



Bolsa: Bolsa Mexicana de Valores

Clave de Pizarra: EDUCA 18

IPO: 27 de junio de 2018

Clave de Pizarra de los Bonos:

EDUCA 23-L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23-UL

Sitio web: www.fibraeduca.com

Oficinas: Av. San Jerónimo 458, Col. Jardines del Pedregal, Álvaro Obregón, C.P. 01900, CDMX, México.

SOMOS UNA FIBRA ENFOCADA EN ADQUIRIR INMUEBLES PREDOMINANTEMENTE DEL SECTOR EDUCATIVO



PORTAFOLIO DIVERSIFICADO

Contamos con un portafolio altamente diversificado tanto en presencia geográfica como en propiedades educativas.

20 ESTADOS
72 INMUEBLES
590,405 ÁREA BRUTA RENTABLE

FINANCIAMIENTO

En agosto de 2023 debutamos en el mercado de deuda con la emisión de 3 bonos vinculados a sostenibilidad (variable a 3 años, fijo a 7 años y udisado a 10 años), alcanzando un monto de **7,723 millones de pesos** a través de la BMV.

EXPANSIÓN

En agosto de 2024 adquirimos 5 inmuebles a nuestra cartera, 2 en el Estado de México, uno en Tamaulipas y 2 más en Coahuila, adquiriendo un ABR total de 45,121 m², sumando un total de 20 adquisiciones y ABR agregado de 236,523 m² desde el IPO.

NOSOTROS

Contratos de largo plazo

Vigencia de 15 años con ajuste inflacionario anual y extensiones obligatorias por 15 años adicionales. (Plazo remanente de entre 9 y 14 años)

2º LTV más bajo del mercado

No se prevé un nivel mayor a 35%

Política de distribución trimestral

0% de comisiones

Administración internalizada

100% de ocupación

RESULTADOS

FINANCIERO ⁽¹⁾	1T25	2024	2023	2022
Ingreso Operativo Neto (NOI)	916,803	3,513,957	3,558,279	3,158,280
Margen NOI	86.67%	86.49%	86.52%	86.93%
FFO	800,711	3,134,713	2,914,671	2,884,313
AFFO	778,461	2,969,013	2,832,671	2,208,113
POR CBFÍ ⁽²⁾	1T25	2024	2023	2022
CBFI	0.634114	0.630224	0.575100	0.562885
Distribución por CBFÍ	0.63	2.42	2.31	2.29
OPERACIÓN	1T25	2024	2023	2022
Área Bruta Rentable (m²)	590,405	589,702	540,637	538,382
Propiedades	72	72	66	65
Activos Bajo Gestión	38,485,785	38,433,649	36,532,060	35,246,000

(1) Cifras en miles de pesos

(2) Cifras en pesos

Las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en este documento, reflejan convicciones, suposiciones y expectativas sobre el desempeño futuro del Fideicomiso bajo la información con la que se dispone actualmente. Su materialización podría cambiar como resultado de diversos eventos o factores, muchos de los cuales no son e incluso no pueden ser del conocimiento de la Emisora. El Patrimonio del Fideicomiso no incluye ningún tipo de mecanismo que garantice la entrega de distribuciones.

32 CAMPUS UNIVERSITARIOS

Los principales activos de nuestra cartera son operados a través de 27 Campus Universitarios, los cuales pertenecen a 12 marcas educativas relevantes en México. Estas universidades pertenecen a Nacer Global, que es el segundo grupo educativo privado más grande de México por su matrícula de alumnos, Nacer se enfoca en los segmentos de ingresos medios y bajos, en los cuales tiene un alto potencial de crecimiento.

35 CENTROS DE APRENDIZAJE

A diferencia de las instituciones educativas tradicionales, los centros de aprendizaje, clientes de Fibra Educa, cuentan con una oferta educativa especializada y un mercado objetivo más amplio, lo que permite diversificar el portafolio. Por ejemplo, Quick Learning es una marca reconocida en México que se especializa en la enseñanza del idioma inglés a través de una amplia gama de cursos

5 EDIFICIOS DE OFICINAS

Nuestras oficinas están arrendadas a marcas reconocidas como El Economista, el periódico financiero más influyente de México, y Mexicana de Becas, un fondo de ahorro educativo que administra casi US\$180 millones y atiende a 40 mil clientes.

