



FIBRA EDUCA | Resultados Dictaminados del
Ejercicio 2019 y Primer Trimestre 2020 FIBRA EDUCA
| Resultados Dictaminados del Ejercicio 2019 e Informe
Trimestral 1T 2020

Tiene el gusto de invitarte a su
Conferencia Telefónica
RESULTADOS DICTAMINADOS DEL EJERCICIO
2019 Y PRIMER TRIMESTRE 2020
Martes 12 de mayo de 2020
Hora: 9:00 hrs. (Ciudad de México)
Para acceder, favor de marcar:

55 2881-4629 – Participantes México CDMX (Principal)
55 2881-4628– Participantes México CDMX (Alternativo)
+1 (888) 858-3559– Participantes, USA 800 TollFree
+1 (917) 341-2829– Participantes, USA New York

Participantes:

Jorge Nacer Gobera, Presidente del Comité Técnico Raúl
Patricio Martínez Solares Piña. Director General/RI Juan
Galindo Valadez, Director de Administración y Finanzas

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



**Fideicomiso Irrevocable
No. F/3277 en Banco Invex, S. A.
Institución de Banca Múltiple,
INVEX Grupo Financiero
(Fibra Educa) y Subsidiaria**

Estados financieros consolidados por
los años que terminaron el 31 de
diciembre de 2019 y 2018, e Informe
de los auditores Independientes del
18 de marzo de 2020



**Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco Invex, S. A.
Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (Fibra Educa)
y Subsidiaria**

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros consolidados 2019 y 2018**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de Situación Financiera Consolidados	5
Estados de Resultados Integrales Consolidados	6
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes Consolidados	7
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados	8
Notas a los Estados Financieros Consolidados	9



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y de Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (Fibra Educa) y Subsidiaria

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero y Subsidiaria ("el Fideicomiso" o "FIBRA EDUCA"), los cuales comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y los estados de resultados integrales consolidados, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes consolidados y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como sus resultados integrales consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



Valuación de las propiedades de inversión

Como se explica en la Nota 5.c de los Estados Financieros Consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la Administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. En el caso de los inmuebles propiedad de Fibra Educa se ha elegido un ponderado de diversos enfoques, incluyendo el de valor de capitalización de ingresos según el contrato actual y mercado, capitalización directa y de mercado por comparación de inmuebles del mismo sector.

La prueba de la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión fue significativa para nuestra auditoría debido a que el proceso de valuación es complejo. Nuestros procedimientos incluyeron la estimación del valor razonable de las propiedades con el uso de especialistas mediante diferentes elementos disponibles en las circunstancias, utilizando metodologías comparables.

Además, hemos validado la integridad de las propiedades consideradas en la valuación; las competencias técnicas del perito independiente que apoya a la Administración.

Las revelaciones del Fideicomiso sobre las propiedades de inversión están incluidas en la Nota 9 a los Estados Financieros Consolidados. Si existiese algún cambio en los supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente y afectar los estados financieros consolidados. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Otra información incluida en el documento que contiene los estados financieros consolidados auditados

La Administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (“las Disposiciones”). El Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ningún nivel de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones.

Responsabilidad de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las IFRS, emitidas por el IASB y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.



Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidad del auditor independiente sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.



Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
Ciudad de México, México
18 de marzo de 2010



Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco Invex, S. A.
Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero
(Fibra Educa) y Subsidiaria

Estados de Situación Financiera Consolidados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras en miles de pesos mexicanos)

Activo	Nota	2019	2018
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 793,130	\$ 6,894,234
Clientes - partes relacionadas	7	1,003	12,902
Pagos anticipados		1,323	2,906
Impuesto al valor agregado por recuperar – Neto	8	<u>1,147,118</u>	<u>1,887,674</u>
Total, activo circulante		<u>1,942,574</u>	<u>8,797,716</u>
Activo no circulante			
Propiedades de inversión	9	26,240,121	19,131,998
Equipo de cómputo - Neto (depreciación acumulada de \$120)		300	251
Derechos de arrendamiento	2f	38,506	-
Mejoras a locales arrendados		486	-
Depósitos en garantía		24	-
Activo intangible – Neto		<u>941</u>	<u>941</u>
Total, activo no circulante		<u>26,280,378</u>	<u>19,133,190</u>
Total, activo		<u>\$ 28,222,952</u>	<u>\$ 27,930,906</u>
Pasivo y patrimonio contable			
Pasivo circulante			
Proveedores y otras cuentas por pagar		\$ 3,973	\$ 2,391
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7	20,986	-
Otros impuestos retenidos por pagar		2,148	871
Obligaciones por arrendamiento	2f	<u>3,917</u>	<u>-</u>
Total, pasivo circulante		<u>31,024</u>	<u>3,262</u>
Pasivo no circulante			
Obligaciones por arrendamiento	2f	36,697	-
Beneficios a los empleados	10	<u>44</u>	<u>-</u>
Total, pasivo no circulante		<u>36,741</u>	<u>-</u>
Total, pasivo		<u>67,765</u>	<u>3,262</u>
Patrimonio contable:			
Patrimonio contribuido - Neto	12	27,164,535	27,924,775
Gastos de emisión	12	(365,137)	(365,137)
Utilidades retenidas		<u>1,355,789</u>	<u>368,006</u>
Total, patrimonio contable		<u>28,155,187</u>	<u>27,927,644</u>
Total, pasivo y patrimonio contable		<u>\$ 28,222,952</u>	<u>\$ 27,930,906</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco Invex, S. A.
Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero
(Fibra Educa) y Subsidiaria

Estados de Resultados Integrales Consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Cifras en miles de pesos mexicanos, excepto número y utilidad por CBFI)

	Nota	2019	2018
Ingresos por arrendamiento	7 y 13	\$ 2,284,250	\$ 1,026,445
Costos y gastos por:			
Operación y mantenimiento	14	207,491	82,560
Administración	15	85,241	28,292
Total, costos y gastos		<u>292,732</u>	<u>110,852</u>
Subtotal		<u>1,991,518</u>	<u>915,593</u>
Ganancia (pérdida) por ajustes al valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	9	<u>158,595</u>	<u>(679,536)</u>
Utilidad de operación		<u>2,150,113</u>	<u>236,057</u>
Resultado de financiamiento:			
Intereses ganados	6 y 8	494,904	270,051
Intereses a cargo	2f	(3,919)	-
Otros gastos financieros		(16)	-
Fluctuación cambiaria – Neto		<u>(17)</u>	<u>4</u>
Total, Resultado de Financiamiento		<u>490,952</u>	<u>270,055</u>
Utilidad neta del año		<u>2,641,065</u>	<u>506,112</u>
Otras partidas integrales	10	<u>(11)</u>	<u>-</u>
Utilidad integral del año		<u>\$ 2,641,054</u>	<u>\$ 506,112</u>
Utilidad neta e integral básica por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFI)		\$ 2.1520	\$ 0.4124
Utilidad neta e integral diluida por CBFI		\$ 2.1509	\$ 0.4122
Promedio ponderado de CBFIs en circulación*		<u>1,227,253,438</u>	<u>1,227,130,401</u>
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos de dilución*		<u>1,227,853,351**</u>	<u>1,227,900,401</u>

*Este promedio se determinó tomando como base un período que cubre desde la fecha de la colocación.

**11,923 CBFIs fueron puestos en circulación antes de la fecha de emisión de los estados financieros

Las notas adjuntas son parte de los Estados Financieros Consolidados.



Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en 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

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018
 (Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Nota	Patrimonio contribuido - Neto	Gastos de emisión	Utilidades retenidas	Total Patrimonio Contable
Oferta pública inicial	1	\$ 8,200,000	\$ -	\$ -	\$ 8,200,000
Aportación de propiedades de inversión	1 y 9	15,280,000	-	-	15,280,000
Sobre asignación de oferta pública	1	1,062,608	-	-	1,062,608
Gastos de Emisión	12	-	(365,137)	-	(365,137)
Determinación del Valor Razonable por contribución de propiedades	9	3,838,599	-	-	3,838,599
Distribución del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	12	(456,432)	-	(138,106)	(594,538)
Utilidad integral del año		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>506,112</u>	<u>506,112</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018		27,924,775	(365,137)	368,006	27,927,644
Distribución del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	12	(763,723)	-	(1,653,271)	(2,416,994)
Pago en CBFIs a los miembros de los Comités	7c y 12	3,483	-	-	3,483
Utilidad integral del año		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,641,054</u>	<u>2,641,054</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019		<u>\$ 27,164,535</u>	<u>\$ (365,137)</u>	<u>\$ 1,355,789</u>	<u>\$ 28,155,187</u>

Las notas adjuntas son parte de los Estados Financieros Consolidados.



Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco Invex, S. A.
Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero
(Fibra Educa) y Subsidiaria

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Nota	2019	2018
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Utilidad neta del año		\$ 2,641,065	\$ 506,112
Ajustes por:			
Intereses ganados	6 y 8	(494,904)	(270,051)
Intereses a cargo	2f	3,919	-
Pago en CBFIs a los miembros de los Comités	7c y 12	3,483	-
Depreciación		113	7
Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	2f	2,765	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – Neto	9	<u>(158,595)</u>	<u>679,536</u>
		<u>(643,219)</u>	<u>409,492</u>
Disminución (aumento) en:			
Clientes - partes relacionadas	7	11,899	(12,902)
Pagos anticipados		1,583	(2,906)
Impuesto al valor agregado por recuperar – Neto	8	740,556	(1,887,674)
Aumento en:			
Proveedores y otras cuentas por pagar		1,582	2,391
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7	20,986	-
Otros impuestos retenidos por pagar		1,277	871
Beneficios a los empleados	10	<u>33</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en actividades de operación		<u>2,775,762</u>	<u>(984,616)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Intereses ganados	6 y 8	494,904	270,051
Propiedades de inversión	9	(6,949,528)	(692,935)
Equipo de cómputo		(162)	(258)
Depósito en garantía		(24)	-
Mejoras a locales arrendados		(502)	-
Activo intangible – Neto		<u>-</u>	<u>(941)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(6,455,312)</u>	<u>(424,083)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Recursos recibidos de oferta pública inicial	1	-	8,200,000
Recursos recibidos de sobre asignación de oferta pública	1	-	1,062,608
Gastos de emisión	1	-	(365,137)
Obligaciones por arrendamiento - Neto	2f	(4,560)	-
Distribución de patrimonio y resultado fiscal	12	<u>(2,416,994)</u>	<u>(594,538)</u>
Efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento		<u>(2,421,554)</u>	<u>8,302,933</u>
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		(6,101,104)	6,894,234
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>6,894,234</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>\$ 793,130</u>	<u>\$ 6,894,234</u>

Las notas adjuntas son parte de los Estados Financieros Consolidados.



**Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco Invex, S. A.
Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero
(Fibra Educa) y Subsidiaria**

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Cifras en miles de pesos mexicanos, a menos que se indique otra denominación)

1. Historia y Actividad del Fideicomiso

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, (“Fideicomiso F/3277”) y su subsidiaria Fibra Educa Management, S. C. (conjuntamente el “Fideicomiso” o “FIBRA EDUCA”) fueron constituidos el 19 de septiembre de 2017 y el 31 de enero de 2018, respectivamente, con una duración indefinida. FIBRA EDUCA, es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (“FIBRA”), constituido bajo las leyes mexicanas, con domicilio en Av. San Jerónimo #458, Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, C. P. 01090, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, teléfono 52 (55) 88 42 55 00 y tiene como principal actividad adquirir, desarrollar, arrendar y operar bienes inmuebles, preponderantemente que se destinen al sector educativo en México.

A continuación, se menciona 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) Fideicomiso F/3277, mantiene una inversión permanente equivalente al 99.99% en el Capital Social de FEM. El 15 de marzo de 2018, se celebró un contrato de prestación de servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, con el propósito principal de que FEM pueda llevar a cabo la administración del Fideicomiso F/3277. El Administrador no cobrará contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolvente que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas.

FIBRA EDUCA fue constituida mediante la aportación inicial de \$1 peso, pagado por el Fideicomitente al Fiduciario. Desde la fecha de constitución y hasta la fecha de colocación en el mercado de valores (27 de junio de 2018), FIBRA EDUCA no tuvo ninguna operación, y, por lo tanto, no se presenta información financiera por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2017.

El 27 de junio de 2018, se llevaron a cabo las operaciones que se describen a continuación:

- a) Los Fideicomitentes iniciales contribuyeron con una cartera inmobiliaria inicial de aportación al Fideicomiso a cambio de 764,000,000 CBFIs, con valor de \$20 pesos cada uno, equivalentes a \$15,280,000. Esta cartera inicial se integra por: i) 47 inmuebles pertenecientes al sector educativo con un Área Bruta Rentable (“ABR”) de 318,272 m² y ii) 5 inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m². Estos inmuebles se encuentran ubicados en 17 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional. La cartera de aportación tiene una ocupación del 100%.
- b) Se llevó a cabo la colocación de 410,000,000 CBFIs en el mercado de valores en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”), a un precio de \$20 pesos cada uno, equivalentes a \$8,200,000.



El 17 de julio de 2018, de conformidad con los términos y condiciones establecidas en el contrato de colocación, se ejerció la opción de sobreasignación por 53,130,401 CBFIs, a un precio de \$20 pesos cada uno, equivalente a \$1,062,608.

Los gastos de emisión, por la colocación y la sobreasignación de los CBFIs anteriormente mencionados ascendieron a \$365,137, los cuales se presentan por separado como una disminución dentro del Patrimonio Contable.

