



FIBRA
EDUCA

Estados Financieros Segundo Trimestre Informe Trimestral 2Q 2020

FIBRA EDUCA

Tiene el gusto de invitarte a su Conferencia Telefónica
RESULTADOS SEGUNDO TRIMESTRE 2020

Miércoles **5 de agosto** de 2020
Hora: **09:00 hrs.** (Ciudad de México)

Para acceder, favor de marcar:

55 2881 4629

55 2881 4628

+1 (888) 858 3559

+1 (917) 341 2829

Participantes PRINCIPAL, CDMX

Participantes ALTERNO, CDMX

Participantes, USA 800 TollFree

Participantes, USA New York

Participantes:

Jorge Nacer Gobera, Presidente del Comité Técnico

Raúl 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
BANCO INVEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
“FIBRA EDUCA”**

**REPORTE TRIMESTRAL AL 30 DE JUNIO DE 2020 Y
POR EL PERIODO COMPRENDIDO
DEL 1 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DE 2020.**



**MENSAJE DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ TÉCNICO
FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/3277
BANCO INVEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
INVEX GRUPO FINANCIERO (“FIBRA EDUCA”)**

**CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS MEXICANOS,
EXCEPTO EL NÚMERO, VALOR Y UTILIDAD POR
CERTIFICADO BURSÁTIL FIDUCIARIO INMOBILIARIO (“CBFI”)**

Estimados Inversionistas:

Es un gusto para mí poder presentar los resultados de FIBRA EDUCA del Segundo Trimestre de 2020; cifras que reflejan sus operaciones del 1 de abril al 30 de junio del 2020.

La estrategia financiera, operativa y legal que ha seguido el Fideicomiso durante la pandemia del SARS-CoV-2, le ha permitido hacer frente exitosamente a la situación económica adversa que atraviesa nuestro País, permitiéndonos mantener resultados superiores a los obtenidos en el segundo trimestre de 2019; tal es el caso del AFFO, que fue superior al del segundo trimestre del 2019 por \$33,876 (5.62%), lo que ha permitido incrementar en la misma proporción el reparto por CBFI, en beneficios de los Tenedores.

Al 30 de junio de 2020, FIBRA EDUCA ha cobrado todos los ingresos por arrendamiento devengados; así mismo, como resultado de la solidez financiera de sus inquilinos, el Fideicomiso no concedió descuentos ni acuerdos especiales sobre las rentas pactadas en sus contratos de arrendamiento.

Los principales resultados del Fideicomiso, se muestran a continuación:

| Resultado | 2T | | Variación | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|-----------|-------|
| | 2020 | 2019 | \$ | % |
| Ingresos por Arrendamiento | 729,590 | 521,100 | 208,490 | 40.01 |
| Utilidad de operación | 644,253 | 426,611 | 217,642 | 51.02 |
| Utilidad Integral - Neta del periodo | 653,919 | 585,084 | 68,835 | 11.76 |
| NOI | 644,986 | 427,224 | 217,762 | 50.97 |
| Margen NOI | 88.40% | 81.99% | | 6.41 |
| FFO | 653,919 | 602,743 | 51,176 | 8.49 |
| AFFO | 636,619 | 602,743 | 33,876 | 5.62 |
| No. De CBFIs | 1,227,353,940 | 1,227,263,448 | 90,492 | 0.01 |
| AFFO por certificado | 0.518692 | 0.491128 | 0.027564 | 5.61 |
| ABR (m ²) | 449,196 | 408,857 | 40,339 | 9.87 |

El 16 de julio de 2020, los Miembros del Comité Técnico aprobaron la Distribución en efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio, correspondiente a las operaciones celebradas del 1 de abril al 30 de junio del 2020, por \$636,619, misma que será liquidada a más tardar el 7 de agosto del 2020. Con ello, reitero mi compromiso con el

Público Inversionista, de continuar cumpliendo con lo ofertado, no obstante, las condiciones adversas que atraviesa el país en este momento.

Al 30 de junio de 2020, el Fideicomiso cuenta con una Cartera Inmobiliaria de 59 Inmuebles destinados preponderantemente al sector educativo con un ABR total de 449,196m² y una tasa de ocupación del 100%.

