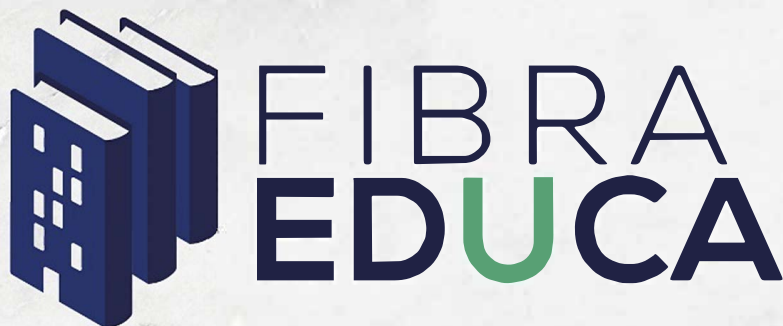




**Fideicomiso Irrevocable F/3277, Banco Invex,
S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo
Financiero**

"FIBRA EDUCA"

Tiene el gusto de invitarle a su Conferencia Telefónica

RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2025

el lunes 12 de mayo de 2025

a las 9:30 hrs. (Ciudad de México)

Para acceder, favor de marcar:

55 2881 4629

55 2881 4628

+1 (888) 858 3559

+1 (917) 341 2829

Participantes PRINCIPAL, CDMX

Participantes ALTERNO, CDMX

Participantes, USA 800 TollFree

Participantes, USA New York

Participantes:

Raúl Martínez Solares Piña. Director General/R I.

Juan Galindo Valadez. Director de Administración y Finanzas

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



1T25

REPORTE TRIMESTRAL

DECLARACIONES Y PROYECCIONES A FUTURO

Este documento puede contener estimaciones futuras. Por su propia naturaleza, las estimaciones futuras conllevan a riesgos e incertidumbres, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que dichas predicciones, pronósticos, proyecciones y demás estimaciones futuras no se cumplan. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podrían ocasionar que los resultados reales difieran sustancialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones y afirmaciones tanto expresas como implícitas contenidas en las estimaciones futuras.

De concretarse alguno o varios de dichos factores o incertidumbres, o de resultar incorrectas las suposiciones subyacentes utilizadas para las estimaciones futuras, los resultados reales podrían diferir sustancialmente de los resultados anticipados, deseados, estimados, esperados, predichos o pretendidos que son descritos en este comunicado.

No asumimos obligación alguna de actualizar o modificar la información contenida en este comunicado, ya sea como consecuencia de nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros.



Carta del Presidente del Comité Técnico

Estimados Inversionistas:

Es un gusto para mí poder presentar los resultados de FIBRA EDUCA del Primer Trimestre de 2025 (1T 2025); cifras que reflejan las operaciones del 1 de enero al 31 de marzo de 2025.

Rendimiento acumulado por CBFI

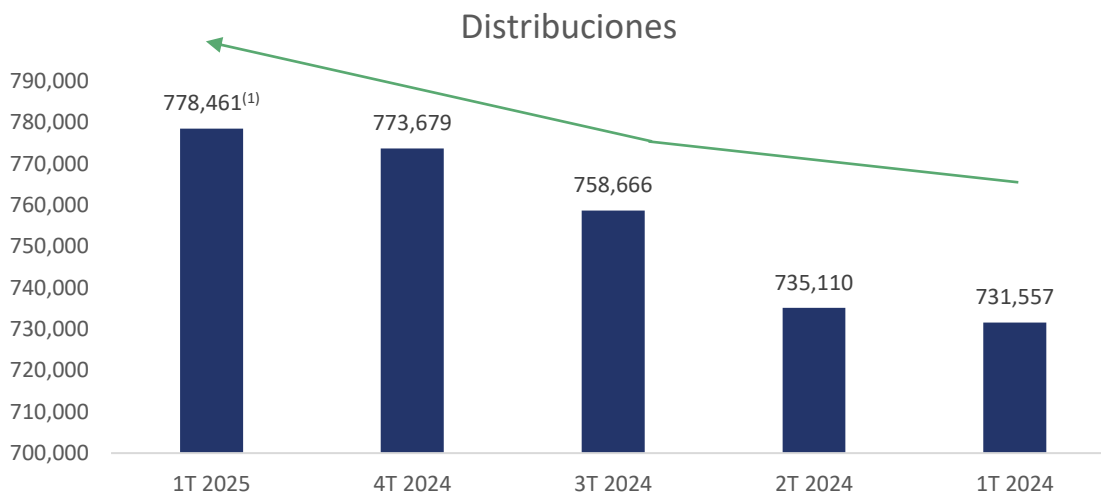
Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2025, el precio de cotización del CBFI de FIBRA EDUCA se ha mantenido estable y ha tenido un rendimiento por CBFI ("Dividend Yield") de 1.11%, según se detalla a continuación.

Precio de cotización CBFI		Plusvalía		Distribución por CBFI ⁽¹⁾		Rendimiento total	
1 de enero de 2025 \$	31 de marzo de 2025 \$	\$	%	\$	%	\$	%
57.00	57.00	-	-	0.630217	1.11	0.630217	1.11

(1) Distribución efectivamente pagada en el 1T 2025.

El 14 de marzo de 2025, FIBRA EDUCA pago la liquidación de la distribución Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminó el 31 diciembre de 2024 y un Reembolso de Patrimonio por \$773,679, equivalente a \$0.630217 por CBFI.

FIBRA EDUCA continúa marcando una tendencia creciente en las distribuciones realizadas, según se muestra en la siguiente gráfica, resaltando que desde el primer trimestre de 2024, las distribuciones han sido las más altas en la historia de FIBRA EDUCA.



(1) Los Miembros del Comité de Técnico en su sesión celebrada el 24 de abril de 2025, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión del 22 de abril de 2025, acordaron pagar a más tardar el 26 de mayo de 2025, un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal por el año que terminará el 31 de diciembre de 2025 y un Reembolso de Patrimonio por \$778,461.

Propiedades de Inversión

FIBRA EDUCA continúa con su crecimiento orgánico toda vez que, en febrero de 2025, fue concluida la ampliación del inmueble ubicado en la ciudad de Tlaquepaque, Jalisco, incrementado así el ABR en 703 m², dando lugar a un ajuste en las rentas de este Activo a partir de marzo de 2025. El costo total de estas obras fue por \$15,388 más el IVA correspondiente.

Siguiendo con las acciones relacionadas con la utilización de energías renovables, en el primer trimestre 2025 se instalaron e interconectaron los sistemas Fotovoltaicos en dos de los tres Activos que estaban en proceso de conclusión al cierre del ejercicio 2024. Así mismo, en el 1T 2025, FIBRA EDUCA inició con la instalación de paneles fotovoltaicos en otros dos de sus inmuebles.

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 a partir de ese momento 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 y los costos operativos, principalmente lo referente al mantenimiento de los Activos, del 1T 2025 fueron mayores que a los del mismo periodo del 2024 en \$75,573 (7.69%) y \$11,520 (10.55%), respectivamente, debido al incremento inflacionario y a la incorporación de las operaciones de los Activos adquiridos en mayo y agosto del 2024. Los gastos administrativos del 1T 2025 fueron menores en \$4,394 (16.87%) que a los del mismo trimestre del año anterior, debido principalmente a la postergación condicionada en los incentivos a los Ejecutivos del Administrador y a diversas eficiencias operativas del periodo. Lo anterior impulsó la utilidad operativa en \$67,947 (8.16%)

Respecto a la carga financiera hubo un aumento marginal neto en los costos de \$2,730 (1.63%) debido principalmente a tres aspectos. Por un lado, los intereses a favor del trimestre que se reporta fueron menores a los del año anterior, en \$44,897 (47.80%), debido a que los recursos disponibles que fueron invertidos en valores temporales eran mayores en el primer trimestre de 2024 que los del 2025, por el remanente proveniente de la reapertura de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad que se llevó a cabo a finales del 2023, recordando que en mayo y agosto de 2024 hubo una disposición de esos recursos en un 50% aproximadamente para poder llevar a cabo las adquisiciones inmobiliarias de esos meses. Por otra parte, hubo un decremento en los intereses a cargo entre el 1T 2025 y el similar del 2024 por \$6,404 (3.75%) dada la disminución en la tasa de interés del tramo flotante de 146 pbs. Finalmente, la fluctuación de la UDI del primer trimestre de 2025 fue de \$0.081025 mientras que en el mismo trimestre de 2024 fue de \$0.135055, lo que representa una variación en la fluctuación de la UDI del 40.01%, lo que impactó favorable y directamente en la revaluación del BVS denominado en UDIs en ese mismo porcentaje (\$35,162).

Crédito Fiscal determinado por el Servicio de Administración Tributaria.

Con fecha 3 de marzo de 2025 el Fideicomiso fue notificado por el SAT de la determinación de un crédito fiscal a su cargo como resultado de una revisión del ejercicio 2018. Al respecto, FIBRA EDUCA interpuso los medios de defensa que la asisten ya que se considera junto con los abogados que asesoran en este tema, que el Fideicomiso cuenta con los argumentos legales para defender sus derechos en consecuencia.

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 las aseguradoras por concepto de las pérdidas consecuenciales provenientes principalmente de las rentas que se dejaron de cobrar. 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 dichas pérdidas consecuenciales. Debido a que las condiciones económicas y sociales del Puerto de Acapulco continúan deterioradas, 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, particularmente en México, el sector educativo ha mostrado ser resiliente frente a los retos económicos y sociales, además de ser anticíclico, lo que ha dado estabilidad en las operaciones y en la situación financiera de nuestros arrendatarios, permitiéndonos continuar proporcionando espacios educativos que han generado 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 PRIMER TRIMESTRE 2025

CDMX, 30 de abril 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 Primer Trimestre de 2025 ("1T 2025") correspondientes a las operaciones celebradas por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo 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	1T		Variación	
	2025	2024	%	
Operativos				
Número de propiedades	72	66	9.09	
ABR	590,405	542,235	8.88	
Tasa de ocupación	100%	100%	-	
De resultados	2025	2024	\$	%
Ingresos por arrendamiento	1,057,754	982,181	75,573	7.69
Utilidad de operación	901,092	833,145	67,947	8.16
Utilidad Integral - Neta	730,868	665,651	65,217	9.80
NOI	916,803	847,673	69,130	8.16
Margen NOI	86.67	86.31	0.37	0.43
FFO	800,711	773,057	27,654	3.58
AFFO	778,461	731,557	46,904	6.41
CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	1,227,636,170	1,227,604,382	41,304	-
AFFO por certificado	0.634114	0.595922	0.038187	6.41
De balance	Mar-2025	Dic-2024	\$	%
Propiedades de inversión	38,485,785	38,433,649	52,136	0.14
Deuda	8,016,519	7,961,560	54,959	0.69
Total Patrimonio Contable	32,703,996	32,746,173	(42,177)	(0.13)

Eventos relevantes ocurridos del 1 de enero al 31 de marzo de 2025 y hasta la fecha de emisión de este Reporte.

Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y un Reembolso de Patrimonio, efectuada el 14 de marzo de 2025 por \$773,679.

Los Miembros del Comité de Técnico en su sesión celebrada el 24 de abril de 2025, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión del 22 de abril de 2025, acordaron pagar a más tardar el 26 de mayo de 2025, un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal por el año que terminará el 31 de diciembre de 2025 y un Reembolso de Patrimonio por \$778,461.



Circulación de CBFIs.

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 11,124 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2025, a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero de 2025, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020.

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

Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,636,170.

■ Publicación de Reportes

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista que el 27 de febrero de 2025 fue emitido el Reporte correspondiente a las operaciones preliminares no auditadas del cuarto trimestre de 2024, mismo que se encuentra disponible en la página electrónica de la BMV, CNBV y de la Emisora.

■ Invitación a su Conferencia Telefónica

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la invitación a la conferencia telefónica que se llevaron a cabo en el 4 de marzo de 2025, sobre los resultados de sus operaciones correspondientes al cuarto trimestre preliminar no dictaminado.

■ Crédito Fiscal

Con fecha 3 de marzo de 2025 el Fideicomiso fue notificado por el Servicio de Administración Tributaria ("SAT") de la determinación de un crédito fiscal a su cargo como resultado de una revisión del ejercicio 2018. Al respecto, interpondremos los medios de defensa que nos asisten ya que consideramos junto con nuestros abogados que nos asesoran en este tema, que contamos con los argumentos legales para defender nuestros derechos en consecuencia.



Distribuciones

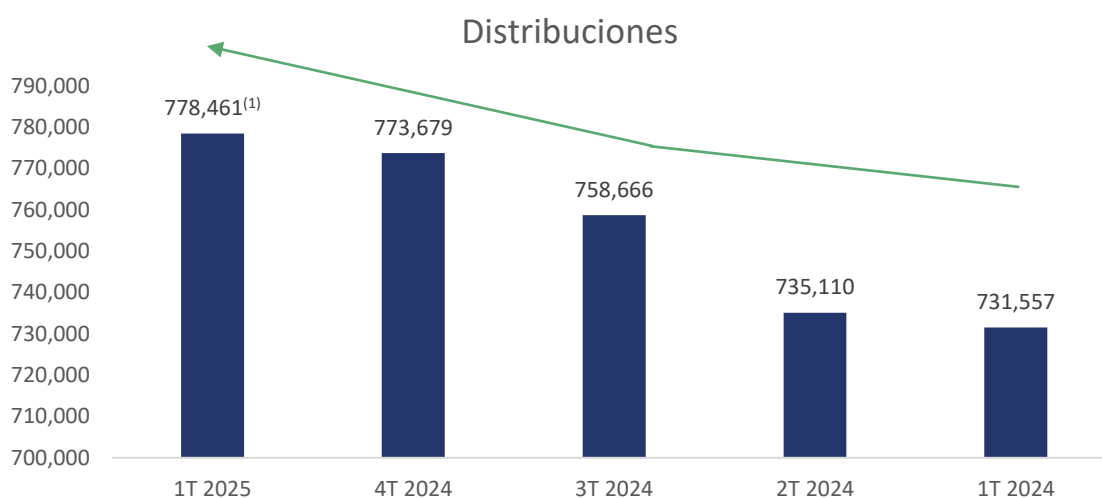
Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2025, el precio de cotización del CBFI de FIBRA EDUCU se ha mantenido estable y ha tenido un rendimiento por CBFI ("Dividend Yield") de 1.11%, según se detalla a continuación.

Precio de cotización CBFI		Plusvalía		Distribución por CBFI (1)		Rendimiento total	
1 de enero de 2025 \$	31 de marzo de 2025 \$	\$	%	\$	%	\$	%
57.00	57.00	-	-	0.630217	1.11	0.630217	1.11

(1) Distribución efectivamente pagada en el 1T 2025.

FIBRA EDUCU pagó el 14 de marzo de 2025, la liquidación de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminó el 31 diciembre de 2024 y un Reembolso de Patrimonio por un total de \$773,679, equivalente a \$0.630217 por CBFI.

FIBRA EDUCU continúa marcando una tendencia creciente en las distribuciones realizadas, según se muestra en la siguiente gráfica, resaltando que, desde el primer trimestre de 2024, las distribuciones han sido las más altas en la historia de FIBRA EDUCU.



(1) FIBRA EDUCU pagará, a más tardar el 26 de mayo de 2025, un anticipo a cuenta de la distribución del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2025 y Reembolso de Patrimonio, por un total de \$778,461 equivalente a \$0.634114 por CBFI.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2025, 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 2024.

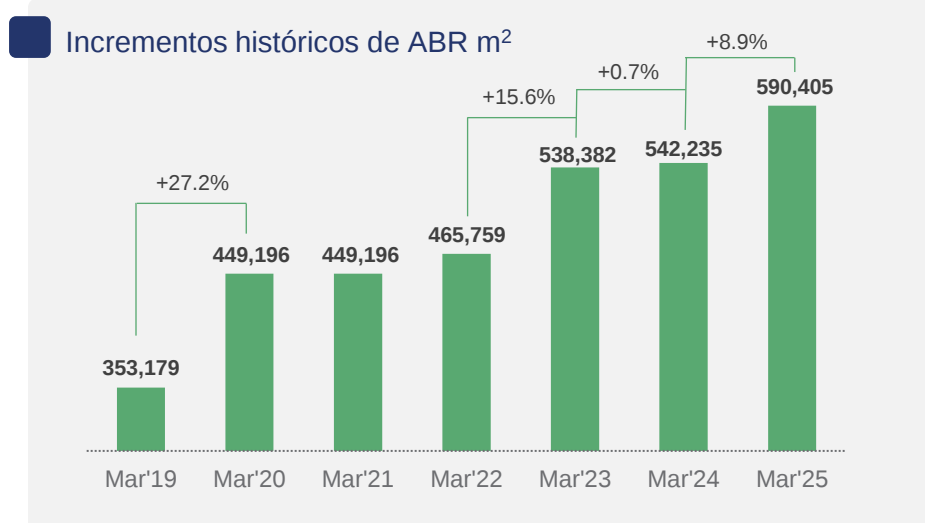
Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales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

Para tener un mejor entendimiento y análisis de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2025 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2025, es recomendable que sean leídos junto con los Estados Financieros Consolidados auditados de FIBRA EDUCU por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 31 de marzo de 2025, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277, como las de Fibra Educa Management, S. C.

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

Portafolio inmobiliario



Al 31 de marzo de 2025, el portafolio de FIBRA EDUCU, se encuentra integrado por: i) **32 Inmuebles** pertenecientes al **sector educativo** con un **ABR de 532,791 m²**, ii) **35 Centros de Aprendizaje** con un **ABR de 22,707 m²** y iii) **5 Inmuebles** del **sector de oficinas** con un **ABR 34,907 m²**. Estos inmuebles se encuentran **ubicados en 20 estados de la República Mexicana**, predominantemente en el centro del territorio nacional. El valor razonable de estas propiedades al 31 de marzo de 2025 es por **\$38,485,785**.

Los **72 Inmuebles** que conforman el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCU 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**.

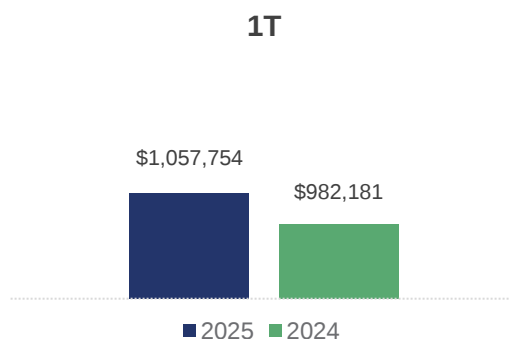
Respecto de los dos Activos que integran el proyecto inmobiliario del Puerto de Acapulco, Guerrero, que resultaron dañados por el paso del huracán Otis el pasado 25 de octubre de 2023, informamos que el Fideicomiso continúa con el proceso de reclamación con las compañías de seguros que tiene contratadas, tanto de los costos de reparación de dichos daños como de la recuperación de las pérdidas consecuenciales.

Debido a este caso fortuito, desde noviembre de 2023 el cobro de las rentas de estos Activos fue suspendido, afectando adversamente así los ingresos de arrendamiento del 1T 2025.

Al 31 de marzo de 2025, las Propiedades de Inversión del Portafolio de FIBRA EDUCA se encuentran libres de gravámenes y totalmente aseguradas, cubriendo así los riesgos físicos a los que están expuestos los inmuebles 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.

Resultados e indicadores financieros relevantes del 1T 2025

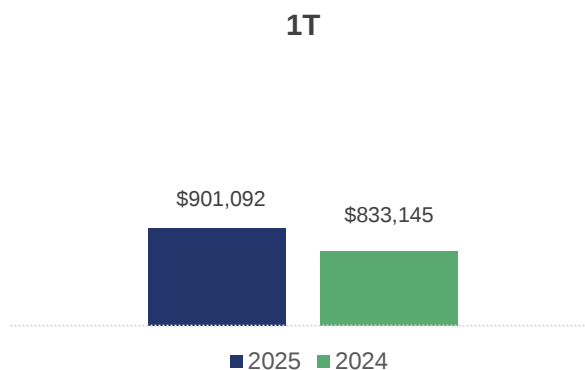
Ingresos por arrendamiento



Gráfica 1

Los **Ingresos por Arrendamiento** del 1T 2025 fueron de **\$1,057,754** siendo superiores en un **7.69%** (\$75,573), respecto al mismo trimestre del año anterior (**\$982,181**). (Gráfica 1).