En abril de 2018, se celebraron 6 contratos de arrendamiento con condición suspensiva a la oferta inicial y al cruce, de los 52 inmuebles de la aportación inicial, con una duración de 15 años. El 27 de junio de 2018, se cumplió la condición suspensiva y se dio inicio el arrendamiento de estos inmuebles. Al 31 de diciembre de 2019, el plazo remanente de estos contratos es de 13 años y 6 meses. De conformidad con lo establecido en estos contratos, el valor de la renta mensual ascendía a \$167,405; este monto fue y será actualizado cada aniversario de la vigencia de los contratos, mediante la aplicación anual del Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”), y cada 5 años el importe de la renta se ajustará conforme al valor razonable de las propiedades de inversión. El 27 de junio de 2019 se cumplió el primer aniversario de estos contratos, por lo que el valor de la renta mensual asciende a \$174,088, a partir de esa fecha.

En sesión del Comité Técnico, celebrada el 24 de octubre de 2018, se resolvió aprobar la primera Distribución del Resultado Fiscal y Patrimonio a los Tenedores de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, que corresponde a las operaciones que se llevaron a cabo por el periodo del 27 de junio al 30 de septiembre de 2018, por \$594,538, misma que fue pagada el 26 de noviembre de 2018 (Véase Nota 12).

FIBRA EDUCA, califica para ser tratada como una FIBRA, de conformidad con lo señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta (“LISR”). Las utilidades generadas por FIBRA EDUCA, se distribuyen a los titulares de CBFIs y, por lo tanto, el Fideicomiso no está sujeto al pago del Impuesto sobre la Renta (“ISR”). Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188, de la LISR establecen 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.

Eventos relevantes

A continuación, se hace una semblanza de los eventos más relevantes, que FIBRA EDUCA llevó a cabo durante el ejercicio 2019:

i. Adquisiciones de Propiedades de Inversión

FIBRA EDUCA llevo a cabo 7 adquisiciones de inmuebles pertenecientes al sector educativo, con un ABR total de 96,017 m², que representa un incremento del 27.19%, respecto al que se tenía al 31 de diciembre de 2018. El precio pagado por estos inmuebles fue de \$6,398,013, más los gastos accesorios (Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (“ISAI”), Gastos Notariales, Gastos Legales, Avalúos, etc.) que ascendieron a \$551,515 (Véase en la Nota 9).

Previo a la formalización de estas adquisiciones, ya se habían celebrado 7 contratos de arrendamiento con cláusula suspensiva, y entraron en vigor a partir de las fechas en que fueron adquiridos dichos inmuebles (Véase Nota 13).

ii. Incremento en el Valor de las rentas

El valor de las rentas de la cartera inmobiliaria inicial se actualizó mediante la aplicación anual del INPC, toda vez que el 27 de junio de 2019, estos contratos cumplieron su primer aniversario. El incremento mensual de los arrendamientos fue de 3.99%, equivalente a \$6,683. (véase Nota 13).

iii. Distribuciones del Resultado Fiscal y reembolso de Patrimonio

Durante el ejercicio 2019, FIBRA EDUCA realizó diversos pagos de Distribuciones del Resultado Fiscal y reembolso de Patrimonio en efectivo, por un total de \$2,416,994, según se detalla en la Nota 12.



iv. ***Devolución del Impuesto al Valor Agregado***

El 29 de marzo de 2019, FIBRA EDUCA recibió por parte del Servicio de Administración Tributaria la devolución que había solicitado del Impuesto al Valor Agregado (“IVA”), por \$1,188,654, más su respectiva actualización de \$19,137, misma que se presenta en el rubro de intereses a favor dentro del Estado de Resultados Integrales Consolidados (Véase Nota 8).

v. ***Circulación de CBFIs***

Con base en los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 6 de diciembre de 2018, durante el ejercicio 2019, FIBRA EDUCA puso en circulación 170,087 CBFIs que se encontraban en tesorería, equivalentes a \$3,483, con la finalidad de poder liquidar los emolumentos a los miembros de los Comités del Fideicomiso. Después de haber surtido efectos estas emisiones, los CBFIs en circulación ascienden a 1,227,300,488.

vi. ***Cancelación de CBFIs***

Con fecha 6 de diciembre de 2019, se autorizó por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; como consecuencia de los acuerdos adoptados por la Asamblea de Tenedores del 6 de diciembre de 2018 la cancelación de 36,099,599 CBFIs por no ser necesarios para su colocación en el mercado secundario ni para suscripción preferente, habiéndose depositado el macrotítulo actualizado en S.D. INDEVAL, Institución para el Depósito de Valores, S. A. de C. V. (INDEVAL) por la cantidad de 1,227,900,401.

2. Bases de presentación

Los Estados Financieros Consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) y sus Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), aplicables a entidades que reportan bajo IFRS.

a. ***Costo Histórico***

Los Estados Financieros Consolidados, han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por el Efectivo y Equivalentes de Efectivo, las Propiedades de Inversión, los Derechos y Obligaciones de arrendamiento y los Beneficios a los Empleados, que se valúan a su valor razonable, según se describe en las políticas contables más adelante.

b. ***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.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en 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 en la Nota 4i..

c. ***Moneda Funcional y de Informe***

Los montos incluidos en los Estados Financieros Consolidados de cada una de las entidades que lo conforman se expresan en la moneda del entorno económico primario donde opera cada una de ellas (moneda funcional).



La moneda en que se presentan los Estados Financieros Consolidados es el peso mexicano, que a su vez es la moneda funcional y de presentación.

d. ***Negocio en Marcha***

La estructura financiera del Fideicomiso, le ha permitido operar con liquidez. El presupuesto y las proyecciones financieras del Fideicomiso, tomando en cuenta las posibles variaciones en el desempeño operacional, muestran que el Fideicomiso es capaz de operar como negocio en marcha. FIBRA EDUCA, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las obligaciones de hacer o no hacer, establecidas en el contrato del propio Fideicomiso.

La Administración tiene una expectativa razonable de que el Fideicomiso, cuenta con los recursos suficientes para continuar operando como negocio en marcha en un futuro previsible. En consecuencia, el Fideicomiso, considera la base de negocio en marcha para preparar sus Estados Financieros Consolidados.

e. ***Consolidación***

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso F/3277 y su subsidiaria han sido eliminados en la preparación de los Estados Financieros Consolidados.

Los Estados Financieros Consolidados incluyen los del Fideicomiso F/3277 y los de su subsidiaria Fibra Educa Management, S. C., en la que tiene control.

El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene derecho, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso F/3277 que fue la fecha de su constitución (31 de enero de 2018), y se dejará de consolidar cuando se pierda el control.

El Fideicomiso F/3277 reevalúa si tiene o no el control en una entidad; considerando los hechos y circunstancias en uno o más de los tres elementos de control que se mencionaron anteriormente.

Cuando el Fideicomiso tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. El Fideicomiso considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto del Fideicomiso F/3277 en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación del Fideicomiso F/3277 en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el Fideicomiso, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que el Fideicomiso tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de la subsidiaria se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los Estados Financieros de la subsidiaria para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables del Fideicomiso.



f. **Reconocimiento de nuevas disposiciones en las IFRS**

Aplicación de IFRS que son obligatorias

FIBRA EDUCA implementó a partir del 1 de enero de 2019, la IFRS 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), con un enfoque prospectivo, la cual establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios. El impacto inicial de la adopción de la IFRS 16 en los Estados Financieros Consolidados de FIBRA EDUCA se describe a continuación.

(a) *Impacto de la nueva definición de arrendamiento*

FIBRA EDUCA ha determinado aplicar la solución práctica disponible para la transición a IFRS 16 para no revalorar si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por lo tanto, la definición de arrendamiento conforme a la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS”, por sus siglas en inglés) 17 y la IFRIC 4 continúa aplicándose a los contratos celebrados o modificados previo al 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La IFRS 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de “riesgos y beneficios” de la IAS 17 y de la IFRIC 4.

FIBRA EDUCA aplica la definición de un arrendamiento y las guías relacionadas delineadas en la IFRS 16 a todos los contratos celebrados o modificados en o partir del 1 de enero de 2019. Para la adopción inicial de IFRS 16, FIBRA EDUCA llevó a cabo un proyecto de implementación, que reveló que la nueva definición de arrendamiento bajo IFRS 16 no cambia de forma significativa el alcance de los contratos que cumplen la definición de arrendamiento para FIBRA EDUCA.

(b) *Impacto de la contabilidad como arrendatario*

(i) Arrendamientos operativos previos

La IFRS 16 cambia la forma en que la Entidad contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la IAS 17, los cuales se mantenían fuera de los Estados de Situación Financiera Consolidado.

Al aplicar la IFRS 16, para todos los arrendamientos (exceptuando los mencionados posteriormente), FIBRA EDUCA:

- (a) Reconoce los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamientos en el Estado de Situación Financiera Consolidado, medido inicialmente al valor presente de la serie de pagos por arrendamiento futuros.
- (b) Reconoce la amortización de los activos por derechos de uso y el interés generado por los pasivos por arrendamiento en el Estado de Resultados Integrales Consolidado.
- (c) Separa el monto total de efectivo pagado a capital (presentado dentro de las actividades de financiamiento) y a intereses (presentado dentro de actividades de financiamiento) en el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado.

Bajo IFRS 16, los activos por derechos de uso se prueban por deterioro conforme a la IAS 36.



Para arrendamientos de corto plazo (con plazo de 12 meses o menos) y de activos de bajo valor, FIBRA EDUCA ha optado por reconocer un gasto por arrendamiento bajo el método de línea recta, tal y como lo permite la IFRS 16. Este gasto se presenta en “otros gastos” en el Estado de Resultados Integrales Consolidado.

Impacto financiero inicial por la adopción de la IFRS 16

Las tablas presentadas a continuación muestran los efectos por la aplicación de la IFRS 16 para el periodo actual.

		2019		
<u>Derechos de arrendamiento</u>				
Saldo al 1 de enero de 2019		\$		41,255
Menos:				
Amortización			<u>(2,749)</u>	
Saldo al 31 de diciembre de 2019		\$		<u>38,506</u>
	Corto plazo		Largo plazo	Total
<u>Obligaciones de arrendamiento</u>				
Saldo al 1 de enero de 2019	\$	4,164	\$	37,091
Traspaso de largo a corto plazo		3,917		(3,917)
Intereses		396		3,523
Pagos realizados		<u>(4,560)</u>		<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$	<u>3,917</u>	\$	<u>36,697</u>
			\$	<u>40,614</u>

Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS que son efectivas por los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2019.

En el año en curso, FIBRA EDUCA ha adoptado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones de las IFRS emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos Estados Financieros Consolidados.

Modificaciones a IFRS 9
Características de prepago con compensación negativa

FIBRA EDUCA adoptó las modificaciones a la IFRS 9 por primera vez en el periodo actual. Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de únicamente pagos de capital e intereses (“SPPI”, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente se debe de obtener un resultado negativo a la prueba de SPPI.

Modificaciones a la IAS 19
Modificación, reducción o liquidación del plan de Beneficios a Empleados

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRA EDUCA adoptó los lineamientos de la IAS 19 “Beneficios a los Empleados”, reconociendo un pasivo a largo plazo por \$44. El Costo Neto del periodo fue de \$33, que se reconoció en los Gastos de Administración y \$11 como Otra Partida Integral, de los Estados de Resultados Integrales Consolidados.



El cálculo actuarial incluye las modificaciones a la IAS 19, aplicables a partir del 1 de enero de 2019, según se menciona a continuación:

Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) es calculada al medir el pasivo o activo por beneficios definidos, utilizando supuestos actuales y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación (reducción o liquidación) del plan, pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición superavitaria). La IAS 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (reducción o liquidación) del plan se determina a través de un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados integrales.

Los párrafos relacionados con la medición del costo actual del servicio y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos. Ahora se requerirá usar los supuestos actualizados de la remediación para determinar el costo actual del servicio y el interés neto después de la modificación (reducción o liquidación) del plan y por el resto del periodo de reporte. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que para el periodo posterior a la modificación (reducción o liquidación) del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos revaluado según la IAS 19 con la tasa de descuento utilizada en la nueva remediación (teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto.

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos Estados Financieros Consolidados, FIBRA EDUCA no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 17	<i>Contratos de Seguro</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Definición de un negocio</i>
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	<i>Definición de materialidad</i>
Marco Conceptual	<i>Marco Conceptual de las Normas IFRS</i>

La Administración espera que la adopción de los estándares antes mencionados no tenga un impacto importante en los Estados Financieros Consolidados de FIBRA EDUCA en períodos futuros. A continuación, se presenta una semblanza de estas nuevas Normas, excepto de la IFRS 17, que no es aplicable a FIBRA EDUCA.

Modificaciones a IFRS 3 Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), éstas no son necesariamente requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.



Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer periodo de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la IAS 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Marco Conceptual de las Normas IFRS

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS. El documento contiene modificaciones para las IFRS 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, IFRIC 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

3. Resumen de políticas contables significativas

A continuación, se resumen las políticas contables significativas utilizadas para la elaboración de estos Estados Financieros Consolidados, las cuales han sido aplicadas consistentemente, a menos que se especifique lo contrario.

a. *Instrumentos Financieros*

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 4.a y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación:

- i. *Efectivo y equivalentes de efectivo* - Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable con cambios en resultados.



