Director de Administración y Finanzas

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



3T24

REPORTE TRIMESTRAL

DECLARACIONES Y PROYECCIONES A FUTURO

Este documento puede contener estimaciones futuras. Por su propia naturaleza, las estimaciones futuras conllevan 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.



Carta del Presidente del Comité Técnico

Estimados inversionistas:

Es un gusto para mí poder presentar los resultados de FIBRA EDUCA del Tercer Trimestre de 2024 (3T 2024); cifras que reflejan las operaciones del 1 de julio al 30 de septiembre de 2024.

Rendimiento acumulado por CBF

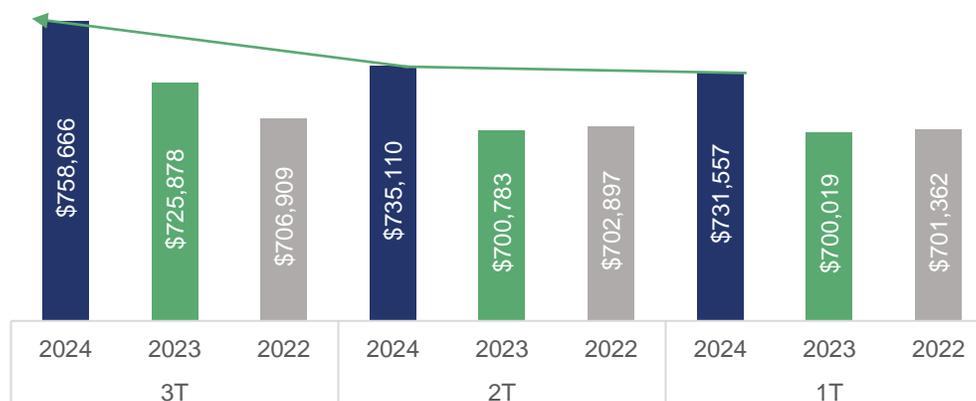
En los primeros 9 meses del ejercicio 2024, el CBF de FIBRA EDUCA ha tenido una apreciación de 8.77% y un rendimiento por CBF (“Dividend Yield”) de 3.40%, según se detalla a continuación.

Precio de cotización CBF		Apreciación		Distribución por CBF ⁽¹⁾		Rendimiento total	
1 de enero de 2024	30 de septiembre de 2024	\$	%	\$	%	\$	%
\$ 52.00	\$ 56.56	4.56	8.77	1.77	3.40	6.33	12.17

(1) Distribuciones efectivamente pagadas al 3T 2024.

FIBRA EDUCA liquidará a más tardar el 25 de noviembre de 2024, un anticipo a cuenta de la distribución Resultado Fiscal por el ejercicio que terminará el 31 diciembre de 2024 y un Reembolso de Patrimonio por \$758,666. Esta distribución será la más grande que ha liquidado FIBRA EDUCA desde el inicio de sus operaciones (junio de 2018), superando así el récord que había marcado el propio Fideicomiso en el primero y segundo trimestre de 2024.

Distribuciones



Este incremento fue originado básicamente por:

1. El alza en los rendimientos obtenidos por las inversiones temporales que realizó el Fideicomiso.

2. La disminución en el costo de servicio de la deuda que se obtuvo por la reducción en los márgenes (“spread”) de los intereses, de acuerdo con los términos y condiciones del Bono Vinculado a la Sostenibilidad.

Adquisiciones Inmobiliarias

En mayo y agosto¹ de 2024 adquirimos seis Inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR 47,467 m², que representa un incremento del 8.75% respecto del ABR que tenía el Fideicomiso a principios del ejercicio 2024. Dichos Inmuebles se encuentran distribuidos de la siguiente forma: 3 en el Estado de México, 1 en Tamaulipas y 2 en Coahuila.

El pago de estas inversiones se llevó a cabo con los recursos con los que disponía el Fideicomiso, que en su mayoría provenían del remanente de los recursos levantados con el Bono Vinculado a la Sostenibilidad que fue emitido a finales del año pasado.

El CAP RATE y NOI estimado de estas adquisiciones será de aproximadamente el 10.60% y 88.81%, respectivamente. Estas adquisiciones contribuirán a un crecimiento estimado en los ingresos anuales del 2.57%.

A partir de la fecha de adquisición de los Inmuebles, entraron en vigor los contratos de arrendamiento de estos, que tienen una vigencia de 15 años prorrogables por un plazo igual.

Con estas adquisiciones el Fideicomiso continua con su proceso de expansión, cumpliendo así con los compromisos asumidos ante los Tenedores de los CBFIs y de los CEBURES y siempre observando las obligaciones de las que es sujeto en términos de la legislación competente.

Por otra parte, para completar la adquisición del portafolio¹ aprobado por el Comité Técnico, el Fideicomiso constituyó un depósito de seriedad, hacia los Prominentes Vendedores. Previo a llevar a cabo esta adquisición, se deberá cumplir con ciertas condiciones suspensivas que consisten principalmente en la liberación de los gravámenes de esos Activos, así como en la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”) para ello. Adicionalmente, el Promitente Vendedor y FIBRA EDUCA acordaron que el precio de compraventa de este portafolio inmobiliario incluirá un descuento equivalente a una tasa mensual a partir del 1 de septiembre de 2024, con excepción de agosto que solo fue aplicada por los días transcurridos desde la fecha de firma del contrato de promesa de compraventa hasta el 31 de agosto de 2024, a razón de una tasa anualizada equivalente del 10.75% por cada mes o fracción en el que no sean cumplidas tanto las condiciones suspensivas como la autorización COFECE. En caso de no cumplirse las condiciones en el plazo de 90 días posteriores a la fecha de la celebración del contrato del Depósito a Título Gratuito, 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 10.75% sobre el monto total del Depósito.

Actualización de los efectos generados por el huracán Otis.

Respecto de 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 en los Activos, como de la recuperación de las pérdidas consecuenciales.

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

He externado mi convencimiento de que el sector educativo es uno de los pilares más importantes para la transformación de cualquier país, por lo que nuestro modelo de negocio tiene como principal objetivo proporcionar al mercado espacios destinados a la operación de instituciones educativas y

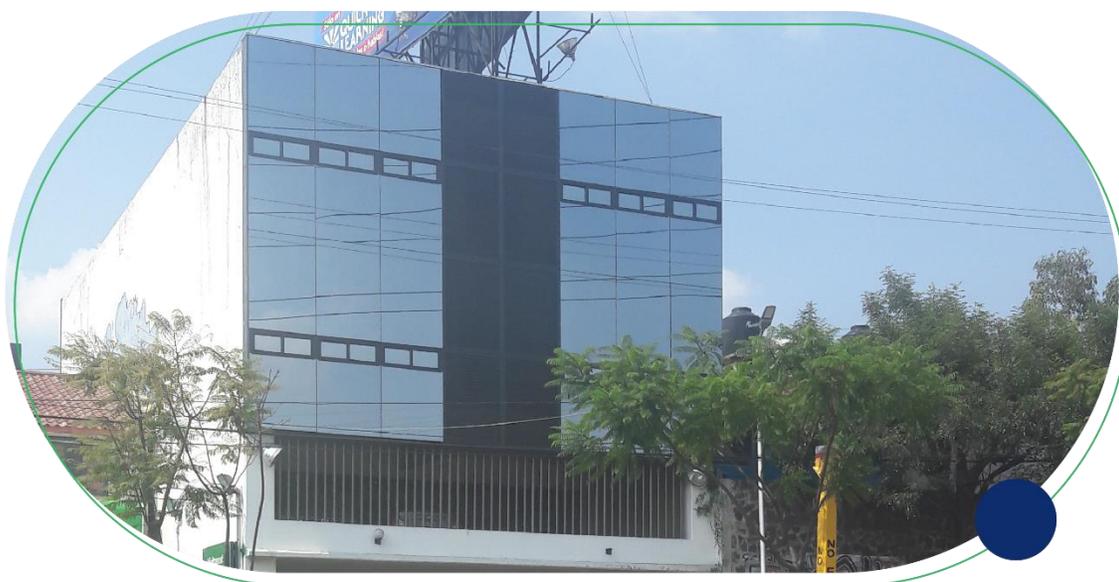
¹El 24 de octubre de 2023, el Comité Técnico aprobó la adquisición de un nuevo portafolio inmobiliario, que se llevará a cabo en uno o más tramos de conformidad con la oportunidad que el Administrador vislumbre para ello. La adquisición realizada en agosto constituye el primer tramo de esta compra.

generar valor a través de la continua búsqueda de mejores oportunidades que se traduzcan en rendimientos para nuestros Tenedores, siempre considerando los impactos sostenibles embebidos en ellas en beneficio de nuestros Grupos de Interés, nuestra comunidad y el Medio Ambiente.

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

Con todo mi afecto y agradecimiento por su confianza.

Sinceramente,
Ing. Jorge Nacer Gobera
Presidente del Comité Técnico



FIBRA EDUCA REPORTA SUS RESULTADOS NO AUDITADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2024

CDMX, 29 de octubre de 2024 - FIBRA EDUCA Y SUBSIDIARIA (BMV: EDUCA18 y CEBURES: EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23UL), 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 Tercer Trimestre de 2024 ("3T 2024") correspondientes a las operaciones celebradas por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre del mismo año. Las cifras se encuentran expresadas en miles de pesos mexicanos, excepto por el número, valor y utilidad por CBFi y CEBURES, o que se indique lo contrario.

Principales indicadores

Principales indicadores	3T		Variación	
	2024	2023	%	
Operativos	2024	2023	%	
Número de propiedades	72	65	10.77	
ABR	589,702	538,382	9.53	
Tasa de ocupación	100%	100%	-	
De resultados	2024	2023	\$	%
Ingresos por arrendamiento	1,042,850	1,059,347	(16,497)	(1.56)
Utilidad de operación	891,711	905,915	(14,204)	(1.57)
Utilidad Integral - Neta	705,425	724,123	(18,698)	(2.58)
NOI	906,785	918,603	(11,818)	(1.29)
Margen NOI	86.95	86.71	0.24	0.28
FFO	800,166	762,808	37,358	4.90
AFFO	758,666	725,878	32,788	4.52
CBFIs en circulación a la fecha de liquidación*	1,227,615,146	1,227,538,204	76,942	0.01
AFFO por certificado	0.618000	0.591328	0.027927	4.72
De balance	Sep-2024	Dic-2023	\$	%
Propiedades de inversión	37,562,264	36,532,060	1,030,204	2.82
Deuda	7,898,229	7,717,142	181,087	2.35
Total Patrimonio Contable	32,019,988	32,065,149	(45,161)	(0.14)

*En el caso del 3T24, la fecha de liquidación fue el 29 de octubre.

Eventos relevantes ocurridos del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024 y hasta la fecha de emisión de este Reporte.

Adquisiciones Inmobiliarias pertenecientes al sector educativo

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024, FIBRA EDUCA adquirió 6 Inmuebles pertenecientes al sector educativo, distribuidos de la siguiente forma: 3 en el Estado de México, 1 en Tamaulipas y 2 en Coahuila. El ABR total de estos Inmuebles es de 47,467 m², que representa un crecimiento del 8.75% respecto al ABR al inicio del ejercicio 2024.

Estos inmuebles fueron arrendados a partir de la fecha de su adquisición. Los contratos de arrendamiento establecen una vigencia de 15 años prorrogables por un plazo igual.

Tanto el monto de la inversión de estas compras como el depósito de seriedad hecho en mayo de 2024 (\$973,667), incluyendo el I.V.A. de la construcción y los gastos accesorios por traslado de dominio, fueron realizados con los recursos disponibles con los que contaba el Fideicomiso, que en su mayoría provenían del remanente de la reapertura del BVS emitido en diciembre de 2023.

Con estas inversiones inmobiliarias, FIBRA EDUCA continúa con el proceso de expansión de sus operaciones, cumpliendo así con los compromisos asumidos ante los Tenedores de los CBFIs y de los CEBURES, siempre observando las obligaciones de las que es sujeto en términos de la legislación competente.



Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio.

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de tres anticipos a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio por \$2,172,658, según se detalla en la **TABLA 1**:

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					
22 de febrero	7 de marzo	4T 2023	318,660	387,331	705,991	0.575100
16 de abril	24 de mayo	1T 2024	387,795	343,762	731,557	0.595922
25 de julio	26 de agosto	2T 2024	314,385	420,725	735,110	0.598812
		Total:	1,020,840	1,151,818	2,172,658	1.769834

Tabla 1

Adicionalmente, en sesión del Comité Técnico celebrada el 25 de octubre de 2024, los Miembros aprobaron liquidar a más tardar el 25 de noviembre de 2024 un anticipo en efectivo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal del ejercicio 2024 y un Reembolso del Patrimonio por un total de \$758,666. Este pago confirma la tendencia de distribuciones al alza, siendo incluso la más grande que ha liquidado el Fideicomiso desde que se llevó a cabo la Oferta Pública Inicial, hace poco más de 6 años, superando así el récord que había marcado el propio Fideicomiso en el primero y segundo trimestre de 2024.

■ Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 76,942 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, en las fechas que se mencionan en la **TABLA 2**, 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, abril y julio 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.

Concepto	CBFIs
CBFIs en circulación al 1 de enero de 2024	1,227,538,204
Puesta en circulación de CBFIs (2024):	
Febrero	56,662
Abril	9,516
Agosto	10,764
Total:	76,942
- CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2024	1,227,615,146

Tabla 2

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 sus Comités.