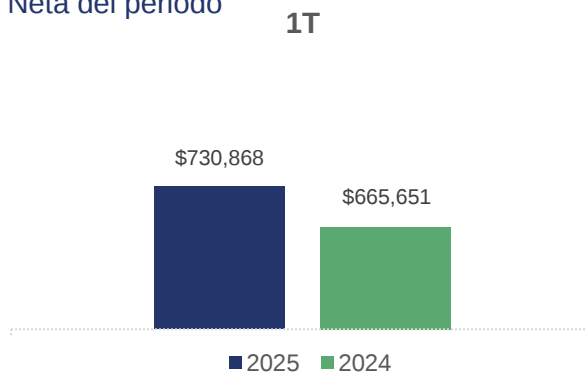
Utilidad de operación



Gráfica 2

La **Utilidad de Operación** del 1T 2025 fue de **\$901,092** mostrando un aumento del **8.16%** (\$67,947), respecto a la del 1T 2024 (**\$833,145**). (Gráfica 2).

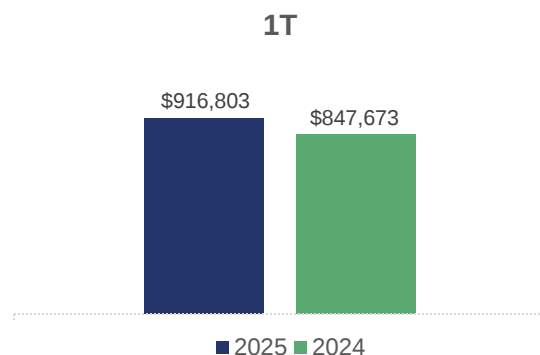
Utilidad Integral – Neta del periodo



Gráfica 3

La **Utilidad Integral - Neta del Periodo** del 1T 2025 fue de **\$730,868**, teniendo un incremento del **9.80%** (**\$65,217**), en relación con el 1T 2024 (**\$665,651**). (Gráfica 3).

■ NOI / EBITDA

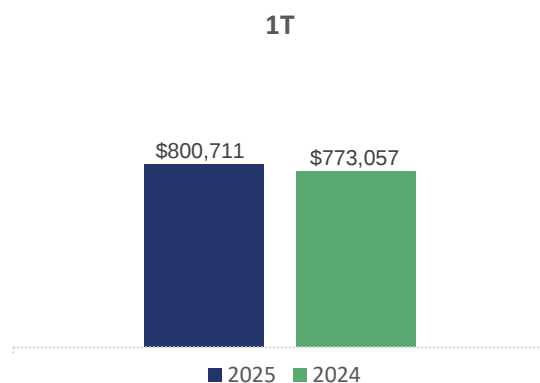


Gráfica 4

El **NOI / EBITDA** del 1T 2025 fue de **\$916,803**, siendo superior en un **8.16%** (**\$69,130**), respecto al 1T 2024 (**\$847,673**). (Gráfica 4).

El **margen del NOI** del 1T 2025 fue de **86.67%** lo que representa un incremento del **0.43%** respecto al 1T 2024 (**86.31%**).

■ FFO

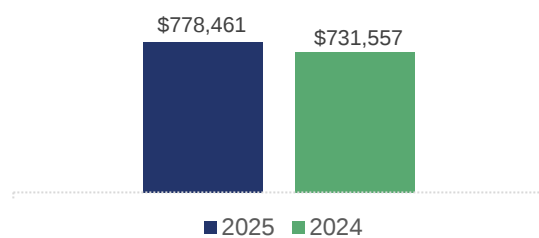


Gráfica 5

El **FFO** del 1T 2025 fue de **\$800,711** que representa un incremento de **\$27,654 (3.58%)** respecto al del mismo trimestre del año anterior. (**\$773,057**). (Gráfica 5).

■ AFFO

1T



Gráfica 6

El **AFFO** del 1T 2025 fue de **\$778,461** siendo superior al del 1T 2024 (**\$731,557**) en un **6.41%** (**\$46,904**) que representó un incremento de **\$0.038187** pesos por CBFi. (Gráfica 6).



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

Al 31 de marzo de 2025, la Administración del Fideicomiso ha actualizado el presupuesto y proyecciones financieras, tomando en cuenta el desastre natural que ocurrió en el puerto de Acapulco, 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 marzo de 2025, 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 enero al 31 de marzo de 2025 y 2024.

Concepto	1T		Variación	
	2025	2024	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	1,057,754	982,181	75,573	7.69
Gastos de Operación y Mantenimiento	120,764	109,244	11,520	10.55
Gastos de Administración	21,648	26,042	(4,394)	(16.87)
	915,342	846,895	68,447	8.08
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(14,250)	(13,750)	(500)	3.64
Utilidad de Operación	901,092	833,145	67,947	8.16
Intereses a Favor	49,023	93,920	(44,897)	(47.80)
Intereses a Cargo	(164,285)	(170,689)	6,404	(3.75)
Amortización del Costo de Financiamiento	(2,245)	(2,846)	601	(21.12)
Otros (gastos) financieros - Neto	(52,717)	(87,879)	35,162	(40.01)
Resultado de Financiamiento - Neto	(170,224)	(167,494)	(2,730)	1.63
Utilidad Integral - Neta del Periodo	730,868	665,651	65,217	9.80
NOI	916,803	847,673	69,130	8.16
Margen NOI	86.67	86.31	0.37	0.43
Utilidad Integral - Neta del periodo	730,868	665,651	65,217	9.80
Amortización del Costo de Financiamiento	2,245	2,846	(601)	(21.12)
Revaluación de la deuda financiera	52,714	87,864	(35,150)	(40.01)
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos	634	2,946	(2,312)	(78.48)
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	14,250	13,750	500	3.64
FFO	800,711	773,057	27,654	3.58
Reparto de Excedente de Efectivo	22,000	-	22,000	-
Reserva de Capex	(27,500)	(26,250)	(1,250)	4.76
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(2,500)	(1,500)	(1,000)	66.67
Gastos para la estrategia de Sostenibilidad	(14,250)	(13,750)	(500)	3.64
AFFO	778,461	731,557	46,904	6.41
No. de CBFIs a la fecha de liquidación	1,227,636,170	1,227,604,382	41,304	0.00
AFFO por certificado	0.634114	0.595922	0.038187	6.41
ABR (m²)	590,405	542,235	48,170	8.88

A continuación, se explican las principales variaciones de los Resultados del 1T 2025 en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior:

1. Ingresos por arrendamiento

En el 1T de 2025, FIBRA EDUCA reconoció y cobro las rentas de los 6 Activos que fueron adquiridos en mayo y agosto de 2024 impulsando así los ingresos en un 2.83%. Por otra parte, los ingresos del 1T del 2025 incluyen los ajustes en la actualización de las rentas de aquellos contratos que cumplieron un aniversario más, incrementando así los ingresos del periodo en un 4.85%.

Finalmente, a partir de marzo de 2025, el Fideicomiso reconoció y cobró el ajuste de la renta del inmueble perteneciente al sector educativo, ubicado el Tlaquepaque Jalisco, en virtud que en febrero de 2025 fue concluida su remodelación y ampliación. Esta ampliación fue hecha a petición del Arrendatario de este Inmueble, a fin de que pueda atender el incremento en la demanda educativa que tiene y representó un incremento en el ABR de 703 m².

Ingresos	1T 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en Inmuebles	1T 2025
Centros de aprendizaje	33,769	1,680	-	-	35,449
Oficinas	80,141	3,988	-	-	84,129
Planteles Universitarios	868,271	42,004	27,768	133	938,176
	982,181	47,672	27,768	133	1,057,754
ABR					
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907
Planteles Universitarios	484,621	-	47,467	703	532,791
	542,235	-	47,467	703	590,405
No. de inmuebles					
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
Planteles Universitarios	26	-	6	-	32
	66	-	6	-	72

2. Costos y gastos

Los costos operativos tuvieron un alza del 10.55% entre el primer trimestre de 2025 y el primer trimestre de 2024, en virtud del incremento generalizado en los precios ocasionados principalmente por los efectos inflacionarios del periodo, así como el incremento en los costos operativos originados por los inmuebles que fueron adquiridos en mayo y agosto de 2024.

El decremento neto en los gastos de administración por 16.87% obedece principalmente a i) la postergación en el pago de los incentivos a Ejecutivos por los resultados en el desempeño de sus funciones durante el ejercicio 2024, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, que representó una disminución de aproximadamente 32.59% en el rubro de sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social y; ii) a la contratación de diversos especialistas contables, financieros, y fiscalistas para el cumplimiento de sus fines.

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

Intereses a favor

Los recursos invertidos durante el primer trimestre de 2024 en instrumentos financieros permitidos a Fibras de conformidad con lo señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta, fueron mayores que los del primer trimestre del 2025, debido a que en el 1T de 2024, FIBRA EDUCAL contaba con la totalidad del remanente de los recursos obtenidos en los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad ("BVS") que fueron emitidos a principios de diciembre de 2023, mientras que en el primer trimestre de 2025 sólo fueron invertidos los recursos disponibles después de haber llevado a cabo las adquisiciones inmobiliarias hechas en mayo y agosto de 2024, teniendo como efecto un decremento en los intereses a favor de 47.80%.

Así mismo, la tasa promedio obtenida por los recursos invertidos en el 1T 2025 fue de 9.55% mientras que en el mismo trimestre de 2024 fue de 11.12%.

Intereses a cargo

La principal razón en el decremento de los intereses a cargo entre el 1T 2025 y el similar del 2024 por 3.75% corresponde a la disminución en la tasa de interés del tramo flotante de 146 pbs.

Otros (gastos) financieros

La fluctuación de la UDI del primer trimestre de 2025 fue de \$0.081025 mientras que en el mismo trimestre de 2024 fue de \$0.135055, lo que representa una variación en la fluctuación de la UDI del 40.01%, lo que impactó directamente en la revaluación del BVS denominado en UDIs en ese mismo porcentaje.



