



**FIBRA  
EDUCA**

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

**"FIBRA EDUCA"**

Tiene el gusto de invitarle a su Conferencia Telefónica

**RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE PRELIMINAR**

**(NO AUDITADO) 2024.**

**el martes 4 de marzo de 2025**

a las 9:00 hrs. (Ciudad de México)

Para acceder, favor de marcar:

**55 2881 4629**

**Participantes PRINCIPAL, CDMX**

**55 2881 4628**

**Participantes ALTERNO, CDMX**

**+1 (888) 858 3559**

**Participantes, USA 800 TollFree**

**+1 (917) 341 2829**

**Participantes, USA New York**

**Participantes:**

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

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

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



**4T24**

**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 Cuarto Trimestre de 2024 (4T 2024); cifras que reflejan las operaciones del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2024.

### Rendimiento acumulado por CBFI

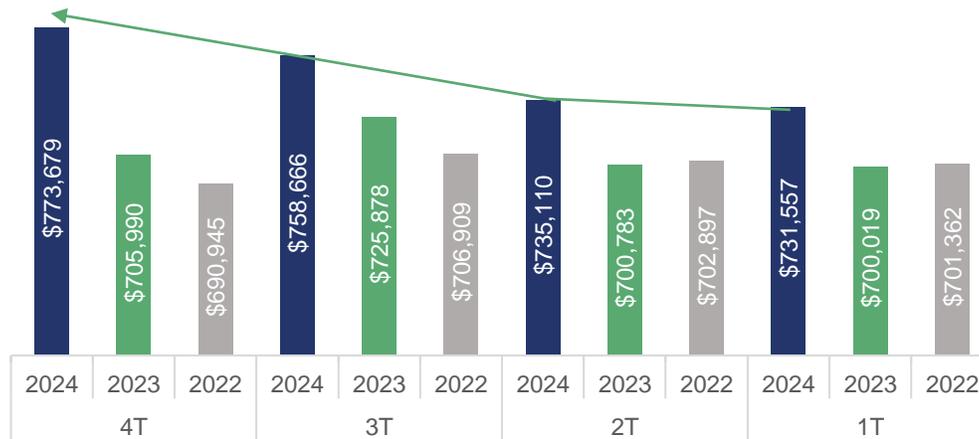
Por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024, el CBFI de FIBRA EDUCA ha tenido una plusvalía de 9.62% y un rendimiento por CBFI (“Dividen Yield”) de 4.59%, según se detalla a continuación.

Precio de cotización CBFI		Plusvalía		Distribución por CBFI <sup>(1)</sup>		Rendimiento total	
1 de enero de 2024	31 de diciembre de 2024	€	%	€	%	€	%
\$ 52.00	\$ 57.00	5.00	9.62	2.39	4.59	7.39	14.21

(1) Distribuciones efectivamente pagadas al 4T 2024.

Las distribuciones correspondientes a los 4 trimestres del ejercicio 2024, han sido las más altas en la historia de FIBRA EDUCA, según se muestra en la siguiente gráfica.

### Distribuciones



El 25 de noviembre de 2024, FIBRA EDUCA pagó un anticipo a cuenta de la distribución Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminó el 31 diciembre de 2024 y un Reembolso de Patrimonio por \$758,666.

Los Miembros del Comité de Técnico en su sesión celebrada el 25 de febrero de 2025, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión del 20 de febrero de 2025, acordaron pagar a más tardar el 14 de marzo de 2025, la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal del ejercicio 2024 y un Reembolso de Patrimonio por \$773,679.

## Propiedades de Inversión

En mayo y agosto de 2024, FIBRA EDUCA adquirió 1 y 5 Inmuebles pertenecientes al sector educativo, respectivamente, ubicados en tres estados de la República Mexicana (Estado de México, Tamaulipas y Coahuila) lo que contribuyó con un ABR total de 47,467 m<sup>2</sup>, que representa un crecimiento del 8.78% 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.

La inversión de estas adquisiciones inmobiliarias, 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.

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 2.73%.

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.

Además de las adquisiciones mencionadas anteriormente, FIBRA EDUCA tuvo un crecimiento orgánico por las ampliaciones en dos de sus Activos, que fueron hechas a petición de los Arrendatarios a fin de que puedan atender la demanda que afrontan. A partir de enero de 2024, fecha en que se concluyeron dichas ampliaciones, el Fideicomiso registró y cobró las rentas adicionales por estas ampliaciones.

En el ejercicio 2024, el Fideicomiso continuó con sus actividades de mantenimiento mayor (CAPEX) en las Propiedades de Inversión, a fin de garantizar 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.

Durante el ejercicio 2024, FIBRA EDUCA, obtuvo la certificación EDGE Advanced en dos de sus inmuebles pertenecientes al sector educativo por un ABR total de 47,564 m<sup>2</sup>. Al 31 de diciembre de 2024, el ABR certificado es de 81,915 m<sup>2</sup> que representa el 50.71% del objetivo que tiene comprometido para el año 2030 que corresponde a 161,515 m<sup>2</sup>.

En el ejercicio 2024, el Fideicomiso inició con la generación de energías renovables en dos de sus Activos pertenecientes al sector educativo. Así mismo al 31 de diciembre de 2024, FIBRA EDUCA se encuentra en proceso de instalar sistemas de paneles fotovoltaicos en otros tres de sus Inmuebles.

En los resultados del periodo FIBRA EDUCA reconoció una ganancia en la estimación en el valor razonable de las Propiedades de Inversión de \$776,753; dicha partida no genera flujos de efectivo.

## 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 24 de octubre de 2023. Previo a llevar a cabo esta adquisición, se deberá cumplir con ciertas condiciones suspensivas que consisten principalmente en

la reversión por parte de ciertos fideicomisos de esos Activos, así como la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”).

FIBRA EDUCA firmó un contrato de depósito por \$350,000, con un tercero (“Depositario”) como muestra de seriedad hacia los Promitentes Vendedores, quienes son Partes Relacionadas del Fideicomiso.

Este depósito será liberado en beneficio de los Promitentes Vendedores, una vez cumplidas las condiciones, autorización de la COFECE 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 las condiciones suspensivas. 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, a excepción del otorgamiento de la autorización por la COFECE, el monto del depósito será devuelto a FIBRA EDUCA y los Promitentes Vendedores deberán pagar una penalización por incumplimiento correspondiente a una tasa anual del 10.75% sobre el monto total del Depósito.

El 22 de noviembre de 2024, FIBRA EDUCA además de aclarar que la tasa de descuento sería calculada sobre el monto del depósito de seriedad y no sobre el precio, anunció al Público Inversionista que, previa aprobación corporativa, los Promitentes Vendedores del segundo y último tramo del portafolio que consta de seis Activos ubicados, uno en la CDMX, cuatro en el estado de Coahuila y uno más en el estado de Morelos, han cumplido con ciertas condiciones suspensivas para poder estar en posibilidad de ser adquiridos por el Fideicomiso, previa autorización de la COFECE.

Derivado de lo anterior, FIBRA EDUCA estuvo en condiciones junto con dichos Promitentes Vendedores, de iniciar con los trámites regulatorios ante la COFECE, para en su caso, obtener su aprobación y con ello completar el proceso de adquisición del segundo y último tramo del portafolio inmobiliario que fue aprobado por el Comité Técnico en su sesión celebrada el 24 de octubre de 2023.

## **Resultados de operación**

Los ingresos por rentas del 4T 2024 fueron mayores en \$49,976 (4.98%), respecto a los ingresos del mismo trimestre del año anterior, con lo que se pudo hacer frente al alza en los costos de operación y administración (\$15,712), principalmente en lo que se refiere en los costos de mantenimiento y en los sueldos y salarios de los empleados del Administrador, lo que impulsó el incremento en la utilidad operativa de \$34,264.

Aunado a lo anteriormente expuesto, el costo por servicio de la deuda del cuarto trimestre de 2024 tuvo una mejoría respecto al 4T 2023, en \$79,495, no obstante que la deuda financiera se incrementó en un 35.61% en diciembre de 2023. Esta situación se explica principalmente porque de acuerdo con los términos y condiciones de los BVS, particularmente lo referente a los márgenes de los intereses (“spread”), resultaron menores en comparación a los que contemplaba el contrato de Crédito Simple que fue liquidado a principios de diciembre del 2023.

Con motivo de la liquidación a precio sucio de la reapertura de los BVS que se llevó a cabo en diciembre de 2023, FIBRA EDUCA obtuvo un efecto favorable adicional que fue registrado en los intereses ganados por \$37,072, lo que contribuyó principalmente a que los intereses a favor del 4T 2023 fueran mayores que los del 4T 2024 por \$42,394.

El resultado – Neto de los efectos descritos con anterioridad, generó un aumento en la rentabilidad del Fideicomiso y por tanto en la distribución que se pagará casi a finales del primer trimestre de 2025 en beneficio de los Tenedores de CBFIs.

### **Actualización de los efectos generados por el huracán Otis.**

Respecto de los dos Activos que integran el proyecto inmobiliario del Puerto de Acapulco, Guerrero, que resultaron dañados por el paso del huracán Otis el pasado 25 de octubre de 2023, se tiene un derecho de cobro contingente que se deriva de la liquidación por parte de la aseguradora por concepto de las pérdidas consecuenciales del proyecto inmobiliario. El Administrador del Fideicomiso continúa con el proceso de reclamación con las compañías de seguros que tiene contratadas, tanto de los costos de reparación de dichos daños en los Activos, como de la recuperación de las pérdidas consecuenciales. Debido a las condiciones actuales en el Puerto de Acapulco, la reparación de los Activos pudiera llevar más tiempo del estimado, afectando sobre la misma base la operación del titular de la marca educativa y por consiguiente la normalización del cobro de las rentas.

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 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 CUARTO TRIMESTRE 2024

CDMX, 27 de febrero de 2025 - 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 Cuarto Trimestre de 2024 ("4T 2024") correspondientes a las operaciones celebradas por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre 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	4T		Variación	
	2024	2023	%	
<b>Operativos</b>				
Número de propiedades	72	66	9.09	
ABR	589,702	540,637	9.08	
Tasa de ocupación	100%	100%	-	
<b>De resultados</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>\$</b>	<b>%</b>
Ingresos por arrendamiento	1,052,996	1,003,020	49,976	4.98
Utilidad de operación	1,663,818	1,932,987	(269,169)	(13.93)
Utilidad Integral - Neta	1,484,290	1,709,608	(225,318)	(13.18)
NOI	901,932	867,803	34,129	3.93
Margen NOI	85.65	86.52	(0.87)	(1.00)
FFO	784,879	712,920	71,959	10.09
AFFO	773,679	705,990	67,689	9.59
CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,625,046	1,227,594,866	30,180	-
AFFO por certificado	0.630224	0.575100	0.055124	9.59
<b>De balance</b>	<b>Dic-2024</b>	<b>Dic-2023</b>	<b>\$</b>	<b>%</b>
Propiedades de inversión	38,433,649	36,532,060	1,901,589	5.21
Deuda	7,961,560	7,717,142	244,418	3.17
Total Patrimonio Contable	32,746,173	32,065,149	681,024	2.12

📌 **Eventos relevantes ocurridos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha de emisión de este Reporte.**

■ **Adquisiciones Inmobiliarias pertenecientes al sector educativo**

En mayo y agosto 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 m<sup>2</sup>, que representa un crecimiento del 8.78% 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.

La inversión de estas adquisiciones inmobiliarias, incluyendo el I.V.A. de la construcción y los gastos accesorios por traslado de dominio ascendió a \$973,817. Dicha inversión fue realizada 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 la liquidación del Resultado Fiscal por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y un Reembolso de Patrimonio, así como tres anticipos a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondientes al ejercicio 2024 y Reembolso de Patrimonio por un total de \$2,931,324, según se detalla a continuación:

Fechas 2024		Correspondiente a las operaciones del periodo del:	Reembolso de Patrimonio \$	Anticipo del Resultado Fiscal \$	Monto Total de la Distribución \$	Reparto por CBFÍ 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
25 de octubre	25 de noviembre	3T 2024	403,263	355,403	758,666	0.617995
		Total:	1,424,103	1,507,221	2,931,324	2.387829

Los Miembros del Comité de Técnico en su sesión celebrada el 25 de febrero de 2025, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión del 20 de febrero de 2025, acordaron pagar a más tardar el 14 de marzo de 2025, la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal del ejercicio 2024 y un Reembolso de Patrimonio por \$773,679.

#### ■ Cumplimiento de las condiciones suspensivas

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 24 de octubre de 2023. Previo a llevar a cabo esta adquisición, se deberá cumplir con ciertas condiciones suspensivas que consisten principalmente en la reversión por parte de ciertos fideicomisos de esos Activos, así como la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”).

FIBRA EDUCA firmó un contrato de depósito por \$350,000, con un tercero (“Depositario”) como muestra de seriedad hacia los Promitentes Vendedores, quienes son Partes Relacionadas del Fideicomiso.

Este depósito será liberado en beneficio de los Promitentes Vendedores, una vez cumplidas las condiciones, autorización de la COFECE 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 las condiciones suspensivas. 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, a excepción del otorgamiento de la autorización por la COFECE, el monto del depósito será devuelto a FIBRA EDUCA y los Promitentes Vendedores deberán pagar una penalización por incumplimiento correspondiente a una tasa anual del 10.75% sobre el monto total del Depósito.

El 22 de noviembre de 2024, FIBRA EDUCA además de aclarar que la tasa de descuento sería calculada sobre el monto del depósito de seriedad y no sobre el precio, anunció al Público Inversionista que, previa aprobación corporativa, los Promitentes Vendedores del segundo y último tramo del portafolio que consta de seis Activos ubicados, uno en la CDMX, cuatro en el estado de Coahuila y uno más en el estado de Morelos, han cumplido con ciertas condiciones suspensivas para poder estar en posibilidad de ser adquiridos por el Fideicomiso, previa autorización de la COFECE.

Derivado de lo anterior, FIBRA EDUCA estuvo en condiciones junto con dichos Promitentes Vendedores, de iniciar con los trámites regulatorios ante la COFECE, para en su caso, obtener su aprobación y con ello completar el proceso de adquisición del segundo y último tramo del portafolio inmobiliario que fue aprobado por el Comité Técnico en su sesión celebrada el 24 de octubre de 2023.

#### ■ Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 86,842 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, julio y octubre de 2024, de acuerdo a 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
Noviembre	9,900
Total:	86,842
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2024	1,227,625,046

Lo anterior, de conformidad con lo decidido por la Asamblea de 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.