■ **Publicación de Reportes**

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la emisión de los Reportes que se indican en la **TABLA 3**, 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
26 de julio	2T 2024

Tabla 3

■ **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 4**, 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
6 de agosto	2T 2024

Tabla 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.

■ **Cuestionario de Sostenibilidad aplicado por AMAFORE correspondiente al ejercicio de 2023.**

El 18 de septiembre de 2024, el Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la publicación del cuestionario de sostenibilidad aplicado por la AMAFORE, para su consulta, con información al cierre del ejercicio 2023, que no modifica ni adiciona información alguna al informe de sostenibilidad correspondiente al ejercicio por el mismo período reportado en junio del 2024, que podrá ser consultado en nuestra página web https://fibraeduca.com/proyecto/reporte-asg-2024/files_link/esp/informe-anual-de-sustentabilidad-2023.pdf.

Esto refuerza nuestro compromiso hacia nuestros grupos de interés brindando información clara, transparente y veraz sobre nuestros resultados y desempeño en materia de sostenibilidad.



Distribuciones

En los primeros 9 meses del ejercicio 2024, el CBFÍ de FIBRA EDUCA ha tenido una apreciación de 8.77% y un rendimiento por CBFÍ (“Dividend Yield”) de 3.40%, según se detalla en la **TABLA 5**.

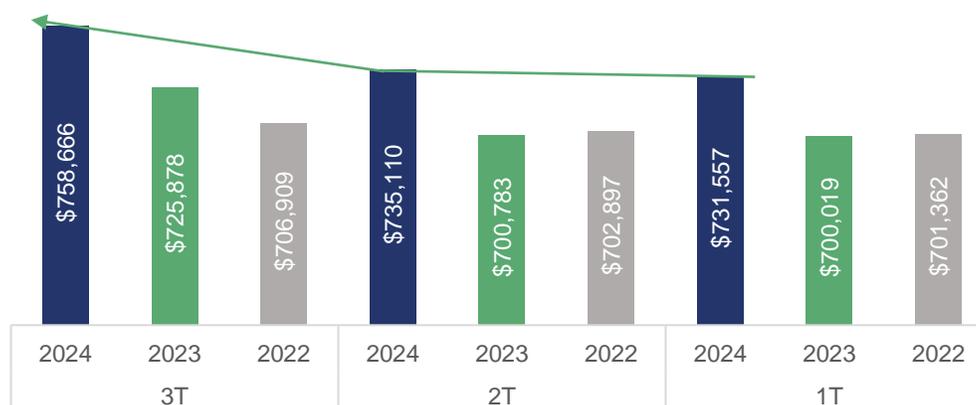
Precio de cotización CBFÍ		Apreciación		Distribución por CBFÍ ⁽¹⁾		Rendimiento total	
1 de enero de 2024	30 de septiembre de 2024	\$	%	\$	%	\$	%
\$ 52.00	\$ 56.56	4.56	8.77	1.77	3.40	6.33	12.17

Tabla 5

⁽²⁾ Distribuciones efectivamente pagadas al 3T 2024.

FIBRA EDUCA liquidará a más tardar el 25 de noviembre de 2024, un anticipo a cuenta de la distribución Resultado Fiscal por el ejercicio que terminará el 31 diciembre de 2024 y un Reembolso de Patrimonio por un total de \$758,666. Esta distribución será la más grande que ha liquidado FIBRA EDUCA desde el inicio de sus operaciones (junio de 2018), superando así el récord que había marcado el propio Fideicomiso en el primero y segundo trimestre de 2024.

Distribuciones



El aumento en la distribución del trimestre actual en comparación al mismo trimestre del año anterior se debió principalmente a:

- El incremento en los rendimientos financieros del 67.48%, equivalente a \$26,797 que fue impulsado por las inversiones temporales que hizo el Fideicomiso con el remanente de los recursos obtenidos en la emisión de la reapertura del Bono Vinculado a la Sostenibilidad (“BVS”) que se llevó a cabo a finales del año anterior.
- Que el costo por servicio de la deuda del 3T 2024, presentó una mejora notable con respecto a la del 3T 2023 (disminución del 11.23%), no obstante que la deuda financiera al cierre del 3T 2024 es mayor que la del mismo periodo del 2023 en un 39.05%. 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 que se hicieron durante la segunda mitad del ejercicio 2023 de los BVS.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre 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 Internaciones 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 septiembre de 2024 y por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2024, es recomendable que sean leídos junto con los Estados Financieros Consolidados auditados de FIBRA EDUCU 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 septiembre de 2024, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277, como las de Fibra Educa Management, S. C.

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



Portafolio inmobiliario



Después de llevar a cabo las 6 adquisiciones inmobiliarias que aportaron un ABR de 47,467 m² que representó un crecimiento del 8.75%, el portafolio de FIBRA EDUCA, se encuentra integrado por: i) **32 Inmuebles** pertenecientes al **sector educativo** con un **ABR de 532,088 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 septiembre de 2024 es por **\$37,562,264**.

Los **72 Inmuebles** que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran **totalmente arrendados**, mediante la celebración de **30 Contratos de Arrendamiento** con 6 Arrendatarios (**Partes Relacionadas**), que son controlados por **Nacer-Global**.

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.

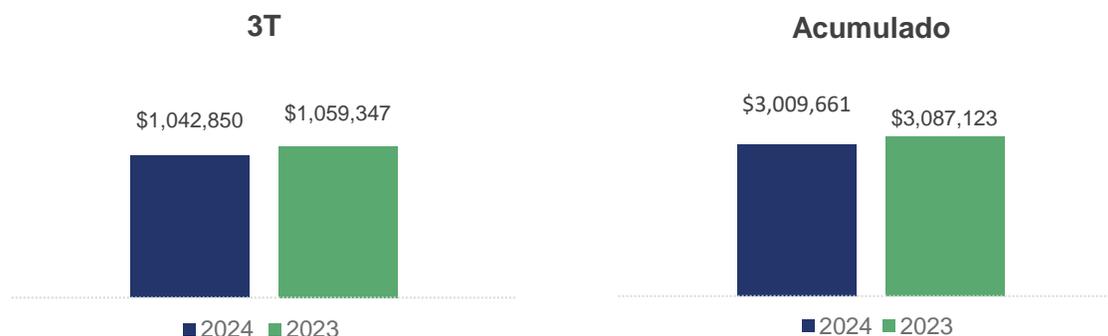
Debido a este caso fortuito, el cobro de las rentas de estos Activos sigue suspendido, afectando adversamente así los ingresos de arrendamiento.

Al 30 de septiembre 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.

Resultados e indicadores financieros relevantes del 3T 2024

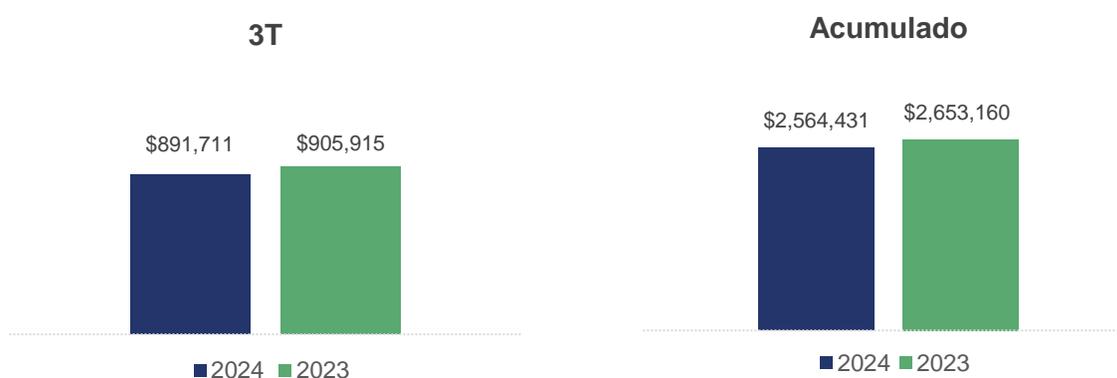
Ingresos por arrendamiento



Gráfica 1

Los **Ingresos por Arrendamiento** del 3T 2024 fueron de **\$1,042,850**, siendo inferiores en un **1.56% (\$16,497)**, respecto al mismo trimestre del año anterior (\$1,059,347). De igual forma los ingresos acumulados al 3T 2024 (**\$3,009,661**) tuvieron un decremento del **2.51% (\$77,462)**, respecto al mismo periodo del año anterior. (**GRÁFICA 1**).

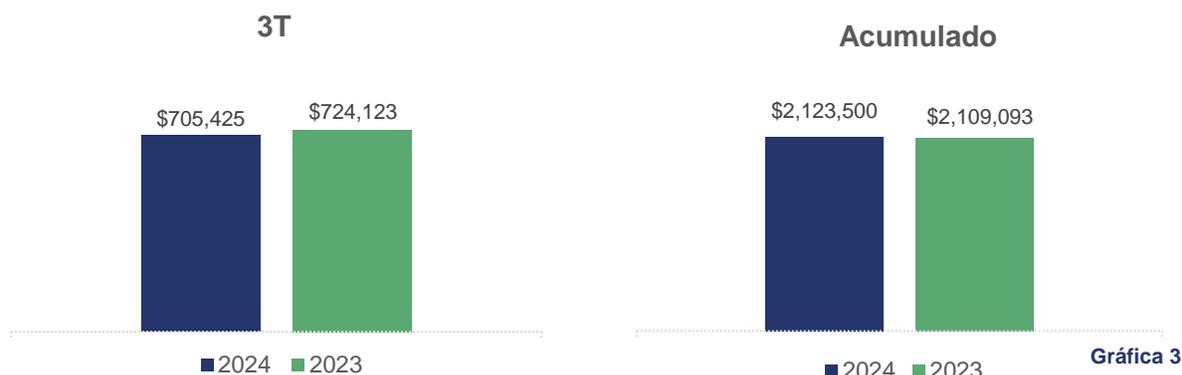
Utilidad de operación



Gráfica 2

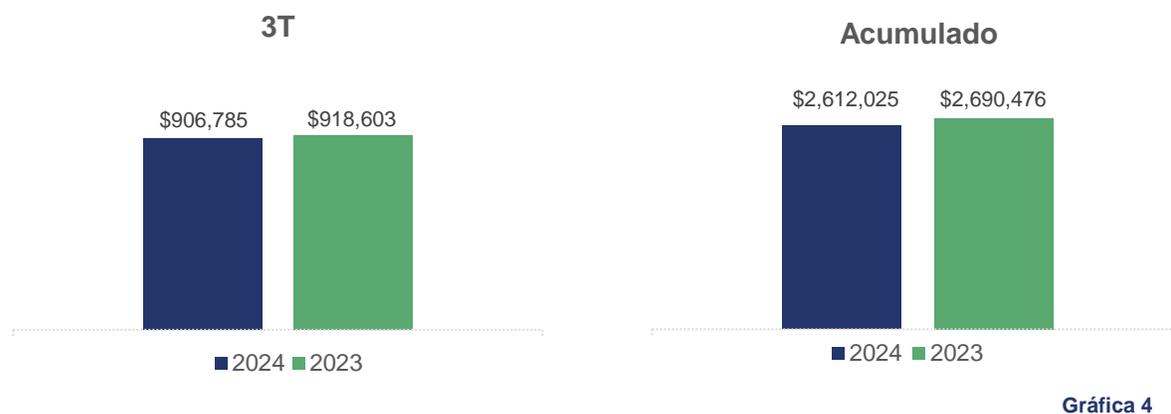
La **Utilidad de Operación** del 3T 2024 fue de **\$891,711**, mostrando una disminución del **1.57% (\$14,204)**, respecto a la del 3T 2023 (**\$905,915**) y de forma acumulada al 3T 2024 fue de **\$2,564,431** inferior en un **3.34% (\$88,729)** respecto del mismo periodo del año anterior. (**GRÁFICA 2**).

■ Utilidad Integral – Neta del periodo



La **Utilidad Integral - Neta del Periodo** del 3T 2024 fue de **\$705,425**, teniendo un decremento del **2.58% (\$18,698)**, en relación con el 3T 2023 (**\$724,123**). De forma acumulada al 3T 2024 fue de **\$2,123,500** teniendo un incremento del **0.68% (\$14,407)** respecto al mismo periodo del año anterior. (**GRÁFICA 3**).

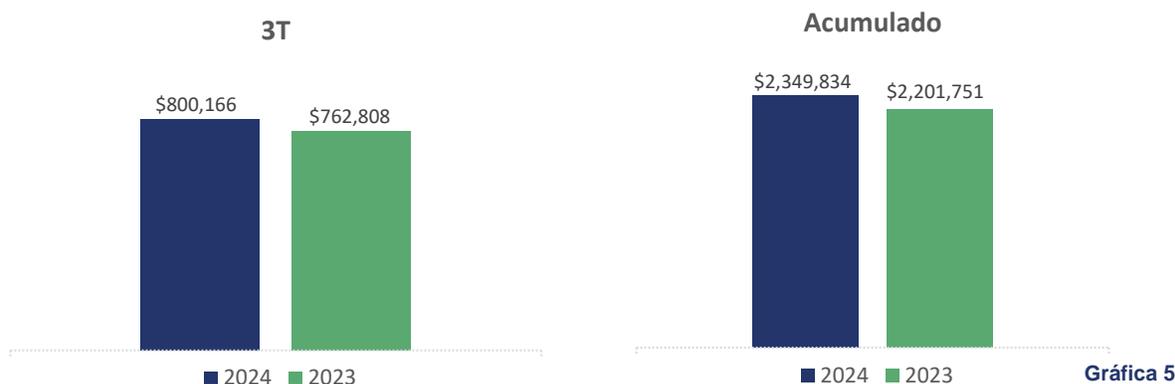
■ NOI / EBITDA



El **NOI / EBITDA** del 3T 2024 fue de **\$906,785**, siendo inferior en un **1.29% (\$11,818)**, respecto al 3T 2023 (\$918,603). De forma acumulada al 3T 2024 fue de **\$2,612,025** teniendo un decremento respecto al mismo periodo del año anterior de **2.92% (\$78,451)**. (**GRÁFICA 4**).