Situación financiera al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

A continuación, se presentan los Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Concepto	Marzo 2025	Diciembre 2024	Variación	
	\$	\$	\$	%
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,038,244	2,142,408	(104,164)	(4.86)
Cuentas por cobrar a Partes Relacionadas	-	2,241	(2,241)	(100.00)
Otros activos circulantes no financieros	24,142	17,502	6,640	37.94
Total activo circulante	2,062,386	2,162,151	(99,765)	(4.61)
Propiedades de Inversión	38,485,785	38,433,649	52,136	0.14
Depósito de seriedad	350,000	350,000	-	-
Otros activos no financieros	4,742	4,847	(105)	(2.17)
Derechos de arrendamiento	25,044	25,767	(723)	(2.81)
Total activo no circulante	38,865,571	38,814,263	51,308	0.13
Total Activo	40,927,957	40,976,414	(48,457)	(0.12)
Pasivo				
Proveedores y otras cuentas por pagar	10,850	14,751	(3,901)	(26.45)
Intereses por pagar	60,497	185,481	(124,984)	(67.38)
Partes Relacionadas	14,250	-	14,250	-
Otros pasivos financieros circulantes	92,438	38,383	54,055	140.83
Total pasivo circulante	178,035	238,615	(60,580)	(25.39)
Deuda financiera no circulante - Neta	8,016,519	7,961,560	54,959	0.69
Otros pasivos no financieros no circulantes	29,407	30,066	(659)	(2.19)
Total Pasivo	8,223,961	8,230,241	(6,280)	(0.08)
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	20,255,827	20,641,656	(385,829)	(1.87)
Utilidades acumuladas	12,448,169	12,104,517	343,652	2.84
Total Patrimonio Contable	32,703,996	32,746,173	(42,177)	(0.13)
Total Pasivo y Patrimonio Contable	40,927,957	40,976,414	(48,457)	(0.12)

A continuación, se explican las principales variaciones del Estado de Posición Financiera Consolidado entre el 31 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2024.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Durante el 1T 2025 el Fideicomiso pago los trabajos relacionados con: i) las ampliaciones y remodelaciones de dos inmuebles pertenecientes al sector educativo, uno ubicado en Querétaro y otro en Tlaquepaque Jalisco por \$13,690. El Fideicomiso capitalizó los costos incurridos de las obras correspondientes al Activo ubicado en Tlaquepaque, toda vez que fueron concluidas en febrero de 2025, lo que representó un incremento en el ABR de 703 m²; ii) adaptaciones y mejoras en diversos Activos pertenecientes al sector educativo, consistentes en la construcción de estacionamientos, instalaciones para habilitar aulas híbridas, construcción de andadores, laboratorios de usos múltiples y cómputo, entre otros. El costo de estos trabajos, que estuvieron a cargo de una de sus Partes Relacionadas, ascendió a \$30,019; iii) la instalación de paneles fotovoltaicos por \$5,221 y; iv) otros trabajos por \$3,206.

Por otra parte, en enero y febrero de 2025, FIBRA EDUCA pagó los intereses que estaban provisionados al 31 de diciembre de 2024, correspondientes al cupón 18 del tramo flotante del BVS y el cupón 3 de los tramos fijo y real de los BVS. Posteriormente al pago de estos cupones, se llevaron a cabo las provisiones de los intereses devengados al 31 de marzo de 2025.

Por consiguiente, el efectivo presentó una disminución neta de los rendimientos generados en el primer trimestre de 2025 de \$104,164.

5. 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.

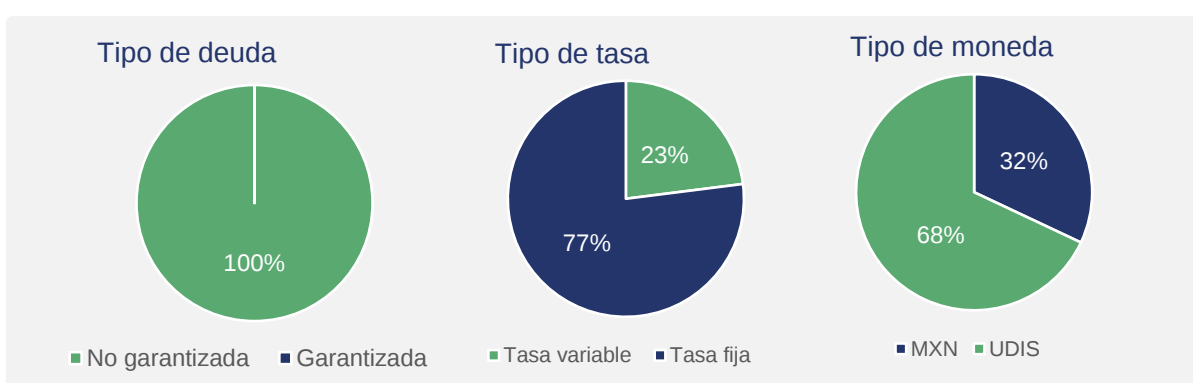
El 22 de noviembre de 2024, FIBRA EDUCA además de aclarar que la tasa de descuento sería calculada sobre el monto del depósito de seriedad y no sobre el precio, anunció al Público Inversionista que, previa aprobación corporativa, los Promitentes Vendedores del segundo y último tramo del portafolio que 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.

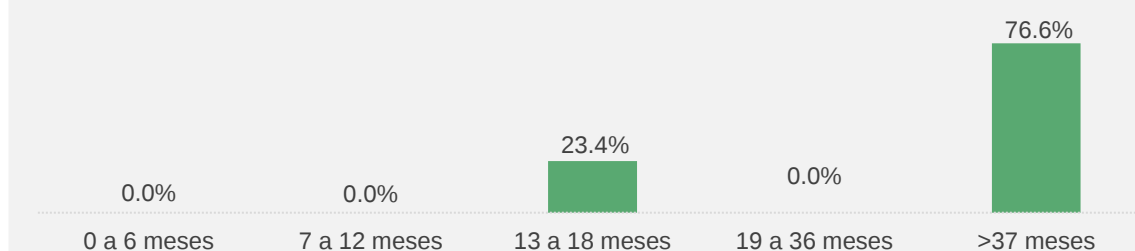
6. Deuda financiera no circulante - Neta

El aumento de la deuda financiera, entre el 31 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, obedece principalmente a la revaluación del tramo Real del BVS por \$52,714 más la amortización de las comisiones y gastos de emisión de la deuda financiera por \$2,245.

Como parte de las estrategias de financiamiento y crecimiento de FIBRA EDUCU, 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 EDUCU. 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.



Perfil de vencimiento de deuda



Indicadores clave de la Deuda al 31 de marzo de 2025

0.20x

Nivel de endeudamiento

1.67x

Nivel de apalancamiento

4.03x

Índice de cobertura de servicio de la deuda



Calificación crediticia

HR AAA



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 marzo de 2025 y 2024.

Concepto	Marzo		Variación	
	2025 \$	2024 \$	\$	%
Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad	730,868	665,651	65,217	9.80
Ajustes a la Utilidad:				
Intereses a favor, a cargo y amortización del costo de financiamiento - Neto	117,507	79,615	37,892	47.59
Revaluación de la deuda financiera	52,714	87,864	(35,150)	0.00
Otros ajustes	1,461	3,724	(2,263)	(60.77)
Total de Ajustes a la Utilidad	171,682	171,203	479	0.28
Actividades de operación:				
Aumento en el Impuesto al valor agregado	54,055	11,544	42,511	368.25
Otras actividades de operación	5,973	1,400	4,573	326.64
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo	60,028	12,944	47,084	363.75
Aumento de efectivo neto por la operación:	962,578	849,798	112,780	13.27
Actividades de inversión:				
Intereses a favor	49,023	93,920	(44,897)	(47.80)
Trabajos en proceso de las Propiedades de Inversión	(52,136)	(2,041)	(50,095)	2,454.43
Otros activos financieros	-	(22)	22	(100)
Efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión:	(3,113)	91,857	(94,970)	(103.39)
Actividades de financiamiento:				
Intereses pagados de la deuda financiera	(288,419)	(271,345)	(17,074)	6.29
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(773,679)	(705,990)	(67,689)	9.59
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	(1,531)	(1,465)	(66)	4.51
Efectivo (utilizado) en actividades de financiamiento:	(1,063,629)	(978,800)	(84,829)	8.67
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	(104,164)	(37,145)	(67,019)	180.43
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2,142,408	3,462,889	(1,320,481)	(38.13)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	2,038,244	3,425,744	(1,387,500)	(40.50)

El incremento en la utilidad del periodo del primer trimestre de 2025 por \$65,217, según fue explicada anteriormente en los resultados de operación, y en el capital de trabajo por \$47,084, fueron los principales factores que impulsaron favorablemente el efectivo generado por la operación por \$112,780.

Por otra parte, en el 1T 2025, se utilizaron recursos por actividades de inversión en lugar de haberse generado como sucedió en el 1T 2024, debido a: i) que en el 1T 2025 hubo una disminución en los intereses a favor y; ii) las erogaciones efectuadas por las ampliaciones y mejoras en las Propiedades de Inversión; ambos efectos fueron explicados anteriormente en los resultados de operación y en la situación financiera, respectivamente.

La utilización de recursos en las actividades de financiamiento, presentaron un aumento de \$84,829, debido principalmente al: i) aumento en el pago de interese por \$17,074 y; ii) La distribución del Resultado Fiscal fue mayor en el 1T 2025 que la del mismo trimestre del año anterior por \$67,689.

El conjunto de estas transacciones dio como resultado una disminución de efectivo en el 1T 2025 de \$104,164.

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 EDUCU 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 EDUCU 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 marzo de 2025, el Fideicomiso Nacer es titular del 67.16% de los CBFIs en circulación.

Administración

El Fideicomiso es administrado por su **subsidiaria Fibra Educa Management, S. C.**, en la que participa en el 99.99% de su Capital Social. El Administrador brinda de forma exclusiva los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, este último a través de una Parte Relacionada, a los Activos que conforman el Portafolio del Fideicomiso. El Administrador **no cobra contraprestación** alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolvante y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de sus funciones. Dicho formato de administración interna se traduce en **mayor eficiencia y mejores márgenes de utilidad** para FIBRA EDUCU y consecuentemente en mayores beneficios a los Tenedores.