La confianza que han depositado en FIBRA EDUCA, nos compromete a dar lo mejor de nosotros y marcar un hito con este primer Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces enfocado en el sector educativo, tras haber logrado en junio de 2018 una exitosa colocación en el mercado de valores.

FIBRA EDUCA opera bajo una estructura de administración interna y libre de comisiones que no resta valor a los Tenedores, lo que ha dado como resultado exceder las expectativas de los inversionistas, con los resultados alcanzados al 30 de junio de 2020. El modelo bajo el cual está diseñado el Fideicomiso nos permite operar de manera más eficiente, con un mayor nivel de transparencia y, al mismo tiempo alinea incentivos de todos los participantes en el Fideicomiso.

Nuestro Gobierno Corporativo es una de nuestras mayores fortalezas, integrado por cuatro Miembros Independientes y sólo un Miembro Patrimonial. FIBRA EDUCA promueve la equidad de género, el 20% representa a un género distinto al otro 80%, lo cual coloca a FIBRA EDUCA como el referente local, al apegarse a las mejores prácticas de orden global en materia de gobierno corporativo, en beneficio del Público Inversionista.

He externado mi convencimiento de que el sector educativo es uno de los pilares más importantes para la transformación de cualquier país, por lo que nuestro modelo de negocio tiene como principal objetivo proporcionar al mercado espacios destinados a la operación de instituciones educativas y generar valor a través de la continua búsqueda de las mejores oportunidades que se traduzcan en rendimientos para los Tenedores.

Reitero mi agradecimiento a su confianza.

Sinceramente,
Ing. Jorge Nacer Gobera
Presidente del Comité Técnico

**FIBRA EDUCA
REPORTA RESULTADOS NO AUDITADOS
SEGUNDO TRIMESTRE 2020
CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS MEXICANOS,
EXCEPTO EL NÚMERO, VALOR Y UTILIDAD POR CBFÍ**

**RESULTADOS NO AUDITADOS
DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2020.**

CDMX, 28 de julio de 2020 – FIBRA EDUCA (BMV: EDUCA), primera y única Fibra en México enfocada a invertir en el Sector Inmobiliario Educativo en México, anuncia sus resultados no auditados del Segundo Trimestre de 2020 (“2T 2020”) correspondiente al periodo del 1 de abril al 30 de junio de 2020.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios han sido preparados de conformidad con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 34 “Información Financiera Intermedia”. Las políticas y criterios contables utilizados en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales auditados, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 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. Para tener un mejor entendimiento y análisis de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, al 30 de junio de 2020 y por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2020, es recomendable que sean leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales auditados 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.

EFFECTOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DERIVADOS POR LA PANDEMIA DE SARS-Co-V2.

A partir de la crisis sanitaria derivada de la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud (“OMS”) por la transmisión y propagación del COVID 19, el escenario económico en el País ha sufrido un deterioro evidente.

A fin de contener la propagación del virus, a partir de marzo de 2020, el Gobierno Federal ordenó la suspensión parcial o total de ciertas actividades económicas que consideró riesgosas y/o no esenciales, que pertenecen a las industrias automotriz, turística, de la transportación y logística, educativa, restaurantera, etc.

De manera conjunta con nuestros arrendatarios, en particular los que arriendan los Inmuebles de los Planteles Universitarios, que representan el 87.41% y 87.17% del total de nuestros ingresos devengados en el primer semestre de 2020 y del Área Bruta Renta (“ABR”); respectivamente, analizamos su información financiera más reciente, concluyendo que contaban y cuentan con la capacidad económica para cumplir con sus obligaciones contractuales de arrendamiento.

Los factores que han favorecido a hacer frente a la crisis económica propiciada por el SARS-Co-V2, han sido: i) Contratos de Arrendamiento a Largo Plazo; ii) Nula rotación de inquilinos; iii) Garantías cruzadas entre nuestros inquilinos, incluyendo con su Controladora (Nacer Global); iv) Las características de los contratos de arrendamiento permiten obtener ingresos crecientes y sostenidos; y, v) Al 30 de junio de 2020, el Fideicomiso no tiene, ni ha tenido, activos o pasivos financieros en dólares estadounidenses y; por tanto, no le ha afectado la fluctuación cambiaria.