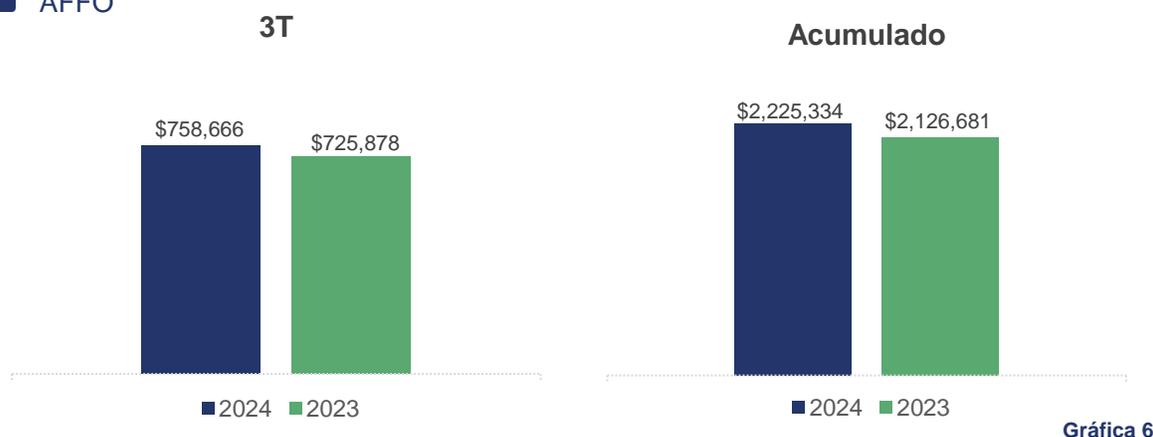
El **margen del NOI** del 3T 2024 fue de **86.95%** lo que representa un decremento del **0.24%** respecto al 3T 2023 (86.71%) y de forma acumulada al 3T 2024 fue de **86.79%** teniendo un decremento respecto al mismo periodo del año anterior de **0.36% (87.15%)**.

■ FFO



El **FFO** del 3T 2024 fue de **\$800,166**, que representa un incremento de **\$37,358 (4.90%)** respecto al del mismo trimestre del año anterior. (**\$762,808**). De forma acumulada al 3T 2024 fue de **\$2,349,834** representando un incremento del **6.73% (\$148,083)** respecto al mismo periodo del año anterior. (**GRÁFICA 5**).

■ AFFO



El **AFFO** del 3T 2024 fue de **\$758,666**, siendo superior al del 3T 2023 (**\$725,878**) en un **4.52% (\$32,788)**, que representó un incremento de **\$0.026672** pesos por CBF. De forma acumulada al 3T 2024 fue de **\$2,225,334** teniendo un incremento del **4.64% (\$98,653)** respecto al mismo periodo del año anterior. (**GRÁFICA 6**).

Impactos Financieros y Operativos derivados por los eventos macroeconómicos y por los desastres naturales.

Al 30 de septiembre 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. Por consiguiente, los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2024, han sido preparados sobre la base de negocio en marcha.

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 julio al 30 de septiembre de 2024 y 2023.

Resultado	3T		Variación	
	2024	2023	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	1,042,850	1,059,347	(16,497)	(1.56)
Costos de Operación y Mantenimiento	112,267	123,895	(11,628)	(9.39)
Gastos de Administración	25,122	17,607	7,515	42.68
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	905,461	917,845	(12,384)	(1.35)
Utilidad de Operación	(13,750)	(11,930)	(1,820)	15.26
Intereses a Favor	891,711	905,915	(14,204)	(1.57)
Intereses a Cargo	66,508	39,711	26,797	67.48
Amortización del Costo de Financiamiento	(172,308)	(194,112)	21,804	(11.23)
Otros (gastos) financieros - Neto	(3,042)	(16,727)	13,685	(81.81)
Resultado de Financiamiento - Neto	(77,444)	(10,664)	(66,780)	626.22
Utilidad Integral - Neta del Periodo	(186,286)	(181,792)	(4,494)	2.47
NOI	705,425	724,123	(18,698)	(2.58)
Margen NOI	906,785	918,603	(11,818)	(1.29)
Utilidad Integral - Neta del periodo	86.95	86.71	0.24	0.28
Amortización del Costo de Financiamiento	705,425	724,123	(18,698)	(2.58)
Revaluación de la deuda financiera	3,042	16,727	(13,685)	(81.81)
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos	77,414	10,028	67,386	671.98
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	535	-	535	-
FFO	13,750	11,930	1,820	15.26
Reserva de Capex	800,166	762,808	37,358	4.90
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(26,250)	(25,000)	(1,250)	5.00
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(1,500)	-	(1,500)	-
AFFO	(13,750)	(11,930)	(1,820)	15.26
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	758,666	725,878	32,788	4.52
AFFO por certificado	1,227,615,146	1,227,538,204	76,942	0.01
ABR (m ²)	0.618000	0.591328	0.027927	4.72
	589,702	538,382	51,320	9.53

Tabla 6

A continuación, se explican las principales variaciones de los Resultados del 3T 2024 en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior:

1. Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento del 3T 2024, tuvieron un decremento del 1.56% 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 6.98%, debido a que:
 - i) El Fideicomiso reconoció y cobró el arrendamiento de los Activos que fueron adquiridos en mayo y agosto de 2024, a partir de la fecha en que fueron comprados.

- ii) Las rentas fueron ajustadas a los porcentajes de inflación ocurridos a la fecha en que los contratos de arrendamiento cumplieron un año más de aniversario, en términos del Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”).
- b) En contraste al inciso a) anterior, en el 3T 2024 los ingresos de FIBRA EDUCA, tuvieron una reducción del 8.54%, debido a que en ese periodo el Fideicomiso sigue sin reconocer ni cobrar los ingresos de los inmuebles del Proyecto educativo ubicado en Acapulco de Juárez, 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. Costos y gastos

En el 3T 2024, ciertos trabajos de mantenimiento fueron postergados hacia el cierre fiscal de año, debido, entre otros, a aspectos de índole operativa, aunado a ello en el trimestre actual FIBRA EDUCA no llevó a cabo trabajos de mantenimiento al Proyecto Inmobiliario de Acapulco toda vez que no lo requiere por estar en estado de no servir; por lo tanto, los costos de mantenimiento tuvieron una disminución de \$12,167, que representa el 10.41% menos respecto de los costos incurridos en el trimestre del ejercicio pasado.

La principal variación en los gastos de administración obedece a que:

- a) 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 INPC. Además, desde finales del ejercicio 2023, el Administrador ha contratado mayor número de empleados a fin de fortalecer las operaciones del Fideicomiso.
- b) En el 3T 2024, el Fideicomiso ha provisionado e incurrido en mayores costos por honorarios profesionales, en virtud, que el portafolio inmobiliario tuvo un crecimiento que implica un mayor costo en los avalúos. Así mismo, se han contratado a otros profesionistas para apoyar a la Administración en temas de sostenibilidad.

3. Intereses a favor, a cargo y amortización del costo financiero

Intereses a favor

Una parte de los recursos obtenidos por la reapertura del BVS 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 y para llevar a cabo las inversiones Inmobiliarias en mayo y agosto de 2024; el resto de estos recursos el Fideicomiso los mantiene en inversiones temporales permitidas a Fibras de conformidad con lo señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta, impulsando así los rendimientos en un 67.48% en relación con el 3T del 2023.

Intereses a cargo

El costo por servicio de la deuda del 3T 2024, presentó una mejora notable con respecto a la del 3T 2023 (disminución del 11.23%), no obstante que la deuda financiera al cierre del 3T 2024 es mayor que la del mismo periodo del 2023 en un 39.05%. 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 que se hicieron durante la segunda mitad del ejercicio 2023 de los BVS.

Amortización del Costo de Financiamiento

La disminución en la amortización del costo de financiamiento en el 3T 2024 en comparación con el 3T 2023 por 81.81%, se debe a dos aspectos: i) los costos de emisión del BVS fueron sustancialmente menores a los que se incurrieron por la contratación del Crédito Simple y ii) el plazo del vencimiento del BVS es mayor al del Crédito Simple y por lo tanto la amortización trimestral resulta menor.

Otros gastos financieros

Para la revaluación del 3T 2023 del tramo denominado en Unidades de Inversión (“UDIS”) del BVS, se consideró un periodo de 40 días aproximadamente, que es el tiempo transcurrido entre la fecha de su emisión y la del cierre de ese trimestre, mientras que en el 3T 2024 el lapso considerado para la revaluación fue de 60 días, además, que la deuda en el 3Q 2023 de este tramo era menor que a la del mismo trimestre del ejercicio actual.

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



Situación financiera al 30 de septiembre de 2024

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

Concepto	Septiembre	Diciembre	Variación	
	2024 \$	2023 \$	\$	%
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,147,887	3,462,889	(1,315,002)	(37.97)
Cuentas por cobrar a Partes Relacionadas	-	1,113	(1,113)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros	28,355	11,508	16,847	146.39
Total activo circulante	2,176,242	3,475,510	(1,299,268)	(37.38)
Propiedades de Inversión	37,562,264	36,532,060	1,030,204	2.82
Depósito de seriedad	350,000	-	350,000	-
Otros activos no financieros	4,177	4,126	51	1.24
Derechos de arrendamiento	25,937	28,058	(2,121)	(7.56)
Total activo no circulante	37,942,378	36,564,244	1,378,134	3.77
Total Activo	40,118,620	40,039,754	78,866	0.20
Pasivo				
Pasivos financieros circulantes	171,042	226,382	(55,340)	(24.45)
Deuda financiera no circulante - Neta	7,898,229	7,717,142	181,087	2.35
Otros pasivos no financieros no circulantes	29,361	31,081	(1,720)	(5.53)
Total Pasivo	8,098,632	7,974,605	124,027	1.56
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	21,044,358	22,061,201	(1,016,843)	(4.61)
Utilidades acumuladas	10,975,630	10,003,948	971,682	9.71
Total Patrimonio Contable	32,019,988	32,065,149	(45,161)	(0.14)
Total Pasivo y Patrimonio Contable	40,118,620	40,039,754	78,866	0.20

Tabla 7

Al 30 de septiembre de 2024, FIBRA EDUCA, ha continuado invirtiendo en sus Propiedades de Inversión, según de describe a continuación lo que ha provocado una disminución en el efectivo y equivalentes de efectivo prácticamente en la misma magnitud:

4. Propiedades de Inversión

4.1. Adquisiciones Inmobiliarias

4.1.1. Mayo 2024

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 numeral 1 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%.

El precio de compra de este inmueble, incluyendo el I.V.A. de la construcción y los gastos accesorios por traslado de dominio, fueron pagados con los recursos que tenía disponibles el Fideicomiso.

4.1.2. Agosto 2024

De conformidad con lo aprobado previamente por el Comité Técnico celebrado el 24 de octubre de 2023 referente a la adquisición de un nuevo portafolio inmobiliario, que se llevará a cabo en uno o más tramos de conformidad con la oportunidad que el Administrador vislumbre para ello, se menciona lo siguiente:

4.1.2.1. Primer Tramo

El 16 de mayo de 2024, FIBRA EDUCA celebró un contrato de depósito a título gratuito con un tercero (“Depositario”) quien, con esa calidad, conservó un monto en depósito por \$550,000, sin que se haya generado ningún tipo de interés, comisión ni considerarse como precio de una compraventa. Lo anterior se llevó a cabo de conformidad con las resoluciones tomadas fuera de sesión del 13 de mayo del 2024 por el Comité Técnico.

El 7 de agosto de 2024, fue perfeccionada la adquisición del primer tramo del portafolio inmobiliario que, consistió en 5 Inmuebles integrados por 9 predios, con un ABR de 45,121 m² ubicados en tres Estados de la República Mexicana según se indica en la **TABLA 8**, previo cumplimiento de ciertas condiciones y formalizados los contratos de compraventa respectivos.

Fecha de adquisición	Estado	# de Inmuebles	ABR (m ²)
7 de agosto de 2024	Estado de México	2	18,258
	Tamaulipas	1	3,006
	Coahuila	2	23,857
	Total	5	45,121

Tabla 8

El CAP RATE y NOI inicial estimado de este portafolio es de 10.60%, 88.81%, respectivamente.

La liquidación de este tramo de portafolio Inmobiliario se efectuó mediante la liberación del depósito de seriedad que hizo el depositario a favor del vendedor quien es una Parte Relacionada de FIBRA EDUCA. El resto de la contraprestación se llevó a cabo a través de una transferencia de fondos más el I.V.A. de las construcciones y los gastos accesorios por traslado correspondientes. El precio de adquisición de estos Activos tuvo un descuento equivalente al 1.75%.

Tanto la constitución del depósito de seriedad como la liquidación del precio de adquisición del primer tramo de este portafolio inmobiliario fueron realizados con los recursos disponibles del Fideicomiso, que provenían del remanente de la emisión del BVS que fue emitido a finales del ejercicio pasado.