- ii. *Clientes - Partes Relacionadas* - Las cuentas por cobrar a clientes - Partes Relacionadas, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.
- iii. *Deterioro del valor de los activos financieros* - Para los activos financieros, distintos a los activos financieros que son medidos a valor razonable con cambios en resultados, se encuentran sujetos a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados a costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.
- iv. *Baja de activos financieros* - El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.
- v. *Clasificación como deuda o patrimonio* - Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo con la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

- vi. *Instrumentos de patrimonio* - Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “aportación de propiedades de inversión” y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 9.

- vii. *Pasivos financieros* - Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Posteriormente se valúan a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros - El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.



b. **Pagos anticipados**

Los pagos anticipados representan aquellas erogaciones efectuadas por el Fideicomiso, en donde no han sido transferidos los beneficios y riesgos inherentes a los bienes que está por adquirir o a los servicios que está por recibir. Los pagos anticipados se registran a su costo y se presentan en los Estados de Situación Financiera Consolidados como activos circulantes o no circulantes, dependiendo del rubro de la partida de destino. Una vez recibidos los bienes y/o servicios, relativos a los pagos anticipados, estos deben reconocerse como un activo o como un gasto en los Estados de Resultados Integrales Consolidados del periodo según sea la naturaleza respectiva.

c. **Propiedades de Inversión**

Las Propiedades de Inversión son activos donde el Fideicomiso pretende obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas.

Las Propiedades de Inversión adquiridas se registran inicialmente a su costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de los activos. Las Propiedades de Inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las Propiedades de Inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la Propiedad de Inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las Propiedades de Inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ganancia (pérdida) por ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión - Neto” dentro de los Estados de Resultados Integrales Consolidados.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las Propiedades de Inversión.

Una Propiedad de Inversión se da de baja a su disposición o cuando la Propiedad de Inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición.

Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en la utilidad o pérdida integral en el período en el cual la propiedad se da de baja, en su caso.

Debido a que las Propiedades de Inversión, están registradas a su valor razonable, no son sujetas de depreciarse, de conformidad con lo establecido en la IAS 40 “Propiedades de Inversión”.

d. **Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o asumida) resultante de eventos pasados, es probable que se presente la salida de recursos económicos para liquidar la obligación y el monto puede ser estimado razonablemente. Las provisiones por reestructuración incluyen las penalizaciones por cancelación anticipada de arrendamientos e indemnización por despido de empleados. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras estimadas. El importe reconocido como provisión es la mejor estimación sobre el periodo que se informa, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, el desembolso viene constituido por el importe, evaluado de forma racional, que el Fideicomiso tiene que pagar para cancelar la obligación al final del periodo sobre el que se informa, o para transferirla a un tercero en esa fecha.



Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se produzca una salida de recursos económicos para su liquidación se determina considerándolas en su conjunto. En estos casos, la provisión así estimada se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de una partida específica considera en el conjunto sea remota.

e. ***ISR causado y diferido***

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso F/3277 califica para ser tratado como una FIBRA, de conformidad con lo señalado en la LISR. Las utilidades generadas por el Fideicomiso F/3277, se atribuyen a los titulares de los CBFIs y, por lo tanto, el Fideicomiso F/3277 no es sujeto al ISR.

El impuesto causado y diferido correspondiente al ISR de FEM, es reconocido como un gasto en los resultados del periodo, excepto cuando haya surgido de una transacción o suceso que se reconozca fuera del resultado del periodo como otro resultado integral o una partida reconocida directamente en el Patrimonio.

El ISR diferido de FEM, se registra con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer un impuesto diferido para todas las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se esperan materializar en el futuro, a las tasas promulgadas en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de los Estados Financieros Consolidados.

El ISR causado y diferido de FEM no tiene impacto material y no se considera hacer revelaciones adicionales.

f. ***Beneficios a los empleados y Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)***

Beneficios a empleados

FIBRA EDUCA proporciona beneficios a sus empleados a corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, vacaciones, compensaciones anuales y bonos pagaderos en los siguientes 12 meses. El Fideicomiso reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentre contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

FIBRA EDUCA reconoció la provisión por beneficios por terminación de la relación laboral por causas distintas a la reestructura, registrada con base en estudios actuariales realizados por peritos independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de Administración en los Estados de Resultados Integrales Consolidados.

La PTU diferida se registra con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, la cual consiste en reconocer una PTU diferida para todas las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se esperan materializar en el futuro.

La PTU causada y diferida de FEM no tiene impacto material y no se considera hacer revelaciones adicionales.

g. ***Pagos basados en CBFIs***

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan (Véase Nota 7.c).



Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

Para la transacción de pagos basados en CBFIs liquidables en efectivo, se reconoce un pasivo por los bienes o servicios adquiridos, valuados inicialmente al valor razonable del pasivo. Al final de cada periodo de reporte, hasta que se liquide, así como en la fecha de liquidación, el Fideicomiso reevalúa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

h. ***Reconocimiento de ingresos***

FIBRA EDUCA, reconoce un ingreso cuando puede ser medido de manera confiable, es probable que los beneficios económicos fluyan al Fideicomiso en el futuro y se cumplan los criterios específicos para cada tipo de actividad, que se describen a continuación. FIBRA EDUCA, determina sus estimaciones con base en la experiencia acumulada, tomando en cuenta el tipo de operación y los términos particulares de las mismas.

i. ***Ingresos por arrendamiento***

Los ingresos derivados del arrendamiento de las propiedades de inversión, en el curso normal de las operaciones de FIBRA EDUCA, se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar. Los ingresos se presentan netos del IVA, rebajas y descuentos.

Ingresos por arrendamiento operativo - Los ingresos por arrendamiento operativo, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

ii. ***Ingresos por intereses***

Los ingresos por intereses generados por el equivalente de efectivo se registran cuando son devengados y son calculados utilizando el método de la tasa efectiva de interés.

i. ***Moneda Extranjera***

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los Estados Financieros Consolidados o a la fecha de su liquidación. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los Estados de Resultados Integrales Consolidados.



j. **Estados de Flujos de Efectivo Consolidados**

El Fideicomiso presenta sus Estados de Flujos de Efectivo Consolidados utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta consolidada, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie por la aportación de propiedades de inversión que se muestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado de los Fideicomitentes, y que forma parte de los ajustes de valuación descritos en la Nota 9.

4. **Administración de riesgos financieros**

Las actividades de FIBRA EDUCA, la exponen a una diversidad de riesgos financieros, tales como:

- a. Capital.
- b. Instrumentos financieros.
- c. Mercado.
- d. Tasa de interés.
- e. Crédito.
- f. Liquidez.
- g. Inmobiliario
- h. Valor razonable de instrumentos financieros.
- i. Técnicas de valuación.

El plan de administración de riesgos del Fideicomiso tiene como objetivo minimizar los efectos negativos potenciales derivados de la imprevisibilidad de los mercados en el desempeño financiero de FIBRA EDUCA.

La Administración de riesgos financieros del Fideicomiso está a cargo del Departamento de Tesorería de conformidad con las políticas aprobadas por el Comité Técnico. El Fideicomiso identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros.

a. **Administración del riesgo del capital**

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a los Tenedores, a través de la optimización de los saldos de capital.

La estructura del Patrimonio Contable del Fideicomiso consiste en el Patrimonio Contribuido por los Fideicomitentes, neto de gastos de emisión de la colocación de CBFIs, así como los resultados de operación obtenidos en el curso normal de las operaciones de FIBRA EDUCA. Los objetivos de la administración del Patrimonio del Fideicomiso consisten en administrar los recursos para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad en las distribuciones a los Tenedores y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas al patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital.

	2019		2018
<u>Categorías de Instrumentos Financieros</u>			
Activos Financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 793,130	\$	6,894,234
Clientes - Partes Relacionadas	1,003		12,902



<u>Categorías de Instrumentos Financieros</u>	2019	2018
<i>Pasivos Financieros</i>		
Proveedores y otras cuentas por pagar	\$ 3,973	\$ 2,391
Cuentas por pagar a partes relacionadas	20,986	-
Otros impuestos retenidos por pagar	2,148	871
Obligaciones por arrendamiento	40,614	-

b. ***Objetivos de la administración del riesgo relacionado con los instrumentos financieros***

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs, asegurando la capacidad de hacer distribuciones del Resultado Fiscal a los Tenedores de CBFIs para cumplir cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico del Fideicomiso en este sentido es, entre otros, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

c. ***Administración del riesgo de mercado***

El Fideicomiso está expuesto principalmente a los riesgos financieros de cambios en moneda extranjera, sin embargo, FIBRA EDUCA realizó transacciones de poca importancia, por lo que estos efectos no son materiales y no se consideran revelaciones adicionales en este sentido.

d. ***Administración del riesgo de tasa de interés***

El riesgo de tasa de interés se refiere al riesgo de variaciones en la tasa de interés en la que mantiene el equivalente de efectivo.

La tasa promedio de interés donde FIBRA EDUCA mantiene sus inversiones fue de 7.25% y 7.90% al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

e. ***Administración del riesgo de crédito***

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales y que puedan resultar en una pérdida financiera para el Fideicomiso. Los inmuebles del Fideicomiso, que pertenecen al sector educativo y de oficinas, son arrendados a sus partes relacionadas. Como resultado de ello, el rendimiento depende de su capacidad para cobrar el arrendamiento a los arrendatarios y la capacidad de éstos para hacer los pagos correspondientes. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de arrendatarios no realizan sus pagos en tiempo, cerraran sus negocios o se declararan en quiebra.

La Administración de FIBRA EDUCA, ha determinado que la máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en sus cuentas por cobrar a partes relacionadas dentro del Estado de Situación Financiera Consolidado. El Fideicomiso no tiene cartera vencida a la fecha de estos Estados Financieros Consolidados, y por lo tanto no tiene reconocida una estimación para cuentas de cobro dudoso. En adición, la Administración del Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquidos del Gobierno Federal con madurez de menos de tres meses. La Administración no tiene expectativas significativas de incumplimiento de alguna de sus contrapartes.



Los 59 inmuebles que integran la cartera del Patrimonio del Fideicomiso, son arrendados a 6 arrendatarios, a través de 13 contratos de arrendamiento, que al 31 de diciembre de 2019, contribuyen al ingreso de FIBRA EDUCA de la siguiente manera: (i) Negocios y Visión en Marcha, S. A. de C. V. (15%), (ii) Desarrollo JNG Azcapotzalco, S. A. de C. V. (16%), (iii) Desarrollo JNG Coyoacán, S. A. de C. V. (17%), (iv) Inmobiliaria Ciudad del Sol Guadalajara, S. A. de C. V. (15%), (v) Interpretaciones Económicas, S. A. de C. V. (16%) y (vi) Postulando Ideas, S. A. de C. V. (21%). Los Arrendatarios mencionados, participan en diferentes sectores o subsectores de la educación y son empresas controladas por Nacer Global (parte relacionada).

Los ingresos por rentas que obtiene el Fideicomiso pudieran estar sujetos a concentraciones de riesgo crediticio, toda vez que los contratos de arrendamiento celebrados son con entidades vinculadas a Nacer Global. Sin embargo, dichas empresas son agentes económicos independientes, con su propia estructura de ingresos y gastos y cada una de ellas por separado son capaces de enfrentar las obligaciones de pago de las rentas asociadas a los contratos de arrendamiento que han celebrado con el Fideicomiso.

Cabe señalar que los clientes que tiene el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 mantienen garantías cruzadas entre ellos y con Nacer Global.

El Fideicomiso ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de pago. Así mismo, FIBRA EDUCA, previo a la formalización de los contratos de arrendamiento, lleva a cabo un análisis de la capacidad de pago de los arrendatarios, actualizándola de manera anual.

f. **Administración de riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez representa que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la Administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

En la página siguiente se detallan los vencimientos pendientes del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago.

Diciembre 2019	Menos de 1 año	De 1 a 5 Años	Más de 5 Años	Total
Proveedores y otras cuentas por pagar	\$ 3,973	\$ -	\$ -	\$ 3,973
Cuentas por pagar a partes relacionadas	20,986	-	-	20,986
Obligaciones por arrendamiento	3,917	16,362	20,335	40,614
Otros impuestos retenidos por pagar	<u>2,148</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,148</u>
	<u>\$ 31,024</u>	<u>\$ 16,362</u>	<u>\$ 20,335</u>	<u>\$ 67,721</u>



Diciembre 2018	Menos de 1 año	De 1 a 5 Años	Más de 5 Años	Total
Proveedores y otras cuentas por pagar	\$ 2,391	\$ -	\$ -	\$ 2,391
Otros impuestos retenidos por pagar	871	-	-	871
	<u>\$ 3,262</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,262</u>

El objetivo de la administración del riesgo de liquidez es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs, asegurando la capacidad de hacer distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

g. **Administración del riesgo inmobiliario**

Las Propiedades de Inversión que forman la Cartera del Patrimonio de FIBRA EDUCa, se encuentran expuestas a daños por el curso normal de sus operaciones; para ello la Administración del Fideicomiso inspecciona de manera periódica los inmuebles, asignándoles una calificación de acuerdo con sus condiciones y así poder establecer, en su caso, un plan de mantenimiento.

Al 31 de diciembre de 2019, los Inmuebles han obtenido una calificación satisfactoria y no requieren de un mantenimiento adicional al planeado originalmente.

h. **Valor razonable de instrumentos financieros registrados a costo amortizado**

Los valores en libros de las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas, proveedores y otras cuentas por pagar, otros activos y pasivos financieros son a corto plazo, por consiguiente, se consideran que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

i. **Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable**

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, FIBRA EDUCa toma en cuenta las características del activo o pasivo, en caso de que los participantes del mercado tomen esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos Estados Financieros Consolidados se determina de forma tal que las operaciones de arrendamientos financieros están dentro del alcance de la IAS 17.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen en la página siguiente.