Los **Ejecutivos y Empleados** contratados por el Administrador, tienen **amplia experiencia** en los sectores inmobiliario, educativo y financiero. Al 31 de marzo de 2025, 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	21	14	35	60.00	40.00
Total	24	18	42	57.14	42.86

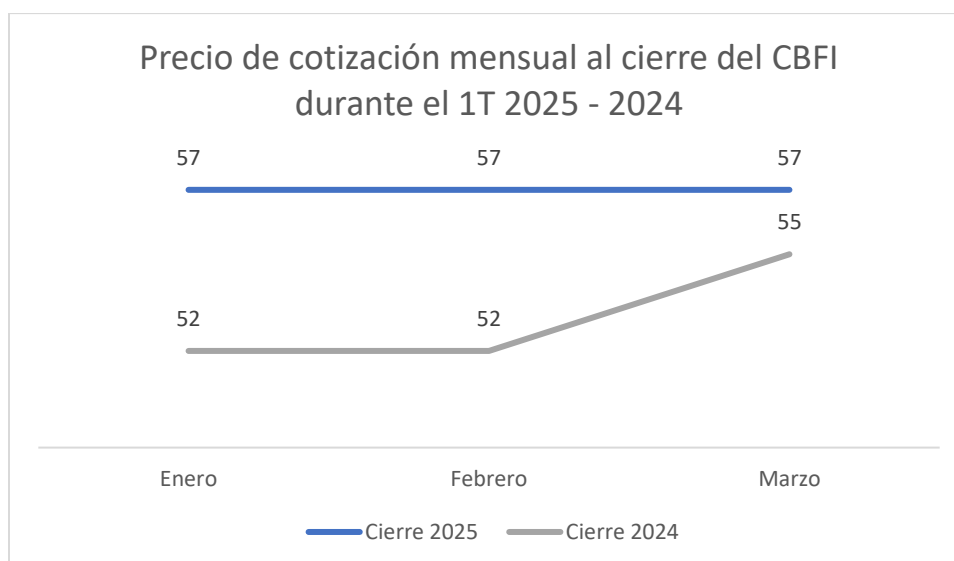
■ Valor del CBFi

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.

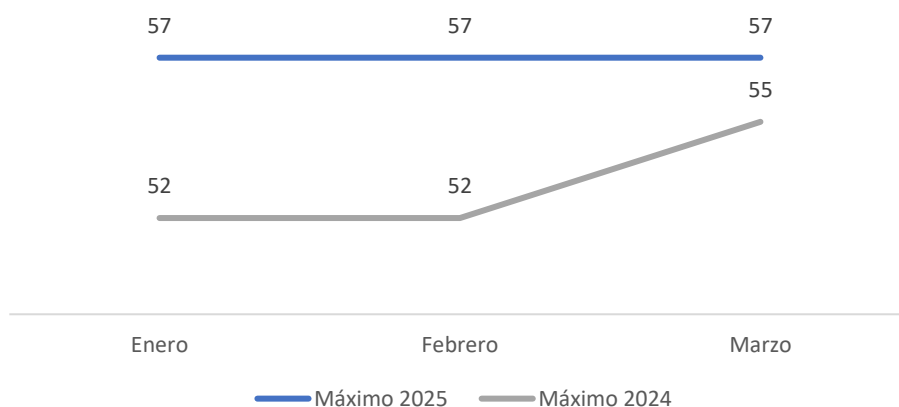
Precio de cotización de los CBFis (en pesos mexicanos)	1T 2025		
	Enero	Febrero	Marzo
Cierre	57	57	57
Máximo	57	57	57
Mínimo	57	57	57
Volumen operado (1)	1,670	4,722	1,697

(1) Volumen de operación mensual

Precio de cotización de los CBFis (en pesos mexicanos)	1T 2024		
	Enero	Febrero	Marzo
Cierre	52	52	55
Máximo	52	52	55
Mínimo	52	52	49
Volumen operado (1)	4,643	4,796	143,276



Precio de cotización mensual al máximo del CBFi durante el 1T 2025 - 2024

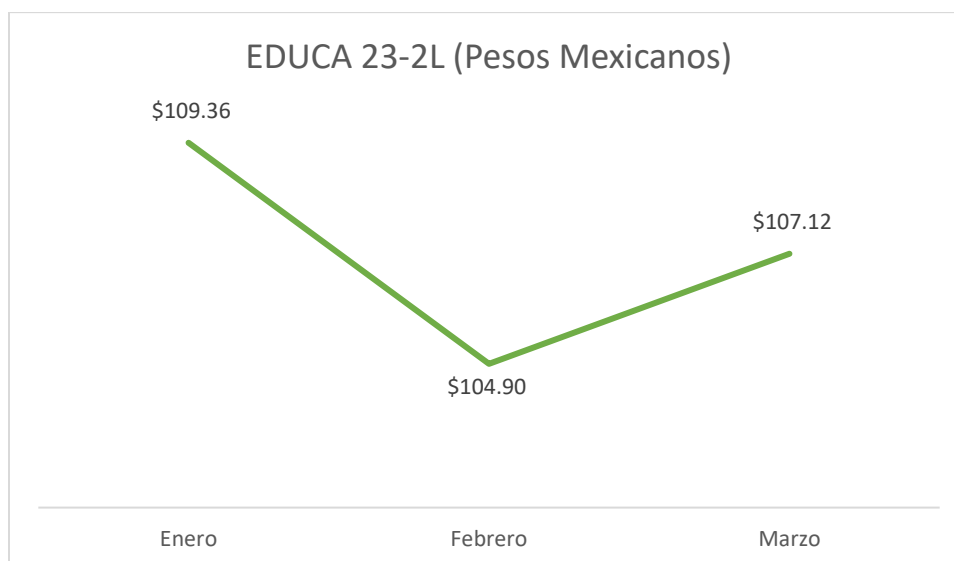


Tramo del Bono	Enero	Febrero	Marzo
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23L (pesos mexicanos)	100.56	100.53	100.63

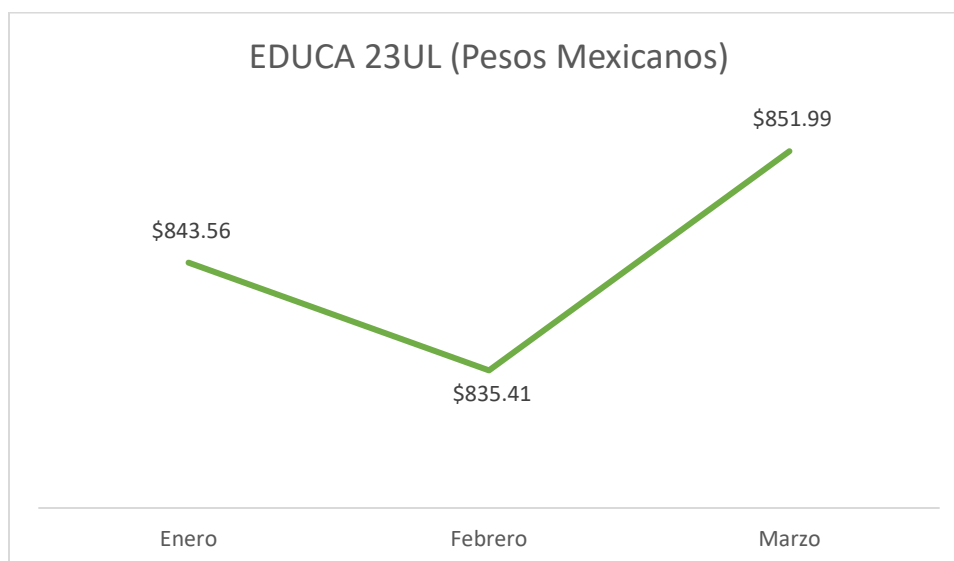
EDUCA 23L (Pesos Mexicanos)



Tramo del Bono	Enero	Febrero	Marzo
(Precio en pesos mexicanos)	\$	\$	\$
EDUCA 23-2L (pesos mexicanos)	109.36	104.90	107.12



Tramo del Bono	Octubre	Noviembre	Diciembre
(Precio en pesos mexicanos)			
EDUCA 23UL (pesos mexicanos)	843.58	835.41	851.99



Glosario

En caso de existir dudas sobre alguno de los términos utilizados en este reporte, favor de consultar el glosario del reporte anual de 2024, 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 marzo de 2025 y 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Marzo	Diciembre	Variación	
		2025 \$	2024 \$	\$	%
Activo					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	2,038,244	2,142,408	(104,164)	(4.86)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	6	-	2,241	(2,241)	(100.0)
Otros activos circulantes no financieros		17,502	11,508	5,994	52.09
Total del activo circulante		2,062,386	2,162,151	(99,765)	(4.61)
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Propiedades de Inversión	7	38,485,785	38,433,649	52,136	0.14
Depósito de seriedad	8	350,000	350,000	-	-
Derechos de arrendamiento	15	25,044	25,765	(723)	(2.81)
Otros activos no financieros		4,782	4,847	(105)	(2.17)
Total del activo no circulante		38,865,571	38,814,263	51,308	0.13
Total del Activo		40,927,957	40,976,414	(48,457)	(0.12)
Pasivo y Patrimonio Contable					
PASIVO CIRCULANTE:					
Proveedores y otras cuentas por pagar		10,850	14,751	(3,901)	(26.45)
Intereses por pagar	10	60,497	185,481	(124,984)	(67.38)
Partes Relacionadas	6	14,250	-	14,250	-
Obligaciones de arrendamiento	15	6,120	6,120	-	-
Impuesto al valor agregado	9	86,318	32,263	54,055	167.54
Total del pasivo circulante		178,035	238,615	(60,580)	(25.39)
PASIVO NO CIRCULANTE:					
Deuda financiera - Neta	10	8,016,519	7,961,560	54,959	0.69
Obligaciones por arrendamiento	15	28,951	29,633	(682)	(2.30)
Beneficios a los empleados	11	456	433	23	5.31
Total del pasivo no circulante		8,045,926	7,991,626	54,300	0.68
Total del pasivo		8,223,961	8,230,241	(6,280)	(0.08)
PATRIMONIO CONTABLE:	12				
Patrimonio contribuido - Neto		20,620,964	21,006,793	(385,829)	(1.84)
Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)	-	-
Utilidades acumuladas		12,448,169	12,104,517	343,652	2.84
Total Patrimonio participación controladora		32,703,996	32,746,173	(42,177)	(0.13)
Participación no controladora		-	-	-	-
Total Patrimonio		32,703,996	32,746,173	(42,177)	(0.13)
Total del Pasivo y Patrimonio Contable		40,927,957	40,976,414	(48,457)	(0.12)

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 Intermedios
(no auditados) (Notas 1 a 4)

Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de marzo (1T) de 2025 y 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs

Concepto	Nota	1T		Variación	
		2025 \$	2024 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	1,057,754	982,181	75,573	7.69
Gastos de:					
Operación y mantenimiento	14	120,764	109,244	11,520	10.55
Administración	15	21,648	26,042	(4,394)	(16.87)
Total de gastos		142,412	135,286	7,126	5.27
Gastos de iniciativa ASG	6	915,342 (14,250)	846,895 (13,750)	68,447 (500)	8.08 3.64
Utilidad de operación		901,092	833,145	67,947	8.16
Resultado de financiamiento:					
Intereses a favor	5	49,023	93,920	(44,897)	(47.80)
Intereses a cargo	10 y 15	(164,285)	(170,689)	6,404	3.75
Amortización del costo de financiamiento	10	(2,245)	(2,846)	(2,245)	-
Otros (gastos) financieros - Neto		(52,717)	(87,879)	35,162	(40.01)
Total Resultado de financiamiento		(170,224)	(167,494)	(2,730)	1.63
Utilidad integral - Neta del periodo		730,868	665,651	65,217	9.80
Utilidad integral - Neta del periodo atribuible a:					
Participación controladora		730,868	665,651	65,217	9.80
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad integral neta del periodo		730,868	665,651	65,217	9.80
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		1,227,628,878	1,227,532,668	96,210	0.008
Utilidad básica por CBFI	12	0.595349	0.542267	0.053082	9.79