A partir de la fecha de adquisición de estos Inmuebles, entraron en vigor los contratos de su arrendamiento, que tienen una vigencia de 15 años prorrogables por un plazo igual.

Con las adquisiciones hechas en mayo y agosto el ABR tuvo un crecimiento de 47,467 m², equivalente al 8.75% respecto del ABR que tenía el Fideicomiso a principios del ejercicio 2024, continuando así con el proceso de expansión de sus operaciones, cumpliendo así con los compromisos asumidos con los Tenedores de los CBFIs y CEBURES de la Emisora y siempre observando las obligaciones de las que es sujeto en términos de la legislación competente.

4.1.2.2. *Depósito de seriedad*

El 16 de agosto de 2024, el Comité Técnico, mediante resoluciones tomadas fuera de sesión; entre otros acuerdos, aprobó la estructura para llevar a cabo la adquisición inmobiliaria del segundo y último tramo del portafolio que fue autorizado el 23 de octubre de 2023. Previo a llevar a cabo esta adquisición, se deberá cumplir con ciertas condiciones suspensivas que consisten principalmente en la liberación de los gravámenes de esos Activos, así como la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”) y la constitución de un depósito de seriedad por \$350,000, mediante la designación de un tercero depositario con el propósito de garantizar el cumplimiento de sus obligaciones.

Por tal motivo, FIBRA EDUCA firmó un contrato de depósito por \$350,000, con un tercero (“Depositario”) como muestra de seriedad hacia los Promitentes Vendedores. El Depositario conservará el monto depositado, sin la generación de ningún tipo de interés o comisión.

Este depósito será liberado en beneficio del Promitente Vendedor, una vez cumplidas las condiciones y formalizada la compraventa y en ese momento el Promitente Vendedor aplicará el monto de este depósito al precio de venta del segundo tramo inmobiliario de este portafolio.

Adicionalmente, el Promitente Vendedor y FIBRA EDUCA acordaron que el precio de compraventa de este portafolio inmobiliario incluirá un descuento equivalente a una tasa mensual a partir del 1 de septiembre de 2024, con excepción de agosto que solo fue aplicada la tasa por los días transcurridos desde la fecha de firma del contrato de promesa de compraventa hasta el 31 de agosto de 2024, a razón de una tasa anualizada equivalente del 10.75% por cada mes o fracción en el que no sean cumplidas tanto las condiciones suspensivas como la autorización COFECE. En caso de no cumplirse las condiciones en el plazo de 90 días posteriores a la fecha de la celebración del contrato del Depósito a Título Gratuito, 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 10.75% sobre el monto total del Depósito.

4.2. *Remodelaciones en Proceso*

En la **TABLA 9**, se presenta un resumen de las remodelaciones en proceso al 30 de septiembre de 2024:

Remodelaciones	Diciembre 2023 \$	Adiciones \$	Trasposos \$	Septiembre 2024 \$
Ampliación y remodelación de planteles ⁽¹⁾	77,899	15,389	(77,899)	15,389
Instalación e interconexión de paneles fotovoltaicos ⁽²⁾	3,435	7,330	(4,426)	6,339
Adaptaciones y mejoras ⁽³⁾	-	30,959	(30,959)	-
Otras remodelaciones	-	2,859	-	2,859
	81,334	56,537	(113,284)	24,587

Tabla 9

⁽¹⁾ Ampliación y remodelación de planteles

En enero de 2024, el Fideicomiso capitalizó los costos en que había incurrido por 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.

Adicionalmente en agosto de 2024, el Fideicomiso inició la ampliación de otro inmueble educativo ubicado en Tlaquepaque, Jalisco, que consiste en la construcción de 12 aulas en dos niveles. El tiempo estimado para la conclusión de esta construcción será de 6 meses, con un costo de aproximadamente \$15,389.

⁽²⁾ Instalación e interconexión de paneles fotovoltaicos

Durante el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024, el Fideicomiso concluyó la instalación e interconexión de sistemas fotovoltaicos en dos de sus inmuebles pertenecientes al sector educativo ubicados uno en Hermosillo y otro en la CDMX y, actualmente se encuentra en proceso de concluir la instalación e interconexión de sistemas fotovoltaicos en otros tres inmuebles pertenecientes también al sector educativo con una inversión pendiente de capitalizar de \$6,339.

⁽³⁾ Adaptaciones y mejoras

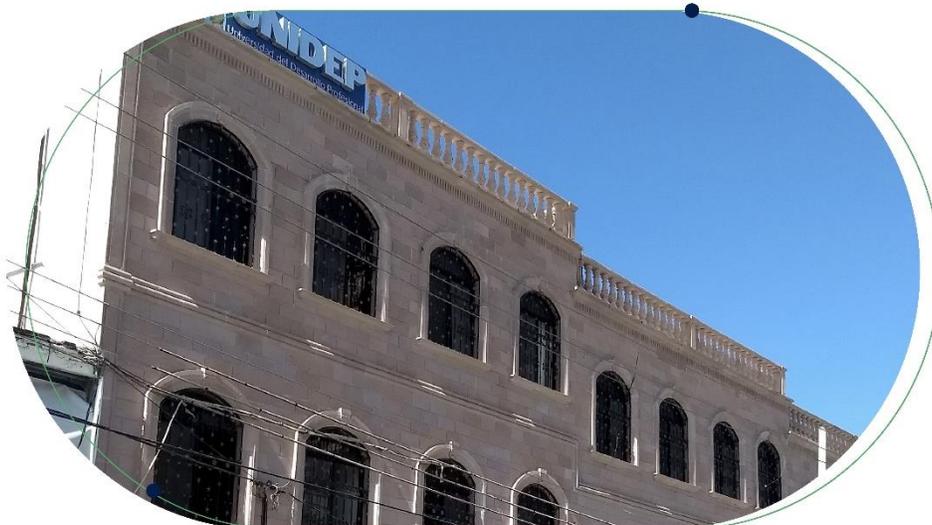
Durante el 2T y 3T de 2024, FIBRA EDUCA llevó a cabo obras consistentes en la remodelación y reparaciones de espacios, así como instalaciones para habilitar aulas híbridas, quirófanos, laboratorios de salud, robótica, etc., trabajos de construcción de cisternas para agua potable, canchas de fútbol, gradas, trabajos de impermeabilización, entre otros. Los costos de estos trabajos ascendieron a \$30,959, de los cuales \$30,007 corresponden a trabajos efectuados por una de sus Partes Relacionadas. 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.

5. Pasivos Financieros circulantes

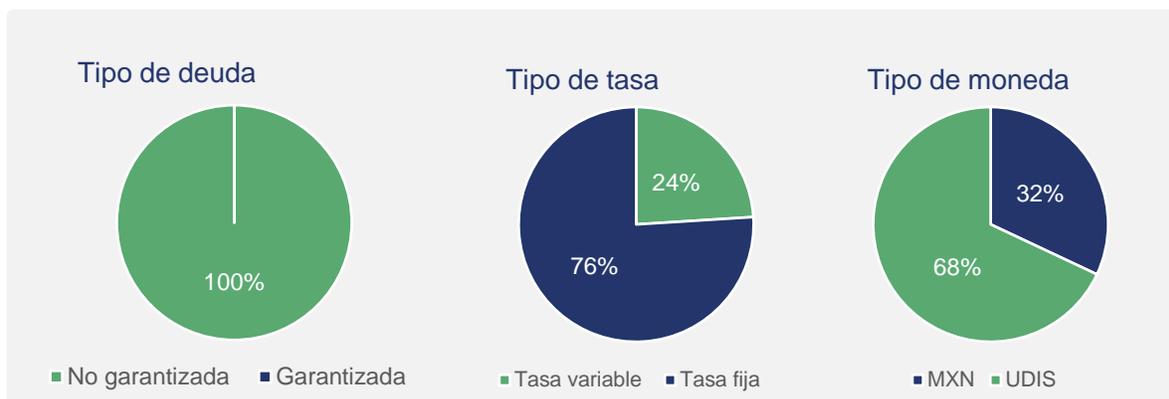
Al 30 de septiembre de 2024, el pasivo circulante presentó una disminución de \$55,340, equivalente al 24.45%, respecto a lo registrado al cierre del ejercicio anterior, debido principalmente a un efecto neto, según se explica a continuación:

- 5.1 La provisión de los intereses por pagar al cierre del ejercicio de 2023 de los tramos Fijo y Real contempla 137 días que corresponden al periodo transcurrido entre la fecha de colocación del BVS (agosto 2023) y el cierre del ejercicio, (dichos intereses fueron liquidados febrero de 2024 que fue la fecha de liquidación del cupón No. 2), mientras que la provisión de los intereses por pagar al 30 de septiembre de 2024 contempla únicamente 47 días que conciernen a los días transcurridos entre la fecha que inició el cupón 3 (agosto 2024) y el cierre del 3T 2024. El efecto real de esta variación es de \$108,666.
- 5.2 Por otra parte, durante el ejercicio 2024 el Fideicomiso ha provisionado trimestralmente \$13,750 (\$41,250 de forma acumulada) correspondiente al donativo que se entregará al cierre del ejercicio a los Grupos Educativos que de tiempo en tiempo formen parte del Programa de Becas Educativas gestionado por la Fundación, 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, lo que ha generado un incremento en el pasivo circulante.
- 5.3 Al 30 de septiembre de 2024 el saldo pendiente de pago a proveedores tuvo un incremento de \$10,887 respecto a lo registrado al 31 diciembre de 2023, que se deriva principalmente del saldo por cubrir de las obras de construcción de las 12 aulas del Inmueble de Tlaquepaque en Jalisco.



6. Deuda financiera no circulante - Neta

El aumento de la deuda financiera obedece a i) la revaluación del tramo Real del BVS que durante el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024 fue de \$172,772 y ii) la amortización de las comisiones por \$8,315.



Perfil de vencimiento de deuda



Indicadores clave de la Deuda al 30 de septiembre de 2024

0.20x

Nivel de endeudamiento

1.63x

Nivel de apalancamiento

4.16x

Índice de cobertura de servicio de la deuda

Calificación crediticia



HR AAA

MOODY'S LOCAL

AA+.mx

Flujos de efectivo

En la **TABLA 10**, se presentan las principales componentes de los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios, al 30 de septiembre de 2024 y 2023.

Concepto	Septiembre		Variación	
	2024	2023	\$	%
Utilidad del período antes de impuestos a la utilidad	2,123,500	2,109,093	14,407	0.68
Ajustes a la Utilidad:				
Gastos financieros netos, (incluye intereses a cargo, amortización y revaluación de la deuda expresada en Unidades de Inversión)	268,049	533,380	(265,331)	(49.75)
Revaluación de la deuda financiera	172,772	10,028	162,744	0.00
Otros ajustes	6,344	4,919	1,425	28.97
Total de Ajustes a la Utilidad	447,165	548,327	(101,162)	(18.45)
Actividades de operación:				
Disminución en el Impuesto al valor agregado	1,189	296,906	(295,717)	(99.60)
Otras actividades de operación	36,470	25,790	10,680	41.41
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo	37,659	322,696	(285,037)	(88.33)
Aumento de efectivo neto por la operación:	2,608,324	2,980,116	(371,792)	(12.48)
Actividades de inversión:				
Intereses a favor	251,213	114,580	136,633	119.25
Adquisición de Propiedades de Inversión	(973,667)	-	(973,667)	0.00
Depósito de seriedad	(350,000)	-	(350,000)	0.00
Remodelaciones en proceso	(56,537)	(130,997)	74,460	(56.84)
Otros activos financieros	(276)	(805)	529	(65.71)
Efectivo generado en actividades de inversión:	(1,129,267)	(17,222)	(1,112,045)	6,457.12
Actividades de financiamiento:				
Disposición de recursos de la deuda financiera	-	3,739,885	(3,739,885)	(100.00)
Pagos de comisiones y gastos relacionados con la deuda	-	(31,733)	31,733	(100.00)
Intereses pagados de la deuda financiera	(617,006)	(572,797)	(44,209)	7.72
Pago anticipado del crédito simple	-	(3,703,618)	3,703,618	(100.00)
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(2,172,658)	(2,091,747)	(80,911)	3.87
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	(4,395)	(4,211)	(184)	4.37
Efectivo (utilizado) en actividades de financiamiento:	(2,794,059)	(2,664,221)	(129,838)	4.87
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,315,002)	298,673	(1,613,675)	(540.28)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	3,462,889	1,186,027	2,276,862	191.97
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,147,887	1,484,700	663,187	44.67

Tabla 10

Los principales movimientos reflejados en los Estados de Flujos muestran lo siguiente:

- Las adquisiciones inmobiliarias llevadas a cabo en mayo y agosto de 2024 por \$973,667, así como el depósito de seriedad efectuado en agosto de 2024 por \$350,000.
- En 2023, FIBRA EDUCA recupero el saldo pendiente de IVA.
- Pago parcial anticipado del crédito simple contratado en el ejercicio 2022, con los recursos que obtuvo el Fideicomiso en el 3T de 2023, por la emisión del BVS.

El detalle de estos movimientos fue descrito anteriormente.

Socio comercial

El Fideicomiso tiene acceso a oportunidades inmobiliarias con potenciales rendimientos, debido en gran parte a su **relación de negocios**, no exclusiva, pero si preponderante, con **Nacer-Global**, uno de los grupos **líderes del sector educativo privado en México**, ofreciendo así altos beneficios a los Tenedores de los CBFIs de FIBRA EDUCA.