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables. Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3

5. **Estimaciones y juicios contables críticos**

Las estimaciones y juicios utilizados para la elaboración de los Estados Financieros Consolidados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo proyecciones de eventos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales.



El Fideicomiso realiza estimaciones y proyecciones sobre eventos futuros para reconocer y medir ciertos rubros de los Estados Financieros Consolidados. Las estimaciones contables reconocidas probablemente difieran de los resultados o eventos reales. Las estimaciones y proyecciones que tienen un riesgo significativo de derivar en ajustes materiales sobre los activos y pasivos reconocidos durante el ejercicio siguiente se detallan a continuación:

a. **Clasificación de arrendamientos**

Como se explica en la Nota 3.h, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el arrendatario, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

b. **Impuestos a la utilidad**

Para continuar calificando como FIBRA, el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA, de conformidad con lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR.

c. **Valuación de propiedades de inversión**

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo, se integra principalmente por depósitos bancarios e inversiones temporales a la vista, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. En la siguiente página, se presenta la integración, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de dicho saldo.

	2019	2018
Efectivo en bancos	\$ 54	\$ 1,987
Inversiones temporales	<u>793,076</u>	<u>6,892,247</u>
Total	<u>\$ 793,130</u>	<u>\$ 6,894,234</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los intereses a favor obtenidos de estas inversiones ascendieron a \$475,767 y \$270,051, respectivamente.



7. Saldos y transacciones con partes relacionadas

a. *Saldos por cobrar y por pagar*

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, FIBRA EDUCa tiene las siguientes cuentas por cobrar a partes relacionadas, que se derivan del arrendamiento de inmuebles, en el curso normal de sus operaciones:

	2019	2018
Desarrollo JNG Coyoacán, S. A. de C. V.	\$ 1,003	\$ -
Postulando Ideas, S. A. de C. V.	<u>-</u>	<u>12,902</u>
Total	<u>\$ 1,003</u>	<u>\$ 12,902</u>

Durante el ejercicio 2018, el Fideicomiso celebró diversos convenios de compensación de saldos con sus clientes para poder saldar las cuentas por cobrar, que derivan del arrendamiento de inmuebles y las cuentas por pagar, originadas principalmente por los gastos de mantenimiento y predial, que habían sido cubiertas por los arrendatarios a cuenta del Fideicomiso. El importe de esta compensación de saldos, incluyendo el IVA, ascendió a \$70,610. Este mecanismo de compensación se realizó hasta el mes de octubre de 2018 y no se utilizó en lo sucesivo.

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual. Las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con una antigüedad de cobro menores a los 90 días.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso mantiene una cuenta por pagar a Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C., por \$20,986, que se deriva de los servicios de mantenimiento a los inmuebles que conforman el patrimonio de FIBRA EDUCa correspondientes al mes de diciembre del mismo año, los cuales fueron liquidados el 9 de enero de 2020.

b. *Operaciones con partes relacionadas*

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se celebraron las siguientes operaciones con partes relacionadas, las cuales fueron celebradas como si las condiciones de las contraprestaciones fueran equivalentes a operaciones similares realizadas con terceros independientes, según se muestra a continuación:

	2019	2018
Aportaciones de Propiedades de Inversión (Véase Nota 1 y 9)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 15,280,000</u>
Ingresos:		
Ingresos por arrendamiento ⁽¹⁾	<u>\$ 2,284,250</u>	<u>\$ 1,026,445</u>
Gastos:	2019	2018
Reembolsos ⁽²⁾	<u>\$ 5,647</u>	<u>\$ 56,080</u>
Subarrendamiento (Véase Nota 2f)	<u>\$ 4,560</u>	<u>\$ -</u>
Mantenimiento y conservación ⁽³⁾	<u>\$ 198,066</u>	<u>\$ 35,888</u>

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, FIBRA EDUCa tiene celebrados 13 y 6 contratos de arrendamiento de inmuebles, respectivamente, según se describe en la Nota 13.



- (2) Durante el ejercicio 2019 y 2018, el Fideicomiso realizó reembolsos de gastos por los siguientes conceptos:

	2019	2018
Predial	\$ 5,647	\$ 38,424
Seguros y fianzas	-	3,672
Agua	-	3,240
Administración Interna	-	4,196
Papelería y gastos generales de oficina	-	744
Teléfono e Internet	-	2,243
Arrendamiento	-	2,284
Gastos de colocación	-	1,277
	<u>\$ 5,647</u>	<u>\$ 56,080</u>

- (3) El 1 de enero de 2019, FIBRA EDUCA celebró un contrato prestación de servicios de mantenimiento con su parte relacionada Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C. (“Montevideo”), para que éste último brinde los servicios de mantenimiento que a petición del Administrador le solicite con la finalidad que los inmuebles que conforman la cartera del Fideicomiso puedan operar en óptimas condiciones. Dentro de estos servicios incluyen, sin limitar, los siguientes asuntos:

- a) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para el mantenimiento de los inmuebles que conforman la cartera del Fideicomiso.
- b) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento.
- c) Informar al Administrador el resultado de sus actividades, indicando el avance de los servicios encomendados, en su caso las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones por corregir dichas desviaciones.
- d) En general, prestar todas las actividades que conlleven a lograr el adecuado mantenimiento de los inmuebles que conforman la cartera del Fideicomiso.

Montevideo cobrará una contraprestación mensual equivalente al monto de los gastos efectivamente erogados por concepto de la prestación de los servicios de mantenimiento para cada uno de los inmuebles de la cartera del Fideicomiso, dichos gastos deberán ser detallados y evidenciados debidamente al Administrador, desglosando los conceptos de mano de obra y materiales en los que hubiese incurrido para la ejecución de cada uno de ellos.

Compensación del personal clave y pagos basados en CBFIs

El personal clave incluye a los directores y miembros de los Comités Técnico, de auditoría, prácticas, nominaciones y compensaciones. Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso otorgó los siguientes beneficios al personal clave:

	2019	2018
Sueldos y otros beneficios a corto plazo a directivos	<u>\$ 13,672</u>	<u>\$ 6,530</u>
Emolumentos a los miembros de los Comités ⁽¹⁾	<u>\$ 8,967</u>	<u>\$ 3,567</u>



- (1) De conformidad con lo acordado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 6 de diciembre de 2018, los emolumentos a los miembros de los Comités Técnico, de Auditoría, Prácticas, Nominaciones y de Compensaciones, se liquidarán 50% en efectivo y el 50% restante con CBFIs al precio de cotización de cierre de la sesión bursátil del día que tenga lugar la sesión de que se trate, guardando en todo caso la mayor equivalencia entre ambas proporciones en caso de que dicha cotización no arroje una cifra exactamente equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de los emolumentos en CBFIs.

Durante el ejercicio 2019, FIBRA EDUCA liquidó emolumentos a los miembros de los Comités por sesiones celebradas del ejercicio actual y anterior (aplicable solo al pago en CBFIs, que se encontraban provisionadas al 31 de diciembre de 2018, por \$1,778). El importe de los Emolumentos de estas sesiones, antes de retenciones de ISR, fue de \$8,967, que corresponden a \$3,609 y \$5,358 en efectivo y en CBFIs, respectivamente. Los Emolumentos están sujetos a la retención del 35% del ISR, de conformidad con la legislación vigente.

Para efecto del pago de los emolumentos a los miembros de los Comités en CBFIs, el Fideicomiso puso en circulación 170,087 Certificados (equivalente a \$3,483), según se describe en la Nota 12.

8. Impuesto al valor agregado por recuperar

A continuación, se presenta una conciliación de los principales movimientos del Impuesto al Valor Agregado (IVA) al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	2019	2018
Saldo inicial	\$ 1,887,674	\$ -
Mas (menos):		
IVA Acreditable por aportación inicial de Propiedades de Inversión	-	1,977,343
IVA Acreditable por ingresos de arrendamiento	(365,480)	(164,231)
IVA Acreditable por adquisiciones de Propiedades de Inversión	769,328	-
Devolución de IVA ⁽¹⁾	(1,188,654)	-
IVA Acreditable por servicios recibidos y/o bienes adquiridos	<u>44,250</u>	<u>74,562</u>
Saldo final	<u>\$ 1,147,118</u>	<u>\$ 1,887,674</u>

- (1) El 29 de marzo de 2019, FIBRA EDUCA recibió por parte del Servicio de Administración Tributaria la devolución que había solicitado del IVA, por \$1,188,654, más su respectiva actualización de \$19,137, misma que se presenta dentro del rubro de intereses ganados dentro de los Estados de Resultados Integrales Consolidados.



9. Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra a continuación:

Diciembre 2019	Saldo Inicial	Adiciones	Otros Movimientos	Saldo Final
Usufructo	\$ 5,855,010	\$ -	\$ -	\$ 5,855,010
Nuda Construcción	4,400,716	-	-	4,400,716
Nuda Terrenos	2,395,707	-	-	2,395,707
Construcción	2,102,670	4,798,699	-	6,901,369
Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles	631,702	538,829	-	1,170,531
Terrenos	525,897	1,599,314	-	2,125,211
Derechos de registro	37,860	3,066	-	40,926
Gastos notariales	18,592	8,963	-	27,555
Otros gastos relacionados con la adquisición de inmuebles	4,781	657	-	5,438
Ajuste por Revaluación - Neto	<u>3,159,063</u>	<u>-</u>	<u>158,595</u>	<u>3,317,658</u>
Total, Propiedades de Inversión	<u>\$19,131,998</u>	<u>\$ 6,949,528</u>	<u>\$ 158,595</u>	<u>\$26,240,121</u>

Diciembre 2018	Saldo inicial	Adiciones	Otros movimientos	Saldo final
Usufructo	\$ -	\$ 5,855,010	\$ -	\$ 5,855,010
Nuda Construcción	-	4,400,716	-	4,400,716
Nuda Terrenos	-	2,395,707	-	2,395,707
Construcción	-	2,102,670	-	2,102,670
Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles	-	631,702	-	631,702
Terrenos	-	525,897	-	525,897
Derechos de registro	-	37,860	-	37,860
Gastos Notariales	-	18,592	-	18,592
Otros gastos relacionados con la adquisición de inmuebles	-	4,781	-	4,781
Ajuste por Revaluación - Neto	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,159,063</u>	<u>3,159,063</u>
Total, Propiedades de Inversión	<u>\$ -</u>	<u>\$15,972,935</u>	<u>\$ 3,159,063</u>	<u>\$19,131,998</u>

a. Adquisiciones de Propiedades de Inversión

Como se menciona en la Nota 1, durante el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019, FIBRA EDUCA adquirió 7 Propiedades de Inversión con las características que se mencionan a continuación:

Fecha de adquisición	Ubicación	Importe de adquisición	Importe de accesorios	Inversión total	ABR m ²
12 de marzo de 2019	Guadalajara, Jalisco	\$ 207,092	\$ 14,252	\$ 221,344	4,460
22 de abril de 2019	Ciudad Mante, Tamaulipas	124,689	8,223	132,912	2,932
3 de mayo de 2019	Ecatepec, Estado de México	318,705	18,177	336,882	6,375
28 de junio de 2019	Acapulco de Juárez, Guerrero	2,111,857	140,374	2,252,231	41,911
4 de noviembre de 2019	San Luis Potosí, San Luis Potosí	855,011	84,853	939,864	11,186
3 de diciembre de 2019	San Luis Potosí, San Luis Potosí	716,209	67,760	783,969	6,230
18 de diciembre de 2019	Coacalco, Estado de México	<u>2,064,450</u>	<u>217,876</u>	<u>2,282,326</u>	<u>22,923</u>
Saldo final		<u>\$ 6,398,013</u>	<u>\$ 551,515</u>	<u>\$ 6,949,528</u>	<u>96,017</u>



b. ***Cartera Inmobiliaria Inicial***

Como se menciona en la Nota 1, el 27 de junio de 2018, los Fideicomitentes iniciales contribuyeron con una cartera de aportación al Fideicomiso a cambio de 764,000,000, CBFIs, con valor de \$20 cada uno, equivalentes a \$15,280,000. Esta cartera inicial se integra por, i) 47 inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 318,272 m² y ii) 5 inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m².

El valor de las Propiedades de Inversión, anteriormente mencionado, se le sumaron los gastos de traslado de dominio por \$692,935. A una fecha cercana de la adquisición de los inmuebles, FIBRA EDUCA obtuvo un avalúo, resultando un incremento en el valor razonable de las propiedades de \$3,838,599, quedando así valuados las propiedades de inversión en \$19,811,534; esta variación en el valor razonable de las Propiedades de Inversión fue registrada directamente en el patrimonio del Fideicomiso.

c. ***Ajustes al Valor razonable de las Propiedades de Inversión***

De conformidad con lo establecido en el IAS 40 “Propiedades de Inversión”, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, FIBRA EDUCA llevo a cabo la valuación de sus propiedades de inversión, lo que dio como resultado un incremento (decremento) en el valor razonable de las propiedades por \$158,595 y (\$679,536), respectivamente. Quedando así valuado el portafolio en \$26,240,121 y \$19,131,998, respectivamente. Estas variaciones en el valor razonable fueron registradas en los Estados de Resultados Integrales Consolidados de cada periodo.