#### ■ Publicación de Reportes

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la emisión de los Reportes que se indican a continuación, 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
29 de octubre	3T 2024

■ **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 a continuación, 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
7 de noviembre	3T 2024

■ **Informe anual de sostenibilidad y aseguramiento limitado 2023**

El 28 de junio de 2024, el Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la emisión y publicación 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 periodo reportado en junio del 2024, que podrá ser consultado en nuestra página web <https://investorcloud.s3.amazonaws.com/FibraEDUCA/Sostenibilidad/InformesAnuales/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

Por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024, el CBFÍ de FIBRA EDUCA ha tenido una plusvalía de 9.62% y un rendimiento por CBFÍ (“Dividen Yield”) de 4.59%, según se detalla a continuación.

Precio de cotización CBFÍ		Plusvalía		Distribución por CBFÍ (1)		Rendimiento total	
1 de enero de 2024	31 de diciembre de 2024	\$	%	\$	%	\$	%
\$	\$						
52.00	57.00	5.00	9.62	2.39	4.59	7.39	14.21

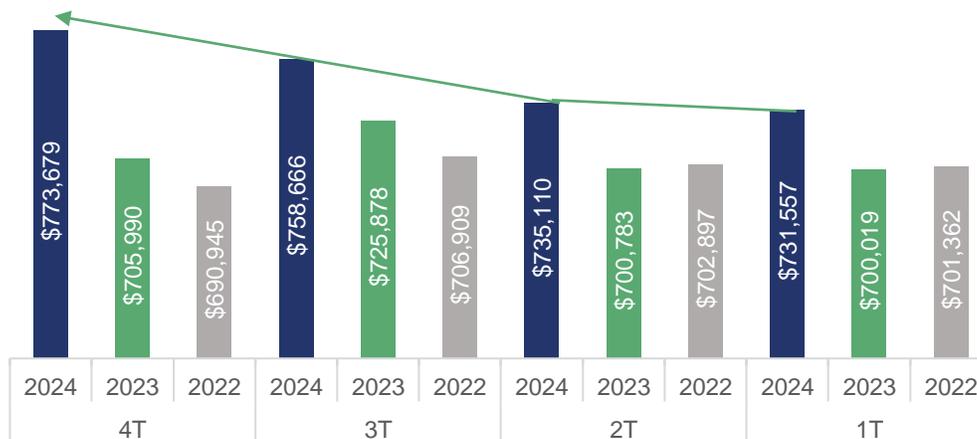
(2) Distribuciones efectivamente pagadas al 4T 2024.

FIBRA EDUCA pagó el 25 de noviembre de 2024, un anticipo a cuenta de la distribución Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminó el 31 diciembre de 2024 y un Reembolso de Patrimonio por un total de \$758,666.

Adicionalmente, FIBRA EDUCA pagará, a más tardar el 14 de marzo de 2025, la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024 y Reembolso de Patrimonio, por un total de \$773,679 equivalente a \$0.630224 por CBFÍ.

Las distribuciones correspondientes a los 4 trimestres del ejercicio 2024, han sido las más altas en la historia de FIBRA EDUCA, según se muestra en la siguiente gráfica.

## Distribuciones



Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2024, han sido preparados de conformidad con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 34 “Información Financiera Intermedia”. Las políticas, criterios, juicios y estimaciones contables utilizados en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales auditados, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2023.

Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo permitido en la IAS 34.

Para tener un mejor entendimiento y análisis de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2024 y por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2024, es recomendable que sean leídos junto con los Estados Financieros Consolidados auditados de FIBRA EDUCA por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 31 de diciembre de 2024, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277, como las de Fibra Educa Management, S. C.

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

## Portafolio inmobiliario



Después de haber llevado a cabo las 6 adquisiciones inmobiliarias que aportaron un ABR de 47,467 m<sup>2</sup> que representó un crecimiento del 8.78%, el portafolio de FIBRA EDUCA, se encuentra integrado por: i) **32 Inmuebles** pertenecientes al **sector educativo** con un **ABR de 532,088 m<sup>2</sup>**, ii) **35 Centros de Aprendizaje** con un **ABR de 22,707 m<sup>2</sup>** y iii) **5 Inmuebles del sector de oficinas** con un **ABR 34,907 m<sup>2</sup>**. Estos inmuebles se encuentran **ubicados en 20 estados de la República Mexicana**, predominantemente en el centro del territorio nacional. El valor razonable de estas propiedades al 31 de diciembre de 2024 es por **\$38,433,649**.

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 del Fideicomiso**), sobre las cuales también tiene influencia significativa **Nacer Global**.

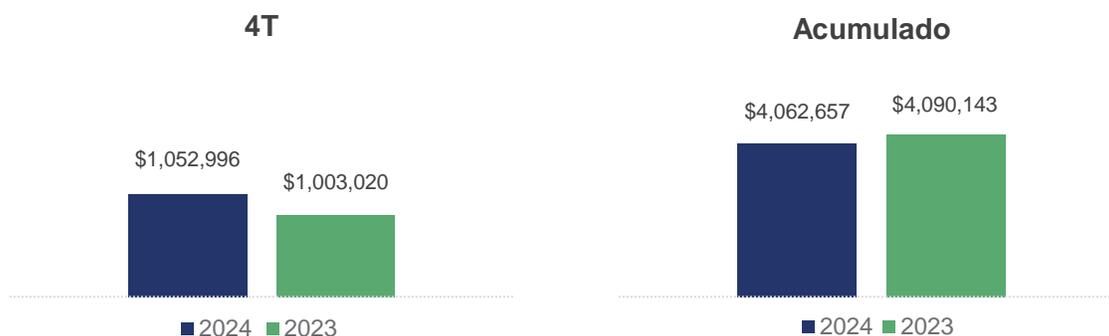
Respecto de los dos Activos que integran el proyecto inmobiliario del Puerto de Acapulco, Guerrero, que resultaron dañados por el paso del huracán Otis el pasado 25 de octubre de 2023, informamos que el Fideicomiso continúa con el proceso de reclamación con la compañía de seguros que tiene contratada, 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 31 de diciembre de 2024, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA se encuentran libres de gravámenes y totalmente aseguradas, cubriendo así los riesgos físicos como son entre otros, inundación, explosión, humo, incendio, rayo, granizo, terremoto, erupción, huracán, huelgas y alborotos populares, caídas de aeronaves y choques de vehículos, daños causados por terceros, actos terroristas, responsabilidad civil y daños causados a terceros a los que están expuestos los inmuebles.

## Resultados e indicadores financieros relevantes del 4T 2024

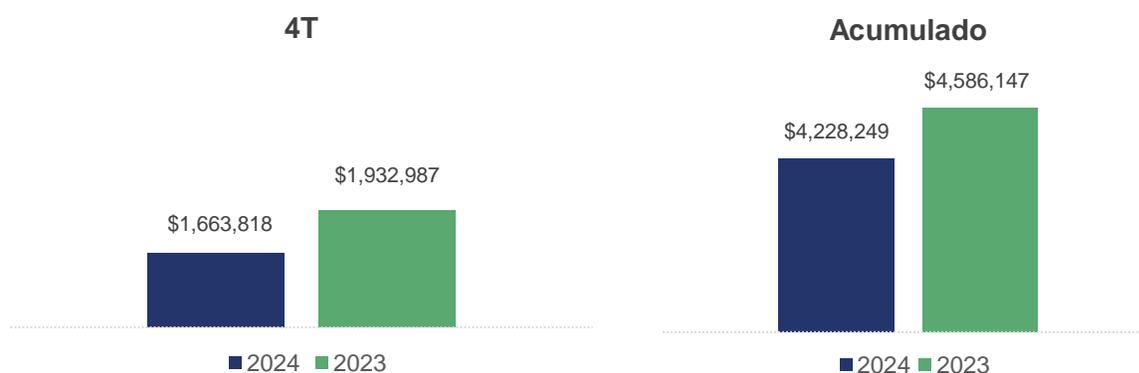
### Ingresos por arrendamiento



Gráfica 1

Los **Ingresos por Arrendamiento** del 4T 2024 fueron de **\$1,052,996**, siendo superiores en un **4.98%** (**\$49,976**), respecto al mismo trimestre del año anterior (**\$1,003,020**). De igual forma los ingresos acumulados al 4T 2024 (**\$4,062,657**) tuvieron un decremento del **0.67%** (**\$27,486**), respecto al mismo periodo del año anterior. (Gráfica 1).

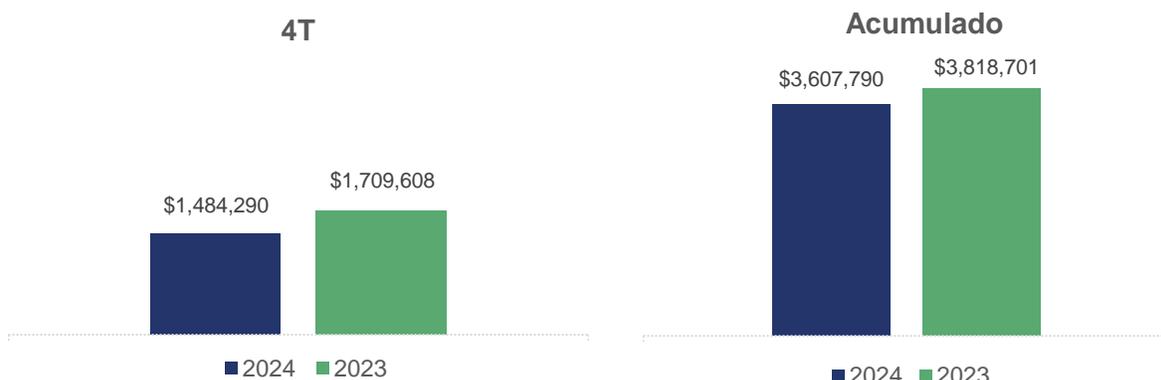
### Utilidad de operación



Gráfica 2

La **Utilidad de Operación** del 4T 2024 fue de **\$1,663,818**, mostrando una disminución del **13.93%** (**\$269,169**), respecto a la del 4T 2023 (**\$1,932,987**) y de forma acumulada al 4T 2024 fue de **\$4,228,249** inferior en un **7.80%** (**\$357,898**) respecto del mismo periodo del año anterior. (Gráfica 2).

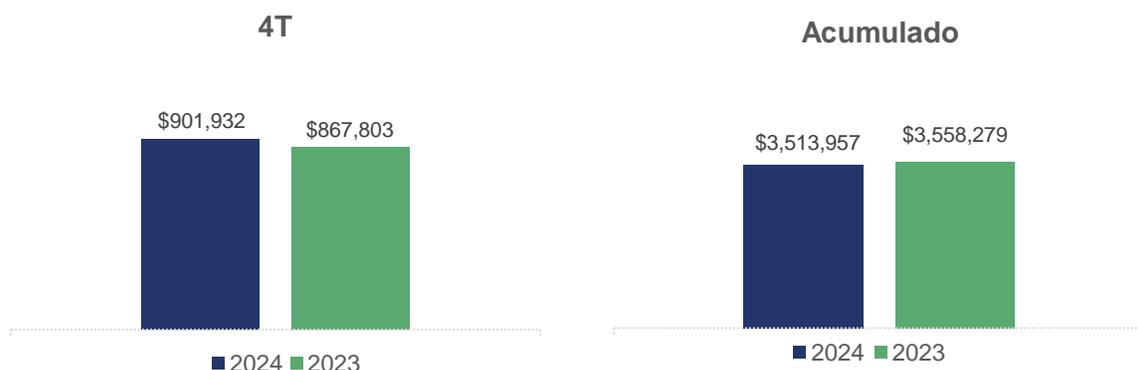
■ Utilidad Integral – Neta del periodo



Gráfica 3

La **Utilidad Integral - Neta del Periodo** del 4T 2024 fue de **\$1,484,290**, teniendo un decremento del **13.18% (\$225,318)**, en relación con el 4T 2023 (**\$1,709,608**). De forma acumulada al 4T 2024 fue de **\$3,607,790** teniendo un decremento del **5.52% (\$210,911)** respecto al mismo periodo del año anterior. **(Gráfica 3)**.

■ NOI / EBITDA

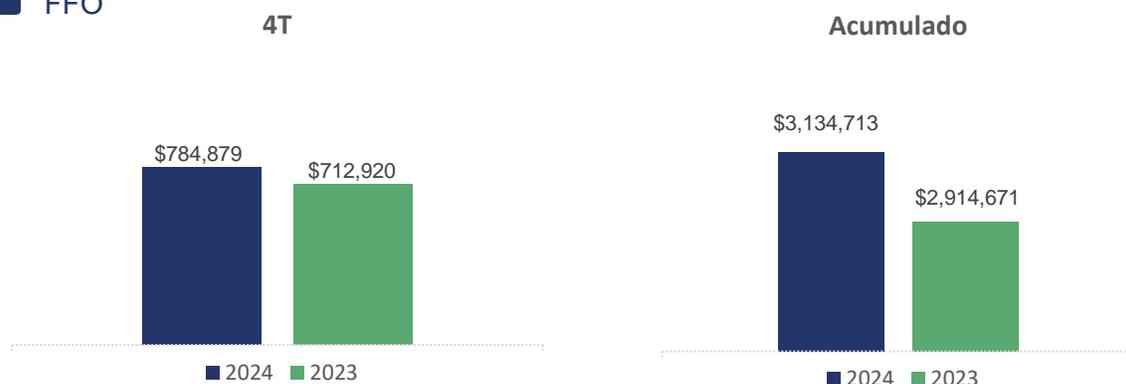


Gráfica 4

El **NOI / EBITDA** del 4T 2024 fue de **\$901,932**, siendo superior en un **3.93% (\$34,129)**, respecto al 4T 2023 (\$867,803). De forma acumulada al 4T 2024 fue de **\$3,513,957** teniendo un decremento respecto al mismo periodo del año anterior de **1.25% (\$44,322)**. **(Gráfica 4)**.

El **margen del NOI** del 4T 2024 fue de **85.65%** lo que representa un decremento del **0.87%** respecto al 4T 2023 (86.52%) y de forma acumulada al 4T 2024 fue de **86.49%** teniendo un decremento respecto al mismo periodo del año anterior de **0.51% (87.00%)**.