Cobertura de analistas

Renta Variable
Institución
Apalache Análisis
Miranda Global Research

Renta Fija	
Calificadora	Calificación Crediticia
HR Ratings	HR AAA
Moody's	AA+.mx



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 septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Septiembre	Diciembre	Variación	
		2024	2023	\$	%
		\$	\$	\$	%
Activo					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	2,147,887	3,462,889	(1,315,002)	(37.97)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	6	-	1,113	(1,113)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros		28,355	11,508	16,847	146.39
Total del activo circulante		2,176,242	3,475,510	(1,299,268)	(37.38)
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Propiedades de Inversión	7	37,562,264	36,532,060	1,030,204	2.82
Depósito de seriedad	8	350,000	-	350,000	-
Derechos de arrendamiento	15	25,937	28,058	(2,121)	(7.56)
Otros activos no financieros		4,177	4,126	51	1.24
Total del activo no circulante		37,942,378	36,564,244	1,378,134	3.77
Total del Activo		40,118,620	40,039,754	78,866	0.20
Pasivo y Patrimonio Contable					
PASIVO CIRCULANTE:					
Proveedores y otras cuentas por pagar		25,386	14,499	10,887	75.09
Intereses por pagar	10	68,640	177,306	(108,666)	(61.29)
Partes Relacionadas	6	41,250	-	41,250	-
Obligaciones de arrendamiento	15	5,858	5,858	-	-
Impuesto al valor agregado	9	29,908	28,719	1,189	4.14
Total del pasivo circulante		171,042	226,382	(55,340)	(24.45)
PASIVO NO CIRCULANTE:					
Deuda financiera - Neta	10	7,898,229	7,717,142	181,087	2.35
Obligaciones por arrendamiento	15	28,938	30,725	(1,787)	(5.82)
Beneficios a los empleados	11	423	356	67	18.82
Total del pasivo no circulante		7,927,590	7,748,223	179,367	2.31
Total del pasivo		8,098,632	7,974,605	124,027	1.56
PATRIMONIO CONTABLE:					
Patrimonio contribuido - Neto	12	21,409,495	22,426,338	(1,016,843)	(4.53)
Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)	-	-
Utilidades acumuladas		10,975,630	10,003,948	971,682	9.71
Total Patrimonio participación controladora		32,019,988	32,065,149	(45,161)	(0.14)
Participación no controladora		-	-	-	-
Total Patrimonio		32,019,988	32,065,149	(45,161)	(0.14)
Total del Pasivo y Patrimonio Contable		40,118,620	40,039,754	78,866	0.20

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 septiembre 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 Septiembre		Variación	
		2024	2023	\$	%
		\$	\$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	3,009,661	3,087,123	(77,462)	(2.51)
Costo de Operación y Mantenimiento	14	331,277	347,002	(15,725)	(4.53)
Gastos de Administración	15	72,703	51,891	20,812	40.11
Total de gastos		403,980	398,893	5,087	1.28
		2,605,681	2,688,230	(82,549)	(3.07)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	(41,250)	(35,070)	(6,180)	17.62
Utilidad de operación		2,564,431	2,653,160	(88,729)	(3.34)
Resultado de financiamiento:					
Intereses a favor	5	251,213	114,580	136,633	119.25
Intereses a cargo	10 y 15	(510,947)	(600,400)	89,453	(14.90)
Amortización del costo de financiamiento	10	(8,315)	(47,560)	39,245	(82.52)
Otros (gastos) financieros - Neto (principalmente revaluación de la deuda financiera)	10	(172,882)	(10,687)	(162,195)	1,517.69
Total Resultado de Financiamiento		(440,931)	(544,067)	103,136	(18.96)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		2,123,500	2,109,093	14,407	0.68
Impuestos a la utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		2,123,500	2,109,093	14,407	0.68
Otras partidas integrales		0	0	-	-
Utilidad integral - Neta del periodo		2,123,500	2,109,093	14,407	0.68
Utilidad integral - Neta del periodo atribuible a:					
Participación controladora		2,123,500	2,109,093	14,407	0.68
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad integral neta del periodo		2,123,500	2,109,093	14,407	0.68
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,577,369	1,227,389,013	188,356	0.02
Utilidad Básica por CBFi	12	1.729830	1.718357	0.011472	0.67

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 julio al 30 de septiembre 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	3T		Variación	
		2024	2023		
		\$	\$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	1,042,850	1,059,347	(16,497)	(1.56)
Costo de Operación y mantenimiento	14	112,267	123,895	(11,628)	(9.39)
Gastos de Administración	15	25,122	17,607	7,515	42.68
Total de gastos		137,389	141,502	(4,113)	(2.91)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	905,461 (13,750)	917,845 (11,930)	(12,384) (1,820)	(1.35) 15.26
Utilidad de operación		891,711	905,915	(14,204)	(1.57)
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	66,508	39,711	26,797	67.48
Intereses a cargo	10 y 15	(172,308)	(194,112)	21,804	(11.23)
Amortización del costo de financiamiento	10	(3,042)	(16,727)	13,685	(81.81)
Otros (gastos) financieros - Neto (principalmente revaluación de la deuda financiera)	10	(77,444)	(10,664)	(66,780)	626.22
Total Resultado de Financiamiento		(186,286)	(181,792)	(4,494)	2.47
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		705,425	724,123	(18,698)	(2.58)
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del periodo		705,425	724,123	(18,698)	(2.58)
Otras partidas integrales		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del periodo atribuible a: Participación Controladora		705,425	724,123	(18,698)	(2.58)
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad Integral Neta del periodo		705,425	724,123	(18,698)	(2.58)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,577,369	1,227,389,013	188,356	0.02
Utilidad Básica por CBFi	12	0.574648	0.589970	(0.015322)	(2.60)

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 septiembre 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	(1,020,840)	-	(1,151,818)	(2,172,658)	-	(2,172,658)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	3,997	-	-	3,997	-	3,997
Utilidad integral neta del periodo	-	-	2,123,500	2,123,500	-	2,123,500
Saldos al 30 de septiembre de 2024	21,409,495	(365,137)	10,975,630	32,019,988	-	32,019,988

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 septiembre de 2024 y 2023

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Septiembre 2024	Septiembre 2023
		\$	\$
Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad		2,123,500	2,109,093
Ajustes por:			
Intereses a favor	5	(251,213)	(114,580)
Intereses a cargo	10 y 15	510,947	600,400
Amortización de costo financiamiento	10	8,315	47,560
Revaluación de la deuda financiera	10	172,772	10,028
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	12	3,997	2,673
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)		2,347	2,246
Efectivo Generado por resultados		2,570,665	2,657,420
Actividades de operación:			
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	6	1,113	3,519
Aumento en otros activos circulantes no financieros		(16,847)	(12,049)
Disminución en el Impuesto al valor agregado - Neto	9	1,189	296,906
Aumento (disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		10,887	(821)
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	6	41,250	35,070
Aumento en beneficios a los empleados	11	67	71
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo		37,659	322,696
Aumento de efectivo neto por la operación		2,608,324	2,980,116
Actividades de inversión:			
Intereses a favor	5	251,213	114,580
Adquisición de Propiedades de Inversión	7	(973,667)	-
Deposito de Seriedad	8	(350,000)	-
Remodelaciones en Proceso	7	(56,537)	(130,997)
Otros activos no financieros		(276)	(805)
Efectivo utilizado en actividades de inversión		(1,129,267)	(17,222)
Actividades de financiamiento:			
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	15	(4,395)	(4,211)
Disposición de recursos de la deuda financiera		-	3,789,885
Pagos de comisiones y gastos relacionados con la deuda		-	(31,733)
Intereses pagados de la deuda financiera	10	(617,006)	(572,797)
Pago anticipado del crédito simple		-	(3,703,618)
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	12	(2,172,658)	(2,091,747)
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento		(2,794,059)	(2,614,221)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,315,002)	298,673
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		3,462,889	1,186,027
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		2,147,887	1,484,700

INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria

Conciliación NOI / FFO / AFFO

Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024 y 2023
Cifras expresadas en miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs

	Nota	Enero a Septiembre		Variación	
		2024 \$	2023 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	3,009,661	3,087,123	(77,462)	(2.51)
Utilidad de operación		2,564,431	2,653,160	(88,729)	(3.34)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	41,250	35,070	6,180	17.62
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		3,997	0	3,997	-
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	15	2,347	2,246	101	4.50
NOI	16	2,612,025	2,690,476	(78,451)	(2.92)
Margen NOI %		86.79	87.15	(0.36)	(0.42)
Utilidad integral - Neta del periodo		2,123,500	2,109,093	14,407	0.68
Amortización del costo de financiamiento	10	8,315	47,560	(39,245)	(82.52)
Revaluación de la deuda financiera	10	172,772	10,028	162,744	1,622.90
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		3,997	0	3,997	-
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	41,250	35,070	6,180	17.62
FFO		2,349,834	2,201,751	148,083	6.73
Reparto de excedente de efectivo			35,000	(35,000)	(100.00)
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos		(4,500)	0	(4,500)	-
Reserva de Capex		(78,750)	(75,000)	(3,750)	5.00
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	(41,250)	(35,070)	(6,180)	17.62
AFFO		2,225,334	2,126,681	98,653	4.64
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,615,146	1,227,538,204	76,942	0.01
AFFO por CBFIs		1.812729	1.732476	0.080253	4.63

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. La principal actividad de FIBRA EDUCA, consiste en 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	CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple
Administrador ⁽¹⁾	Fibra Educa Management, S. C. (“FEM” o “Administrador”) (Subsidiaria)

⁽¹⁾ Véase sección “1.5 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 septiembre de 2024 los precios de cotización de estos instrumentos son los que se mencionan en la **TABLA 11**:

Clave de pizarra	Importe ⁽¹⁾
EDUCA 18 ⁽²⁾	56.56
EDUCA_23L (Flotante)	101.24
EDUCA_23-2L (Fijo)	106.20
EDUCA_23UL (Real)	839.07

Tabla 11

⁽¹⁾ Cifras expresadas en pesos mexicanos

⁽²⁾ Consultado en la base de datos de Bloomberg
(<https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM>)

Al 30 de septiembre 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 de FIBRA, entre otros, 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).

Como parte de las estrategias de financiamiento y crecimiento de FIBRA EDUCA, la Administración del Fideicomiso está considerando ciertas alternativas de levantamiento de capital, incluyendo mediante una emisión de deuda o capital en los mercados locales e internacionales. Los detalles y tiempos de dicha transacción no se han determinado aún y dependerán de las condiciones del mercado. Esta declaración no constituye una oferta de venta o una solicitud para comprar valores de FIBRA EDUCA. Cualquier valor ofrecido no estará registrado bajo la Ley de Valores de Estados Unidos de 1933, según ha sido modificada, y no podrá ser ofrecido o vendido en los Estados Unidos de América sin haber sido registrado o sin que exista una excepción a dicho registro.

1.2 Eventos relevantes ocurridos del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024.

1.2.1 Distribuciones en efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio.

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversor el pago de tres anticipos a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio por \$2,172,658, según se detalla en la Nota 12.

1.2.2 Adquisición de Activos pertenecientes al sector educativo

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024, FIBRA EDUCA ha adquirido 6 Inmuebles pertenecientes al sector educativo, ubicados en tres estados de la República Mexicana (Estado de México, Tamaulipas, Coahuila) con un ABR total de 47,467 m², que representa un crecimiento del 8.75% respecto al ABR al inicio del ejercicio 2024. (Véase Nota 7.1).

Estos inmuebles fueron arrendados a partir de la fecha de su adquisición. Los contratos de arrendamiento establecen una vigencia de 15 años prorrogables por un plazo igual (Véase Nota 13).

Tanto el monto de la inversión de estas compras como el depósito de seriedad hecho en mayo de 2024, incluyendo el I.V.A. de la construcción y los gastos accesorios por traslado de dominio, fueron realizados con los recursos disponibles con los que contaba el Fideicomiso, que en su mayoría provenían del remanente de la reapertura del BVS emitido en diciembre de 2023.

Con estas inversiones inmobiliarias, FIBRA EDUCA continúa con el proceso de expansión de sus operaciones, cumpliendo así con los compromisos asumidos ante los Tenedores de los CBFIs y de los CEBURES, siempre observando las obligaciones de las que es sujeto en términos de la legislación competente.

1.2.3 Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 76,942 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, abril y julio 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 liquidaron 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 1,227,615,146. (Véase Nota 12).

1.2.4 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.

1.3 Estrategias de Sostenibilidad

Al 30 de septiembre de 2024, el Fideicomiso cuenta con la instalación e interconexión de sistemas solares fotovoltaicos en tres inmuebles pertenecientes al sector educativo, ubicados en el estado de Culiacán, Ciudad de México y recientemente en Hermosillo.

Actualmente, el Fideicomiso se encuentra en proceso de:

- I. instalar e interconectar otros sistemas solares fotovoltaicos en tres más de sus inmuebles y;
- II. certificación de 2 Inmuebles.

Por otra parte, el Fideicomiso continúa con sus aportaciones para fortalecer el Programa de Becas (Véase Nota 6).

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

1.4 Portafolio Inmobiliario

Después de haber llevado a cabo las compras descritas en la Nota 1.2.2., el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA consta de 72 Propiedades de Inversión con un ABR total de 589,702 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.