El incremento en el ejercicio 2019 (decremento en 2018), obedeció principalmente a la disminución (aumento en 2018) en la Tasa de Interés Libre de Riesgo prevaleciente en el país, que para el efecto del valuador independiente, es la Tasa de CETES a 180 días; dicha tasa disminuyó (aumento en 2018) por eventos macroeconómicos conocidos, que no se enlistarán en este documento por ser de dominio público.

El decremento (incremento en 2018) a la Tasa de Interés Libre de Riesgo obligó al valuador a reconocer un decremento (incremento en 2018) en las tasas de descuento de las metodologías valuatorias del valor por capitalización de ingresos, dicha tasa de descuento se disminuyó (incremento en 2018) en una cantidad variable de puntos base en cada propiedad, ya que depende también de otros factores específicos de cada propiedad.

Como puede observarse el valor del portafolio se incrementó en un porcentaje marginal entre el ejercicio actual y el anterior.

d. ***Principales características de las Propiedades de Inversión***

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRA EDUCA tiene 59 Propiedades de Inversión con un ABR de 449,196 m² y se encuentran ubicadas en 18 estados de la República Mexicana, preponderantemente en el centro del territorio nacional, todas ellas arrendadas (Véase Nota 13), distribuidas en los estados según se describe a continuación:

Estado	Número de inmuebles	ABR m ²
Querétaro	3	108,316
Hidalgo	3	65,845
Ciudad de México	15	61,211
Jalisco	8	45,967
Estado de México	10	44,521
Acapulco	1	41,911



Estado	Número de inmuebles	ABR m ²
Yucatán	1	38,000
San Luis Potosí	3	18,143
Guanajuato	2	14,077
Tamaulipas	2	3,554
Nuevo León	4	2,853
Chihuahua	1	991
Puebla	1	843
Veracruz	1	710
Aguascalientes	1	633
Baja California	1	601
Quintana Roo	1	546
Sonora	1	474
Total	<u>59</u>	<u>449,196</u>

De las 59 Propiedades de Inversión, 4 de ellos están en proceso de desarrollo, según se describe a continuación. Cabe señalar que el pago de la renta relativa de estos inmuebles es exigible y pagadera desde el 27 de junio de 2018, fecha en que entraron en vigor los primeros contratos de arrendamiento.

Nombre	ABR m ²
ICEL Pachuca	42,000
UNIVER Querétaro	46,802
Lamar Tepatitlán	38,300
UV Zaragoza	<u>4,312</u>
Total	<u>131,414</u>

10. Beneficios a los empleados

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRA EDUCA adoptó los lineamientos establecidos en la IAS 19 “Beneficios a los empleados”, reconociendo el valor de las Obligaciones por Beneficios Definidos (“OBD”) por \$44.

A continuación, se muestra una conciliación entre el valor presente de la OBD

	Prima de Antigüedad
Pasivos laborales:	
Obligaciones por beneficios definidos	44
Activos del plan	-
Situación de financiamiento	<u>44</u>
Mas (menos) partidas pendientes de amortizar:	
(Ganancias) pérdidas actuariales	-
Pasivo de transición	-
Carrera salarial	<u>-</u>
Pasivo Neto proyectado	<u>\$ 44</u>



A continuación, se presenta un análisis del Costo Neto del Periodo:

	2019
Costo laboral del servicio actuarial	\$ 24
Costo laboral del servicio pasado	8
Costo financiero	1
Ganancia o pérdida actuarial – Neta	<u>-</u>
Costo Neto del Periodo	<u><u>\$ 33</u></u>

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRA EDUCA registro \$11 como Otra Partida Integral dentro del Estado de Resultados Integrales.

Las principales hipótesis actualizares utilizadas, expresadas en términos absolutos, así como las tasas de descuento, incremento salarial y cambios en los índices u otras variables, referenciadas al 31 de diciembre de 2019, son como sigue:

	Tasa
Tasa de descuento	7.09%
Tasa de incremento salarial	5.57%
Tasa de incremento salarial mínimo	4.25%
Tasa de inflación	3.50%
Vida laboral esperada	12.33

11. Impuesto a la Utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Resultado Fiscal del Fideicomiso fue de \$1,528,855 y \$635,440, respectivamente, Véase Nota 12.

Por otra parte, FEM es contribuyente del ISR el cual se registra en los resultados del año en que se causa. El efecto el ISR causado y diferido del período, no es significativo, y por lo tanto no se incluyen revelaciones adicionales.

12. Patrimonio Contable

Después de haber registrado los movimientos descritos en las Notas 1, 9 y 11, el Patrimonio del Fideicomiso se analiza como se muestra a continuación:

Descripción	No. CBFIs	Importe
Aportación inicial del Portafolio de Inversión	764,000,000	\$ 15,280,000
Oferta Publica	410,000,000	8,200,000
Sobre asignación de la oferta publica	<u>53,130,401</u>	<u>1,062,608</u>
Total	1,227,130,401	24,542,608



Descripción	No. CBFIs	Importe
Más (menos):		
Determinación del Valor Razonable por contribución de propiedades	-	3,838,599
Reembolso de patrimonio	-	(456,432)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1,227,130,401	27,924,775
Más (menos):		
Reembolso de patrimonio	-	(763,723)
Pago de CBFIs a los miembros del Comité ⁽¹⁾	170,087	3,483
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>1,227,300,488</u>	<u>\$ 27,164,535</u>

(1) El 50% de los pagos a los miembros del Comité se realizaron con la emisión de CBFIs, equivalentes a \$3,483, según se menciona a continuación:

Descripción	No. CBFIs
Saldo al 1 de enero de 2019	<u>1,227,130,401</u>
Emisión de CBFIs:	
13 de febrero de 2019	117,715
9 de mayo de 2019	15,332
6 de agosto de 2019	23,296
29 de octubre de 2019	<u>13,744</u>
Total, emisión de CBFIs	<u>170,087</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>1,227,300,488</u>

Los gastos de emisión, que se derivan de la oferta pública y la sobreasignación de la oferta pública, incluyen principalmente honorarios legales, comisiones de colocadores bursátiles entre otros, ascendió a \$365,137.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018, FIBRA EDUCA llevó a cabo las siguientes distribuciones de patrimonio y resultado fiscal, previa autorización del Comité Técnico:

Fecha de liquidación	Correspondiente a las operaciones del período del al		Fecha de aprobación de la distribución del resultado fiscal y patrimonio	Patrimonio	Resultado Fiscal	Total
2018:						
26 de noviembre	27 de junio de 2018	30 de septiembre de 2018	24 de octubre de 2018	<u>\$ 456,432</u>	<u>\$ 138,106</u>	<u>\$ 594,538</u>
2019:						
25 de febrero	1 de octubre de 2018	31 de diciembre de 2018	22 de enero de 2019	93,774	497,334	591,108



Fecha de liquidación	Correspondiente a las operaciones del período		Fecha de aprobación de la distribución del resultado fiscal y patrimonio	Patrimonio	Resultado Fiscal	Total
	del	al				
20 de mayo	1 de enero de 2019	31 de marzo de 2019	10 de abril de 2019	192,581	405,724	598,305
20 de agosto	1 de abril de 2019	30 de junio de 2019	18 de julio de 2019	158,701	444,042	602,743
26 de noviembre	1 de julio de 2019	30 de septiembre de 2019	17 de octubre de 2019	<u>318,667</u>	<u>306,171</u>	<u>624,838</u>
Total, de distribuciones 2019				<u>\$ 763,723</u>	<u>\$ 1,653,271</u>	<u>\$ 2,416,994</u>

La utilidad neta por CBFi básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la utilidad neta por CBFi básica es de \$2.1520 pesos y \$0.4124 pesos, respectivamente.

13. Ingresos por arrendamiento

Los 59 inmuebles que conforman la cartera del Patrimonio del Fideicomiso se encuentran totalmente arrendados al 31 de diciembre de 2019, a través de la celebración de 13 contratos de arrendamiento con sus partes relacionadas, con las características que se describen a continuación:

Vigencia del contrato de arrendamiento		ABR m2	Ubicación del inmueble	Duración del contrato de arrendamiento	Plazo remanente del contrato	Renta mensual
Inicio	Terminación					
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	46,802	Ciudad de México	15 años	13 años y 6 meses	\$ 29,503 ⁽¹⁾
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	55,443	Hidalgo	15 años	13 años y 6 meses	28,024 ⁽¹⁾
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	46,802	Querétaro	15 años	13 años y 6 meses	25,309 ⁽¹⁾
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	66,583	Diversos Estados	15 años	13 años y 6 meses	30,016 ⁽¹⁾
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	75,707	Guadalajara, Querétaro y Ciudad de México	15 años	13 años y 6 meses	31,265 ⁽¹⁾
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	61,842	Mérida e Hidalgo	15 años	13 años y 6 meses	29,971 ⁽¹⁾
14 de marzo de 2019	14 de marzo de 2034	4,460	Guadalajara, Jalisco	15 años	14 años y 3 meses	2,223
22 de abril de 2019	22 de abril de 2034	2,932	Ciudad Mante, Tamaulipas	15 años	14 años y 4 meses	1,397
3 de mayo de 2019	3 de mayo de 2034	6,375	Ecatepec Estado de México	15 años	14 años y 5 meses	3,421



Vigencia del contrato de arrendamiento		ABR m2	Ubicación del inmueble	Duración del contrato de arrendamiento	Plazo remanente del contrato	Renta mensual
Inicio	Terminación					
28 de junio de 2019	28 de junio de 2034	41,911	Acapulco de Juárez, Guerrero	15 años	14 años y 6 meses	22,740
4 de noviembre de 2019	4 de noviembre de 2034	11,186	San Luis Potosí	15 años	14 años y 10 meses	9,238
3 de diciembre de 2019	3 de diciembre de 2034	6,230	San Luis Potosí	15 años	14 años y 11 meses	7,703
18 de diciembre de 2019	18 de diciembre de 2034	<u>22,923</u>	Coacalco, Estado de México	15 años	14 años y 11 meses	<u>22,217</u>
Total		<u>449,196</u>				<u>\$ 243,027</u>

- (1) El valor de las rentas mensuales de estos contratos, fueron actualizados en junio de 2019, toda vez que cumplieron su primer aniversario de haber entrado en vigor el contrato de arrendamiento.

Los valores de las rentas de los contratos anteriormente mencionados serán actualizados cada aniversario de su vigencia, mediante la aplicación anual del INPC, y cada 5 años se ajustará conforme al valor razonable del inmueble.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos por arrendamiento ascendieron a \$2,284,250 y \$1,026,445, respectivamente.

14. Gastos de Operación y Mantenimiento

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los gastos de operación y mantenimiento se analizan como se muestra a continuación:

	2019	2018
Mantenimiento y conservación	\$ 198,066	\$ 35,889
Predial	5,647	38,424
Seguros y fianzas	3,778	5,007
Agua	-	3,240
Total	<u>\$ 207,491</u>	<u>\$ 82,560</u>

15. Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los gastos de administración se analizan como se muestra a continuación:

	2019	2018
Sueldos salarios y seguridad social	\$ 26,930	\$ 10,613
Administración Interna	-	4,196
Emolumentos a los miembros de los Comités	7,189	3,567
Honorarios profesionales	43,516	3,227
Amortización de derechos de arrendamiento	2,749	2,284
Teléfono, internet	438	2,243
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	1,641	-
Papelería y gastos generales de oficina	356	744
Otros	<u>2,422</u>	<u>1,418</u>
Total	<u>\$ 85,241</u>	<u>\$ 28,292</u>



16. Información por Segmentos

El Comité Técnico es la máxima autoridad en la toma de decisiones de las operaciones de Fibra Educa. La Administración ha determinado los segmentos operativos con base en los informes revisados por el Comité Técnico, los cuales son utilizados en las decisiones estratégicas del negocio.

El Comité Técnico considera el negocio desde una perspectiva relativa a cada sector que forma parte del Fideicomiso, dividiendo sus segmentos por tipo de industria a la que pertenece sus inquilinos.

El Fideicomiso evalúa el desempeño de los segmentos operativos sobre la base de utilidad de operación. Esta base de medición excluye las operaciones discontinuadas y los efectos de los gastos no recurrentes en segmentos operativos como costos de reestructura y gastos legales.