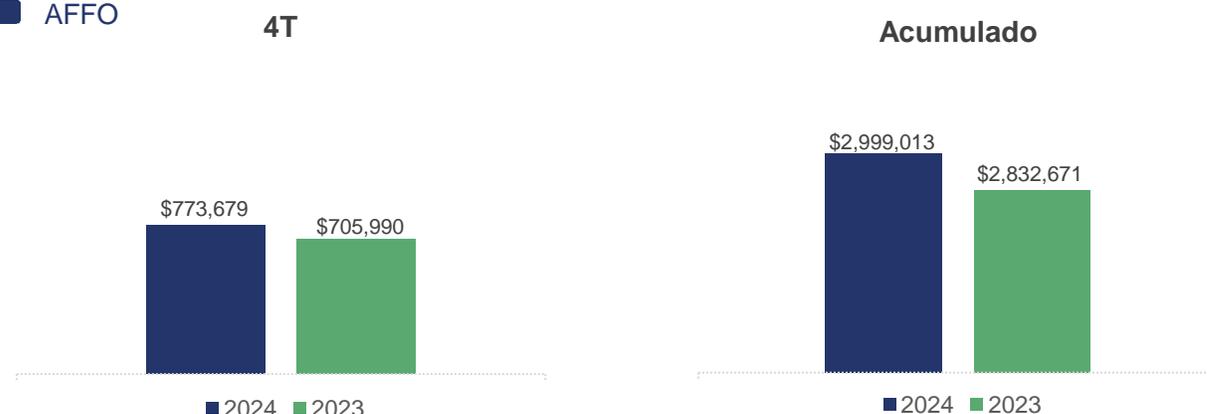
■ FFO



Gráfica 5

El **FFO** del 4T 2024 fue de **\$784,879**, que representa un incremento de **\$71,959 (10.09%)** respecto al del mismo trimestre del año anterior. (**\$712,920**). De forma acumulada al 4T 2024 fue de **\$3,134,713** representando un incremento del **7.55% (\$220,042)** respecto al mismo periodo del año anterior. (**Gráfica 5**).

■ AFFO



Gráfica 6

El **AFFO** del 4T 2024 fue de **\$773,679**, siendo superior al del 4T 2023 (**\$705,990**) en un **9.59% (\$67,689)**, que representó un incremento de **\$0.055124** pesos por CBFi. De forma acumulada al 4T 2024 fue de **\$2,999,013** teniendo un incremento del **5.87% (\$166,342)** respecto al mismo periodo del año anterior. (**Gráfica 6**).

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

Al 31 de diciembre 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 en octubre de 2023, 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 31 de diciembre de 2024, han sido preparados sobre la base de negocio en marcha.

## Comentarios de la administración sobre los resultados del periodo

A continuación, se presentan los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCA por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Concepto	4T		Variación	
	2024	2023	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	1,052,996	1,003,020	49,976	4.98
Gastos de Operación y Mantenimiento	124,097	112,142	11,955	10.66
Gastos de Administración	28,384	24,627	3,757	15.26
	900,515	866,251	34,264	3.96
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	776,753	1,078,666	(301,913)	(27.99)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(13,450)	(11,930)	(1,520)	12.74
Utilidad de Operación	1,663,818	1,932,987	(269,169)	(13.93)
Intereses a Favor	54,639	97,033	(42,394)	(43.69)
Intereses a Cargo	(170,840)	(250,335)	79,495	(31.76)
Amortización del Costo de Financiamiento	(2,343)	(33,895)	31,552	(93.09)
Otros (gastos) financieros - Neto	(61,005)	(36,146)	(24,859)	68.77
Resultado de Financiamiento - Neto	(179,549)	(223,343)	43,794	(19.61)
Utilidad del periodo	1,484,269	1,709,644	(225,375)	(13.18)
Otras partidas integrales	21	(36)	57	(158.33)
Utilidad Integral - Neta del Periodo	1,484,290	1,709,608	(225,318)	(13.18)
NOI	901,932	867,803	34,129	3.93
Margen NOI	85.65	86.52	(0.87)	(1.00)
Utilidad Integral - Neta del periodo	1,484,290	1,709,608	(225,318)	(13.18)
Amortización del Costo de Financiamiento	2,343	33,895	(31,552)	(93.09)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	(776,753)	(1,078,666)	301,913	(27.99)
Revaluación de la deuda financiera	60,988	36,153	24,835	68.69
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos	561	-	561	-
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	13,450	11,930	1,520	12.74
FFO	784,879	712,920	71,959	10.09
Reparto de Excedente de Efectivo	30,000	30,000	-	-
Reserva de Capex	(26,250)	(25,000)	(1,250)	5.00
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(1,500)	-	(1,500)	-
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(13,450)	(11,930)	(1,520)	12.74
AFFO	773,679	705,990	67,689	9.59
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,625,046	1,227,594,866	30,180	-
AFFO por certificado	0.630224	0.575100	0.055124	9.59
ABR (m <sup>2</sup> )	589,702	540,637	49,065	9.08

A continuación, se explican las principales variaciones de los Resultados del 4T 2024 en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior:

### 1. Ingresos por arrendamiento

En mayo y agosto de 2024 FIBRA EDUCA adquirió 6 activos que se encuentran constituidos por 10 predios, todos ellos pertenecientes al sector educativo (Véase inciso 5). A partir de esas fechas, entraron en vigor 10 contratos de arrendamiento adicionales a los que tenía

celebrados el Fideicomiso, incrementando así los ingresos del 4T 2024 en un 2.77% en comparación con el mismo trimestre del ejercicio pasado.

Por otra parte, FIBRA EDUCA actualizó las rentas de aquellos contratos que cumplieron un aniversario más, incrementando así los ingresos del periodo en un 5.02%.

Finalmente, en el 4T 2024 se tuvo un efecto adverso del 2.81% en los ingresos por arrendamiento, en virtud que el Fideicomiso continua sin cobrar la renta del proyecto del Puerto de Acapulco Guerrero, que resultó dañado por el paso del huracán Otis que golpeo dicho puerto en octubre 2023.

## 2. Costos y gastos

En virtud de los proyectos inmobiliarios adquiridos durante el ejercicio 2024 y el alza generalizada en los precios de los materiales y mano de obra, los costos de mantenimiento de los inmuebles tuvieron un impacto al alza en el 4T 2024.

En el 4T 2024, el mantenimiento de los Activos que constituyen el proyecto del Puerto de Acapulco continúa suspendido, toda vez que no es requerido por estar en estado de no servir.

El efecto - neto en los costos de mantenimiento del 4T 2024, fue de un incremento de \$11,955, que representa el 10.66% respecto al 4T 2023.

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 las percepciones tanto de los directores como de los empleados del Administrador del Fideicomiso en función de la inflación ocurrida en los últimos 12 meses medida en términos del Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC"). Además, desde finales del ejercicio 2023 el Administrador ha contratado mayor número de empleados a fin de fortalecer las operaciones del Fideicomiso. El efecto total en el incremento en los sueldos entre el 4T 2024 y el 4T 2023 fue de \$2,058 que representa el 18.74%.
- b) En el 4T 2024, así como en distintos periodos anteriores de ese mismo ejercicio, los gastos de oficina han presentado un incremento en virtud de las alzas en los precios que hubo en el año de los seguros contratados como son el D&O, gastos médicos mayores etc. Por otra parte, en el transcurso del ejercicio 2024, el Fideicomiso ha 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; sobre todo, en temas de sostenibilidad.

## 3. Ganancia por ajuste en el valor razonable de Propiedades de Inversión - Neto

La variación en la ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión entre el 31 de diciembre de 2024 y 2023, obedece primordialmente al reconocimiento en la baja del valor de los Activos que constituyen el proyecto ubicado en el Puerto de Acapulco Guerrero por \$262,110, toda vez que resultaron dañados por el paso del huracán Otis que golpeó en octubre de 2023.

#### 4. Intereses a favor, a cargo y amortización del costo financiero

##### Intereses a favor

Derivado de la liquidación a precio sucio de la reapertura de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (“BVS”) que se llevó a cabo en diciembre de 2023, FIBRA EDUCA obtuvo un efecto favorable adicional que fue registrado en los intereses ganados por \$37,072, lo que contribuyó principalmente a que los intereses a favor del 4T 2023 fueran mayores que los del 4T 2024.

Los recursos obtenidos en la reapertura de los BVS fueron utilizados para liquidar el saldo restante del crédito simple que había contratado el Fideicomiso a principios del 2022; el remanente de estos recursos fue invertido en el 4T 2023, en instrumentos permitidos a Fibras de conformidad con lo señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta, obteniendo un incremento en los intereses a favor en ese periodo. Posteriormente, este remanente fue utilizado en mayo y agosto de 2024, para llevar a cabo adquisiciones inmobiliarias mencionadas en el inciso 1 de este informe, disminuyendo así, los recursos disponibles del Fideicomiso y consecuentemente los intereses a favor del 4T 2024.

Finalmente, la tasa promedio obtenida por los recursos invertidos en el 4T 2024 fue de 10.27% mientras que en el mismo trimestre de 2023 fue de 11.25%.

##### Intereses a cargo

El costo por servicio de la deuda del 4T 2024, presentó una mejora notable con respecto a la del 4T 2023 (disminución del 31.76%), no obstante que la deuda financiera se incrementó en un 35.61% en diciembre de 2023. Esta situación se explica principalmente porque de acuerdo con los términos y condiciones de los BVS, particularmente lo referente a los márgenes de los intereses (“spread”), resultaron menores en comparación a los que contemplaba el contrato de Crédito Simple que fue liquidado a principios de diciembre del 2023.

##### Amortización del Costo de Financiamiento

La disminución de 93.09% de la amortización del costo de financiamiento en el 4T 2024 en comparación con el 4T 2023, obedece principalmente a lo siguiente:

- i) Los costos de emisión de los BVS fueron sustancialmente menores a los que se incurrieron por la contratación del Crédito Simple;
- ii) El plazo del vencimiento de los BVS es mayor al del Crédito Simple y por lo tanto la amortización trimestral resulta menor y;
- iii) Con motivo de la liquidación anticipada que se llevó a cabo el 1 de diciembre de 2023 del crédito simple contratado en el primer trimestre de 2022, el Fideicomiso amortizó aceleradamente el remanente que tenía a esa fecha de las comisiones y gastos incurridos, originando así un cargo adicional de \$20,469.

### Otros (gastos) financieros

El periodo de revaluación del 4T 2024 de la porción del tramo denominado en Unidades de Inversión ("UDIS") emitido a finales de diciembre del ejercicio pasado, que representa el 75% de ese tramo, fue de 92 días, en tanto que el periodo de revaluación de ese mismo tramo correspondiente al 4T 2023 fue 30 días, que corresponden a los días transcurridos entre la fecha de la emisión de esta porción (1 de diciembre) y el cierre del trimestre (31 de diciembre), teniendo así un efecto mayor en 2024 por este concepto.



## Situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023

A continuación, se presentan los Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Concepto	Diciembre		Variación	
	2024 \$	2023 \$	\$	%
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,142,408	3,462,889	(1,320,481)	(38.13)
Cuentas por cobrar a Partes Relacionadas	2,241	1,113	1,128	101.35
Otros activos circulantes no financieros	17,502	11,508	5,994	52.09
<b>Total activo circulante</b>	<b>2,162,151</b>	<b>3,475,510</b>	<b>(1,313,359)</b>	<b>(37.79)</b>
Propiedades de Inversión	38,433,649	36,532,060	1,901,589	5.21
Depósito de seriedad	350,000	-	350,000	-
Otros activos no financieros	4,847	4,126	721	17.47
Derechos de arrendamiento	25,767	28,058	(2,291)	(8.17)
<b>Total activo no circulante</b>	<b>38,814,263</b>	<b>36,564,244</b>	<b>2,250,019</b>	<b>6.15</b>
<b>Total Activo</b>	<b>40,976,414</b>	<b>40,039,754</b>	<b>936,660</b>	<b>2.34</b>
<b>Pasivo</b>				
Pasivos financieros circulantes	238,615	226,382	12,233	5.40
Deuda financiera no circulante - Neta	7,961,560	7,717,142	244,418	3.17
Otros pasivos no financieros no circulantes	30,066	31,081	(1,015)	(3.27)
<b>Total Pasivo</b>	<b>8,230,241</b>	<b>7,974,605</b>	<b>255,636</b>	<b>3.21</b>
<b>Patrimonio Contable</b>				
Patrimonio contribuido - Neto	20,641,656	22,061,201	(1,419,545)	(6.43)
Utilidades acumuladas	12,104,517	10,003,948	2,100,569	21.00
<b>Total Patrimonio Contable</b>	<b>32,746,173</b>	<b>32,065,149</b>	<b>681,024</b>	<b>2.12</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio Contable</b>	<b>40,976,414</b>	<b>40,039,754</b>	<b>936,660</b>	<b>2.34</b>

Al 31 de diciembre de 2024, FIBRA EDUCA, ha continuado invirtiendo en sus Propiedades de Inversión, según se describe a continuación, disminuyendo así el saldo en el efectivo y equivalentes de efectivo.

### 5. Propiedades de Inversión

#### 5.1. Adquisiciones Inmobiliarias

##### 5.1.1. 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 m<sup>2</sup>. Dicho inmueble fue arrendado a partir de esa fecha. El contrato de arrendamiento establece una vigencia de 15 años prorrogables por un plazo igual. El CAP RATE estimado es de 10.40% con un NOI de 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.

##### 5.1.2. 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 integrados por 26

predios, que se llevará a cabo en uno o más tramos de conformidad con la oportunidad que el Administrador vislumbre para ello, se informa lo siguiente:

#### 5.1.2.1. *Primer Tramo*

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 m<sup>2</sup> ubicados en tres estados de la República Mexicana según se indica a continuación, previo cumplimiento de ciertas condiciones y formalizados los contratos de compraventa respectivos.

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

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

Con el propósito de llevar a cabo estas adquisiciones, el 16 de mayo de 2024, FIBRA EDUCA celebró dos contratos, uno de promesa de compraventa y otro de depósito a título gratuito con un tercero (“Depositario”) quien, con esa calidad, conservó un depósito por \$550,000, sin que se haya generado ningún tipo de interés, comisión ni considerarse como una compraventa. Dicho depósito fue constituido para dar seriedad a la adquisición inmobiliaria, que se describe en el siguiente párrafo. 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.

La adquisición de estos Inmuebles se llevó a cabo de la siguiente manera, el actual Vendedor, cumplió con ciertas condiciones entre las que se encontraba su reversión por parte de ciertos fideicomisos, con lo cual se procedió a la liquidación de este tramo de portafolio Inmobiliario 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 correspondiente 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 colocado 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.

El total de la inversión efectuada por el Fideicomiso en estas adquisiciones fue de \$973,817 más su IVA correspondiente, teniendo así un crecimiento de 47,467 m<sup>2</sup>, equivalente al 8.78% respecto del ABR que tenía el Fideicomiso a principios del ejercicio 2024. Con estas

adquisiciones el Fideicomiso continúa con el proceso de expansión de sus operaciones, cumpliendo así con los compromisos asumidos con los Tenedores de los CBFIs y de los CEBURES de la Emisora y siempre observando las obligaciones de las que es sujeto en términos de la legislación competente.

### 5.1.3. Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión

De conformidad con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 40 “Propiedades de Inversión” y la IAS 13 “Medición del Valor Razonable”, FIBRA EDUCA, en conjunto con un valuador de reconocido prestigio, llevó a cabo la valuación de sus Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2024, lo que dio como resultado un incremento en el valor razonable de las propiedades por \$776,753, quedando así valuado el portafolio en \$38,433,649. Esta variación en el valor razonable fue registrada en los Estados de Resultados Integrales Consolidados.