1.5 Subsidiaria

FIBRA EDUCA mantiene una inversión permanente equivalente al 99.99% en el Capital Social de su Administrador, quien fue constituido el 31 de enero de 2018. La principal actividad del Administrador se basa en el contrato de prestación de servicios celebrado el 15 de marzo de 2018, entre FEM y el Fideicomiso, (el cual fue modificado el 8 de octubre de 2019, para adicionar que el Administrador asesore en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso; entre otras y aclarar el manejo del fondo de gastos y pagos generales con base en un fondo de gastos revolvente y reembolsable). Dicho contrato tiene como propósito principal que FEM pueda llevar a cabo la administración, asesoría, operación y mantenimiento, este último a través de 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 revolvente 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.

Nota 2 – Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de septiembre 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 septiembre de 2024 y por el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre 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:

<p>Nivel 1</p>	<p>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);</p>
<p>Nivel 2</p>	<p>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.</p>
<p>Nivel 3</p>	<p>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.</p>

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 septiembre 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.

Los riesgos a los que se encuentra expuesto el Fideicomiso fueron revelados en los Estados Financieros y el Reporte Anual por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2023. Es recomendable considerarlos para un correcto análisis e interpretación de estos Estados Financieros.

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

La adopción de las siguientes IFRS no tuvieron ningún impacto significativo en los Estados Financieros Consolidados que se presentan.

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>
Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a IAS 7	<i>Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)</i>
Enmiendas a IFRS 16	<i>Estados de flujos de efectivo e IFRS 7 Estados Financieros: Revelaciones- Acuerdos de proveedores de financiamiento</i>
	<i>Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.</i>

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

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

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en los estados de situación financiera y no el

monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (*covenants*) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las enmiendas de 2022 a la IAS 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

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

Las enmiendas especifican que solo los *covenants* que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del período 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 período 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 período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo está sujeto al cumplimiento de *covenants* dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del período de reporte. Esto incluiría información acerca de los *covenants* (incluyendo su naturaleza de los *covenants* y cuando la entidad requiere cumplirlos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si hay alguna, indican que la entidad puede tener dificultad para cumplir con los *covenants*.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

pagos de arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en IFRS 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a IFRS 15, es un pasivo por arrendamiento.

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

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

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

Nota 5 – Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo, se integran principalmente por depósitos bancarios e inversiones temporales a la vista permitidos a las Fibras de conformidad con lo establecido en la LISR, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. En la **TABLA 12**, se presenta la integración de dicho saldo.

Concepto	Septiembre	Diciembre	Variación	
	2024	2023	\$	%
Inversiones temporales	2,147,790	3,462,795	(1,315,005)	(37.98)
Efectivo en Bancos	97	94	3	3.19
Total efectivo y equivalentes de efectivo	2,147,887	3,462,889	(1,315,002)	(37.97)

Tabla 12

Los intereses a favor generados de estas inversiones por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2024 y 2023, ascendieron a \$66,508 y \$39,711; respectivamente y de \$251,213 y \$114,580 por el periodo acumulado comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024 y 2023, respectivamente.

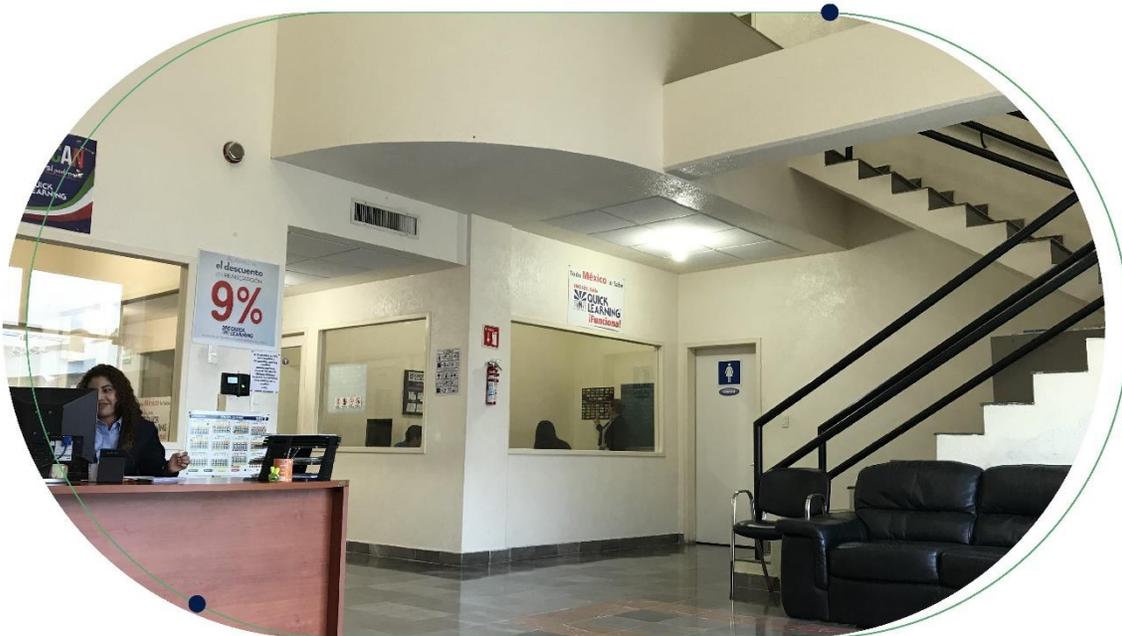
Nota 6 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas

Al 30 de septiembre 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 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.

La cuenta por pagar a Partes Relacionadas que mantiene el Fideicomiso al 30 de septiembre de 2024, corresponde a la provisión trimestral que se registra por \$13,750 (\$41,250 de forma acumulada) correspondiente al donativo que se entregará al cierre del ejercicio a los Grupos Educativos que de tiempo en tiempo formen parte del Programa de Becas gestionado por la Fundación de acuerdo con la estrategia de sostenibilidad del Fideicomiso y de conformidad con lo acordado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 14 de marzo de 2023. Al 31 de diciembre de 2023, FIBRA EDUCA había liquidado la totalidad de las cuentas por pagar a Partes Relacionadas.

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 septiembre de 2024, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra en la siguiente tabla (**TABLA 13**):

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m ²	% de Ocupación	Diciembre 2023 \$	Adiciones \$	Trasposos \$	Septiembre 2024 \$
Planteles Universitarios							
Aportación Inicial	12	296,588	100	19,320,801	-	70,374	19,391,175
2019	7	96,592	100	7,513,180	-	34,052	7,547,232
2022	6	89,186	100	5,653,260	-	8,340	5,661,600
2023	1	2,255	100	26,950	-	518	27,468
2024	6	47,467	100	-	973,667	-	973,667
	32	532,088	100	32,514,191	973,667	113,284	33,601,142
Oficinas							
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	973,667	113,284	37,537,677
Remodelaciones en proceso				81,334	56,537	(113,284)	24,587
Total Propiedades de Inversión	72	589,702	100	36,532,060	1,030,204	-	37,562,264

Tabla 13

7.1 Adquisiciones Inmobiliarias

Como se menciona en la Nota 1.2.2, en mayo y agosto de 2024, FIBRA EDUCA adquirió seis Inmuebles pertenecientes al sector educativo para su cartera con un ABR 47,467 m², que representa un incremento del 8.75% respecto del ABR que tenía el Fideicomiso a principios del ejercicio 2024. Con estas adquisiciones el Fideicomiso continua con su proceso de expansión, cumpliendo así con los compromisos asumidos ante los Tenedores de los CBFIs y de los CEBURES, siempre observando las obligaciones de las que es sujeto en términos de la legislación competente.

A partir de la fecha de adquisición de estos Inmuebles, entraron en vigor los contratos de su arrendamiento, que tienen una vigencia de 15 años prorrogables por un plazo igual.

7.1.1 Mayo 2024

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 de este inmueble, incluyendo el I.V.A. de la construcción y los gastos accesorios por traslado de dominio, fue realizada con los recursos que tenía disponibles el Fideicomiso.

7.1.2 Agosto 2024

De conformidad con lo aprobado previamente por el Comité Técnico referente a la adquisición de un nuevo portafolio inmobiliario consistente en 11 Activos, que se llevará a cabo en uno o más tramos de conformidad con la oportunidad que el Administrador vislumbre para ello, se menciona lo siguiente:

7.1.2.1 Primer Tramo

El 16 de mayo de 2024, FIBRA EDUCA celebró un contrato de depósito a título gratuito con un tercero (“Depositario”) quien, con esa calidad, conservó el depósito mencionado por \$550,000, sin que se haya generado ningún tipo de interés, comisión ni considerarse como una compraventa. Lo anterior se llevó a cabo de conformidad con las resoluciones tomadas fuera de sesión del 13 de mayo del 2024 por el Comité Técnico.

El 7 de agosto de 2024, fue perfeccionada la adquisición del primer tramo de dicho portafolio inmobiliario que, consistió en 5 Inmuebles integrados por 9 predios, con un ABR de 45,121 m² ubicados en tres estados de la República Mexicana según se indica en la **TABLA 14**, previo cumplimiento de ciertas condiciones y formalizados los contratos de compraventa respectivos.

Fecha de adquisición	Estado	# de Inmuebles	ABR (m ²)
7 de agosto de 2024	Estado de México	2	18,258
	Tamaulipas	1	3,006
	Coahuila	2	23,857
	Total	5	45,121

Tabla 14

El CAP RATE y NOI inicial estimados de este portafolio son de 10.60% y 88.81%; respectivamente.

La liquidación de este tramo de portafolio Inmobiliario se efectuó mediante la liberación del depósito de seriedad que hizo el depositario a favor del vendedor quien es una Parte Relacionada de FIBRA EDUCA. El resto de la contraprestación se llevó a cabo a través de una transferencia de fondos más el I.V.A. de las construcciones y los gastos accesorios por traslado correspondientes. El precio de adquisición de estos Activos tuvo un descuento equivalente al 1.75%.

Tanto la constitución del depósito de seriedad como la liquidación del precio de adquisición del primer tramo de este portafolio inmobiliario fueron realizados con los recursos disponibles del Fideicomiso, que provenían del remanente de la emisión del BVS que fue emitido a finales del ejercicio pasado.

7.2 Remodelaciones en proceso

En la **TABLA 15**, se presenta un resumen de las remodelaciones en proceso al 30 de septiembre de 2024:

Remodelaciones	Diciembre 2023 \$	Adiciones \$	Traspasos \$	Septiembre 2024 \$
Ampliación y remodelación de planteles	77,899	15,389	(77,899)	15,389
Instalación e interconexión de paneles fotovoltaicos	3,435	7,330	(4,426)	6,339
Adaptaciones y mejoras	-	30,959	(30,959)	-
Otras remodelaciones	-	2,859	-	2,859
	81,334	56,537	(113,284)	24,587

Tabla 15

7.2.1 Ampliaciones y remodelaciones de planteles

En enero de 2024, el Fideicomiso capitalizó los costos en que había incurrido por \$77,899 que corresponden 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. A partir de la fecha de capitalización el Fideicomiso registró y cobró las rentas de estas ampliaciones.

Adicionalmente en agosto de 2024, el Fideicomiso inició los trabajos de ampliación de otro inmueble educativo ubicado en Tlaquepaque, Jalisco, que consiste en la construcción de 12 aulas en dos niveles. El tiempo estimado para la conclusión de esta construcción será de 6 meses, con un costo de aproximadamente \$15,389.

7.2.2 Instalación e interconexión de paneles fotovoltaicos

Durante el ejercicio 2024, el Fideicomiso concluyó la instalación e interconexión de sistemas fotovoltaicos en dos de sus inmuebles pertenecientes al sector educativo ubicados uno en Hermosillo y otro en la CDMX y, actualmente se encuentra en proceso de concluir la instalación e interconexión de sistemas fotovoltaicos en otros 3 inmuebles pertenecientes también al sector educativo con una inversión pendiente de capitalizar de \$6,339.

7.2.3 Adaptaciones y mejoras

Durante el 2T y 3T de 2024, FIBRA EDUCA llevó a cabo obras consistentes en la remodelación y reparaciones de espacios, así como 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. El costo de estos trabajos ascendió a \$30,959, de los cuales \$30,007 corresponden a trabajos efectuados por una de sus Partes Relacionadas. 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,

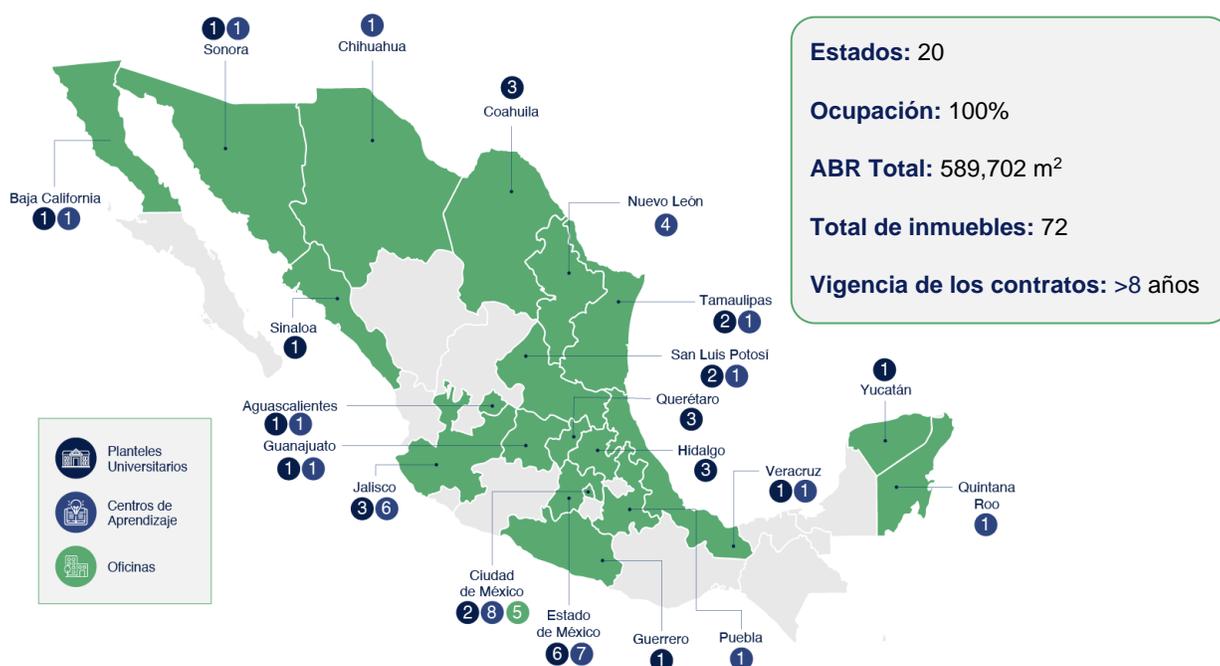
expectativa de sostenibilidad del negocio durante un mayor tiempo. Es conveniente recordar que estos trabajos: (i) están incluidos en el ABR inicial de estos inmuebles a la fecha de su aportación y/o adquisición y por lo tanto no se incrementa como consecuencia de los trabajos anteriormente mencionados, 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.