A continuación, se incluye la información por segmentos al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Diciembre 2019	Oficinas	Educativo	Centros de idiomas	Total
Ingresos por arrendamiento	\$ 253,468	\$ 1,923,978	\$ 106,804	\$ 2,284,250
Costos y Gastos por:				
Operación y mantenimiento	(29,181)	(159,980)	(18,330)	(207,491)
Administración	(8,211)	(72,084)	(4,946)	(85,241)
Ganancia por ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión - Neto	<u>78,387</u>	<u>41,255</u>	<u>38,953</u>	<u>158,595</u>
Utilidad de operación	<u>\$ 294,463</u>	<u>\$ 1,733,169</u>	<u>\$ 122,481</u>	<u>\$ 2,150,113</u>
Diciembre 2018	Oficinas	Educativo	Centros de idiomas	Total
Ingresos por arrendamiento	\$ 126,922	\$ 846,042	\$ 53,481	\$ 1,026,445
Costos y Gastos por:				
Operación y mantenimiento	(8,761)	(59,651)	(14,148)	(82,560)
Administración	(2,933)	(21,519)	(3,840)	(28,292)
Pérdida por ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión - Neto	<u>(79,876)</u>	<u>(564,865)</u>	<u>(34,795)</u>	<u>(679,536)</u>
Utilidad de operación	<u>\$ 35,352</u>	<u>\$ 200,007</u>	<u>\$ 698</u>	<u>\$ 236,057</u>

17. Compromisos

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2019, sin considerar las actualizaciones de los montos anuales utilizando el INPC, y que tienen un remanente entre 15 y 13 años, se analiza como se muestra a continuación:

Año	Importe
2020	\$ 2,916,327
2021	2,916,327
2022	2,916,327
2023	2,916,327
2024	2,916,327
2025 y posteriores	<u>25,795,290</u>
Total	<u>\$ 40,376,925</u>



18. Hechos posteriores

A continuación, se mencionan los eventos posteriores:

1. Con base en los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 6 de diciembre de 2018 y derivado de la celebración de diversas sesiones de sus Comités, FIBRA EDUCA anunció al público inversionista los días 12 y 10 de febrero de 2020, que puso en circulación 7,678 y 4,245 CBFIs, equivalentes a \$211 y \$117, respectivamente, que a dichas fechas se encontraban en tesorería, con la finalidad de poder liquidar los emolumentos a los miembros de los Comités del Fideicomiso. Después de haber surtido efectos los procesos de puesta en circulación antes mencionados, los CBFIs en circulación ascienden a 1,227,312,411.
2. El 13 de febrero de 2020, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento al público inversionista el pago de la distribución del Resultado Fiscal y reembolso del Patrimonio en efectivo a los Tenedores de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, que corresponden a las operaciones del periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019, por \$656,573, pagaderos en una sola exhibición, que se efectuó el 21 de febrero de 2020, el ex-derecho se aplicó el 19 de febrero de 2020 y el registro se hizo el 20 de febrero de 2020.

19. Autorización de la emisión de los Estados Financieros Consolidados

Los Estados Financieros Consolidados, fueron autorizados para su emisión el 18 de marzo de 2020, por el Lic. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas) y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los Estados Financieros Consolidados.

* * * * *





**Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 Banco Invex, S. A.,
Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero
“FIBRA EDUCA”**

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
CONDENSADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2020.**



ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2020

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 2020 y 31 de diciembre de 2019

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

	Nota	Marzo 2020 \$	Diciembre 2019 \$	Variación	
				\$	%
Activo					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	897,150	793,130	104,020	13.12
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	1,003	1,003		
Pagos anticipados		6,319	1,323	4,996	377.63
Impuesto al valor agregado por recuperar	6	1,043,977	1,147,118	(103,141)	(8.99)
Total del activo circulante		1,948,449	1,942,574	5,875	0.30
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Propiedades de Inversión	7	26,240,121	26,240,121		
Equipo de cómputo - Neto		324	300	24	8.00
Depósitos en Garantía		24	24		
Derechos de arrendamiento	13	37,817	38,506	(689)	(1.79)
Mejoras a locales arrendados - Neto		478	486	(8)	(1.65)
Activo Intangible - Neto		941	941		
Total del activo no circulante		26,279,705	26,280,378	(673)	(0.00)
Total del activo		28,228,154	28,222,952	5,202	0.02
Pasivo y Patrimonio Contable					
PASIVO CIRCULANTE:					
Proveedores y pasivos acumulados	13	5,881	3,973	1,908	48.02
Obligaciones de arrendamiento	8	3,859	3,917	(58)	(1.48)
Cuentas por pagar a partes relacionadas		24,429	20,986	3,443	16.41
Otros impuestos retenidos		1,243	2,148	(905)	(42.13)
Total del pasivo circulante		35,412	31,024	4,388	14.14
PASIVO NO CIRCULANTE					
Beneficios a los Empleados	9	55	44	11	25.00
Obligaciones por arrendamiento	13	36,535	36,697	(162)	(0.44)
Total del pasivo no circulante		36,590	36,741	(151)	(0.41)
Total del pasivo		72,002	67,765	4,237	6.25
PATRIMONIO CONTABLE					
Patrimonio contribuido - Neto	10	26,881,172	27,164,535	(283,363)	(1.04)
Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)		
Utilidades acumuladas		1,640,117	1,355,789	284,328	20.97
Total Patrimonio participación controladora		28,156,152	28,155,187	965	0.00
Participación no controladora					
Total Patrimonio		28,156,152	28,155,187	965	0.00
Total del pasivo y patrimonio contable		28,228,154	28,222,952	5,202	0.02

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2020

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

Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios
(no auditados) (Notas 1 a 4)
Por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de marzo de 2020 y 2019

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No de CBFIs y la Utilidad Neta Integral
Básica por CBFIs

	Nota	2020	2019	Variación	
		1 Q \$	1 Q \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	729,081	503,678	225,403	44.75
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	12	71,915	46,753	25,162	53.82
Administración	13	12,618	14,025	(1,407)	(10.03)
Total de gastos		84,533	60,778	23,755	39.08
Utilidad de operación		644,548	442,900	201,648	45.53
Resultado de Financiamiento					
Intereses a favor	5	13,635	156,239	(142,604)	(91.27)
Intereses a cargo	13	(965)	(834)	131	15.71
Fluctuación cambiaria - Neto		(4)	2	(6)	(300.00)
Otros gastos financieros - Neto		(4)	(2)	2	100.00
Total resultado de Financiamiento		12,662	155,405	(142,743)	(91.85)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		657,210	598,305	58,905	9.85
Impuestos a la Utilidad					
Utilidad del periodo		657,210	598,305	58,905	9.85
Otras partidas integrales					
Utilidad Integral - Neta del periodo		657,210	598,305	58,905	9.85
Utilidad del ejercicio atribuible a:					
Participación Controladora		657,210	598,305	58,905	9.85
Participación no controladora					
Utilidad Integral Neta del periodo		657,210	598,305	58,905	9.85
Número de CBFIs en circulación a la fecha de cierre de cada periodo	10	1,227,312,411	1,227,248,116	64,295	0.01
Utilidad Integral Neta Básica por CBFi en circulación a la fecha de cierre del periodo	10	0.535487	0.487518	0.047970	9.84
Número de CBFIs en circulación a la fecha de pago		1,227,324,227	1,227,263,448	60,779	0.00
Utilidad Integral Neta Básica por CBFi en circulación a la fecha de pago		0.535482	0.487511	0.047971	9.84

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2020

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 Contable Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4 y 10)
Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y 2018

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

	Patrimonio Contribuido - Neto	Gastos de Emisión	Utilidades Acumuladas	Total Patrimonio participación controladora	Participación no controladora	Total Patrimonio
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Aportación inicial de inmuebles	15,280,000			15,280,000		15,280,000
Recursos obtenidos de la oferta pública	8,200,000			8,200,000		8,200,000
Sobre - Asignación de la oferta pública	1,062,608			1,062,608		1,062,608
Total de Aportaciones	24,542,608			24,542,608		24,542,608
Gastos de Emisión		(365,137)		(365,137)		(365,137)
Utilidad Integral Neta del periodo			506,112	506,112		506,112
Determinación de Valor Razonable por Contribución de Propiedades	3,838,599			3,838,599		3,838,599
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(456,432)		(138,106)	(594,538)		(594,538)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	27,924,775	(365,137)	368,006	27,927,644		27,927,644
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(763,723)		(1,653,271)	(2,416,994)		(2,416,994)
Pago a los Miembros de los Comités en CBFIs	3,483			3,483		3,483
Utilidad Integral Neta del periodo			2,641,054	2,641,054		2,641,054
Saldos al 31 de diciembre de 2019	27,164,535	(365,137)	1,355,789	28,155,187		28,155,187
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(283,691)		(372,882)	(656,573)		(656,573)
Pago a los Miembros de los Comités en CBFIs	328			328		328
Utilidad Integral Neta del periodo			657,210	657,210		657,210
Saldos al 31 de marzo de 2020	26,881,172	(365,137)	1,640,117	28,156,152		28,156,152

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2020

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

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios
(no auditados) (Notas 1 a 4)
Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

	Nota	2020 1 Q \$	2019 1 Q \$
Utilidad del periodo antes de impuestos		657,210	598,305
Ajustes a la Utilidad			
Intereses a favor	5	(13,635)	(156,239)
Intereses a cargo	13	965	834
Pago a los Miembros de los Comités en CBFIs	10	328	2,374
Depreciación del periodo		35	20
Amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento)	13	697	585
Efectivo Generado por resultados		645,600	445,879
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	8		12,902
Aumento en pagos anticipados		(4,996)	(3,303)
Disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar	6	103,141	1,229,026
Aumento (disminución) en Proveedores y pasivos acumulados		1,908	(330)
Aumento en Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	3,443	23,765
(Disminución) en otros impuestos retenidos por pagar		(905)	(123)
Aumento en Beneficios a los Empleados	9	11	
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo		102,602	1,261,937
Aumento de efectivo neto por la operación		748,202	1,707,816
Actividades de inversión:			
Intereses a favor	5	13,635	156,239
Depósitos en Garantía			(24)
Propiedades de Inversión			(220,946)
Equipo de cómputo		(59)	
Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión		13,576	(64,731)
Actividades de financiamiento:			
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	13	(1,185)	
Distribuciones del Resultado Fiscal y reembolso de Patrimonio	10	(656,573)	(591,108)
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento		(657,758)	(591,108)
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		104,020	1,051,977
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		793,130	6,894,234
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		897,150	7,946,211

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 de 2020 y 2019			
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs			
	Nota	2020 1 Q \$	2019 1 Q \$
Ingresos por arrendamiento	11	729,081	503,678
Utilidad de operación		644,548	442,900
Depreciación		35	20
Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	13	697	585
NOI		645,280	443,505
Margen NOI		88.51%	88.05%
FFO			
Utilidad Integral - Neta del periodo		657,210	598,305
FFO		657,210	598,305
Capex		(19,800)	
AFFO		637,410	598,305
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,324,227	1,227,263,448
Reparto por CBFIs		0.519349	0.487511

**Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
(Cifras en Miles de Pesos Mexicanos, excepto por el número, valor nominal y utilidad básica de los CBFIs)**

Nota 1 - Historia y Actividad del Fideicomiso

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, (“Fideicomiso F/3277”) y su subsidiaria Fibra Educa Management, S. C., (conjuntamente el “Fideicomiso” o “FIBRA EDUCA”) fueron constituidos el 19 de septiembre de 2017 y el 31 de enero de 2018, respectivamente, bajo las leyes mexicanas con una duración indefinida. FIBRA EDUCA, es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (“FIBRA”), con domicilio en Av. San Jerónimo #458, Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, C. P. 01090, Alcaldía Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, y tiene como principal actividad adquirir, desarrollar, arrendar y operar bienes inmuebles, preponderantemente que se destinen para el sector educativo en México.

A continuación, se menciona las partes que conforman al Fideicomiso:

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

- (1) El Fideicomiso F/3277, mantiene una inversión permanente equivalente al 99.99% del Capital Social de FEM. El 15 de marzo de 2018, FIBRA EDUCA y FEM celebraron un contrato (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 de servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento tiene el propósito principal de que el Administrador pueda llevar a cabo la administración del Fideicomiso. El Administrador no cobra contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolviente y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 31 de marzo de 2020, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277 como de FEM.

FIBRA EDUCA fue constituida mediante la aportación inicial de \$1 peso, pagado por el Fideicomitente al Fiduciario. Desde la fecha de constitución y hasta el 27 de junio de 2018 (fecha de colocación de los CBFIs en el mercado de valores de la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV"), según se describe en el párrafo siguiente) FIBRA EDUCA no tuvo ninguna operación.

El 27 de junio de 2018, se llevaron a cabo las operaciones que se describen a continuación:

- a) Los Fideicomitentes Adherentes Iniciales contribuyeron con una Cartera de Aportación al Fideicomiso a cambio de 764,000,000 CBFIs, con valor de \$20 pesos cada uno, equivalentes a \$15,280,000. Esta Cartera de Aportación se encuentra integrada por, i) 47 Inmuebles pertenecientes al sector educativo con un Área Bruta Rentable ("ABR") de 318,272 m² y ii) 5 Inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m². Estos Inmuebles se encuentran ubicados en 17 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional. La Cartera de Aportación tiene una ocupación del 100%.
- b) Se llevó a cabo la colocación de 410,000,000 CBFIs en el mercado de valores en la BMV, a un precio de \$20 pesos cada uno, equivalentes a \$8,200,000.

El 17 de julio de 2018, de conformidad con los términos y condiciones establecidas en el contrato de colocación, se ejerció la opción de sobreasignación por 53,130,401 CBFIs, a un precio de \$20 pesos cada uno, equivalente a \$1,062,608.

Los Gastos de Emisión por la Colocación y la Sobreasignación de los CBFIs anteriormente mencionados ascendieron a \$365,137, los cuales se presentan como una disminución dentro del Patrimonio Contable.

Durante el ejercicio 2019, FIBRA EDUCA adquirió 7 inmuebles pertenecientes al sector educativo en diferentes ciudades de la República Mexicana, teniendo así un ABR, al 31 de marzo de 2020, de 449,196 m² según se detalla a continuación: i) 54 inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 414,289 m² y ii) 5 inmuebles correspondientes al sector de oficina con un ABR de 34,907 m².

Al 31 de marzo de 2020, FIBRA EDUCA tiene celebrados 13 contratos de arrendamiento con sus partes relacionadas con una duración de 15 años cada uno. Al 31 de marzo de 2020, el plazo remanente de estos contratos oscila entre los 14 y 13 años. (Véase Nota 11)

FIBRA EDUCA, califica para ser tratada como una FIBRA, de conformidad con lo señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR"). Las utilidades generadas por FIBRA EDUCA, se atribuyen a los titulares de CBFIs y, por lo tanto, el Fideicomiso no es sujeto del Impuesto sobre la Renta ("ISR"). Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188, de la LISR establecen 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.