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)
Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024
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 2024	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
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(386,463)	-	(387,216)	(773,679)	-	(773,679)
Pago en CBFIs a los miembros de los comités e incentivos a ejecutivos	634	-	-	634	-	634
Utilidad integral neta del año	-	-	730,868	730,868	-	730,868
Saldos al 31 de marzo de 2025	20,620,964	(365,137)	12,448,169	32,703,996	-	32,703,996

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 el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2025 y 2024
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

Concepto	Nota	Marzo	
		2025 \$	2024 \$
Utilidad del periodo antes de impuestos a la utilidad		730,868	3,818,737
Ajustes por:			
Intereses a favor	5	(49,023)	(93,920)
Intereses a cargo	10 y 14	164,285	170,689
Amortización de costo financiamiento	10	2,245	2,846
Revaluación de la deuda financiera	10	52,714	87,864
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	12	634	2,946
Depreciación y amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento, Nota 14)		827	778
Efectivo Generado por resultados		902,550	836,854
Actividades de operación:			
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	6	2,241	1,113
Aumento en otros activos circulantes no financieros		(6,640)	(9,450)
Disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar	9	54,055	11,544
Disminución en proveedores, y otras cuentas por pagar		(3,901)	(4,045)
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas		14,250	13,750
Aumento en beneficios a los empleados	11	23	32
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo		60,028	12,944
Aumento de efectivo neto por la operación		962,578	849,798
Actividades de inversión:			
Intereses a favor	5	49,023	93,920
Trabajos de remodelación a las Propiedades de Inversión	7	(52,136)	(2,041)
Otros activos no financieros		-	(22)
Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión		(3,113)	91,857
Actividades de financiamiento:			
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	15	(1,531)	(1,465)
Intereses pagados de la deuda financiera		(288,419)	(271,345)
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	12	(773,679)	(705,990)
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento		(1,063,629)	(978,800)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		(104,164)	(37,145)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		2,142,408	3,462,889
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		2,038,244	3,425,744

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 enero al 31 de marzo (1T) de 2025 y 2024
Cifras expresadas en miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs

	Nota	1T		Variación	
		2025 \$	2024 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	13	1,057,754	982,181	75,573	7.69
Utilidad de operación		901,092	833,145	67,947	8.16
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto		-	-	-	-
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	14,250	13,750	500	3.64
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		634	-	634	-
Depreciación y amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	15	827	778	49	6.30
NOI		916,803	847,673	69,130	8.16
Margen NOI %		86.67	86.31	0.37	0.43
Utilidad integral - Neta del periodo		730,868	665,651	65,217	9.80
Amortización del costo de financiamiento	10	2,245	2,846	(601)	(21.12)
Revaluación de la deuda financiera	10	52,714	87,864	(35,150)	(40.01)
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de inversión - Neto	7	-	-	-	-
Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos		634	2,946	(2,312)	0.00
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	14,250	13,750	500	3.64
FFO		800,711	773,057	27,654	3.58
Reparto de excedente de efectivo		22,000	-	22,000	-
Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos		(2,500)	(1,500)	-	-
Reserva de Capex		(27,500)	(26,250)	(1,250)	4.76
Gastos para la Estrategia de Sostenibilidad	6	(14,250)	(13,750)	(500)	3.64
AFFO		778,461	731,557	46,904	6.41
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación	12	1,227,636,170	1,227,594,866	41,304	0.00
AFFO por CBFIs		0.634114	0.595927	0.038187	6.41

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:

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

⁽¹⁾ Véase sección "1.5 Subsidiaria" de esta misma Nota.

Los CBFIS y Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CEBURES") de FIBRA EDUCA cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"). Al 31 de marzo de 2025 los precios de cotización de estos instrumentos son los que se mencionan a continuación:

Clave de pizarra	Importe ⁽¹⁾
EDUCA 18 ⁽²⁾	57.00
EDUCA_23L (Flotante)	100.63
EDUCA_23-2L (Fijo)	107.12
EDUCA_23UL (Real)	851.98

⁽¹⁾ Cifras expresadas en pesos mexicanos.

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

Al 31 de marzo de 2025, 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 una emisión de deuda o capital en los mercados locales e internacionales. Los detalles y tiempos de dicha transacción no se han determinado aun 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 marzo de 2025.

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 2024 y un Reembolso de Patrimonio, que se llevó a cabo el 14 de marzo de 2025 por \$778,461. (Véase Nota 12).

1.2.2 Circulación de CBFIs

El Fideicomiso hizo del conocimiento del Público Inversionista la puesta en circulación de 11,124 CBFIs, que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2025, a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero de 2025, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020.

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

Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,636,170. (Véase Nota 12).

1.2.3 Crédito Fiscal determinado por el Servicio de Administración Tributaria

Con fecha 3 de marzo de 2025 el Fideicomiso fue notificado por el Servicio de Administración Tributaria (SAT) de la determinación de un crédito fiscal a su cargo como resultado de una revisión del ejercicio 2018. Al respecto, FIBRA EDUCA interpondrá los

medios de defensa que la asisten ya que se considera junto con los abogados que asesoran en este tema, que el Fideicomiso cuenta con los argumentos legales para defender sus derechos en consecuencia

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 m² (“ABR Comprometido”), de su ABR reportada al cierre del ejercicio 2022 (538,382 m²) 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.

Al 31 de marzo de 2025, el ABR certificado es de 81,915 m² que representa el 15.21% del ABR Comprometido.

Al 31 de marzo de 2025, el Fideicomiso se encuentra en proceso de obtener la certificación de otros tres inmuebles que representan un ABR de 32,243 m².

1.3.2 Energías Renovables.

FIBRA EDUCA tiene definido como meta sostenible migrar el 45% del consumo energético a energías renovables mediante la instalación de Paneles Fotovoltaicos (“PF”) en los inmuebles que corresponden a su alcance 3. Dicho alcance está integrado por las emisiones indirectas generadas por los subarrendatarios, que provienen mayormente de su consumo energético y que comprenden el 88.36% del total de las emisiones de CO₂ al cierre del ejercicio 2022. Este indicador se calculará tomando como año base el consumo energético a ese período de 3,198,967 KWh.

Al 31 de marzo de 2025 el Fideicomiso concluyó la instalación e interconexión de PF en dos más de sus Activos generando así 123,866 KWh. Así mismo, el Fideicomiso se encuentra en proceso de concluir la instalación de PF en uno de sus Inmuebles. (Véase Nota 7.2.2).

1.3.3. Social

Para FIBRA EDUCA la educación es uno de los pilares más importantes en la transformación de México; por ello, el Fideicomiso tiene el compromiso de impulsar este sector al que primordialmente se destinan los Activos Inmobiliarios que constituyen la cartera del Patrimonio del Fideicomiso para así generar un impacto social positivo y sostenible en su negocio. A través de la donación de recursos económicos que se destinan al “Programa de Becas Fibra Educa” (el “Programa de Becas”) se beneficia a jóvenes talentosos con carencias socioeconómicas para que continúen con su educación media superior y superior dentro de los inmuebles de FIBRA EDUCA en aquellas carreras otorgadas por las marcas educativas que operan sus subarrendatarios.

Para lograrlo, FIBRA EDUCA creó una alianza con Nacer Global, en la que contribuyen de forma equitativa al Programa de Becas, que consiste específicamente en convocar y seleccionar, a través de la Fundación Fibra Educa, A.C. (la “Fundación”), a jóvenes

mexicanos vulnerables, social y económicamente, provenientes de grupos en extrema pobreza con orientación de género (otorgadas preferentemente a mujeres en un 70%), para que puedan dar continuidad a sus estudios de nivel medio superior y superior, en las carreras que estén integradas a la oferta que gestione el Grupo Educativo, así como en el otorgamiento de cursos de inglés durante el lapso que duren su formación a través de las instituciones que operan con la marca Quick Learning.

Por cada \$1 (peso) que FIBRA EDUCA destine al Programa de Becas, Nacer-Global contribuirá con otro \$1 (peso) en especie. Este donativo se lleva a cabo de conformidad con los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 14 de marzo de 2023, que permiten destinar para tal fin hasta el 1.35% de los ingresos por rentas devengadas anualmente del Fideicomiso, a partir del ejercicio 2023 y así sucesivamente cada año en tanto esto no sea modificado o revocado por dicho Órgano.

Al 31 de marzo de 2025, existen 887 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 compromiso con los Grupos de Interés fortaleciendo así su modelo sustentable y acercándose a las metas de los KPIs comprometidos para los BVS.

1.4 Portafolio Inmobiliario

Al 31 de marzo de 2025 el Portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA está constituido por 72 Propiedades de Inversión con un ABR total de 590,405 m² ubicados en 20 estados de la República Mexicana, preponderantemente en el centro del territorio nacional. Todas ellas se encuentran arrendadas al 100%. (Véanse Notas 7 y 13).

Respecto 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 con las compañías de seguros que tiene contratadas, tanto de los costos de reparación de dichos Activos como de la recuperación de las pérdidas consecuenciales.

1.5 Subsidiaria

FIBRA EDUCA es administrado por su subsidiaria Fibra Educa Management, S. C., en la participa con una parte social que representa el 99.99% de su capital social. Fibra Educa Management, S.C., fue constituido el 31 de enero de 2018. La principal actividad del Administrador se basa en la ejecución del 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, por no tener dicha actividad contemplada dentro de su objeto social. El Administrador no cobra contraprestación alguna por sus servicios; sin embargo,

el Fiduciario hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolviente que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas.

El 21 de mayo de 2021, FEM y una Parte Relacionada que pertenece a Nacer Global, constituyeron la Fundación, 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 marzo de 2025 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2025, 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 2024.