7.3 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 16:

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
Estado de México	6	59,466	7	5,659	-	-	13	65,125
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
Guerrero	1	41,911	-	-	-	-	1	41,911
Yucatán	1	38,000	-	-	-	-	1	38,000
Coahuila	3	27,193	-	-	-	-	3	27,193
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
Tamaulipas	2	5,938	1	622	-	-	3	6,560
Baja California	1	3,451	1	601	-	-	2	4,052
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	32	532,088	35	22,707	5	34,907	72	589,702

Tabla 16



Al 30 de septiembre de 2024, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA se encuentran libres de gravámenes.

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

Nota 8 – Depósito de Seriedad

El 16 de agosto de 2024, el Comité Técnico, mediante resoluciones tomadas fuera de sesión; entre otros acuerdos, aprobó la estructura para llevar a cabo la adquisición inmobiliaria del segundo y último tramo del portafolio que fue autorizado el 23 de octubre de 2023. Previo a llevar a cabo esta adquisición, se deberá cumplir con ciertas condiciones suspensivas que consisten principalmente en la liberación de los gravámenes de esos Activos, así como la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”) y la constitución de un depósito de seriedad por \$350,000, mediante la designación de un tercero depositario con el propósito de garantizar su seriedad.

Por tal motivo, FIBRA EDUCA firmó un contrato de depósito de seriedad por \$350,000, con un tercero (“Depositario”) como muestra de seriedad hacia los Promitentes Vendedores. El Depositario, conservará el monto depositado, sin la generación de ningún tipo de interés o comisión.

Este depósito será liberado en beneficio de los Promitentes Vendedores, una vez cumplidas las condiciones y formalizada la compraventa y en ese momento los Promitentes Vendedores aplicarán el monto de este depósito al precio de venta del segundo tramo inmobiliario de este portafolio.

Adicionalmente, los Promitentes Vendedores y FIBRA EDUCA acordaron que el precio de compraventa de este portafolio inmobiliario incluirá un descuento equivalente a una tasa mensual a partir del 1 de septiembre de 2024, con excepción de agosto que solo fue aplicada la tasa por los días transcurridos desde la fecha de firma del contrato de compraventa hasta el 31 de agosto de 2024, a razón de una tasa anualizada equivalente del 10.75% por cada mes o fracción en el que no sean cumplidas tanto las condiciones suspensivas como la autorización COFECE. En caso de no cumplirse las condiciones en el plazo de 90 días posteriores a la fecha de la celebración del contrato del Depósito a Título Gratuito, el monto del depósito será devuelto a FIBRA EDUCA y los Promitentes Vendedores deberá pagar una penalización por incumplimiento correspondiente a una tasa anual del 10.75% sobre el monto total del Depósito.

Nota 9 – Impuesto al Valor Agregado

Al 30 de septiembre de 2024, el Fideicomiso tiene un IVA pendiente de pago de \$29,908 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 septiembre de 2024.

Nota 10 – Deuda Financiera

Al 30 de septiembre de 2024, la deuda financiera contraída por el Fideicomiso se analiza como se muestra en la **TABLA 17**:

Concepto	Bono Vinculado a la sostenibilidad			Total
	23-L	23-2L	23UL	
	\$	\$	\$	\$
Saldos al 1 de enero de 2024	1,855,916	701,275	5,159,951	7,717,142
Amortización de comisiones ⁽¹⁾	4,313	942	3,060	8,315
Efecto por revaluación de la deuda expresada en UDIS ⁽²⁾	-	-	172,772	172,772
Saldo al 30 de septiembre de 2024	1,860,229	702,217	5,335,783	7,898,229

Tabla 17

- (1) Corresponde a \$3,042 en el 3T 2024
(2) Corresponde a \$77,414 en el 3T 2024

Al 30 de septiembre de 2024, FIBRA EDUCA ha cumplido con todos los *covenants* establecidos en los Títulos de los BVS. El incumplimiento en algún *convenants*, es causal del vencimiento anticipado.

En mayo y julio de 2024, HR Ratings y Moody's ratificaron la calificación de "HR AAA" y "AA+.mx" con Perspectiva Estable tanto para Fibra Educa como emisora como para sus emisiones.

En las **TABLAS 18 A LA 20**, se presentan los principales indicadores relacionados con el nivel de financiamiento de FIBRA EDUCA al 30 de septiembre de 2024:

Endeudamiento	Septiembre 2024
	\$
Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre	0.20
Total de deuda bursátil	7,898,229
Total de intereses devengados no pagados	68,640
Activos	40,118,620

Tabla 18

Nivel de apalancamiento	Septiembre 2024
	\$
Nivel de apalancamiento	1.63
Activos	40,118,620
Títulos de capital (1)	24,552,303

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

Tabla 19

Índice de cobertura de servicio de la deuda	Septiembre 2024
	\$
Índice de cobertura de servicio de la deuda	4.16
Activos líquidos	2,147,887
Utilidad operativa estimada	603,347
Amortización estimadas intereses	661,221

Tabla 20

Los intereses incurridos por FIBRA EDUCA derivados de la deuda financiera por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2024 y 2023 fueron de \$171,438 (Bonos Vinculados a la Sostenibilidad) y \$193,230 (integrado mayormente por el crédito simple), respectivamente y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024 y 2023 de \$ 508,340 y \$597,753 respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2024, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados del BVS en sus tramos flotante, fijo y real por \$11,958, \$10,450 y \$46,232; respectivamente. La fecha de vencimiento de los cupones de esos tramos del BVS será en octubre para el caso del tramo flotante y en febrero de 2025 para los tramos fijo y real.

Nota 11 - Beneficios a los Empleados

En la **TABLA 21**, se presenta la conciliación de las Obligaciones por Beneficios Definidos (“OBD”) de los Beneficios a los empleados:

Concepto	Septiembre	Diciembre	Variación	
	2024	2023	\$	%
Saldo al 1 de enero	356	256	100	39.06
Costo Neto del periodo	67	84	(17)	(20.24)
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	-	35	(35)	(100.00)
Liquidaciones	-	(19)	19	(100.00)
Saldo final	423	356	67	18.82

Tabla 21

Los supuestos empleados en la determinación de las OBD son los mismos que fueron utilizados al 31 de diciembre de 2023.

Nota 12 - Patrimonio Contable

Como se menciona en la Nota 1.2.3, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 76,942 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, abril y julio 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 de 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 1 de enero de 2024	1,227,538,204
Puesta en circulación de CBFIs (2024):	
Febrero	56,662
Abril	9,516
Agosto	10,764
Total:	76,942
CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2024	1,227,615,146

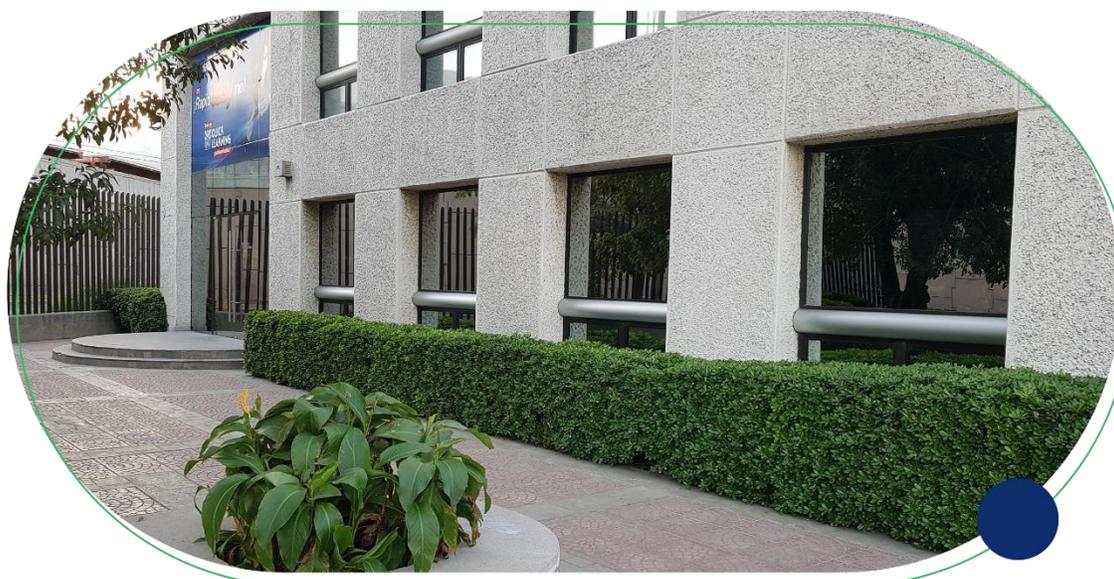
Para mantener la calidad de FIBRA, los artículos 187 y 188, de la LISR establecen, entre otros, que el Fideicomiso deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos, el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFIs. Todas aquellas cantidades que han sido 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 22**, se muestra un resumen del pago en efectivo de la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal del ejercicio 2023 y de los anticipos a cuenta del Resultado Fiscal por el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2024 así como 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					
22 de febrero	7 de marzo	4T 2023	318,660	387,331	705,991	0.575100
16 de abril	24 de mayo	1T 2024	387,795	343,762	731,557	0.595922
25 de julio	26 de agosto	2T 2024	314,385	420,725	735,110	0.598812
		Total:	1,020,840	1,151,818	2,172,658	1.769834

Tabla 22

Por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2024 y 2023, la Utilidad Básica por cada CBFIs fue de \$0.574648 y \$0.589970 pesos mexicanos; respectivamente y por el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024 y 2023 fue de \$1.729830 y \$1.718357, 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 julio al 30 de septiembre de 2024 y 2023, y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024 y 2023 se integran como se muestra en la **TABLA 23**:

2023			2024	
3T \$	Acumulado Enero a Septiembre		Acumulado Enero a Septiembre	3T \$
724,123	2,109,093	Utilidad integral - Neta del periodo	2,123,500	705,425
16,727	47,560	Amortización del costo de financiamiento	8,315	3,042
10,028	10,028	Revaluación de la deuda financiera	172,772	77,414
-	-	Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos	3,997	535
11,930	35,070	Gastos de estrategia de sostenibilidad	41,250	13,750
762,808	2,201,751	FFO	2,349,834	800,166
-	35,000	Reparto de excedente de efectivo	-	-
(25,000)	(75,000)	Reserva de capex	(78,750)	(26,250)
-	-	Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(4,500)	(1,500)
(11,930)	(35,070)	Gastos de estrategia de sostenibilidad	(41,250)	(13,750)
725,878	2,126,681	AFFO	2,225,334	758,666

Tabla 23

Nota 13 - Ingresos por arrendamiento

Al 30 de septiembre de 2024, FIBRA EDUCA tiene celebrados 30 Contratos de Arrendamiento con 6 de sus partes relacionadas, quedando así arrendados los 72 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 once 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 3T 2024 representan aproximadamente el 8.54% de los ingresos de ese periodo.