### 5.2. Remodelaciones en Proceso

A continuación, se presenta un resumen de las remodelaciones en proceso al 31 de diciembre de 2024:

Remodelaciones	Diciembre 2023 \$	Adiciones \$	Trasposos \$	Diciembre 2024 \$
Ampliación y remodelación de planteles <sup>(1)</sup>	77,899	32,710	(77,899)	32,710
Instalación interconexión de paneles fotovoltaicos <sup>(2)</sup>	3,435	8,206	(4,426)	7,215
Adaptaciones y mejoras <sup>(3)</sup>	-	106,005	(106,005)	-
Otras remodelaciones	-	4,098	(3,527)	571
	81,334	151,019	(191,857)	40,496

<sup>(1)</sup> Ampliación y remodelación de planteles

En enero de 2024, el Fideicomiso concluyó y 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 m<sup>2</sup>. El costo de estas obras fue por \$77,899 más su IVA correspondiente.

Adicionalmente, a finales del tercer y cuarto trimestre de 2024, el Fideicomiso inició la ampliación de dos inmuebles educativos ubicados uno en Tlaquepaque, Jalisco, y otro en Querétaro. Estas ampliaciones consisten en la construcción de aulas, a fin de que los operadores de las Instituciones educativas puedan atender a la demanda que enfrentan. Estimamos que dichas obras sean concluidas en el primer semestre del ejercicio 2025. El costo de estas obras es de aproximadamente \$48,280, más su IVA correspondiente. Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso ha pagado \$32,710, por estos conceptos.

## (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 \$7,215.

## (3) Adaptaciones y mejoras

Durante el ejercicio 2024, FIBRA EDUCA llevó a cabo obras consistentes en la remodelación y reparación de espacios educativos, así como en el desarrollo de 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 \$106,005, de los cuales \$105,054 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.

### 5.3. 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 24 de octubre de 2023. Previo a llevar a cabo esta adquisición, se deberá cumplir con ciertas condiciones suspensivas que consisten principalmente en la reversión por parte de ciertos fideicomisos de esos Activos, así como la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”).

FIBRA EDUCA firmó un contrato de depósito de seriedad por \$350,000, con un tercero (“Depositario”) como muestra de seriedad hacia los Promitentes Vendedores, quienes son Partes Relacionadas del Fideicomiso.

Este depósito será liberado en beneficio de los Promitentes Vendedores, una vez cumplidas las condiciones, autorización de la COFECE 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 las condiciones suspensivas. 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, a excepción del otorgamiento de la autorización por la COFECE, el monto del depósito será devuelto a FIBRA EDUCA y los Promitentes Vendedores deberán pagar una penalización por incumplimiento correspondiente a una tasa anual del 10.75% sobre el monto total del Depósito.

El 22 de noviembre de 2024, FIBRA EDUCA además de aclarar que la tasa de descuento sería calculada sobre el monto del depósito de seriedad y no sobre el precio, anunció al Público Inversionista que, previa aprobación corporativa, los Promitentes Vendedores del segundo y último tramo del portafolio que consta de seis Activos ubicados, uno en la CDMX, cuatro en el estado de Coahuila y uno más en el estado de Morelos, han cumplido con ciertas condiciones suspensivas para poder estar en posibilidad de ser adquiridos por el Fideicomiso, previa autorización de la COFECE.

Derivado de lo anterior, FIBRA EDUCA estuvo en condiciones junto con dichos Promitentes Vendedores, de iniciar con los trámites regulatorios ante la COFECE, para en su caso, obtener su aprobación y con ello completar el proceso de adquisición del segundo y último tramo del portafolio inmobiliario que fue aprobado por el Comité Técnico en su sesión celebrada el 24 de octubre de 2023.

## 6. Pasivos Financieros circulantes

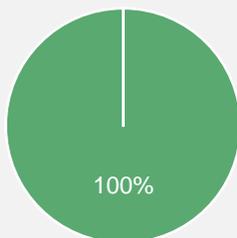
Al 31 de diciembre de 2024, la provisión de los intereses del tramo denominado en UDIS presentó un incremento de \$7,860 equivalente al 6.03%, respecto a la provisión realizada al 31 de diciembre de 2023. Dicho incremento obedece principalmente a que el valor de las UDIS que fue mayor al cierre del ejercicio 2024 (\$8.340909 pesos mexicanos) que a la del ejercicio pasado (\$7.981602 pesos mexicanos).

## 7. Deuda financiera no circulante - Neta

El aumento de la deuda financiera, entre el 31 de diciembre de 2024 y 2023, obedece principalmente a la revaluación del tramo Real del BVS por \$233,760 más la amortización de las comisiones y gastos de emisión de la deuda financiera por \$10,658.

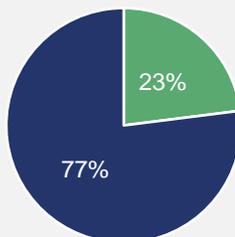
Como parte de las estrategias de financiamiento y crecimiento de FIBRA EDUCA, la Administración del Fideicomiso está considerando ciertas alternativas de levantamiento de capital. Los detalles y tiempos de esa o esas alternativas, no se han determinado aún y dependerán de las condiciones del mercado. 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.

Tipo de deuda



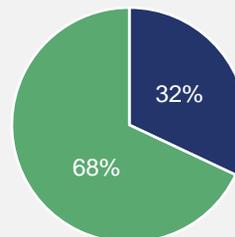
■ No garantizada ■ Garantizada

Tipo de tasa



■ Tasa variable ■ Tasa fija

Tipo de moneda



■ MXN ■ UDIS

### Perfil de vencimiento de deuda



### Indicadores clave de la Deuda al 31 de diciembre de 2024

**0.20x**

Nivel de endeudamiento

**1.67x**

Nivel de apalancamiento

**4.19x**

Índice de cobertura de servicio de la deuda



Calificación crediticia

**HR AAA**

**MOODY'S LOCAL**

**AA+.mx**

## Flujos de efectivo

A continuación, se presentan las principales componentes de los Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios, al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Concepto	Año que terminó el 31 de diciembre de		Variación	
	2024 \$	2023 \$	\$	%
Utilidad del período antes de impuestos a la utilidad	3,607,769	3,818,737	(210,968)	(5.52)
<b>Ajustes a la Utilidad:</b>				
Gastos (ingresos) financieros netos, (incluye intereses a cargo y amortización)	386,593	720,577	(333,984)	(46.35)
Revaluación de la deuda financiera	233,760	46,181	187,579	406.18
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión - Neto	(776,753)	(1,078,666)	301,913	(27.99)
Otros ajustes	7,761	6,983	778	11.14
<b>Total de Ajustes a la Utilidad</b>	<b>(148,639)</b>	<b>(304,925)</b>	<b>156,286</b>	<b>(51.25)</b>
<b>Actividades de operación:</b>				
Disminución en el Impuesto al valor agregado	3,544	282,998	(279,454)	(98.75)
Otras actividades de operación	(6,772)	8,133	(14,905)	(183.27)
<b>(Disminución) aumento de efectivo neto por capital de trabajo</b>	<b>(3,228)</b>	<b>291,131</b>	<b>(294,359)</b>	<b>(101.11)</b>
<b>Aumento de efectivo neto por la operación:</b>	<b>3,455,902</b>	<b>3,804,943</b>	<b>(349,041)</b>	<b>(9.17)</b>
<b>Actividades de inversión:</b>				
Intereses a favor	305,852	211,613	94,239	44.53
Adquisición de Propiedades de Inversión	(973,817)	(22,446)	(951,371)	4,238.49
Depósito de seriedad	(350,000)	-	(350,000)	-
Remodelación a las propiedades de inversión	(151,019)	(184,948)	33,929	(18.35)
Otros activos financieros	(1,034)	(2,580)	1,546	(59.92)
<b>Efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión:</b>	<b>(1,170,018)</b>	<b>1,639</b>	<b>(1,171,657)</b>	<b>(71,486.09)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>				
Disposición de recursos de la deuda financiera	-	7,723,032	(7,723,032)	(100.00)
Pagos de comisiones y gastos relacionados con la deuda	0	(56,554)	56,554	(100.00)
Intereses pagados de la deuda financiera	(669,161)	(677,938)	8,777	(1.29)
Pago anticipado del crédito simple		(5,695,000)	5,695,000	(100.00)
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(2,931,324)	(2,817,625)	(113,699)	4.04
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	(5,880)	(5,635)	(245)	4.35
<b>Efectivo (utilizado) en actividades de financiamiento:</b>	<b>(3,606,365)</b>	<b>(1,529,720)</b>	<b>(2,076,645)</b>	<b>135.75</b>
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,320,481)	2,276,862	(3,597,343)	(158.00)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	3,462,889	1,186,027	2,276,862	191.97
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>2,142,408</b>	<b>3,462,889</b>	<b>(1,320,481)</b>	<b>(38.13)</b>

El efectivo neto por la operación al cierre del ejercicio 2024 presentó una disminución de \$349,041 (9.17%) respecto a la del año anterior, debido principalmente a que:

- El IVA favorable que tenía el Fideicomiso al cierre del ejercicio 2022, fue recuperado en su totalidad durante el primer semestre de 2023, impulsando así los flujos de efectivo operativos correspondientes al ejercicio pasado por \$282,998.
- La utilidad de operación correspondiente al año que terminó el 31 de diciembre de 2024 fue menor en \$55,985 (1.60%), sin considerar la Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión – Neto, respecto al cierre del ejercicio 2023 debido a que los ingresos por arrendamiento del año que se reporta fueron menores en \$27,486 (0.67%)<sup>(a)</sup> y los gastos administrativos y los gastos para la Estrategia de Sostenibilidad tuvieron un incremento de \$28,499 (4.89%)<sup>(b)</sup>.

- (a) Desde noviembre del ejercicio 2023 el Fideicomiso no ha cobrado las rentas de los Inmuebles que constituyen el proyecto de Acapulco de Juárez Guerrero 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. Este efecto adverso de este caso fortuito fue prácticamente compensado mediante i) la actualización en las rentas de aquellos contratos de arrendamiento que cumplieron un aniversario más de vigencia, mediante la aplicación del porcentaje de la inflación ocurrida en los últimos 12 meses medida en términos anuales del Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”) y, ii) el reconocimiento en los ingresos de arrendamiento de aquellos Activos que fueron adquiridos en mayo y agosto de 2024.
- (b) La principal variación en los gastos de administración obedece a que: i) a principios del ejercicio 2024, se llevaron a cabo los ajustes de las percepciones tanto de los directores como de los empleados del Administrador del Fideicomiso en función de la inflación ocurrida en los últimos 12 meses medida en términos del INPC. Además, desde finales del ejercicio 2023, el Administrador ha contratado un mayor número de empleados a fin de fortalecer las operaciones del Fideicomiso. El efecto total en el incremento en los sueldos entre el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue de \$12,220 (27.56%) y ii) en el ejercicio 2024, los gastos de oficina han presentado un incremento en virtud de las alzas en los precios que hubo en el año de los seguros contratados como son el D&O, gastos médicos mayores etc. Por otra parte, en el transcurso del ejercicio 2024, el Fideicomiso ha incurrido en mayores costos por honorarios profesionales, en virtud de que el portafolio inmobiliario tuvo un crecimiento, lo que implica un mayor costo en los avalúos. Asimismo, se han contratado a otros profesionistas para apoyar a la Administración; sobre todo, en temas de sostenibilidad.

## 8. Actividades de inversión

Las Actividades de Inversión tuvieron principalmente dos efectos contrarios, por un lado, las adquisiciones inmobiliarias realizadas en mayo y agosto de 2024 (\$973,817) y el depósito de seriedad realizado en agosto de 2024 (\$350,000) representaron una utilización mayor de recursos respecto al año pasado por \$1,301,371 y por otro lado, los intereses a favor presentaron un efecto favorable de \$94,239 en virtud que el remanente de los recursos obtenidos de la reapertura de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (“BVS”) han sido invertidos en instrumentos financieros permitidos a las Fibras de conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta (“LISR”) en tanto dichos sean invertidos en Activos Inmobiliarios, como sucedió en mayo y agosto de 2024.

## 9. Actividades de Financiamiento

Principalmente, el incremento en 2023 en términos reales de la deuda financiera en \$1,971,478 (neto de comisiones y gastos relacionados con la emisión), así como el aumento en las distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio en el ejercicio 2024

por \$113,699 dio como resultado un mayor uso de recursos al cierre del año 2024 por \$2,076,645.

El conjunto de todas las explicaciones anteriormente expuestas, dieron como resultado una disminución en el efectivo de \$1,320,481 que sumados a los recursos que contaba el Fideicomiso a inicios del ejercicio 2024 (\$3,462,889), FIBRA EDUCA cerró el año con un efectivo disponible de \$2,142,408.

### Socio comercial

El Fideicomiso tiene acceso a oportunidades inmobiliarias con potenciales rendimientos, debido en gran parte a su **relación de negocios**, no exclusiva, pero sí 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 y CEBURES 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



## 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 **42.86%** de los Miembros del Comité Técnico está representado **por un género distinto al otro 57.14%**, 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 a continuación:

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.

Al 31 de diciembre 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 revolvente y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de sus funciones. Dicho formato de administración interna se traduce en **mayor eficiencia y mejores márgenes de utilidad** para FIBRA EDUCA y consecuentemente en mayores beneficios a los Tenedores.

Los **Ejecutivos y Empleados** contratados por el Administrador, tienen **amplia experiencia** en los sectores inmobiliario, educativo y financiero. Al 31 de diciembre de 2024, el Capital Humano del Administrador se encuentra integrado según se muestra a continuación:

Capital Humano	Número			%	
	Femenino	Masculino	Total	Femenino	Masculino
Ejecutivos	3	4	7	42.86	57.14
Administrativos	24	15	39	61.54	38.46
Total	27	19	46	58.70	41.30

## ■ Valor del CBFi

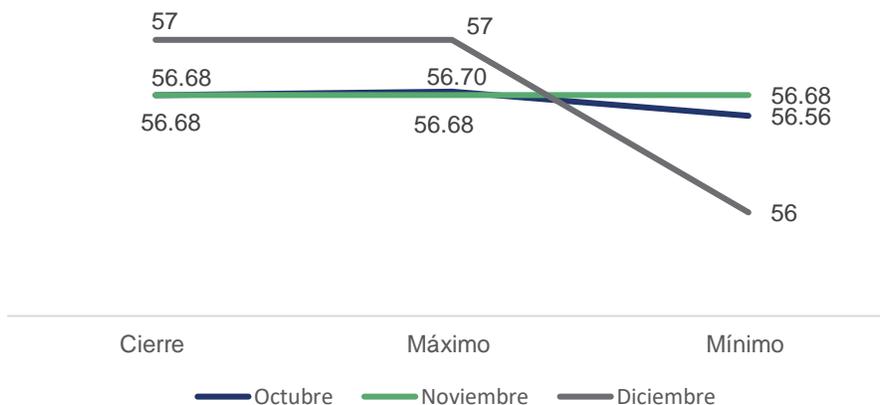
A continuación, se muestra un resumen del comportamiento del precio de los CBFIs que cotizan en la BMV bajo la clave de cotización EDUCA 18, según lo publicado por Bloomberg (<https://www.bloomberg.com/quote/EDUCA18:MM>), así como de los CEBURES, con las claves de cotización, EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23-UL. Los precios de los CEBURES, son proporcionados por un Proveedor Integral de Precios (PIP) y son precios sucios (incluye interés devengado) expresados en pesos mexicanos.

Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	4T 2024		
	Octubre	Noviembre	Diciembre
Cierre	56.68	56.68	57.00
Máximo	56.70	56.68	55.00
Mínimo	56.56	56.68	56.00
Volumen operado (1)	77,389	1,982	5,448

(1) Volumen de operación mensual

Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	4T 2023		
	Octubre	Noviembre	Diciembre
Cierre	55.00	52.00	52.00
Máximo	55.00	55.35	52.00
Mínimo	54.10	52.00	52.00
Volumen operado (1)	9,131	7990	5119

## Valor del CBFi durante el 4T 2024



Tramo del Bono	Octubre	Noviembre	Diciembre
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23L (pesos mexicanos)	101.30	101.34	101.39

### EDUCA 23L (Pesos Mexicanos)



Tramo del Bono	Octubre	Noviembre	Diciembre
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23-2L (pesos mexicanos)	104.65	107.84	107.53

### EDUCA 23-2L (Pesos Mexicanos)



Tramo del Bono	Octubre	Noviembre	Diciembre
<b>(Precio en pesos mexicanos)</b>			
EDUCA 23UL (pesos mexicanos)	828.85	838.78	830.12

### 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/>.

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
 INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria  
**Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados Intermedios**  
 (no auditados) (Notas 1 a 4)  
 Al 31 de diciembre de 2024 y 2023  
 Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Diciembre		Variación	
		2024 \$	2023 \$	\$	%
<b>Activo</b>					
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	2,142,408	3,462,889	(1,320,481)	(38.13)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	6	2,241	1,113	1,128	101.35
Otros activos circulantes no financieros		17,502	11,508	5,994	52.09
<b>Total del activo circulante</b>		<b>2,162,151</b>	<b>3,475,510</b>	<b>(1,313,359)</b>	<b>(37.79)</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Propiedades de Inversión	7	38,433,649	36,532,060	1,901,589	5.21
Depósito de seriedad	8	350,000	-	350,000	-
Derechos de arrendamiento	15	25,767	28,058	(2,291)	(8.17)
Otros activos no financieros		4,847	4,126	721	17.47
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>38,814,263</b>	<b>36,564,244</b>	<b>2,250,019</b>	<b>6.15</b>
<b>Total del Activo</b>		<b>40,976,414</b>	<b>40,039,754</b>	<b>936,660</b>	<b>2.34</b>
<b>Pasivo y Patrimonio Contable</b>					
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>					
Proveedores y otras cuentas por pagar		14,751	14,499	252	1.74
Intereses por pagar	10	185,481	177,306	8,175	4.61
Partes Relacionadas	6	-	-	-	-
Obligaciones de arrendamiento	15	6,120	5,858	262	4.47
Impuesto al valor agregado	9	32,263	28,719	3,544	12.34
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>238,615</b>	<b>226,382</b>	<b>12,233</b>	<b>5.40</b>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Deuda financiera - Neta	10	7,961,560	7,717,142	244,418	3.17
Obligaciones por arrendamiento	15	29,633	30,725	(1,092)	(3.55)
Beneficios a los empleados	11	433	356	77	21.63
<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b>7,991,626</b>	<b>7,748,223</b>	<b>243,403</b>	<b>3.14</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>8,230,241</b>	<b>7,974,605</b>	<b>255,636</b>	<b>3.21</b>
<b>PATRIMONIO CONTABLE:</b>					
Patrimonio contribuido - Neto	12	21,006,793	22,426,338	(1,419,545)	(6.33)
Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)	-	-
Utilidades acumuladas		12,104,517	10,003,948	2,100,569	21.00
<b>Total Patrimonio participación controladora</b>		<b>32,746,173</b>	<b>32,065,149</b>	<b>681,024</b>	<b>2.12</b>
Participación no controladora		-	-	-	-
<b>Total Patrimonio</b>		<b>32,746,173</b>	<b>32,065,149</b>	<b>681,024</b>	<b>2.12</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio Contable</b>		<b>40,976,414</b>	<b>40,039,754</b>	<b>936,660</b>	<b>2.34</b>

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 años terminados el 31 de diciembre 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	Año que terminó el 31 de diciembre de		Variación	
		2024	2023	\$	%
		\$	\$		
Ingresos por arrendamiento	13	4,062,657	4,090,143	(27,486)	(0.67)
Gastos de:					
Operación y mantenimiento	14	455,374	459,144	(3,770)	(0.82)
Administración	15	101,087	76,518	24,569	32.11
Total de gastos		556,461	535,662	20,799	3.88
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	3,506,196	3,554,481	(48,285)	(1.36)
Gastos de iniciativa ASG	6	776,753	1,078,666	(301,913)	(27.99)
Utilidad de operación		(54,700)	(47,000)	(7,700)	16.38
Utilidad de operación		4,228,249	4,586,147	(357,898)	(7.80)
Resultado de financiamiento:					
Intereses a favor	5	305,852	211,613	94,239	44.53
Intereses a cargo	10 y 15	(681,787)	(850,735)	168,948	19.86
Amortización del costo de financiamiento	10	(10,658)	(81,455)	(10,658)	-
Otros (gastos) financieros - Neto		(233,887)	(46,833)	(187,054)	399.41
Total Resultado de financiamiento		(620,480)	(767,410)	146,930	(19.15)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		3,607,769	3,818,737	(210,968)	(5.52)
Impuestos a la utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		3,607,769	3,818,737	(210,968)	(5.52)
Otras partidas integrales	11	21	(36)	-	-
Utilidad integral - Neta del periodo		3,607,790	3,818,701	(210,911)	(5.52)
Utilidad integral - Neta del periodo atribuible a:					
Participación controladora		3,607,790	3,818,701	(210,911)	(5.52)
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad integral neta del periodo		3,607,790	3,818,701	(210,911)	(5.52)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,599,005	1,227,514,107	84,898	0.007
Utilidad básica por CBFIs	12	2.938899	3.110922	(0.172023)	(5.53)

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 octubre al 31 de diciembre (4T) 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	4T		Variación	
		2024 \$	2023 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	1,052,996	1,003,020	49,976	4.98
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	14	124,097	112,142	11,955	10.66
Administración	15	28,384	24,627	3,757	15.26
Total de gastos		152,481	136,769	15,712	11.49
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	900,515	866,251	34,264	3.96
Gastos de Iniciativa ASG	6	776,753	1,078,666	(301,913)	(27.99)
Utilidad de operación		(13,450)	(11,930)	(1,520)	12.74
Utilidad de operación		1,663,818	1,932,987	(269,169)	(13.93)
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	54,639	97,033	(42,394)	(43.69)
Intereses a cargo	10 y 15	(170,840)	(250,335)	79,495	31.76
Amortización del costo de financiamiento	10	(2,343)	(33,895)	(31,552)	(93.1%)
Otros (gastos) financieros - Neto		(61,005)	(36,146)	(24,859)	68.77
Total Resultado de Financiamiento		(179,549)	(223,343)	43,794	(19.61)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,484,269	1,709,644	(225,375)	(13.18)
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		1,484,269	1,709,644	(225,375)	(13.18)
Otras partidas integrales	11	21	(36)	57	(158.33)
Utilidad Integral - Neta del periodo		1,484,290	1,709,608	(225,318)	(13.18)
Utilidad Integral - Neta del periodo atribuible a:					
Participación Controladora		1,484,290	1,709,608	(225,318)	(13.18)
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad Integral Neta del periodo		1,484,290	1,709,608	(225,318)	(13.18)
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,599,005	1,227,514,107	84,898	0.007
Utilidad Básica por CBFi	12	1.209100	1.392740	(0.183640)	(13.19)

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 los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 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	(1,424,103)	-	(1,507,221)	(2,931,324)	-	(2,931,324)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	4,558	-	-	4,558	-	4,558
Utilidad integral neta del año	-	-	3,607,790	3,607,790	-	3,607,790
Saldos al 31 de diciembre de 2024	21,006,793	(365,137)	12,104,517	32,746,173	-	32,746,173

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

Concepto	Nota	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
		2024 \$	2023 \$
<b>Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad</b>		3,607,769	3,818,737
<b>Ajustes por:</b>			
Intereses a favor	5	(305,852)	(211,613)
Intereses a cargo	10 y 14	681,787	850,735
Amortización de costo financiamiento	10	10,658	81,455
Revaluación de la deuda financiera	10	233,760	46,181
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	12	4,558	3,185
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)		3,203	3,798
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión - Neto		(776,753)	(1,078,666)
<b>Efectivo Generado por resultados</b>		3,459,130	3,513,812
<b>Actividades de operación:</b>			
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	6	(1,128)	2,406
Aumento en otros activos circulantes no financieros		(5,994)	(1,202)
Disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar	9	3,544	282,998
Disminución en proveedores, y otras cuentas por pagar		252	6,865
Aumento en beneficios a los empleados	11	98	64
<b>Aumento de efectivo neto por capital de trabajo</b>		(3,228)	291,131
<b>Aumento de efectivo neto por la operación</b>		3,455,902	3,804,943
<b>Actividades de inversión:</b>			
Intereses a favor	5	305,852	211,613
Adquisición de Propiedades de Inversión	7	(973,817)	(22,446)
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	7	(151,019)	(184,948)
Depósito de seriedad	8	(350,000)	-
Otros activos no financieros		(1,034)	(2,580)
<b>Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión</b>		(1,170,018)	1,639
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	15	(5,880)	(5,635)
Disposición de recursos de la deuda financiera		-	7,723,032
Pagos de comisiones y gastos relacionados con la deuda		-	(56,554)
Intereses pagados de la deuda financiera		(669,161)	(677,938)
Pago anticipado del crédito simple		-	(5,695,000)
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	12	(2,931,324)	(2,817,625)
<b>Efectivo utilizado por actividades de financiamiento</b>		(3,606,365)	(1,529,720)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,320,481)	2,276,862
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		3,462,889	1,186,027
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>		2,142,408	3,462,889

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria

**Conciliación NOI / FFO / AFFO**

Por los periodos comprendidos del 1 de octubre al 31 de diciembre (4T) de 2024 y 2023  
Cifras expresadas en miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs

	Nota	4T		Variación	
		2024 \$	2023 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	1,052,996	1,003,020	49,976	4.98
Utilidad de operación		1,663,818	1,932,987	(269,169)	(13.93)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto		(776,753)	(1,078,666)	301,913	(27.99)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	13,450	11,930	1,520	12.74
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		561	-	-	-
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	15	856	1,552	(696)	(44.85)
<b>NOI</b>		901,932	867,803	34,129	3.93
<b>Margen NOI %</b>		85.65	86.52	(0.87)	(1.01)
Utilidad integral - Neta del periodo		1,484,290	1,709,608	(225,318)	(13.18)
Amortización del costo de financiamiento	10	2,343	33,895	(31,552)	(93.09)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	(776,753)	(1,078,666)	301,913	(27.99)
Revaluación de la deuda financiera	10	60,988	36,153	24,835	68.69
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		561	-	561	0.00
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	13,450	11,930	1,520	12.74
<b>FFO</b>		784,879	712,920	71,959	10.09
Reparto de excedente de efectivo			30,000	(30,000)	(100.00)
Reserva de Capex		(26,250)	(25,000)	(1,250)	5.00
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	(13,450)	(11,930)	(1,520)	12.74
<b>AFFO</b>		745,179	705,990	39,189	5.55
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	12	1,227,625,046	1,227,594,866	30,180	0.00
AFFO por CBFIs		0.607009	0.575100	0.031908	5.55

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero ("FIBRA EDUCA") y subsidiaria

**Conciliación NOI / FFO / AFFO**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

Cifras expresadas en miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs

	Nota	Por los años terminados el 31 de diciembre de		Variación	
		2024	2023	\$	%
		\$	\$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	4,062,657	4,090,143	(27,486)	(0.67)
Utilidad de operación		4,228,249	4,586,147	(357,898)	(7.80)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto		(776,753)	(1,078,666)	301,913	(27.99)
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	54,700	47,000	7,700	16.38
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		4,558	-	4,558	0.00
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	15	3,203	3,798	(595)	(15.67)
<b>NOI</b>		<b>3,513,957</b>	<b>3,558,279</b>	<b>(44,322)</b>	<b>(1.25)</b>
<b>Margen NOI %</b>		<b>86.49</b>	<b>87.00</b>	<b>(0.50)</b>	<b>(0.59)</b>
Utilidad integral - Neta del periodo		3,607,790	3,818,701	(210,911)	(5.52)
Amortización del costo de financiamiento	10	10,658	81,455	(70,797)	(86.92)
Revaluación de la deuda financiera	10	233,760	46,181	187,579	406.18
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	(776,753)	(1,078,666)	301,913	(27.99)
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		4,558	-	4,558	0.00
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	54,700	47,000	7,700	16.38
<b>FFO</b>		<b>3,134,713</b>	<b>2,914,671</b>	<b>220,042</b>	<b>7.55</b>
Reparto de excedente de efectivo		-	65,000	(65,000)	(100.00)
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos		(6,000)	-	-	-
Reserva de Capex		(105,000)	(100,000)	(5,000)	5.00
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	(54,700)	(47,000)	(7,700)	16.38
<b>AFFO</b>		<b>2,969,013</b>	<b>2,832,671</b>	<b>136,342</b>	<b>4.81</b>
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	12	1,227,625,046	1,227,594,866	30,180	0.00
AFFO por CBFIs		2.418501	2.307497	0.111005	4.81

## 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 Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. 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:

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

<sup>(1)</sup> 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 31 de diciembre de 2024 los precios de cotización de estos instrumentos son los que se mencionan a continuación:

Clave de pizarra	Importe <sup>(1)</sup>
EDUCA 18 <sup>(2)</sup>	57.00
EDUCA_23L (Flotante)	101.39
EDUCA_23-2L (Fijo)	107.53
EDUCA_23UL (Real)	830.12

<sup>(1)</sup> Cifras expresadas en pesos mexicanos.