De acuerdo con la experiencia de nuestros arrendatarios, nos han expresado que, durante las crisis económicas, su matrícula se ha visto beneficiada, toda vez que los servicios educativos que ofrecen son de bajo costo por lo que suelen ser una buena alternativa para estudiantes que no pueden continuar pagando colegiaturas de alto costo, lo que beneficia a su negocio garantizando el cumplimiento del pago oportuno de los arrendamientos que tienen contratados con nosotros.

Las clases virtuales que se han impartido durante el periodo de confinamiento no sustituyen en su totalidad a las presenciales, sobre todo considerando que existen algunas profesiones que requieren el uso de laboratorios, realización de prácticas o el uso de equipos especializados dentro de las instituciones educativas.

Al 30 de junio de 2020, los arrendatarios de FIBRA EDUCA han cumplido oportunamente con sus obligaciones de pago estipuladas en los contratos de arrendamiento y no contemplan ninguna afectación al pago de las mismas; y, por lo tanto, el Fideicomiso no presenta saldo en sus cuentas por cobrar a Clientes, tampoco se han concedido descuentos ni acuerdos especiales sobre las rentas pactadas a ningún arrendatario.

El cobro oportuno de rentas le ha permitido a FIBRA EDUCA cumplir con el pago puntual de sus obligaciones contraídas; por lo que, al 30 de junio de 2020, no tiene cuentas por pagar vencidas a sus Proveedores, quienes han cumplido con la prestación de sus servicios y/o bienes suministrados.

Nuestros Ejecutivos y Empleados, se han adaptado a las condiciones actuales de trabajo, continuando con las operaciones del Fideicomiso, cumpliendo así con lo ofertado a nuestros arrendatarios y Tenedores, teniendo en cuenta siempre las condiciones de salubridad y seguridad adecuadas.

Al 30 de junio de 2020, el Administrador del Fideicomiso, no ha realizado alguna liquidación de personal o disminución de sueldos a sus Ejecutivos y Empleados.

EVENTOS RELEVANTES

A continuación, se presenta un resumen de los eventos relevantes, que ha publicado FIBRA EDUCA en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”) correspondientes al primer semestre del 2020 y hasta la fecha de emisión de este Reporte Trimestral:

Pandemia de COVID 19

El 13 de abril de 2020, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista que, con motivo del 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 nivel medio superior y superior dependiente de la Secretaría de Educación Pública (“SEP”), 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 sus arrendatarios, se evaluaron posibles escenarios financieros para enfrentar esta contingencia y se concluyó con base en la información disponible a esa fecha y conociendo las disposiciones que los Gobiernos Federal y Estatal emitieron, 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.

De acuerdo con el último comunicado de la SEP, el periodo de suspensión de clases presenciales fue ampliado hasta agosto de 2020, pudiéndose prolongar, dependiendo de las condiciones sanitarias que prevalezcan en la localidad donde se encuentre ubicada la institución educativa.

Distribuciones del Resultado Fiscal y reembolso de Patrimonio

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de 2 Distribuciones en Efectivo, según se describen a continuación, correspondientes a las operaciones realizadas por el Fideicomiso, por un monto total de **\$1,293,983**.

| Periodo al que corresponde | Fecha de aprobación de la distribución | Fecha de liquidación | Reembolso de Patrimonio \$ | Distribución del Resultado Fiscal \$ | Total \$ | Reparto por CBFI expresado en pesos |
|----------------------------|--|------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-----------|-------------------------------------|
| 4Q de 2019 1Q de 2020 | 2020: 11 de febrero | 2020: 21 de febrero | 283,691 | 372,882 | 656,573 | 0.534968 |
| | 14 de abril | 28 de abril | 237,616 | 399,794 | 637,410 | 0.519349 |
| | Total | | 521,307 | 772,676 | 1,293,983 | |

Circulación de CBFIs

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación **53,452 CBFIs**, en diversas fechas según se describe a continuación, correspondientes a los **pagos de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités Fideicomiso y de incentivos a los Ejecutivos del Administrador**, en cumplimiento a lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre los Tenedores, Miembros Independientes de Comités y Ejecutivos del Administrador.

| Concepto | CBFIs |
|------------------------------|---------------|
| Saldo al 1 de enero de 2020 | 1,227,300,488 |
| Emisión de CBFIs: | |
| Febrero | 11,923 |
| Abril | 11,816 |
| Mayo | 29,713 |
| Total, emisión de CBFIs | 53,452 |
| Saldo al 30 de junio de 2020 | 1,227,353,940 |

El 27 de julio de 2020, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 10,492 CBFIs, que se encontraban en esa fecha en Tesorería, como pago de Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso. Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascienden a 1,227,364,432.