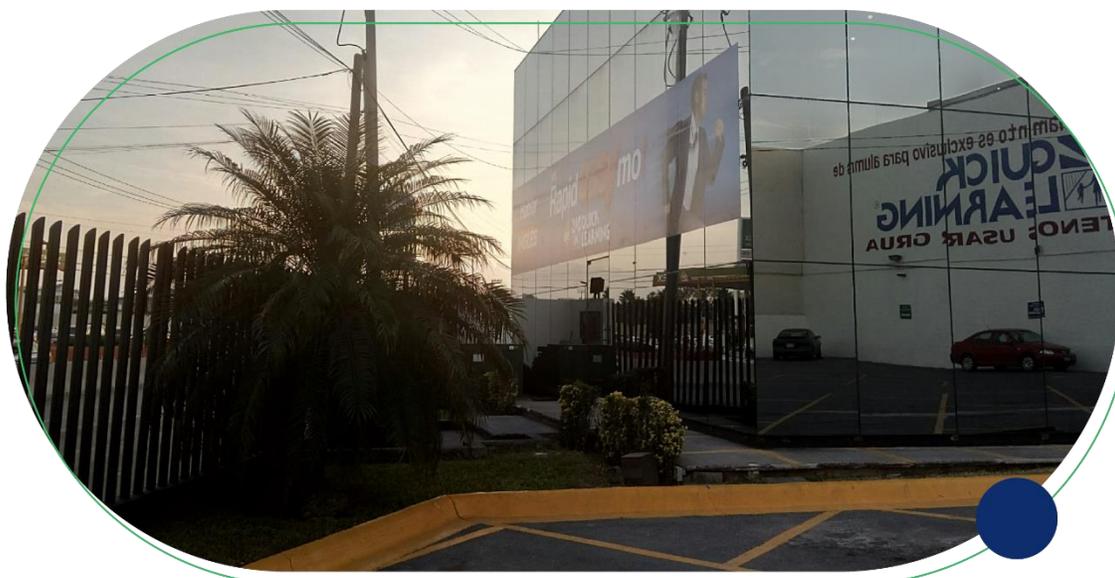
Los ingresos por arrendamiento están distribuidos en las zonas geográficas según se indica en la **TABLA 24**:

Región	Enero a Septiembre		Variación	
	2024	2023	Enero a Septiembre (2024 / 2023)	
	\$	\$	\$	%
Centro	899,070	848,053	51,017	6.02
Norte	245,317	223,505	21,812	9.76
Occidente	1,282,264	1,216,284	65,980	5.42
Sur	235,365	468,271	(232,906)	(49.74)
Planteles universitarios	2,662,016	2,756,113	(94,097)	(3.41)
Oficinas	244,588	232,881	11,707	5.03
Centros de Aprendizaje	103,057	98,129	4,928	5.02
Total de ingresos	3,009,661	3,087,123	(77,462)	(2.51)

Región	3T		Variación	
	2024	2023	3T (2024 / 2023)	%
	\$	\$	\$	%
Centro	311,628	289,599	22,029	7.61
Norte	88,379	74,709	13,670	18.30
Occidente	441,907	419,425	22,482	5.36
Sur	81,106	161,461	(80,355)	(49.77)
Planteles universitarios	923,020	945,194	(22,174)	(2.35)
Oficinas	84,306	80,312	3,994	4.97
Centros de Aprendizaje	35,524	33,841	1,683	4.97
Total de ingresos	1,042,850	1,059,347	(16,497)	(1.56)

Tabla 24

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



Las principales características de los contratos de arrendamiento se mencionan en la **TABLA 25:**

No. Contratos	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato	ABR m ²	3T 2024 \$	Enero a Septiembre 2024 \$
	Inicio	Terminación					
6	junio de 2018	junio de 2033	15	8 años, 9 meses	354,777	683,485	1,982,950
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	9 años, 5 meses	4,460	8,639	25,627
1	abril de 2019	abril de 2034	15	9 años, 6 meses	2,932	5,437	16,011
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	9 años, 7 meses	6,375	13,330	39,178
1	junio de 2019	junio de 2034	15	9 años, 8 meses	41,911	-	-
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	10 años, 1 meses	11,186	35,216	105,647
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	10 años, 2 meses	29,153	112,166	336,494
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	12 años, 4 meses	16,563	9,163	27,327
1	junio de 2022	junio de 2037	15	12 años, 8 meses	67,167	152,214	440,992
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	12 años, 10 meses	5,456	4,975	14,678
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	14 años, 1 mes	2,255	628	1,882
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	14 años, 7 meses	2,346	2,205	3,483
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	14 años, 10 meses	45,121	15,392	15,392
30		Total			589,702	1,042,850	3,009,661

Tabla 25

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 – Costos de Operación y Mantenimiento

En la **TABLA 26**, se muestra un análisis de los gastos de operación y mantenimiento:

Concepto	Enero a Septiembre		Variación	
	2024	2023	Enero a Septiembre	
	\$	\$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	309,418	326,247	(16,829)	(5.16)
Seguros y fianzas	14,589	13,393	1,196	8.93
Impuesto predial	7,270	7,362	(92)	(1.25)
Total gastos de operación y mantenimiento	331,277	347,002	(15,725)	(4.53)

Concepto	3T		Variación	
	2024	2023	3T	
	\$	\$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	104,707	116,874	(12,167)	(10.41)
Seguros y fianzas	5,137	4,718	419	8.88
Impuesto predial	2,423	2,303	120	5.21
Total gastos de operación y mantenimiento	112,267	123,895	(11,628)	(9.39)

Tabla 26

- 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, fue suspendido, toda vez que esos inmuebles se encuentran en desuso.



Nota 15 - Gastos de Administración

En la **TABLA 27**, se muestra un análisis de los gastos de administración:

Concepto	Enero a Septiembre		Variación	
	2024	2023	Enero a Septiembre 2024 / 2023	
	\$	\$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social (1)	43,525	33,363	10,162	30.46
Emolumentos a los miembros independientes de los Comités (2)	5,035	4,989	46	0.92
Amortización de los derechos de arrendamiento (3)	2,121	2,112	9	0.43
Gastos generales de oficina	8,609	6,185	2,424	39.19
Honorarios profesionales (4)	6,752	3,167	3,585	113.20
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	4,826	1,680	3,146	187.26
Otros	1,835	395	1,440	364.56
Total gastos de Administración	72,703	51,891	20,812	40.11

Concepto	3T		Variación	
	2024	2023	3T 2024 / 2023	
	\$	\$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social (1)	12,297	10,034	2,263	22.55
Emolumentos a los miembros independientes de los Comités (2)	1,649	1,575	74	4.70
Amortización de los derechos de arrendamiento (3)	707	704	3	0.43
Gastos generales de oficina	3,373	2,289	1,084	47.36
Honorarios profesionales (4)	4,628	2,185	2,443	111.81
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	1,676	537	1,139	212.10
Otros	792	283	509	179.86
Total gastos de Administración	25,122	17,607	7,515	42.68

Tabla 27

- 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 de 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, abril y julio 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 septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el saldo

de los derechos de arrendamiento pendiente de amortizarse asciende a \$25,937 y \$28,058; respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2024, FIBRA EDUCA realizó pagos de este arrendamiento por \$4,395 (\$4,211 en 2023); así mismo, registró intereses a cargo por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2024 y 2023 de \$870 y \$882; respectivamente y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024 y 2023 de \$2,607 y \$2,647, respectivamente, y se presentan en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios. Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los saldos de las obligaciones por arrendamiento circulantes y no circulantes ascienden a \$5,858, \$28,938 y \$5,858, \$30,725; respectivamente.

- 4) En el 3T 2024, el Fideicomiso ha provisionado e incurrido en mayores costos por honorarios profesionales, en virtud, que el portafolio inmobiliario tuvo un crecimiento lo que implica un mayor costo en los avalúos. Así mismo, se han contratado a otros profesionistas para apoyar a la Administración básicamente en temas de sostenibilidad.

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 28 y 29**, se muestra la información por segmentos por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2024 y 2023 y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Enero a Septiembre 2023		Región	ABR m ²	Enero a Septiembre 2024		Variaciones 2024 / 2023	
\$	%			\$	%	\$	%
739,950	87.25	Centro	143,486	786,046	87.43	46,096	6.23
193,258	86.47	Norte	68,274	212,878	86.78	19,620	10.15
1,064,640	87.53	Occidente	238,162	1,113,793	86.86	49,153	4.62
405,163	86.52	Sur	82,166	198,760	84.45	(206,403)	(50.94)
2,403,011	87.19	Planteles Universitarios	532,088	2,311,477	86.83	(91,534)	(3.81)
202,521	82.80	Oficinas	34,907	211,916	86.64	9,395	4.64
84,944	82.42	Centros de Aprendizaje	22,707	88,632	86.00	3,688	4.34
2,690,476	87.15	Total	589,702	2,612,025	86.79	(78,451)	(2.92)

Tabla 28

2023		Región	ABR		2024				Variaciones		
3T	%		3T	%	2T	3T 2024 / 2T 2024	3T 2024 / 3T 2023				
\$			m ²	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
251,728	86.92	Centro	143,486	273,305	87.70	257,182	87.31	16,123	6.27	21,577	8.57
64,617	86.49	Norte	68,274	76,417	86.46	68,414	87.00	8,003	11.70	11,800	18.26
362,349	86.39	Occidente	238,162	384,450	87.00	365,222	86.87	19,228	5.26	22,101	6.10
140,203	86.83	Sur	82,166	68,640	84.63	65,294	84.65	3,346	5.12	(71,563)	(51.04)
818,897	86.64	Planteles Universitarios	532,088	802,812	86.98	756,112	86.84	46,700	6.18	(16,085)	(1.96)
70,088	87.27	Oficinas	34,907	73,287	86.93	69,556	86.79	3,731	5.36	3,199	4.56
29,618	87.52	Centros de Aprendizaje	22,707	30,686	86.38	28,953	85.74	1,733	5.99	1,068	3.61
918,603	86.71	Total	589,702	906,785	86.95	854,621	86.80	52,164	6.10	(11,818)	(1.29)

Tabla 29

Los estados de la República Mexicana que integran las zonas geográficas anteriormente mencionadas se indican en la **TABLA 30**:

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 30

Nota 17 - Compromisos y contingencia

17.1 - Deuda financiera

FIBRA EDUCA tiene la obligación de pagar los intereses ordinarios del BVS 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* respectivos.

17.2 - Subarrendamiento

De conformidad con el clausulado del contrato de subarrendamiento, FIBRA EDUCA tiene la obligación de realizar pagos mensuales de este arrendamiento por \$488, a una Parte Relacionada.

17.3 - Rentas futuras

Al 30 de septiembre de 2024, FIBRA EDUCA tiene celebrados 30 contratos de arrendamiento. El monto anualizado nominal de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes sin considerar las actualizaciones de

los montos anuales utilizando el INPC, que tienen un remanente entre 14 y 9 años, se analiza como se muestra en la **TABLA 31**:

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 31

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

17.4 – Huracán Otis (Contingencia)

Al 30 de septiembre de 2024, FIBRA EDUCA tiene un derecho de cobro contingente que se deriva de la liquidación del seguro por las pérdidas consecuenciales del proyecto inmobiliario del puerto de Acapulco que resultó dañado por el paso del huracán Otis.

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 octubre de 2024, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo en la misma fecha, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo de un 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 \$758,666, que será liquidada a más tardar el 25 de noviembre del 2024.

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2024, fueron autorizados para su emisión el 25 de octubre de 2024, por el Mtro. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).

Anexo

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 32**:

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 32

Al 30 de septiembre de 2024, el Fideicomiso Nacer es titular del 67.16% 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 revolvante y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de sus funciones. Dicho formato de administración interna se traduce en **mayor eficiencia y mejores márgenes de utilidad** para FIBRA EDUCA y consecuentemente en mayores beneficios a los Tenedores.

Los **Ejecutivos y Empleados** contratados por el Administrador, tienen **amplia experiencia** en los sectores inmobiliario, educativo y financiero. Al 30 de septiembre de 2024, el Capital Humano del Administrador se encuentra integrado según se muestra en la **TABLA 33**:

Capital Humano	Número			%	
	Femenino	Masculino	Total	Femenino	Masculino
Ejecutivos	3	4	7	42.86	57.14
Administrativos	28	20	48	58.33	41.67
Total	31	24	55	56.36	43.64

Tabla 33

■ Valor del CBFi

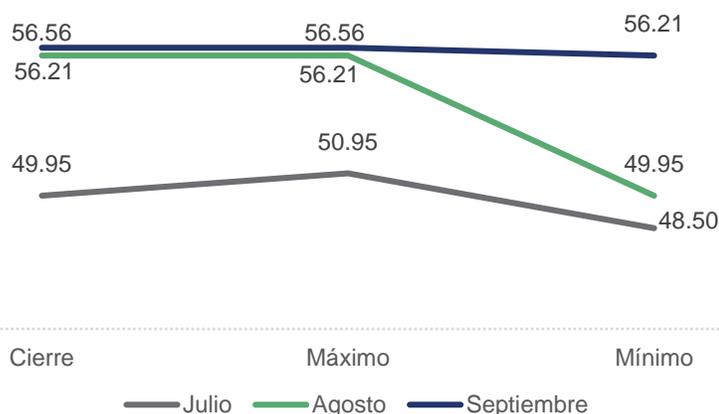
A continuación, se muestra un resumen del comportamiento del precio de los CBFIs que cotizan en la BMV bajo la clave de cotización EDUCA 18, según lo publicado por Bloomberg (<https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM>), así como de los CEBURES, con las claves de cotización, EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23UL. 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 34 y GRÁFICA 7)

Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	3T 2024		
	Julio	Agosto	Septiembre
Cierre	49.95	56.21	56.56
Máximo	50.95	56.21	56.56
Mínimo	48.5	49.95	56.21
Volumen operado (1)	531,082	13,265	1,848

(1) Volumen de operación mensual

Tabla 34

Valor del CBFi durante el 3T 2024



Gráfica 7

Tramo del Bono	Julio	Agosto	Septiembre
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23L (pesos mexicanos)	100.76	101.19	101.24

EDUCA 23L (Pesos Mexicanos)



Tramo del Bono	Julio	Agosto	Septiembre
(Precio en pesos mexicanos)			
EDUCA 23-2L (pesos mexicanos)	103.08	100.65	106.20

EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)



Tramo del Bono	Julio	Agosto	Septiembre
(Precio en pesos mexicanos)			
EDUCA 23UL (pesos mexicanos)	835.05	816.86	839.07

EDUCA 23UL (*Pesos Mexicanos*)



■ Glosario

En caso de existir dudas sobre alguno de los términos utilizados en este reporte, favor de consultar el glosario del reporte anual de 2023, el cual se encuentra en la página <https://www.fibraeduca.com/>.