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 ingles), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internaciones de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Es recomendable que los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2025 y por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2025, 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 2024. 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:

Nivel 1	El valor razonable se determina con base en los precios de cotización de los mercados activos a la fecha del periodo de reporte. El precio de mercado utilizado en los activos financieros mantenidos por FIBRA EDUCA, es el precio de compra actual (bid price);
Nivel 2	El valor razonable se determina con datos de entrada que no se negocian en un mercado activo, utilizando técnicas de valuación que maximizan el uso de información observable y deposita la menor confianza posible en estimaciones específicas del Fideicomiso.
Nivel 3	Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3. Todas las Propiedades de Inversión son de categoría Nivel 3. Véase Nota 7.

2.3. Moneda Funcional y de Informe

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

2.4. Negocio en Marcha

Al 31 de marzo 2025, 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 a riesgos e incertidumbres, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que dichas predicciones, pronósticos, proyecciones y demás estimaciones futuras no se cumplan. De concretarse alguno o varios de dichos factores o incertidumbres, o de resultar incorrectas las suposiciones subyacentes utilizadas para las estimaciones futuras, los resultados reales podrían diferir sustancialmente a los resultados anticipados, deseados, estimados, esperados, predichos o pretendidos.

Los riesgos a los que se encuentra expuesto el Fideicomiso fueron revelados en los Estados Financieros y el Reporte Anual por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024. Es recomendable considerarlos para un correcto análisis e interpretación de estos Estados Financieros.

Existe el riesgo de que se pueda materializar las posibles contingencias que se revelan en la Nota 17.

Nota 4 – Resumen de políticas contables significativas

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.

Las siguientes IFRS e IAS emitidas por el IASB que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2025 no le son aplicables a FIBRA EDUCA, 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	Variación			
	Marzo 2025 \$	Diciembre 2024 \$	\$	%
Inversiones temporales	2,037,988	2,142,280	(104,292)	(4.87)
Efectivo en Bancos	256	128	128	100.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	2,038,244	2,142,408	(104,164)	(4.86)

Los intereses a favor generados de estas inversiones por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2025 y 2024, ascendieron a \$49,023 y \$93,920.

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 tenía el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 por \$2,241, 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. Al 31 de marzo de 2025 FIBRA EDUCA no tiene cuentas por cobrar.

Las operaciones con Partes Relacionadas que se llevaron a cabo fueron celebradas en condiciones similares a las que se hubieran hecho con terceros independientes, y son reveladas en las Notas 7 (Propiedades de Inversión), 8 (Depósito de Seriedad) 13 (ingresos por arrendamiento), 14 (mantenimiento) y 15 (derechos de arrendamiento y pagos con CBFIs).



Nota 7 – Propiedades de Inversión

Al 31 de marzo de 2025, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra a continuación:

Segmento / Portafolio	No de Inmuebles	ABR m ²	% de Ocupación	Diciembre 2024 \$	Adiciones \$	Traspasos \$	Marzo 2025 \$
Planteles Universitarios							
Aportación Inicial	12	296,588	100.00	19,713,491	-	14,571	19,728,062
2019	7	96,592	100.00	8,240,547	-	1,484	8,242,031
2022	6	89,889	100.00	5,504,819	-	26,511	5,531,330
2023	1	2,255	100.00	17,442	-	330	17,772
2024	6	47,467	100.00	946,401	-	5,395	951,796
	32	532,791	100.00	34,422,700	-	48,291	34,470,991
Oficinas							
Aportación Inicial	5	34,907	100.00	2,758,132	-	-	2,758,132
Centros de Aprendizaje							
Aportación Inicial	35	22,707	100.00	1,212,321	-	-	1,212,321
				38,393,153	-	48,291	38,441,444
Remodelaciones en proceso (7.1)				40,496	52,136	(48,291)	44,341
Total Propiedades de Inversión	72	590,405	100.00	38,433,649	52,136	-	38,485,785

7.1 Remodelaciones en proceso

A continuación, se presenta un resumen de las remodelaciones en proceso al 31 de marzo de 2025:

Remodelaciones	Diciembre 2024 \$	Adiciones \$	Traspasos \$	Marzo 2025 \$
Ampliación y remodelación de planteles (7.1.1)	32,710	13,690	(15,388)	31,012
Instalación interconexión de PF (7.1.2)	7,215	5,221	(2,884)	9,552
Adaptaciones y mejoras (7.1.3)	-	30,019	(30,019)	-
Otras remodelaciones	571	3,206	-	3,777
	40,496	52,136	(48,291)	44,341

7.1.1 Ampliaciones y remodelaciones de planteles

En agosto y noviembre de 2024, el Fideicomiso inició la ampliación de dos inmuebles educativos ubicados en dos ciudades distintas. Estas ampliaciones consisten en la construcción de aulas, a fin de que los operadores de las Instituciones educativas puedan atender la demanda que enfrentan. Al respecto se informa lo siguiente:

- c) En febrero de 2025, el Fideicomiso concluyó y capitalizó los costos en que había incurrido por la remodelación del inmueble ubicado en la ciudad de Tlaquepaque, Jalisco, toda vez que a esa fecha se concluyeron las obras incrementado así el ABR

en 703 m², dando lugar a un ajuste en las rentas de este Activo a partir de marzo de 2025. El costo total de estas obras fue por \$15,388 más su IVA correspondiente.

- d) Al 31 de marzo de 2025, FIBRA EDUCA continúa con los trabajos de ampliación en el inmueble ubicado en Querétaro. Estimamos que dicha obra sea concluida en el primer semestre del ejercicio 2025. El costo de esta obra es de aproximadamente \$32,891, más su IVA correspondiente. Al 31 de marzo de 2025, el Fideicomiso ha pagado \$31,012.

7.1.2 Instalación e interconexión de paneles fotovoltaicos

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso tenía en proceso la instalación de PF en tres de sus Activos, todos ellos pertenecientes al sector educativo. En el 1T de 2025 el Fideicomiso continuo con dichas instalaciones, concluyendo con dos de ellas, y también se dio inicio con la instalación de PF en otros dos Inmuebles, con una inversión total adicional de \$5,221.

Al 31 de marzo de 2025 el Fideicomiso:

- a) Concluyó la instalación de dichos PF en dos de sus Inmuebles uno ubicado en el Estado de México y otro en Tijuana, Baja California, capitalizando los costos incurridos por estos conceptos por \$2,884;
- b) Se encuentra en proceso de concluir la instalación de PF en tres Activos, con una inversión pendiente de capitalizar por \$9,552.

7.1.3 Adaptaciones y mejoras

Durante el 1T de 2025, FIBRA EDUCA llevó a cabo adaptaciones y mejoras en diversos Activos pertenecientes al sector educativo, consistentes en la construcción de estacionamientos, instalaciones para habilitar aulas híbridas, construcción de andadores, laboratorios de usos múltiples y cómputo, entre otros. El costo de estos trabajos, que estuvieron a cargo de una de sus Partes Relacionadas, ascendió a \$30,019. 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 plazo mayor. Es conveniente recordar que estos trabajos: (i) están incluidos en el ABR inicial de estos inmuebles a la fecha de su aportación y/o adquisición y por lo tanto no se incrementa como consecuencia de los trabajos anteriormente mencionados, y (ii) desde la entrada en vigor de los Contratos de Arrendamiento, se han rentado a precio completo, siendo incluso objeto de los incrementos de las rentas anuales establecidas.

7.2 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 a continuación:

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²
Querétaro	3	109,339	-	-	-	-	3	109,339
Aguascalientes	1	67,167	1	633	-	-	2	67,800
Hidalgo	3	65,845	-	-	-	-	3	65,845
Estado de México	6	59,466	7	5,659	-	-	13	65,125
Ciudad de México	2	22,100	8	4,204	5	34,907	15	61,211
Jalisco	3	48,919	6	3,207	-	-	9	52,126
Guerrero	1	41,911	-	-	-	-	1	41,911
Yucatán	1	38,000	-	-	-	-	1	38,000
Coahuila	3	27,193	-	-	-	-	3	27,193
San Luis Potosí	2	17,991	1	727	-	-	3	18,718
Guanajuato	1	13,440	1	637	-	-	2	14,077
Sonora	1	6,516	1	474	-	-	2	6,990
Tamaulipas	2	5,938	1	622	-	-	3	6,560
Baja California	1	3,451	1	601	-	-	2	4,052
Sinaloa	1	3,260	-	-	-	-	1	3,260
Veracruz	1	2,255	1	710	-	-	2	2,965
Nuevo León	-	-	4	2,853	-	-	4	2,853
Chihuahua	-	-	1	991	-	-	1	991
Puebla	-	-	1	843	-	-	1	843
Quintana Roo	-	-	1	546	-	-	1	546
Total	32	532,791	35	22,707	5	34,907	72	590,405



Al 31 de marzo de 2025, 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 en lo sucesivo 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 marzo de 2025, el Fideicomiso tiene un IVA por pagar de \$86,318 (\$32,263 al 31 de diciembre de 2024) determinado de conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto al Valor Agregado (“LIVA”) vigente para el ejercicio 2025.

Nota 10 – Deuda Financiera

Al 31 de marzo de 2025, 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 2025	1,861,493	702,426	5,397,641	7,961,560
Amortización de comisiones	1,213	205	827	2,245
Efecto por revaluación de la deuda expresada en UDIS	-	-	52,714	52,714
Saldo al 31 de marzo de 2025	1,862,706	702,631	5,451,182	8,016,519

Al 31 de marzo de 2025, FIBRA EDUCA ha cumplido con todos los covenants establecidos en los Títulos de los BVS. El incumplimiento en algún covenant, 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 marzo de 2025:

Endeudamiento	Marzo 2025 \$
Nivel de endeudamiento al cierre del año	0.20
Total de deuda bursátil	8,016,519
Total de intereses devengados no pagados	60,497
Activos totales	40,927,957

Nivel de apalancamiento	Marzo 2025 \$
Nivel de apalancamiento	1.67
Activos totales	40,927,957
Títulos de capital ⁽¹⁾	24,552,723

⁽¹⁾ Corresponde al número de CBFIs al 31 de marzo de 2025 valuados al precio de la Oferta Pública Inicial (\$20 pesos mexicanos)

Índice de cobertura de servicio de la deuda	Marzo 2025 \$
Índice de cobertura de servicio de la deuda	4.03
Activos líquidos	2,308,244
Utilidad operativa estimada	634,294
Amortización estimada de intereses	663,138

Los intereses incurridos por FIBRA EDUCA derivados de la deuda financiera de los BVS por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2025 y 2024 fueron de \$163,435 y \$169,820; respectivamente.