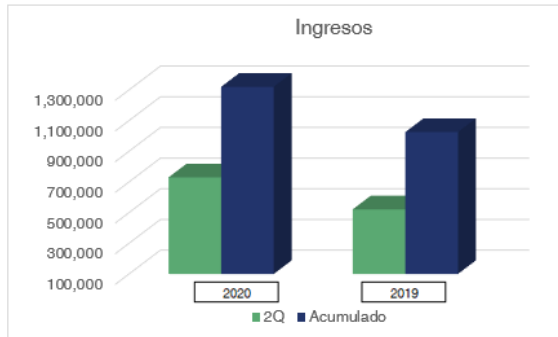
Devolución del Impuesto al Valor Agregado (“I.V.A.”)

El **3 de julio de 2020**, FIBRA EDUCA recibió por parte del Servicio de Administración Tributaria **\$277,106**, por concepto de la devolución de I.V.A. que había solicitado anteriormente en términos de la Ley del IVA, más su respectiva actualización por \$582, montos que serán utilizados para los fines propios del Fideicomiso. Con esta acción, el Fideicomiso fortalece su **capacidad de liquidez y solvencia**.

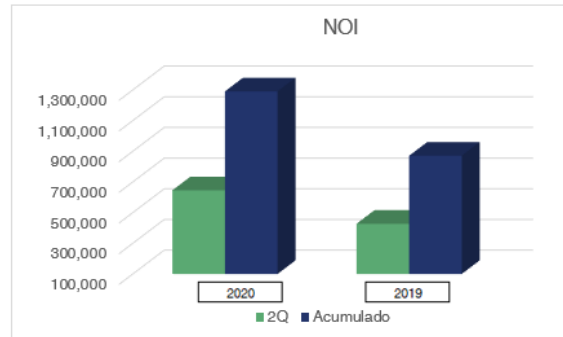
RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 2T 2020

- **Ingresos por Arrendamiento** del 2T 2020 fueron de **\$729,590** y de forma **acumulada** de **\$1,458,671**, que representa un incremento del **40.01% (\$208,490)**, respecto al 2T 2019.
- **Utilidad de Operación** del 2T 2020 fue de **\$644,253** y de forma **acumulada** de **\$1,288,801**, superior en un **51.02% (\$217,642)**, respecto al 2T 2019.
- **Utilidad Integral - Neta del Periodo** del 2T 2020 fue de **\$653,919** y de forma **acumulada** de **\$1,311,129**, teniendo un incremento del **11.76% (\$68,835)**, respecto al 2T 2019.
- **NOI** del 2T 2020 fue de **\$644,986** y de forma **acumulada** de **\$1,290,266**, teniendo un **incremento de \$217,762 (50.97%)**, respecto al 2T 2019.
- **FFO** del 2T 2020 fue de **\$653,919** y de forma **acumulada** de **\$1,311,129**, que representa un **incremento de \$51,176 (8.49%)** respecto al 2T 2019.

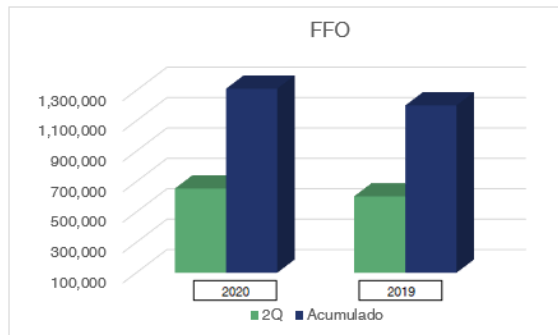
- **AFFO** del 2T 2020 fue de **\$636,619** y de forma **acumulada** de **\$1,274,029**, que representa un **incremento de \$33,876 (5.62%)** respecto al 2T 2019.
- **DISTRIBUCIÓN 2T** - La Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio autorizado por el Comité Técnico en su sesión celebrada el 16 de julio de 2020, correspondiente al **2T 2020** fue por **\$636,919**, **\$0.518692 pesos por CBFI**, superior en un **5.61%**, respecto al 2T 2019.