A partir de la crisis sanitaria derivada de la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud por la transmisión y propagación del COVID 19, el escenario económico en el país ha sufrido un deterioro evidente, sin embargo, los efectos de la pandemia no han ocasionado algún efecto adverso en las operaciones de FIBRA EDUCA, resaltando que los ingresos por arrendamiento generados en el Primer Trimestre de 2020 han sido cobrados en su totalidad. La actualización de las proyecciones financieras, muestran que las operaciones de FIBRA EDUCA podrán continuar en un futuro previsible, sin que ello garantice modificaciones futuras.

Eventos relevantes ocurridos del 1 de enero al 31 de marzo de 2020

1. El 10 y 12 de febrero de 2020, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 4,245 y 7,678 CBFIs, respectivamente, que se encontraban en esas fechas en Tesorería, como pago de Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités Fideicomiso en cumplimiento a 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 los Tenedores y Miembros Independientes de Comités. Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,312,411, (Véase Nota 10)
2. El 13 de febrero de 2020, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista que se acordó pagar una Distribución en Efectivo correspondiente a las operaciones realizadas del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019, por un monto total de \$656,573, que entre el total de CBFIs en circulación equivale a \$0.534968 pesos por CBFI, El pago de la Distribución en Efectivo se hizo en una sola exhibición, y se efectuó el 21 de febrero de 2020. El ex-derecho se aplicó el 19 de febrero de 2020 y el registro se hizo el 20 de febrero de 2020.

Nota 2 - Bases de presentación

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 34 “Información Financiera Intermedia”. Las políticas y criterios contables utilizadas en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2019.

Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2020 y por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2020, deberán ser leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

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

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.

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.

Las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en 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 de la siguiente manera:

- Nivel 1. Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación.
- Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1 sea directa o indirectamente.
- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables. Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3

2.3. Moneda Funcional y de Informe

La moneda en que se presentan los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios es el peso mexicano, toda vez que es la moneda funcional y de presentación de FIBRA EDUC A, considerando que es la moneda del entorno económico primario donde opera.

2.4. Negocio en Marcha

La estructura financiera del Fideicomiso, le ha permitido operar con liquidez. Como se menciona en la Nota 1, la Administración de FIBRA EDUC A ha actualizado el presupuesto y las proyecciones financieras, tomando en cuenta las circunstancias económicas, sociales y políticas actuales que se derivan de la pandemia del COVID-19, los cuales muestran que el Fideicomiso será capaz de operar como negocio en marcha. FIBRA EDUC A, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las obligaciones de hacer y no hacer, establecidas en el contrato del propio Fideicomiso.

El Administrador del Fideicomiso tiene una expectativa razonable de que el Fideicomiso F/3277, cuenta con los recursos suficientes para poder continuar operando como negocio en marcha en un futuro previsible. En consecuencia, los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, fueron preparados sobre la base de negocio en marcha.

2.5. Consolidación

Una subsidiaria es toda entidad sobre la cual el Fideicomiso F/3277, tiene control. El Fideicomiso, controla una entidad cuando está expuesta, o tiene derechos a rendimientos variables debido a su involucramiento en la entidad y tiene la facultad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Una subsidiaria es consolidable en su totalidad desde la fecha en que el control es transferido a FIBRA EDUCA. Son desconsolidadas desde la fecha en que el control termina.

Las transacciones intercompañías, los saldos, ganancias y pérdidas no realizadas en transacciones entre las compañías del Fideicomiso son eliminados para efectos de la elaboración de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios. Cuando es necesario, los importes reportados por la subsidiaria se ajustan para cumplir con las políticas contables del Fideicomiso F/3277.

Nota 3 - Administración de Riesgos

A partir de la crisis sanitaria derivada de la pandemia declarada por la OMS (Organización Mundial de la Salud) por la transmisión y propagación del COVID 19, el escenario económico en el país ha sufrido un deterioro evidente. Para la operación de la FIBRA EDUCA, la suspensión de actividades, que afecta de manera específica a través del cierre de planteles educativos decretado por las autoridades en todo el país, puede implicar un riesgo por la aceptación en la generación de ingresos a las empresas operadoras educativas que son los arrendatarios de los Inmuebles de la Cartera del Fideicomiso. Aun y cuando en un principio en conversaciones con las distintas marcas operadoras educativas no se ve un riesgo inminente o inmediato de afectación financiera que eventualmente pudiese venir en una incapacidad de pago de las rentas, la ampliación durante un periodo sumamente prolongado de inactividad en los planteles educativos puede incrementar un riesgo de tal naturaleza. Un factor que atenúa dicho riesgo se refiere a la liquidez en caja que mantiene el operador educativo propietario de las marcas e instituciones educativas que operan como inquilinas finales de FIBRA EDUCA, que potencialmente le permitiría enfrentar sus obligaciones de pago por un periodo prolongado.

Cabe señalar que, a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, los efectos de la pandemia no han ocasionado algún efecto adverso a las operaciones de FIBRA EDUCA, sin embargo, esta situación pudiera cambiar en periodos futuros.

Durante el Primer Trimestre de 2020, las fluctuaciones cambiarias entre peso mexicano y el dólar estadounidense han tenido un cambio sustancial, sin embargo, esta situación no le afecta ni afectará a FIBRA EDUCA, toda vez que su moneda funcional es el peso mexicano.

Nota 4 - Resumen de políticas contables significativas:

Las políticas contables significativas reveladas en los Estados Financieros Consolidados Dictaminados por un despacho de Contadores Públicos Independientes correspondientes al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2019 prevalecen sin cambios a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.

Al 31 de marzo de 2020, FIBRA EDUCU no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 17 *	Contratos de Seguros
Modificaciones a IFRS 3	Definición de negocio
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	Definición de materialidad
Marco Conceptual	Marco Conceptual de las Normas IFRS

* Esta IFRS no será aplicable para FIBRA EDUCU, considerando la naturaleza de sus operaciones.

La Administración del Fideicomiso estima que la adopción de los estándares antes mencionados no tenga un impacto importante en los Estados Financieros Condensados Consolidados Intermedios de FIBRA EDUCU en periodos futuros.

Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo, se integra principalmente por depósitos bancarios e inversiones temporales a la vista, 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, así como algunas características:

	Marzo 2020	Diciembre 2019	Variación	
	\$	\$	\$	%
No. de Títulos	2,596,127	6,950,045	(4,353,918)	(62.65)
Tasa	6.60%	7.25%		
Plazo	1 Día	2 Días		
Monto de la Inversión	896,552	793,076	103,476	13.05
Efectivo en Bancos	598	54	544	1,007.41
Total efectivo y equivalentes de efectivo	897,150	793,130	104,020	13.12

Los intereses a favor obtenidos de estas inversiones por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2020 y 2019, ascendieron a \$13,635 y \$156,239 (incluyen \$19,137 de actualización por devolución de IVA), respectivamente.

Nota 6 - Impuesto al Valor Agregado por recuperar

A continuación, se presentan un resumen de los principales movimientos del saldo de IVA por recuperar durante el Primer Trimestre de 2020.

	Marzo 2020	Diciembre 2019	Variación	
	\$	\$	\$	%
Saldo inicial	1,147,118	1,887,674	(740,556)	(39.23)
Mas (menos):				
IVA Acreditable por aportación inicial de Propiedades de Inversión				
Devolución del IVA		(1,188,654)	1,188,654	(100.00)
Acreditamientos de IVA por ingresos de arrendamiento	(116,653)	(365,480)	248,827	(68.08)
IVA acreditable por Adquisiciones de Propiedades de Inversión		769,328	(769,328)	(100.00)
IVA acreditable principalmente por servicios de mantenimiento, honorarios, entre otros	13,512	44,250	(30,738)	(69.46)
Saldo al cierre del periodo	1,043,977	1,147,118	(103,141)	(8.99)

Nota 7 - Propiedades de Inversión

Durante el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2020, el Fideicomiso no ha adquirido ni ha puesto a disposición algún Activo Inmobiliario que conforma su Cartera, por lo tanto, sus cifras permanecen sin cambios a las presentadas al 31 de diciembre de 2019, según se resume a continuación:

	Marzo 2020 \$
Usufructo	5,855,010
Nuda Construcción	4,400,716
Nuda Terrenos	2,395,707
Construcción	6,901,369
Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles	1,170,531
Terrenos	2,125,211
Derechos de registro	40,926
Gastos Notariales	27,555
Otros gastos relacionados con la adquisición de inmuebles	5,438
Ajuste por Revaluación - Neto	3,317,658
Total Propiedades de Inversión	26,240,121

Nota 8 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas

Al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, FIBRA EDUCA tiene las siguientes cuentas por cobrar y por pagar:

	Marzo 2020 \$	Diciembre 2019 \$	Variación	
			\$	%
Cuentas por cobrar (1)				
Postulando Ideas, S.A de C.V.				
Desarrollo JNG Coyoacán, S. A. de C. V.	1,003	1,003		
Cuentas por pagar (2)				
Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C.	24,429	20,986	3,443	16.41

(1) Se deriva del ingreso por arrendamiento de Inmuebles en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso.

(2) Corresponde a los servicios de mantenimiento a los Inmuebles que conforman la Cartera del Patrimonio de FIBRA EDUCA correspondiente al último mes de cada uno de los periodos reportados.

Las operaciones realizadas con Partes Relacionadas, por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2020 se presentan en las Notas 11, 12 y 13.

Nota 9 - Beneficios a los Empleados

Al 31 de marzo de 2020, las Obligaciones por Beneficios Definidos (“OBD”) proyectados de los Beneficios a los empleados asciende a \$55. El costo del servicio actual y el gasto financiero neto del periodo ascienden a \$11 y se incluyen en los gastos de administración en el Estado de Resultados Integrales.

Los métodos e hipótesis utilizados en la preparación del análisis de sensibilidad son los utilizados en el Estudio Actuarial al 31 de diciembre de 2019.

Nota 10 - Patrimonio Contable

Como se menciona en la Nota 1, por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2020, FIBRA EDUCA ha puesto en circulación 11,923 CBFIs, equivalentes a \$328, que se encontraban en Tesorería, con la finalidad de poder pagar los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso.

A continuación, se presenta un resumen de movimientos de los CBFIs puestos en circulación en el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2020:

	CBFIs
Saldo al 1 de enero de 2020	1,227,300,488
Emisión de CBFIs en 2020: febrero	11,923
Saldo al 31 de marzo de 2020	1,227,312,411

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. Todas aquellas cantidades que han sido repartidas como parte de dicha obligación, se muestran disminuyendo el saldo de utilidades retenidas, mientras que cualquier reparto por encima de este importe, se considera reembolso de aportaciones de los Tenedores, y se muestra disminuyendo el saldo de patrimonio contribuido.

A continuación, se muestra un resumen de las Distribuciones realizadas por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2020:

Fecha de liquidación	Periodo al que corresponde		Fecha de aprobación de la distribución	Distribución del Resultado Fiscal \$	Reembolso de Patrimonio \$	Total \$
	del	al				
2020: 21 de febrero	1 de octubre de 2019	31 de diciembre de 2019	11 de febrero de 2020	372,882	283,691	656,573

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2020, la Utilidad Integral Neta Básica por cada CBFIs ascendió a \$0.535482 pesos mexicanos. La Utilidad Integral Neta Básica por cada CBFIs, se obtiene de la división de la Utilidad Integral Neta del Periodo entre el número de CBFIs en circulación al cierre de cada periodo.

Para la determinación del FFO y AFFO se suman o restan a la Utilidad Integral Neta del periodo ciertas partidas como el Ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión, variación cambiaria no realizada, algunas provisiones y gastos no recurrentes.

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2020 el FFO y AFFO ascienden a \$657,210 y \$637,410, respectivamente, que equivale aproximadamente a \$0.535482 y \$0.519349 pesos por cada CBFIs, respectivamente.

Nota 11 - Ingresos por arrendamiento

Los 59 inmuebles que conforman la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso se encuentran totalmente arrendados al 31 de marzo de 2020, a través de la celebración de 13 contratos de arrendamiento con sus partes relacionadas, con las características que se describen a continuación:

Vigencia del contrato de Arrendamiento		ABR m2	Ubicación del Inmueble	Duración del contrato de arrendamiento	Plazo Remanente del contrato	Renta Mensual \$
Inicio	Terminación					
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	46,802	Ciudad de México	15 años	13 años y 3 meses	29,503
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	55,443	Hidalgo	15 años	13 años y 3 meses	28,024
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	46,802	Querétaro	15 años	13 años y 3 meses	25,309
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	66,583	Diversos Estados	15 años	13 años y 3 meses	30,016
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	75,707	Guadalajara, Querétaro y Ciudad de México	15 años	13 años y 3 meses	31,265
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	61,842	Mérida e Hidalgo	15 años	13 años y 3 meses	29,971
14 de marzo de 2019	14 de marzo de 2034	4,460	Guadalajara, Jalisco	15 años	14 años	2,223
22 de abril de 2019	22 de abril de 2034	2,932	Ciudad Mante, Tamaulipas	15 años	14 años y 1 mes	1,397
3 de mayo de 2019	3 de mayo de 2034	6,375	Ecatepec, Estado de México	15 años	14 años y 2 mes	3,421
28 de junio de 2019	28 de junio de 2034	41,911	Acapulco de Juárez, Guerrero	15 años	14 años y 3 meses	22,740
4 de noviembre de 2019	4 de noviembre de 2034	11,186	San Luis Potosí,	15 años	14 años y 7 meses	9,238
3 de diciembre de 2019	3 de diciembre de 2034	6,230	San Luis Potosí	15 años	14 años y 8 meses	7,703
18 de diciembre de 2019	18 de diciembre de 2034	22,923	Coacalco, Estado de México	15 años	14 años y 8 meses	22,217
Total		449,196				243,027

En términos generales los contratos de arrendamiento establecen que el arrendador concede el uso y goce temporal de los bienes arrendados a favor del arrendatario. La vigencia de estos contratos es de 15 años forzosos; en caso de que el arrendatario desee desocupar el inmueble antes que se cumpla el plazo de vigencia, deberá estar al corriente en el pago de las rentas y pagar al arrendador todas las rentas que correspondan hasta la terminación del plazo de vigencia. El contrato podrá ser renovado sin necesidad de notificación alguna o aviso previo, de manera automática por periodos iguales al plazo de vigencia mientras que el mismo no sea terminado en términos del contrato de arrendamiento, siempre y cuando el arrendatario se encuentre en cumplimiento de todas sus obligaciones.