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

Al 31 de diciembre 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”), asimismo, 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 al 31 de diciembre de 2024.*

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

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de la liquidación del Resultado Fiscal por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y un Reembolso de Patrimonio, así como tres anticipos a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondientes al ejercicio 2024 y Reembolso de Patrimonio por un total de \$2,931,324, según se detalla en la Nota 12.

### *1.2.2 Adquisición de Activos pertenecientes al sector educativo*

Durante el ejercicio 2024, FIBRA EDUCA adquirió 6 Inmuebles pertenecientes al sector educativo, ubicados en tres estados de la República Mexicana (Estado de México, Tamaulipas y Coahuila) con un ABR total de 47,467 m<sup>2</sup>, que representa un crecimiento del 8.78% 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).

La inversión de estas adquisiciones inmobiliarias, 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 Cumplimiento de las condiciones suspensivas

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 24 de octubre de 2023. Previo a llevar a cabo esta adquisición, se deberá cumplir con ciertas condiciones suspensivas que consisten principalmente en la reversión por parte de ciertos fideicomisos de esos Activos, así como la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”).

FIBRA EDUCA firmó un contrato de depósito por \$350,000, con un tercero (“Depositario”) como muestra de seriedad hacia los Promitentes Vendedores, quienes son Partes Relacionadas del Fideicomiso.

Este depósito será liberado en beneficio de los Promitentes Vendedores, una vez cumplidas las condiciones, autorización de la COFECE 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 las condiciones suspensivas. 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, a excepción del otorgamiento de la autorización por la COFECE, el monto del depósito será devuelto a FIBRA EDUCA y los Promitentes Vendedores deberán pagar una penalización por incumplimiento correspondiente a una tasa anual del 10.75% sobre el monto total del Depósito.

El 22 de noviembre de 2024, FIBRA EDUCA además de aclarar que la tasa de descuento sería calculada sobre el monto del depósito de seriedad y no sobre el precio, anunció al Público Inversionista que, previa aprobación corporativa, los Promitentes Vendedores del segundo y último tramo del portafolio que consta de seis Activos ubicados, uno en la CDMX, cuatro en el estado de Coahuila y uno más en el estado de Morelos, han cumplido con ciertas condiciones suspensivas para poder estar en posibilidad de ser adquiridos por el Fideicomiso, previa autorización de la COFECE.

Derivado de lo anterior, FIBRA EDUCA estuvo en condiciones junto con dichos Promitentes Vendedores, de iniciar con los trámites regulatorios ante la COFECE, para en su caso, obtener su aprobación y con ello completar el proceso de adquisición del segundo y último tramo del portafolio inmobiliario que fue aprobado por el Comité Técnico en su sesión celebrada el 24 de octubre de 2023.

### 1.2.4 Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 86,842 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, julio y octubre de 2024, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020 y ii) las dos terceras partes de los incentivos a los Ejecutivos del Administrador de Fideicomiso por los resultados en el desempeño de sus funciones correspondientes al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2023 previa opinión del Comité de Compensaciones y Auditoría y aprobación del Comité Técnico. El resto de sus incentivos se liquidó en efectivo.

Lo anterior, de conformidad con lo decidido por la Asamblea de 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 1,227,625,046. (Véase Nota 12).

### *1.2.5 Informe anual de sostenibilidad y aseguramiento limitado 2023*

El 28 de junio de 2024, el Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la emisión y publicación 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*

### *1.3.1. Materia Ambiental.*

El Fideicomiso tiene establecido como meta sostenible, certificar ambientalmente para el ejercicio 2030 el 30% equivalente a 161,515 m<sup>2</sup> “ABR Comprometido” de su ABR de 538,382 m<sup>2</sup> reportada al cierre del ejercicio 2022 bajo cualquier esquema de certificación siempre y cuando el 50% del ABR comprometido esté certificado con el nivel EDGE ADVANCED y en caso de optar por algún otro esquema, se buscará hacer las inversiones necesarias para llegar a niveles ambiciosos equivalentes.

Durante el ejercicio 2024, FIBRA EDUCA, obtuvo la certificación EDGE Advanced en dos de sus inmuebles pertenecientes al sector educativo por un ABR total de 47,564 m<sup>2</sup>. Al 31 de diciembre de 2024, el ABR certificado es de 81,915 m<sup>2</sup> que representa el 50.71% del ABR comprometido.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso se encuentra en proceso de obtener la certificación de otros tres inmuebles que representan un ABR de 32,243 m<sup>2</sup>.

### *1.3.2 Energías Renovables.*

En el ejercicio 2024, el Fideicomiso inició con la generación de energías renovables en dos de sus Activos pertenecientes al sector educativo. Asimismo al 31 de diciembre de 2024, FIBRA EDUCA se encuentra en proceso de instalar sistemas de paneles fotovoltaicos en otros tres de sus Inmuebles. (Véase Nota 7.2.2).

### 1.3.3. Social

Al 31 de diciembre de 2024, existen 873 becarios activos en el Programa de Becas FIBRA EDUCA que gestiona la Fundación Fibra Educa, A.C. (la "Fundación"). (Véase Nota 6).

Con estas acciones, FIBRA EDUCA reitera su estrategia de sostenibilidad, cumpliendo así con su compromiso asumido con sus Grupos de Interés.

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 adquisiciones inmobiliarias mencionadas en las Notas 1.2.2. y 7.1, el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA está constituido por 72 Propiedades de Inversión con un ABR total de 589,702 m<sup>2</sup> 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 de los dos Activos que integran el proyecto inmobiliario del Puerto de Acapulco, Guerrero, que resultaron dañados por el paso del huracán Otis el pasado 25 de octubre de 2023, informamos que, debido a este caso fortuito, el cobro de las rentas de estos Activos fue suspendido desde esa fecha, afectando adversamente así los ingresos de arrendamiento según se describe en la Nota 13. El Fideicomiso continúa con el proceso de reclamación a la compañía de seguros que tiene contratada, tanto de los costos de reparación de dichos daños como de la recuperación de las pérdidas consecuenciales.

Como se menciona en la Nota 7.3, al 31 de diciembre de 2024 FIBRA EDUCA reconoció una ganancia neta por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión por \$776,753. Dicho ajuste, contempla el reconocimiento en la baja en el valor de los Activos que integran el proyecto inmobiliario del Puerto de Acapulco, Guerrero, por \$262,110.

### 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 revolviente y reembolsable). Dicho contrato tiene como propósito principal que FEM pueda llevar a cabo la administración, asesoría, operación y mantenimiento de los Activos que conforman la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso F/3277, este último a través de un tercero pudiendo ser una Parte Relacionada. 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, 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 EDUCU 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 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha, han sido preparados en cumplimiento cabal con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 34 “Información Financiera Intermedia”. Las políticas y criterios contables utilizados en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios convergen con los empleados en los Estados Financieros Consolidados anuales, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2023.

Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”, por sus siglas en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Es recomendable que los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2024 y por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2024, sean leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUCU 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 EDUCU, 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><b>Nivel 1</b></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><b>Nivel 2</b></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><b>Nivel 3</b></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. Véase Nota 7.</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 31 de diciembre de 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, 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 los BVS. 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 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 enmiendas a las IFRS e IAS no tuvieron algún impacto significativo en los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios que se presentan.

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

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

Las enmiendas a la IAS 1 publicada en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en los estados de situación financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

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

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

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

Las enmiendas especifican que solo los *covenants* que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del periodo de reporte, afectan al derecho de la entidad de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y, por lo tanto, deben ser considerados en evaluar la clasificación de un pasivo como circulante y no circulante). Dichos *covenants* afectan si los derechos existen al final del periodo de reporte, incluso si el cumplimiento de los *covenants* es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo, un *covenant* basado en la posición financiera de la entidad a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento solo después de la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un *covenant* después del periodo de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo está sujeto al cumplimiento de *covenants* dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revelará la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del periodo de reporte. Esto incluiría información acerca de los *covenants* (incluyendo su naturaleza de los *covenants* y cuando la entidad requiere cumplirlos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si hay alguna, indican que la entidad puede tener dificultad para cumplir con los *covenants*.

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

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

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

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

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

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

Las enmiendas contienen consideraciones de transición específicas para el primer 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.

Adicionalmente, el IASB emitió las enmiendas a la IFRS 10 e IAS 28 “Venta o contribución de Activos entre un Inversionista y su asociada o negocio conjunto”, la cual no le es aplicable a FIBRA EDUCA, dada la naturaleza de sus operaciones.

### ***Nuevos pronunciamientos contables que aún no entran en vigor***

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas, pero que aún no entran en vigor a la fecha de publicación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios de FIBRA EDUCA.

### ***IFRS 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros***

En abril de 2024, el IASB emitió la IFRS 18, que sustituye a la IAS 1 Presentación de estados financieros. La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las “funciones” identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas.

Se emitieron enmiendas de alcance limitado a la IAS 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de “utilidad o pérdida neta” a “utilidad o pérdida de operación” y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Por consiguiente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La IFRS 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La IFRS 18 se aplicará en forma retrospectiva. Actualmente, FIBRA EDUCA está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros.

El Fideicomiso considera que las siguientes IFRS e IAS emitidas por el IASB que entrarán en vigencia a partir del 1 de enero de 2025 no le serán aplicables considerando la naturaleza de sus operaciones.

- *Falta de intercambiabilidad – Modificaciones a la IAS 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera*
- *IFRS 19 Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones*

### **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. A continuación, se presenta la integración de dicho saldo.

Concepto	Diciembre		Variación	
	2024	2023		
	\$	\$	\$	%
Inversiones temporales	2,142,280	3,462,795	(1,320,515)	(38.13)
Efectivo en Bancos	128	94	34	36.17
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>2,142,408</b>	<b>3,462,889</b>	<b>(1,320,481)</b>	<b>(38.13)</b>

Los intereses a favor generados de estas inversiones por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2024 y 2023, ascendieron a \$54,639 y \$97,033; respectivamente y de \$305,852 y \$211,613 por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

El efectivo y equivalentes de efectivo de FIBRA EDUCA está libre de restricciones.

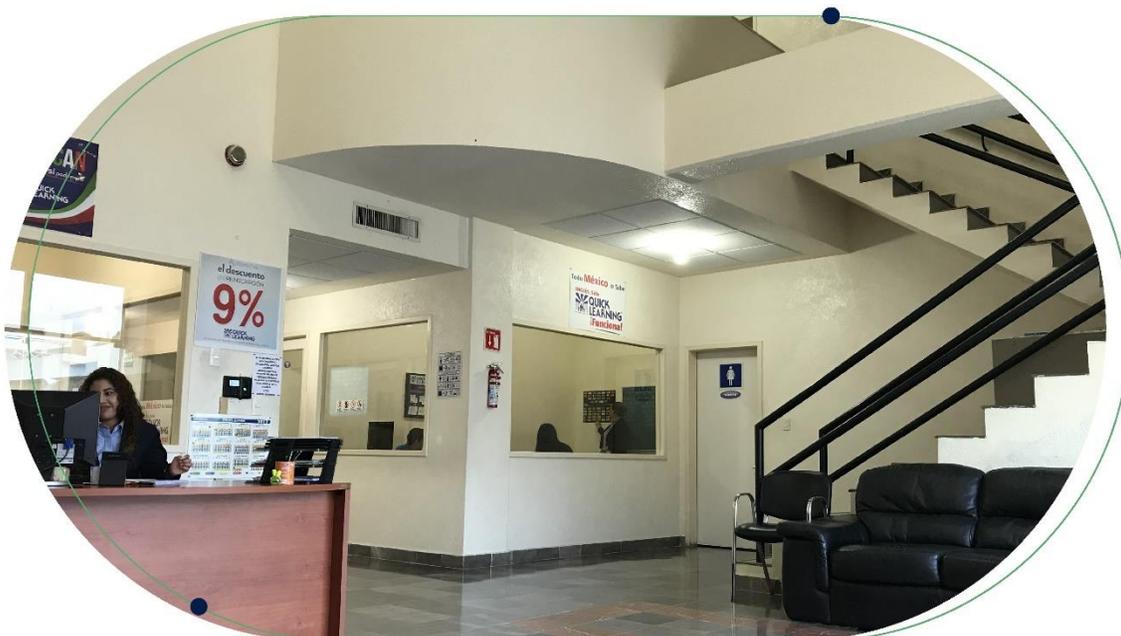
### **Nota 6 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas**

El saldo pendiente de cobro que el Fideicomiso tenía al 31 de diciembre de 2024 por \$2,241 (\$1,113 al 31 de diciembre de 2023), que se deriva por el ajuste en la actualización en los importes de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un año más de aniversario en noviembre y diciembre de 2024 en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, fue cobrado a principios de 2025.

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).

Adicionalmente, el 18 de diciembre de 2024, el Fideicomiso celebró un contrato con Lucerna Colegio de Excelencia, S.C., (“Lucerna”) entidad autorizada para recibir donativos perteneciente a Nacer Global, a fin de que FIBRA EDUCA le donara la cantidad de \$54,700 (\$47,000 en 2023), que representa el 1.35% de los ingresos por arrendamiento al cierre del ejercicio 2024 a Lucerna, para la prestación de servicios educativos del Programa de Becas FIBRA EDUCA, ya sea que sean otorgados por Lucerna en lo personal y/o por cualesquiera otra de las marcas educativas que pertenezcan a Nacer Global. Durante el 4T 2024, FIBRA EDUCA llevó a cabo una provisión de \$13,450 para cumplir con estos fines.

El Programa de Becas consiste en convocar y seleccionar de entre jóvenes mexicanos provenientes de grupos con vulnerabilidad social y económica a beneficiarios de Becas con una orientación de género (otorgadas preferentemente a mujeres), para que puedan dar continuidad a sus estudios de nivel medio superior y superior, en las carreras que estén integradas a la oferta educativa que gestione la Fundación, así como que puedan recibir cursos de inglés a través de las Instituciones que operan con la marca Quick Learning, durante el lapso que duren sus estudios profesionales. Por cada \$1 peso que FIBRA EDUCA destine al Programa, Nacer Global contribuirá con otro \$1 peso en especie.