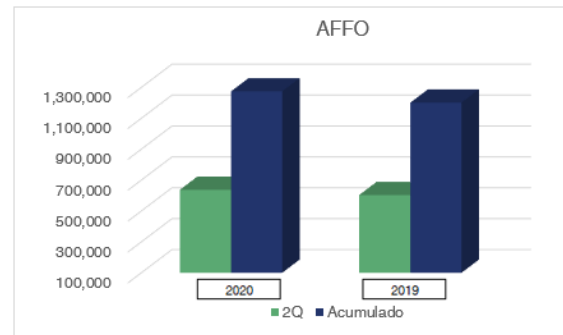
| Ingresos | 2Q \$ | Acumulado \$ |
|----------|----------|-----------------|
| 2020 | 729,590 | 1,458,671 |
| 2019 | 521,100 | 1,024,778 |



| NOI | 2Q \$ | Acumulado \$ |
|------|----------|-----------------|
| 2020 | 644,986 | 1,290,266 |
| 2019 | 427,224 | 870,729 |



| FFO | 2Q \$ | Acumulado \$ |
|------|----------|-----------------|
| 2020 | 653,919 | 1,311,129 |
| 2019 | 602,743 | 1,201,048 |



| AFFO | 2Q \$ | Acumulado \$ |
|------|----------|-----------------|
| 2020 | 636,619 | 1,274,029 |
| 2019 | 602,743 | 1,201,048 |

A continuación, se presenta un resumen de los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCA por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2020 y 2019:

| Resultado | 2T | | Variación | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|-----------|-------|
| | 2020 \$ | 2019 \$ | \$ | % |
| Ingresos por Arrendamiento | 729,590 | 521,100 | 208,490 | 40.01 |
| Utilidad de operación | 644,253 | 426,611 | 217,642 | 51.02 |
| Utilidad Integral - Neta del periodo | 653,919 | 585,084 | 68,835 | 11.76 |
| NOI | 644,986 | 427,224 | 217,762 | 50.97 |
| Margen NOI | 88.40% | 81.99% | | 6.41 |
| FFO | 653,919 | 602,743 | 51,176 | 8.49 |
| AFFO | 636,619 | 602,743 | 33,876 | 5.62 |
| No. De CBFIs | 1,227,353,940 | 1,227,263,448 | 90,492 | 0.01 |
| AFFO por certificado | 0.518692 | 0.491128 | 0.027564 | 5.61 |
| ABR (m ²) | 449,196 | 408,857 | 40,339 | 9.87 |

El **ABR** de la Cartera del Patrimonio de FIBRA EDUCA del 2T 2020 se ha **incrementado en 9.87%**, respecto al que se tenía en el 2T 2019, lo que ha **contribuido en el aumento de: i) los Ingresos por arrendamiento en \$208,490 (40.01%), ii) NOI \$217,762 (50.97%), iii) FFO \$51,176 (8.49%) y iv) AFFO \$33,876 (5.62%).**

Durante el 2T de 2020, se ha actualizado el valor de las rentas por aniversario de 3 contratos de arrendamiento contribuyendo al ingreso por \$509 en el 2T 2020.

En el **2T 2019**, se registraron **\$35,660** por concepto de los **Honorarios de los Servicios Profesionales** de los Consultores que llevaron a cabo la gestión de la devolución de I.V.A. obtenida en ese año, **afectando el Margen de NOI, FFO y AFFO**, de ese periodo.

DISTRIBUCIÓN CORRESPONDIENTE AL 2T 2020

El 16 de julio de 2020, el Comité Técnico aprobó la Distribución en Efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio que corresponde a las operaciones realizadas en el 2T 2020 por **\$636,619**, y por **cada CBFi en circulación \$0.518692 pesos**, cifra que será actualizada considerando los CBFIs que se encuentren en circulación al momento de su reparto, que se estima pagar, a más tardar el **7 de agosto de 2020**.