Al 31 de marzo de 2025, el Fideicomiso provisionó los intereses devengados no pagados de los BVS en sus tramos flotante, fijo y real por \$2,835, \$10,450 y \$47,212; respectivamente. La fecha de vencimiento de los cupones de esos tramos de los BVS será en abril 2025 para el caso del tramo flotante y en agosto 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	Marzo	Diciembre	Variación	
	2025	2024	\$	%
Saldo al 1 de enero	433	356	77	21.63
Costo Neto del periodo	36	124	(88)	(70.97)
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	-	(21)	21	(100.00)
Liquidaciones	(13)	(26)	13	(50.00)
Saldo final	456	433	23	5.31

Los supuestos empleados en la determinación de las OBS son los mismos que fueron utilizados al 31 de diciembre de 2024:

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 11,124 CBFIs que se encontraban en Tesorería, a fin de liquidar el 50% de los Emolumentos actualizados al 2025 a los Miembros Independientes por su asistencia a los Comités a los que fueron convocados en febrero de 2025, esto en cumplimiento de lo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020 y 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.

Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,636,170

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 2024 así como del Reembolso del Patrimonio realizados durante 2025:

Fechas 2025		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					
2025 25 de febrero	2025 14 de marzo	4T 2024	386,463	387,216	773,679	0.630217

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2025 y 2024, la Utilidad Básica por cada CBFi fue de \$0.595349 y \$0.542267 pesos mexicanos; respectivamente. La Utilidad Básica por cada CBFi, es el cociente de la Utilidad Integral Neta del Periodo entre el promedio ponderado de CBFis en circulación al cierre de cada periodo.



Los Fondos Generados por la Operación (“FFO”, por sus siglas en inglés) son determinados de conformidad con la metodología “AMEFIBRA FFO”, que establece que se adicionen o disminuyan, entre otras, a la Utilidad Integral Neta del periodo, la amortización del costo de financiamiento, la revaluación de la deuda financiera, la ganancia por ajuste en el valor razonable de las Propiedades de Inversión – Neto, depreciación y amortización 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 PF 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 enero al 31 de marzo de 2025 y 2024, se integran como se muestra a continuación:

2024		2025
1T		1T
\$		\$
665,651	Utilidad integral - Neta del periodo	730,868
2,846	Amortización del costo de financiamiento	2,245
87,864	Revaluación de la deuda financiera	52,714
2,946	Otras partidas que no requieren flujos de efectivo operativos	634
13,750	Gastos de estrategia de sostenibilidad	14,250
773,057	FFO	800,711
-	Reparto de excedente de efectivo	22,000
(1,500)	Reserva de capex	(2,500)
(26,250)	Reserva para instalación de paneles fotovoltaicos	(27,500)
(13,750)	Gastos de estrategia de sostenibilidad	(14,250)
731,557	AFFO	778,461

Nota 13 - Ingresos por arrendamiento

Al 31 de marzo de 2025, 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 afectados 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 ha pasado más de un año cinco meses desde que le ha sido imposible llevar a cabo su operación usual dentro de los Activos.

En tanto se regularizan las operaciones del Arrendatario, el Fideicomiso está haciendo todos sus esfuerzos para que las compañías de seguros que tiene contratadas cubran tanto las reparaciones de los Inmuebles como las pérdidas consecuenciales. Los ingresos no percibidos por el Fideicomiso en el 1T 2025 representan aproximadamente el 8.40% de los ingresos de ese periodo.

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

Región	1T		Variación	
	2025	2024	1T (2025 / 2024)	
	\$	\$	\$	%
Centro	318,467	292,886	25,581	8.73
Norte	97,936	78,300	19,636	25.08
Occidente	440,808	419,954	20,854	4.97
Sur	80,965	77,130	3,835	4.97
Planteles universitarios	938,176	868,270	69,906	8.05
Oficinas	84,129	80,141	3,988	4.98
Centros de Aprendizaje	35,449	33,770	1,679	4.97
Total de ingresos	1,057,754	982,181	75,573	7.69

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

A continuación, se presenta un análisis de la evolución de los ingresos entre el 1T 2025 y el 1T 2024.

Ingresos	1T 2024	Incremento por ajuste en rentas	Incremento por nuevos arrendamientos	Incremento por ampliación en inmuebles	1T 2025
Centros de aprendizaje	33,770	1,679	-	-	35,449
Oficinas	80,141	3,988	-	-	84,129
Planteles Universitarios	868,270	42,005	27,768	133	938,176
	982,181	47,672	27,768	133	1,057,754
ABR					
Centros de aprendizaje	22,707	-	-	-	22,707
Oficinas	34,907	-	-	-	34,907
Planteles Universitarios	484,621	-	47,467	703	532,791
	542,235	-	47,467	703	590,405
No. de inmuebles					
Centros de aprendizaje	35	-	-	-	35
Oficinas	5	-	-	-	5
Planteles Universitarios	26	-	6	-	32
	66	-	6	-	72



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 ²	1T 2025 \$	1T 2024 \$
	Inicio	Terminación					
6	junio de 2018	junio de 2033	15	8 años, 3 meses	354,202	682,048	649,718
1	marzo de 2019	marzo de 2034	15	8 años, 11 meses	4,460	8,639	8,273
1	abril de 2019	abril de 2034	15	9 años, 1 meses	2,932	5,437	5,195
1	mayo de 2019	mayo de 2034	15	9 años, 1 meses	6,375	13,330	12,732
1	junio de 2019	junio de 2034	15	9 años, 3 meses	41,911	-	-
1	noviembre de 2019	noviembre de 2034	15	9 años, 7 meses	11,761	36,949	35,216
2	diciembre de 2019	diciembre de 2034	15	9 años, 8 meses	29,153	116,888	112,166
4	febrero de 2022	febrero de 2037	15	11 años, 10 meses	16,563	9,370	9,010
1	junio de 2022	junio de 2037	15	12 años, 3 meses	67,167	151,575	144,390
1	agosto de 2022	agosto de 2037	15	12 años, 5 meses	6,159	5,095	4,853
1	noviembre de 2023	noviembre de 2038	15	13 años, 8 mes	2,255	656	628
1	mayo de 2024	mayo de 2039	15	14 años, 1 meses	2,346	2,205	-
9	agosto de 2024	agosto de 2039	15	14 años, 4 meses	45,121	25,562	-
30	Total				590,405	1,057,754	982,181

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	1T		Variaciones	
	2025	2024	1T 2025 / 1T 2024	
	\$	\$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	111,980	102,103	9,877	9.67
Seguros y fianzas	5,711	4,718	993	21.05
Impuesto predial	3,073	2,423	650	26.83
Total gastos de operación y mantenimiento	120,764	109,244	11,520	10.55

- 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	1T		Variaciones	
	2025	2024	1T 2025 / 1T 2024	
	\$	\$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social ⁽¹⁾	12,400	18,396	(5,996)	(32.59)
Emolumentos a los miembros independientes de los comités ⁽²⁾	1,952	1,799	153	8.50
Amortización de los derechos de arrendamiento ⁽³⁾	722	707	15	2.12
Gastos generales de oficina	1,834	2,371	(537)	(22.65)
Honorarios profesionales	1,980	577	1,403	243.15
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	1,805	1,677	128	7.63
Otros	955	515	440	85.44
Total gastos de administración	21,648	26,042	(4,394)	(16.87)

- 1) La disminución de los sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social corresponde a la postergación en el pago de los incentivos a Ejecutivos por los resultados en el desempeño de sus funciones por el ejercicio de 2024, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

- 2) Corresponde a la amortización de los derechos de arrendamiento, de las oficinas de FIBRA EDUCA celebrado entre FEM, como arrendatario y una Parte Relacionada como arrendadora que es registrado conforme a la IFRS 16 “Arrendamientos”. Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo de los derechos de arrendamiento pendiente de amortizarse asciende a \$25,044 y \$25,767; respectivamente.

Durante el 1T 2025, FIBRA EDUCA realizó pagos de este arrendamiento por \$1,531(\$1,465 en el 1T 2024); así mismo, registró intereses a cargo por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2025 y 2024 de \$850 y \$869, respectivamente y se presentan en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios. Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los saldos de las obligaciones por arrendamiento circulantes y no circulantes ascienden a \$6,120, \$28,951 y \$6,120, \$29,633; respectivamente.

- 3) En el 1T de 2025 FIBRA EDUCA contrató a diversos especialistas contables, financieros, y fiscalistas para el cumplimiento de sus fines.

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 enero al 31 de marzo de 2025 y 2024, atendiendo al segmento al que pertenecen cada uno de los inmuebles:

Región	ABR m²	2025		1T 2024		Variaciones 1T 2025 / 1T 2024	
		\$	%	\$	%	\$	%
Centro	143,486	277,257	87.06	254,939	88.76	22,318	8.75
Norte	68,274	84,340	86.12	67,862	87.10	16,478	24.28
Occidente	238,865	382,867	86.86	362,793	88.86	20,074	5.53
Sur	82,166	68,484	84.58	64,348	87.44	4,136	6.43
Planteles Universitarios	532,791	812,948	86.65	749,942	86.37	63,006	8.40
Oficinas	34,907	73,185	86.99	68,870	85.94	4,315	6.27
Centros de Aprendizaje	22,707	30,670	86.52	28,861	85.47	1,809	6.27
Total	590,405	916,803	86.67	847,673	86.31	69,130	8.16

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

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

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 marzo de 2025, 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⁾ \$
1 año	4,589,232
1 a 3 años	9,178,464
3 a 5 años	9,178,464
5 a 7 años	9,178,464
más de 7 años	10,447,682
Total	42,572,306

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

17.4 - Huracán Otis (Contingencia)

Al 31 de marzo de 2025, 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.

17.5 - Crédito Fiscal (Contingencia)

Con fecha 3 de marzo de 2025 el Fideicomiso fue notificado por el SAT de la determinación de un crédito fiscal a su cargo como resultado de una revisión del ejercicio 2018. Al respecto, FIBRA EDUCA interpondrá los medios de defensa que la asisten ya que se considera junto con los abogados que asesoran en este tema, que el Fideicomiso cuenta con los argumentos legales para defender sus derechos en consecuencia.

Nota 18 - Hecho posterior

En sesión celebrada el 24 de abril de 2025, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión llevada a cabo el 22 de abril de 2025, el Comité Técnico aprobó llevar a cabo el pago en efectivo, a más tardar el 26 de mayo de 2025, de la distribución a cuenta del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2025 y reembolso de patrimonio por \$778,461.

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2025, fueron autorizados para su emisión el 24 de abril de 2025, por el Mtro. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).