### **Nota 7 – Propiedades de Inversión**

Al 31 de diciembre de 2024, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra en la siguiente página:

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	% de Ocupación	Diciembre 2023 \$	Adiciones \$	Trasposos \$	Revaluación \$	Diciembre 2024 \$
<b>Planteles Universitarios</b>								
Aportación Inicial	12	296,588	100.00	19,320,801	-	129,877	262,813	19,713,491
2019	7	96,592	100.00	7,513,180	-	46,961	680,406	8,240,547
2022	6	89,186	100.00	5,653,260	-	9,231	(157,672)	5,504,819
2023	1	2,255	100.00	26,950	-	518	(10,026)	17,442
2024	6	47,467	100.00	-	973,817	-	(27,416)	946,401
	32	532,088	100.00	32,514,191	973,817	186,587	748,105	34,422,700
<b>Oficinas</b>								
Aportación Inicial	5	34,907	100.00	2,731,955	-	5,270	20,907	2,758,132
<b>Centros de Aprendizaje</b>								
Aportación Inicial	35	22,707	100.00	1,204,580	-	-	7,741	1,212,321
				36,450,726	973,817	191,857	776,753	38,393,153
Remodelaciones en proceso				81,334	151,019	(191,857)	-	40,496
Total Propiedades de Inversión	72	589,702	100.00	36,532,060	1,124,836	-	776,753	38,433,649

## 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 sumando un ABR 47,467 m<sup>2</sup>, que representa un incremento del 8.78% respecto del ABR que tiene el Fideicomiso al 1 de enero de 2024. El total de la inversión efectuada por el Fideicomiso en estas adquisiciones fue de \$973,817 más su IVA correspondiente. Con estas adquisiciones el Fideicomiso continúa 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 m<sup>2</sup>. Dicho inmueble fue arrendado a partir de esa fecha. El contrato de arrendamiento establece una vigencia de 15 años prorrogables por un plazo igual. El CAP RATE estimado es de 10.40% con un NOI de 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 integrados por 26

predios, que se llevará a cabo en uno o más tramos de conformidad con la oportunidad que el Administrador vislumbre para ello, se informa lo siguiente:

### 7.1.2.1 Primer Tramo

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 m<sup>2</sup> ubicados en tres estados de la República Mexicana según se indica a continuación, previo cumplimiento de ciertas condiciones y formalizados los contratos de compraventa respectivos.

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

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

Con el propósito de llevar a cabo estas adquisiciones, el 16 de mayo de 2024, FIBRA EDUCA celebró dos contratos, uno de promesa de compraventa y otro de depósito a título gratuito con un tercero (“Depositario”) quien, con esa calidad, conservó un depósito por \$550,000, sin que se haya generado ningún tipo de interés, comisión ni considerarse como una compraventa. Dicho depósito fue constituido para dar seriedad a la adquisición inmobiliaria, que se describe en el siguiente párrafo. 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.

La adquisición de estos Inmuebles se llevó a cabo de la siguiente manera, el actual Vendedor cumplió con ciertas condiciones entre las que se encontraba su reversión también por parte de ciertos fideicomisos, con lo cual se procedió a la liquidación de este tramo de portafolio Inmobiliario 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 correspondiente 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 colocado a finales del ejercicio pasado.

## 7.2 Remodelaciones en proceso

A continuación, se presenta un resumen de las remodelaciones en proceso al 31 de diciembre de 2024:

Remodelaciones	Diciembre 2023 \$	Adiciones \$	Traspasos \$	Diciembre 2024 \$
Ampliación y remodelación de planteles (7.2.1)	77,899	32,710	(77,899)	32,710
Instalación interconexión de paneles fotovoltaicos (7.2.2)	3,435	8,206	(4,426)	7,215
Adaptaciones y mejoras (7.2.3)	-	106,005	(106,005)	-
Otras remodelaciones	-	4,098	(3,527)	571
	81,334	151,019	(191,857)	40,496

### 7.2.1 Ampliaciones y remodelaciones de planteles

En enero de 2024, el Fideicomiso concluyó y 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 m<sup>2</sup>. El costo de estas obras fue de \$77,899 más su IVA correspondiente.

Adicionalmente, a finales del tercer y cuarto trimestre de 2024, el Fideicomiso inició la ampliación de dos inmuebles educativos ubicados uno en Tlaquepaque, Jalisco, y otro en Querétaro. Estas ampliaciones consisten en la construcción de aulas, a fin de que los operadores de las Instituciones educativas puedan atender la demanda que enfrentan. Estimamos que dichas obras sean concluidas en el primer semestre del ejercicio 2025. El costo de estas obras es de aproximadamente \$48,280, más su IVA correspondiente. Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso ha pagado \$32,710, por estos conceptos.

### 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 \$7,215.

### 7.2.3 Adaptaciones y mejoras

Durante el ejercicio 2024, FIBRA EDUCA llevó a cabo obras consistentes en la remodelación y reparaciones de espacios educativos, 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 \$106,005, de los cuales \$105,054

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 y quinquenales establecidas.

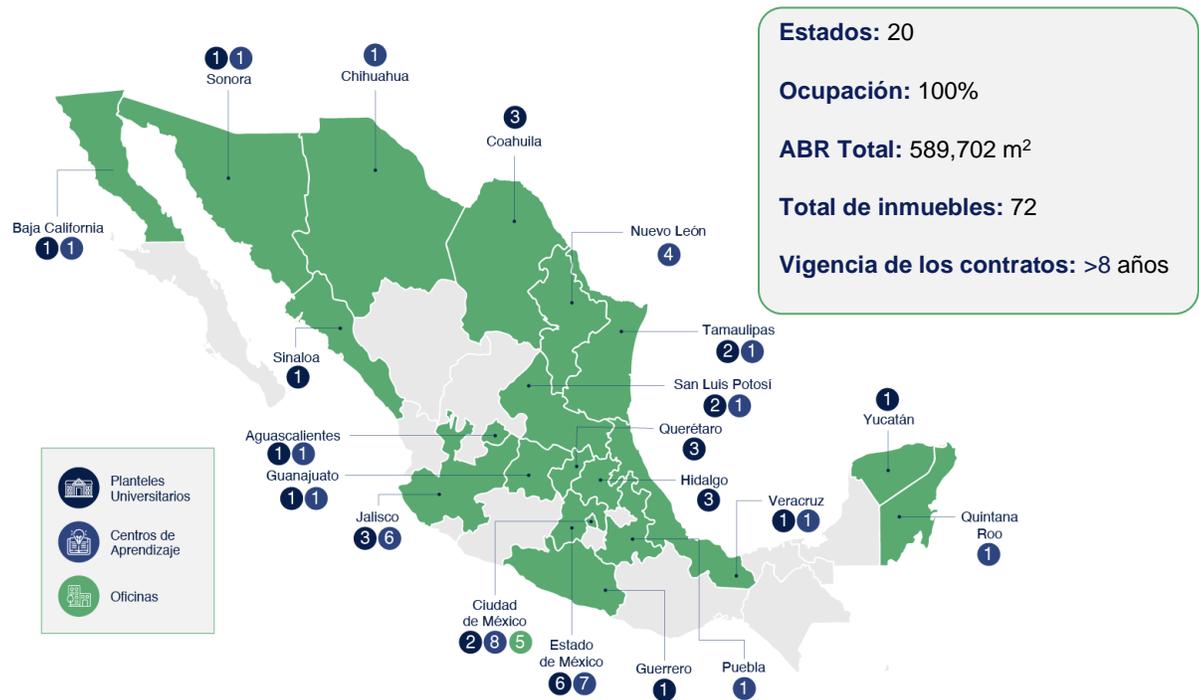
### 7.3 Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión - Neto

De conformidad con lo establecido en el IAS 40 “Propiedades de Inversión” y la IAS 13 “Medición del Valor Razonable”, al 31 de diciembre de 2024, FIBRA EDUCA, en conjunto con un valuator de reconocido prestigio, llevó a cabo la valuación de sus Propiedades de Inversión, lo que dio como resultado un incremento en el valor razonable de las propiedades por \$776,753, quedando así valuado el portafolio en \$38,433,649. Esta variación en el valor razonable fue registrada en los Estados de Resultados Integrales Consolidados. Dicho ajuste contempla el reconocimiento en la baja del valor de los Activos que constituyen el proyecto ubicado en el Puerto de Acapulco, Guerrero, por \$262,110, que resultaron dañados por el paso del huracán Otis que golpeó dicho puerto en octubre de 2023.

### 7.4 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 muestra en la página siguiente:

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>
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
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>532,088</b>	<b>35</b>	<b>22,707</b>	<b>5</b>	<b>34,907</b>	<b>72</b>	<b>589,702</b>



Al 31 de diciembre de 2024, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA se encuentran libres de gravámenes y 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 24 de octubre de 2023. Previo a llevar a cabo esta adquisición, se deberá cumplir con ciertas condiciones suspensivas que consisten principalmente en la reversión por parte de ciertos fideicomisos de esos Activos, así como la obtención de la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECE”).

FIBRA EDUCA firmó un contrato de depósito por \$350,000, con un tercero (“Depositario”) como muestra de seriedad hacia los Promitentes Vendedores, quienes son Partes Relacionadas del Fideicomiso.

Este depósito será liberado en beneficio de los Promitentes Vendedores, una vez cumplidas las condiciones, autorización de la COFECE 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 las condiciones suspensivas. 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, a excepción del otorgamiento de la autorización por la COFECE, el monto del depósito será devuelto a FIBRA EDUCA y los Promitentes Vendedores deberán pagar una penalización por incumplimiento correspondiente a una tasa anual del 10.75% sobre el monto total del Depósito.

El 22 de noviembre de 2024, FIBRA EDUCA además de aclarar que la tasa de descuento sería calculada sobre el monto del depósito de seriedad y no sobre el precio, anunció al Público Inversionista que, previa aprobación corporativa, los Promitentes Vendedores del segundo y último tramo del portafolio que consta de seis Activos ubicados, uno en la CDMX, cuatro en el estado de Coahuila y uno más en el estado de Morelos, han cumplido con ciertas condiciones suspensivas para poder estar en posibilidad de ser adquiridos por el Fideicomiso, previa autorización de la COFECE.

Derivado de lo anterior, FIBRA EDUCA estuvo en condiciones junto con dichos Promitentes Vendedores, de iniciar con los trámites regulatorios ante la COFECE, para en su caso, obtener su aprobación y con ello completar el proceso de adquisición del segundo y último tramo del portafolio inmobiliario que fue aprobado por el Comité Técnico en su sesión celebrada el 24 de octubre de 2023.

### **Nota 9 – Impuesto al Valor Agregado**

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso tiene un IVA pendiente de pago de \$32,263 (\$28,719 en 2023) determinado de conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto al Valor Agregado (“LIVA”) vigente para el ejercicio 2024 y corresponde a las transacciones que generaron entradas y salidas de efectivo por el periodo del 1 al 31 de diciembre de 2024.

### **Nota 10 – Deuda Financiera**

Al 31 de diciembre de 2024, la deuda financiera contraída por el Fideicomiso se analiza como se muestra a continuación:

Concepto	Bono Vinculado a la sostenibilidad			Total
	23-L	23-2L	23-UL	
	\$	\$	\$	\$
Saldos al 1 de enero de 2024	1,855,916	701,275	5,159,951	7,717,142
Amortización de comisiones <sup>(1)</sup>	5,577	1,151	3,930	10,658
Efecto por revaluación de la deuda expresada en UDIS <sup>(2)</sup>	-	-	233,760	233,760
Saldo al 31 de diciembre de 2024	1,861,493	702,426	5,397,641	7,961,560

<sup>(1)</sup> \$2,343 en el 4T 2024

<sup>(2)</sup> \$60,988 en el 4T 2024

Al 31 de diciembre de 2024, FIBRA EDUCA ha cumplido con todos los *covenants* establecidos en los Títulos de los BVS. El incumplimiento en alguna de sus obligaciones de dar, hacer y no hacer, 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.

A continuación, se presentan los principales indicadores relacionados con el nivel de financiamiento de FIBRA EDUCA al 31 de diciembre de 2024:

Endeudamiento		Diciembre 2024
		\$
Nivel de endeudamiento al cierre del año		0.20
Total de deuda bursátil		7,961,560
Total de intereses devengados no pagados		185,481
Activos totales		40,976,414

Nivel de apalancamiento		Diciembre 2024
		\$
Nivel de apalancamiento		1.67
Activos totales		40,976,414
Títulos de capital <sup>(1)</sup>		24,552,501

<sup>(1)</sup> Corresponde al número de CBFIs al 31 de diciembre de 2024 valuados al precio de la Oferta Pública Inicial (\$20 pesos mexicanos)

Índice de cobertura de servicio de la deuda		Diciembre 2024
		\$
Índice de cobertura de servicio de la deuda		4.19
Activos líquidos		2,144,649
Utilidad operativa estimada		634,294
Amortización estimada de intereses		663,138

Los intereses incurridos por FIBRA EDUCA derivados de la deuda financiera por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fueron de \$168,995 (BVS) y \$248,819 (compuesto por el servicio de la deuda del crédito simple y los BVS), respectivamente y por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 de \$677,336 y \$846,572, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados del BVS en sus tramos flotante, fijo y real por \$16,292, \$30,905 y \$138,284; respectivamente. La fecha de vencimiento de los cupones de esos tramos del BVS será a principios de enero para el caso del tramo flotante y en febrero de 2025 para los tramos fijo y real.

### **Nota 11 - Beneficios a los Empleados**

A continuación, se presenta la conciliación de las Obligaciones por Beneficios Definidos (“OBD”) de los Beneficios a los empleados:

Concepto	Diciembre		Variación	
	2024	2023	\$	%
Saldo al 1 de enero	356	256	100	39.06
Costo Neto del periodo	124	83	41	49.40
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	(21)	36	(57)	(158.33)
Liquidaciones	(26)	(19)	(7)	36.84
Saldo final	433	356	77	21.63

Las principales hipótesis actuariales utilizadas, expresadas en términos absolutos, así como las tasas de descuento, incremento salarial y cambios en los índices u otras variables, referenciadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son como sigue:

Tasa	Diciembre	
	2024	2023
	%	%
Tasa de descuento	10.86	9.27
Tasa de incremento salarial	4.50	4.50
Tasa de incremento salarial mínimo	6.00	4.00
Tasa de Inflación a largo plazo	4.00	4.00
Vida laboral esperada	10.88	16.67

## Nota 12 - Patrimonio Contable

Como se menciona en la Nota 1.2.4, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 86,842 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, julio y octubre 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 y la Asamblea de Tenedores, en el sentido de pagar una parte de sus remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre tenedores, ejecutivos y miembros independientes de comités.