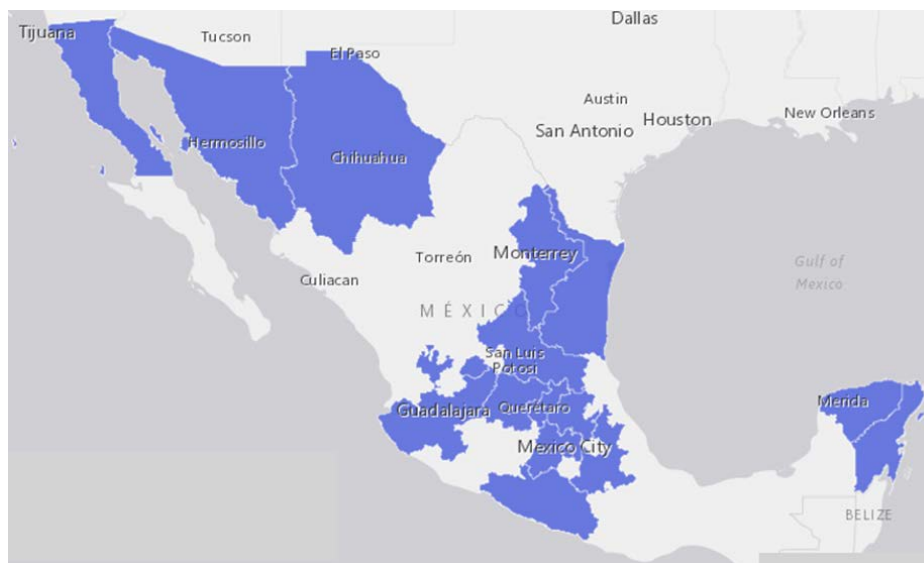
Durante la vigencia de los contratos, los importes de las rentas se incrementarán anualmente, por lo menos, en el mismo porcentaje de inflación del Índice Nacional de Precios al Consumidor y cada 5 años, el monto de la renta será revisado y en su caso se ajustará en términos prevaecientes en el mercado, para efectos de actualizar dicho monto de la renta.

Los ingresos por arrendamiento por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2020 y 2019, ascendieron a \$729,081 y \$503,678, respectivamente.

A continuación, se presenta la distribución geográfica de los Inmuebles por cada Segmento que conforma la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso:

Estado	Planteles Universitarios			Centros de Aprendizaje		
	No. Inm.	ABR m ²	Renta Mensual	No. Inm.	ABR m ²	Renta Mensual
Estado de México	3	38,862	31,904	7	5,659	2,472
Hidalgo	3	65,845	32,135			
Querétaro	3	108,316	49,617			
Ciudad de México	2	22,100	14,479	8	4,204	1,836
Jalisco	2	42,760	17,358	6	3,207	1,400
San Luis Potosí	2	17,416	16,941	1	727	257
Guanajuato	1	13,440	5,311	1	637	225
Guerrero	1	41,911	22,740			
Tamaulipas	1	2,932	1,397	1	622	168
Yucatán	1	38,000	20,549			
Aguascalientes				1	633	224
Baja California				1	601	162
Chihuahua				1	991	268
Nuevo León				4	2,853	1,247
Puebla				1	843	298
Quintana Roo				1	546	193
Sonora				1	474	128
Veracruz				1	710	192
Total	19	391,582	212,431	35	22,707	9,070

Los 5 Inmuebles del sector de oficinas se encuentran ubicados en la Ciudad de México, con un ABR 34,907 m² y una renta mensual de \$21,526.



Nota 12 - Gastos de Operación y Mantenimiento

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

Gastos de operación y mantenimiento	2020	2019	Variación	
	1 Q \$	1 Q \$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	67,473	44,296	23,177	52.32
Seguros y Fianzas	2,846	1,046	1,800	172.08
Predial	1,596	1,411	185	13.11
Total gastos de operación y mantenimiento	71,915	46,753	25,162	53.82

(1) El 1 de enero de 2019, FIBRA EDUCA celebró un contrato prestación de servicios de mantenimiento con Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C. (parte relacionada), para que brinde los servicios de mantenimiento que a petición del Administrador le solicite con la finalidad que los Inmuebles que conforman la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso puedan operar en óptimas condiciones. Dentro de estos servicios incluyen, sin limitar, los siguientes asuntos:

- a) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para el mantenimiento de los Inmuebles que conforman la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso.
- b) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento.
- c) Informar al Administrador el resultado de sus actividades, indicando el avance de los servicios encomendados, en su caso las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregirlas.
- d) En general, prestar todas las actividades que conlleven a lograr el adecuado mantenimiento de los Inmuebles que conforman la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso.

Nota 13 - Gastos de Administración

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

Gastos de administración	2020	2019	Variación	
	1 Q \$	1 Q \$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social	8,428	6,536	1,892	28.95
Emolumentos a los miembros de los Comités	1,010	3,779	(2,769)	(73.27)
Amortización de los derechos de arrendamiento (1)	689	585	104	17.78
Gastos generales de oficina	716	535	181	33.83
Honorarios profesionales	270	2,009	(1,739)	(86.56)
Seguros y fianzas	349		349	100.00
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	1,112	365	747	204.66
Otros	44	216	(172)	(79.63)
Total gastos de administración	12,618	14,025	(1,407)	(10.03)

- (1) Al 31 de marzo de 2020, se mantiene vigente el contrato de sub-arrendamiento que el Administrador celebró su parte relacionada Postulando Ideas, S. A. de C. V., con el objetivo que el arrendador conceda el uso y goce temporal de una parcialidad del primer piso del inmueble ubicado en Av. San Jerónimo #458, Col. Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, a favor del arrendatario. La vigencia de este contrato es de 14 años y 7 meses forzosos y al término de este plazo podrá renovarse por un plazo de 15 años. La contraprestación por el uso y goce temporal del inmueble mencionado anteriormente durante el ejercicio 2020, será de \$391 mensuales, más el IVA.

A continuación, se presenta un resumen de los movimientos por los Derechos y Obligaciones por el subarrendamiento al 31 de marzo de 2020:

Derechos de Arrendamiento	Marzo 2020	Diciembre 2019
	\$	\$
Saldo Inicial / Reconocimiento inicial	38,506	41,255
Menos Amortización acumulada	(689)	(2,749)
Saldo Final	37,817	38,506

Obligaciones de Arrendamiento al 31 de marzo de 2020	Corto plazo \$	Largo plazo \$	Total \$
Saldo Inicial	3,917	36,697	40,614
Traspaso de Largo a Corto Plazo	921	(921)	
Intereses	93	872	965
Pagos realizados	(1,072)	(113)	(1,185)
Saldo al 31 de marzo de 2020	3,859	36,535	40,394

Obligaciones de Arrendamiento al 31 de diciembre de 2019	Corto plazo \$	Largo plazo \$	Total \$
Reconocimiento inicial de las Obligaciones de Arrendamiento	4,164	37,091	41,255
Traspaso de Largo a Corto Plazo	3,917	(3,917)	
Intereses (1)	396	3,523	3,919
Pagos realizados	(4,560)		(4,560)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	3,917	36,697	40,614

(1) Al 31 de marzo de 2020, los intereses devengados a cargo por este concepto fueron por \$834.

Nota 14 - Información por Segmentos

El Comité Técnico es la máxima autoridad para la toma de decisiones de las operaciones de FIBRA EDUCA. La Administración ha determinado los segmentos operativos con base en los informes revisados por el Comité Técnico, los cuales son utilizados en las decisiones estratégicas del negocio.

El Comité Técnico considera el negocio desde una perspectiva relativa de cada inmueble que forma parte del Patrimonio del Fideicomiso, dividiendo sus segmentos por tipo de inmueble.

El Fideicomiso evalúa el desempeño de los segmentos operativos con base en el NOI. Esta base de medición excluye las operaciones discontinuadas y los efectos de los gastos no recurrentes en segmentos operativos como costos de reestructura y gastos legales.

A continuación, se incluye la información por segmentos del 1 de enero al 31 de marzo de 2020:

Inmueble (s)	Número de Propiedades	ABR m ²	Ingresos 1Q 2020 \$	NOI	
				\$	%
Quick Learning	35	22,707	27,212	21,009	77.20%
Universidad Victoria Viaducto	1	17,788	34,961	30,079	86.04%
Universidad Victoria Ecatepec	1	9,564	18,798	16,242	86.40%
Universidad Victoria Zaragoza	1	4,312	8,475	7,298	86.11%
ICEL Pachuca	1	42,000	68,136	66,739	97.95%
UNIVER Querétaro	1	46,802	75,926	74,348	97.92%
LAMAR Tepatlán	1	38,300	45,405	44,148	97.23%
Universidad Victoria Querétaro	1	30,000	35,565	34,418	96.77%
IP Mérida	1	38,000	61,646	51,595	83.70%
UNE Querétaro	1	31,514	37,360	29,009	77.65%
UNE Tula	1	13,443	15,937	12,342	77.44%
UNE Allende	1	13,440	15,933	12,368	77.63%
UNE Huichapan	1	10,402	12,332	9,575	77.64%
San Jerónimo Oficina	1	28,200	52,786	44,824	84.92%
Pino Suarez	1	4,460	6,669	5,404	81.03%
Cd. Mante	1	2,932	4,191	3,416	81.51%
Ecatepec Olímpica	1	6,375	10,263	8,581	83.61%
Acapulco	1	41,911	68,220	57,164	83.79%
Universidad Potosina	1	11,186	27,714	24,758	89.33%
Universidad Vasconcelos	1	6,230	23,109	21,462	92.87%
Lucerna	1	22,923	66,651	60,595	90.91%
Otros	4	6,707	11,792	9,906	84.01%
Totales:	59	449,196	729,081	645,280	88.51%

Nota 15 - Compromisos

Al 31 de marzo de 2020, FIBRA EDUCA tiene celebrados trece contratos de arrendamiento. El monto anualizado de las rentas mínimas futuras de conformidad con los contratos vigentes sin considerar las actualizaciones de los montos anuales y que tienen un remanente de entre 13 y 15 años, se analiza como se muestra en la página siguiente.

Año	Importe \$
2020	2,187,246
2021	2,916,327
2022	2,916,327
2023	2,916,327
2024	2,916,327
2025 y posteriores	25,795,290
Total	39,647,844

Nota 16 – Eventos Posteriores

A continuación, se mencionan los eventos posteriores del 31 de marzo de 2020 a la fecha de emisión del Reporte correspondiente al Primer Trimestre de 2020:

1. El 13 de abril de 2020, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista que, con motivo de la suspensión de clases decretada en el acuerdo número 02/03/20 por el que se suspenden las clases en las escuelas de educación preescolar, primaria, secundaria, normal y demás para la formación de maestros de educación básica del sistema educativo nacional, así como aquellas de los tipos medio superior y superior dependiente de la Secretaría de Educación Pública, por el periodo comprendido del 23 de marzo al 17 de abril de 2020, plazo que fue ampliado hasta el 30 de abril de 2020 mediante acuerdo por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2 - conjuntamente con nuestros arrendatarios - hemos evaluado posibles escenarios financieros para enfrentar esta contingencia y nos han comunicado que con la información disponible a la fecha y conociendo las disposiciones que el gobierno federal y estatal han emitido no se contempla ninguna afectación al pago de rentas. En caso de que la contingencia se prolongue por algún periodo razonable adicional los arrendatarios cuentan con los recursos suficientes para mantener sus obligaciones de pago de rentas con FIBRA EDUCA.
2. El 17 de abril de 2020, hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 11,816 CBFIs que se encontraban en esa fecha en Tesorería, como pago de Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités Fideicomiso en cumplimiento a 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 ascienden a 1,227,324,227.

3. El 17 de abril de 2020, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista que se acordó pagar una Distribución en Efectivo correspondiente a las operaciones realizadas del 1 de enero al 31 de marzo de 2020, por un monto total de \$637,410, que entre el total de CBFIS en circulación equivale a \$0.5193496127409210 pesos por CBFi. El pago de la Distribución en Efectivo se hizo en una sola exhibición, y se efectuó el 28 de abril de 2020. El ex-derecho se aplicó el 24 de abril de 2020 y el registro se hizo el 27 de abril de 2020.

Nota 17 - Autorización de la emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2020, fueron autorizados para su emisión el 14 de abril de 2020, por el Lic. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).