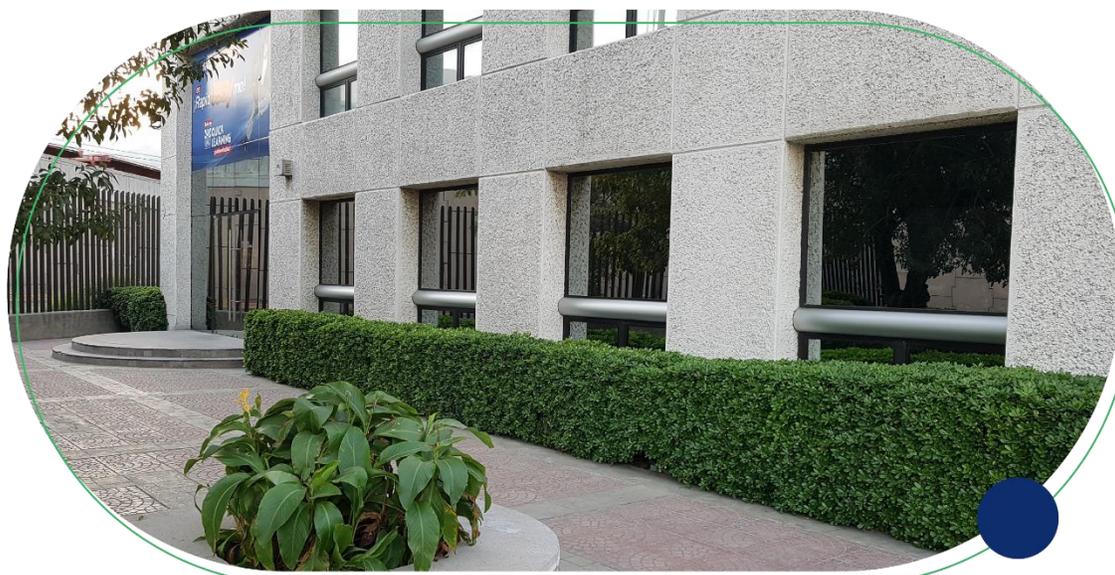
Concepto	CBFIs
CBFIs en circulación al 01 de enero de 2024	1,227,538,204
Puesta en circulación de CBFIs (2024):	
Febrero	56,662
Abril	9,516
Agosto	10,764
Noviembre	9,900
Total:	86,842
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2024	1,227,625,046

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.

A continuación, 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 terminó el 31 de diciembre de 2024 así como de los Reembolsos del Patrimonio realizados 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
25 de octubre	25 de noviembre	3T 2024	403,263	355,403	758,666	0.617995
Total:			1,424,103	1,507,221	2,931,324	2.387829

Por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Utilidad Básica por cada CBFIs fue de \$1.209100 y \$1.392740 pesos mexicanos; respectivamente, y por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue de \$2.938899 y \$3.110922, 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, la ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión - Neto 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 y en su caso, un reparto de excedente de efectivo del FFO.

El FFO y AFFO por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integran como se muestra a continuación:

2023			2024	
4T \$	Año terminado el 31 de diciembre		Año terminado el 31 de diciembre	4T \$
1,709,608	3,818,701	Utilidad integral - Neta del periodo	3,607,790	1,484,290
33,895	81,455	Amortización del costo de financiamiento	10,658	2,343
36,153	46,181	Revaluación de la deuda financiera	233,760	60,988
(1,078,666)	(1,078,666)	Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	(776,753)	(776,753)
-	-	Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos	4,558	561
11,930	47,000	Gastos de estrategia de sostenibilidad	54,700	13,450
712,920	2,914,671	<b>FFO</b>	3,134,713	784,879
30,000	65,000	Reparto de excedente de efectivo	30,000	30,000
(25,000)	(100,000)	Reserva de capex	(105,000)	(26,250)
-	-	Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(6,000)	(1,500)
(11,930)	(47,000)	Gastos de estrategia de sostenibilidad	(54,700)	(13,450)
705,990	2,832,671	<b>AFFO</b>	2,999,013	773,679

### Nota 13 - Ingresos por arrendamiento

Al 31 de diciembre 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 pertenecientes al Proyecto Inmobiliario ubicado en el Puerto de Acapulco, 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 un año 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 4T 2024 representan aproximadamente el 8.44% de los ingresos de ese periodo.

Los ingresos por arrendamiento están distribuidos en las zonas geográficas según se indica a continuación:

Región	Por el año terminado el 31 de diciembre de		Variación	
	2024	2023	Enero a Diciembre (2024 / 2023)	
	\$	\$	\$	%
Centro	1,214,553	1,137,808	76,745	6.74
Norte	341,491	299,503	41,988	14.02
Occidente	1,723,070	1,634,640	88,430	5.41
Sur	316,314	573,272	(256,958)	(44.82)
Planteles universitarios	3,595,428	3,645,223	(49,795)	(1.37)
Oficinas	328,717	313,022	15,695	5.01
Centros de Aprendizaje	138,512	131,898	6,614	5.01
<b>Total de ingresos</b>	<b>4,062,657</b>	<b>4,090,143</b>	<b>(27,486)</b>	<b>(0.67)</b>

Región	4T		Variación	
	2024	2023	4T (2024 / 2023)	
	\$	\$	\$	%
Centro	315,489	289,755	25,734	8.88
Norte	96,172	75,999	20,173	26.54
Occidente	440,808	418,355	22,453	5.37
Sur	80,949	105,001	(24,052)	(22.91)
Planteles universitarios	933,418	889,110	44,308	4.98
Oficinas	84,129	80,141	3,988	4.98
Centros de Aprendizaje	35,449	33,769	1,680	4.97
<b>Total de ingresos</b>	<b>1,052,996</b>	<b>1,003,020</b>	<b>49,976</b>	<b>4.98</b>

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



Las principales características de los contratos de arrendamiento se mencionan a continuación:

No. Contratos	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato	ABR m <sup>2</sup>	4T 2024 \$	Año que terminó el 31 de diciembre de 2024 \$
	Inicio	Terminación					
6	junio de 2018	junio de 2033	15	8 años, 6 meses	354,202	682,048	2,664,970
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	9 años, 2 meses	4,460	8,639	34,267
1	abril de 2019	abril de 2034	15	9 años, 4 meses	2,932	5,437	21,450
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	9 años, 4 meses	6,375	13,330	52,510
1	junio de 2019	junio de 2034	15	9 años, 6 meses	41,911	-	-
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	9 años, 10 meses	11,761	36,230	141,879
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	9 años, 11 meses	29,153	113,073	449,570
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	12 años, 1 meses	16,563	9,163	36,498
1	junio de 2022	junio de 2037	15	12 años, 6 meses	67,167	151,575	592,569
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	12 años, 8 meses	5,456	5,095	19,775
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	13 años, 11 mes	2,255	640	2,524
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	14 años, 4 meses	2,346	2,205	5,690
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	14 años, 7 meses	45,121	25,561	40,955
30	Total				589,702	1,052,996	4,062,657

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 Índice Nacional de Precios al Consumidor (“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

A continuación, se muestra un análisis de los gastos de operación y mantenimiento:

Concepto	Por el año que terminó el 31 de diciembre de		Variación	
	2024	2023	Por el año que terminó el 31 de diciembre de	
	\$	\$	2024 / 2023	
	\$	\$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	425,391	431,365	(5,974)	(1.38)
Seguros y fianzas	20,289	18,110	2,179	12.03
Impuesto predial	9,694	9,669	25	0.26
<b>Total gastos de operación y mantenimiento</b>	<b>455,374</b>	<b>459,144</b>	<b>(3,770)</b>	<b>(0.82)</b>

Concepto	4T		Variaciones	
	2024	2023	4T 2024 / 4T 2023	
	\$	\$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	115,963	105,118	10,845	10.32
Seguros y fianzas	5,710	4,717	993	21.05
Impuesto predial	2,424	2,307	117	5.07
<b>Total gastos de operación y mantenimiento</b>	<b>124,097</b>	<b>112,142</b>	<b>11,955</b>	<b>10.66</b>

- 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 el Puerto de Acapulco, Guerrero, fueron suspendidos, toda vez que esos inmuebles se encuentran en desuso.



## Nota 15 - Gastos de Administración

A continuación, se muestra un análisis de los gastos de administración:

Concepto	Por el año que terminó el 31 de diciembre de		Variaciones	
	2024	2023	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 / 2023	
	\$	\$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social <sup>(1)</sup>	56,565	44,345	12,220	27.56
Emolumentos a los miembros independientes de los comités (2)	6,759	6,565	194	2.96
Amortización de los derechos de arrendamiento <sup>(3)</sup>	2,890	3,580	(690)	(19.27)
Gastos generales de oficina	12,461	8,398	4,063	48.38
Honorarios profesionales <sup>(4)</sup>	12,515	9,942	2,573	25.88
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	6,610	2,480	4,130	166.53
Otros	3,287	1,208	2,079	172.10
<b>Total gastos de administración</b>	<b>101,087</b>	<b>76,518</b>	<b>24,569</b>	<b>32.11</b>

Concepto	4T		Variaciones	
	2024	2023	4T 2024 / 4T 2023	
	\$	\$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social <sup>(1)</sup>	13,040	10,982	2,058	18.74
Emolumentos a los miembros independientes de los comités (2)	1,724	1,576	148	9.39
Amortización de los derechos de arrendamiento <sup>(3)</sup>	769	1,468	(699)	(47.62)
Gastos generales de oficina	3,852	2,213	1,639	74.06
Honorarios profesionales <sup>(4)</sup>	5,763	6,775	(1,012)	(14.94)
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	1,784	800	984	123.00
Otros	1,452	813	639	78.60
<b>Total gastos de administración</b>	<b>28,384</b>	<b>24,627</b>	<b>3,757</b>	<b>15.26</b>

- 1) A principios del ejercicio 2024, las percepciones de los Ejecutivos y empleados del Administrador fueron ajustados, en términos generales, al porcentaje de la inflación ocurrida en los últimos 12 meses en México medida en términos del INPC, así mismo, el Administrador del Fideicomiso ha ido contratando a más empleados a fin de poder satisfacer las operaciones del Fideicomiso. Finalmente, este rubro incluye el pago anual de incentivos a los Ejecutivos del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico y de acuerdo con lo opinado por el Comité de Compensaciones y Auditoría, por el cumplimiento de sus objetivos en el desempeño de las actividades del ejercicio inmediato anterior, de conformidad con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020. Estos incentivos, de conformidad con lo acordado por la Asamblea del 28 de abril de 2023, se pagaron en una proporción de una tercera parte en efectivo y el resto en CBFIs. Los CBFIs no podrán ser enajenados por Ejecutivos, por lo menos durante los siguientes 18 meses a la fecha de su entrega.
- 2) FIBRA EDUCA pagó los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités por las sesiones a las que fueron convocados y asistieron en los meses de enero, febrero, marzo, abril, julio y octubre 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, de las oficinas de FIBRA EDUCA celebrada entre FEM, como arrendatario y una Parte Relacionada como arrendadora que es registrada conforme a la IFRS 16 “Arrendamientos”. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de los derechos de arrendamiento pendiente de amortizarse asciende a \$25,767 y \$28,058; respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024, FIBRA EDUCA realizó pagos de este arrendamiento por \$5,880 (\$5,635 en 2023); así mismo registró intereses a cargo por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de \$1,845 y \$1,516; respectivamente y por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 de \$4,451 y \$4,163, respectivamente, y se presentan en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los saldos de las obligaciones por arrendamiento circulantes y no circulantes ascienden a \$6,120, \$29,633 y \$5,858, \$30,725; respectivamente.

- 4) En el 4T 2024, así como en distintos periodos anteriores de ese mismo ejercicio, los gastos de oficina han presentado un incremento en virtud de las alzas en los precios que hubo en el año de los seguros contratados como son el D&O, gastos médicos mayores etc. Por otra parte, en el transcurso del ejercicio 2024, el Fideicomiso ha 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. Asimismo, se han contratado a otros profesionistas para apoyar a la Administración 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).

A continuación, se muestra la información por segmentos por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Región	ABR	Año que terminó el 31 de diciembre de				Variaciones	
		2024		2023		2024 / 2023	
		m <sup>2</sup>	\$	%	\$	%	\$
Centro	143,486	1,057,868	87.10	991,722	87.16	66,146	6.67
Norte	68,274	294,359	86.20	258,699	86.38	35,660	13.78
Occidente	238,162	1,492,000	86.59	1,427,862	87.35	64,138	4.49
Sur	82,166	266,104	84.13	494,607	86.28	(228,503)	(46.20)
Planteles Universitarios	532,088	3,110,331	86.51	3,172,890	87.04	(62,559)	(1.97)
Oficinas	34,907	284,667	86.60	271,440	86.72	13,227	4.87
Centros de Aprendizaje	22,707	118,959	85.88	113,949	86.39	5,010	4.40
<b>Total</b>	<b>589,702</b>	<b>3,513,957</b>	<b>86.49</b>	<b>3,558,279</b>	<b>87.00</b>	<b>(44,322)</b>	<b>(1.25)</b>

Región	ABR	4T				Variaciones	
		2024		2023		4T 2024 / 3T 2024	
		m <sup>2</sup>	\$	%	\$	%	\$
Centro	143,486	271,822	86.20	251,771	86.89	20,051	7.96
Norte	68,274	81,481	84.78	65,441	86.11	16,040	24.51
Occidente	238,162	378,208	85.84	363,222	86.82	14,986	4.13
Sur	82,166	67,344	83.28	89,444	85.18	(22,100)	(24.71)
Planteles Universitarios	532,088	798,855	85.63	769,878	86.59	28,977	3.76
Oficinas	34,907	72,751	86.51	68,919	86.00	3,832	5.56
Centros de Aprendizaje	22,707	30,326	85.60	29,006	85.90	1,320	4.55
<b>Total</b>	<b>589,702</b>	<b>901,932</b>	<b>85.70</b>	<b>867,803</b>	<b>86.52</b>	<b>34,129</b>	<b>3.93</b>

Los estados de la República Mexicana que integran las zonas geográficas anteriormente mencionadas se indican a continuación:

Centro	Norte	Occidente	Sur
<b>Estados</b>			
Ciudad de México Hidalgo Estado de México	Tamaulipas San Luis Potosí Coahuila Baja California Sonora Sinaloa	Querétaro Guanajuato Aguascalientes Jalisco	Yucatán Guerrero Veracruz
<b>Marcas</b>			
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

## 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 pagar la amortización del principal al término de la vigencia del tramo que se trate y cumplir con los *covenants* respectivos.

### 17.2 – Derechos de arrendamiento

FIBRA EDUCA tiene la obligación de realizar pagos mensuales del arrendamiento donde se ubican sus oficinas por \$510, a una Parte Relacionada, de conformidad con el clausulado de ese contrato (véase inciso 3 de la Nota 15).

### 17.3 - Rentas futuras

Al 31 de diciembre 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 a continuación:

Vencimiento	Importe \$
1 año	4,566,048
1 a 3 años	9,132,096
3 a 5 años	9,132,096
5 a 7 años	9,132,096
más de 7 años	11,528,273
Total	43,490,609

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

### 17.4 - Huracán Otis (Contingencia)

Al 31 de diciembre 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, Guerrero, que resultó dañado por el paso del huracán Otis.

Debido a las condiciones actuales en el Puerto de Acapulco, Guerrero, 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 febrero de 2025, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el 20 de febrero de 2025, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo, a más tardar el 14 de marzo de 2025, de la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024 y reembolso de patrimonio por \$773,679.

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2024, fueron autorizados para su emisión el 25 de febrero de 2025, por el Mtro. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).