SITUACIÓN FINANCIERA AL 2T 2020

Los principales rubros del Estado de Situación Financiera de FIBRA EDUCA al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presentan a continuación:

| Concepto | Junio 2020 \$ | Diciembre 2019 \$ | Variación | |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------|-------------|
| | | | \$ | % |
| Activo: | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 1,026,500 | 793,130 | 233,370 | 29.42 |
| IVA por recuperar | 939,843 | 1,147,118 | (207,275) | (18.07) |
| Propiedades de Inversión | 26,240,121 | 26,240,121 | | |
| Total, Activos | 28,249,269 | 28,222,952 | 26,317 | 0.09 |
| Pasivo: | | | | |
| Pasivos Circulantes | 39,014 | 31,024 | 7,990 | 25.75 |
| Pasivos No Circulantes | 36,449 | 36,741 | (292) | (0.79) |
| Total Patrimonio Contable: | 28,173,806 | 28,155,187 | 18,619 | 0.07 |

Al 30 de junio de 2020, el **Efectivo** que mantiene el Fideicomiso asciende a **\$1,026,500** lo que le permitirá pagar la **Distribución en Efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio** correspondiente a las operaciones del **2T 2020** de FIBRA EDUCA por **\$636,619**.

El **3 de julio de 2020**, FIBRA EDUCA recibió por parte del Servicio de Administración Tributaria **\$277,106**, por concepto de la **devolución de I.V.A.** que había solicitado anteriormente en términos de la Ley del I.V.A., más su respectiva actualización por \$582, montos que serán utilizados para los fines propios del Fideicomiso. Con esta acción, el Fideicomiso reafirma su **capacidad de liquidez y solvencia**.

FLUJOS DE EFECTIVO

En el **2T de 2019**, el Fideicomiso recibió una **devolución de I.V.A. por \$1,188,654**, lo que contribuyó al **incremento** en el **efectivo generado en actividades de operación** por **\$411,533**, respecto al presentado al cierre del 2T 2020.

El **efectivo utilizado en actividades de financiamiento** del 2T 2020, fue **mayor** por **\$106,930** en comparación al 2T 2019, debido a una mayor Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio en el ejercicio 2020.

El **efectivo al 30 de junio de 2019**, el Fideicomiso aún contaba con un **remanente** importante de los recursos obtenidos en el **IPO**, por lo que el efectivo era mayor al cierre de ese periodo que del actual.

CRITERIOS AMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBIERNO CORPORATIVO (“ASG”)

Misión

Generar valor a través de la continua búsqueda de las mejores oportunidades y condiciones para invertir el Patrimonio del Fideicomiso en el sector educativo para ofrecer a los Tenedores altos rendimientos.

Visión

Ser una Fibra que permita el acceso al sector inmobiliario educativo con la mayor transparencia y mejores prácticas de mercado.

Reporte de Sustentabilidad de FIBRA EDUCA

Las actividades realizadas por FIBRA EDUCA durante el primer semestre y en particular durante el período comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2020, están enfocadas a adecuar y/o implementar ciertos aspectos bajo la estrategia de sustentabilidad.

Nuestro compromiso es presentar siempre de una manera transparente nuestras acciones e información. En los siguientes períodos; desde luego nuestra información se verá ampliada con base en las acciones consolidadas bajo la estrategia en temas e indicadores en Gobierno Corporativo, Sociales y de Medio Ambiente que estamos definiendo en beneficio de nuestros Inversionistas y Grupos de Interés.

Gestión de FIBRA EDUCA en materia de Sustentabilidad

Hasta el momento, la gestión de la sustentabilidad es propuesta por la Dirección General y la Dirección de Relación con Inversionistas, definida y aprobada por el Comité Técnico y monitoreada principalmente por nuestro Comité de Prácticas apoyándose en la Dirección de Auditoría Interna y de la Dirección de Operaciones. Buscamos con esta interacción multidisciplinaria cubrir las áreas operativas y de relación con inversionistas que nos permitan de una manera eficiente lograr una gestión que aporte valor con base en los pilares de gobierno corporativo, social y de medio ambiente.

Grupos de Interés

- Tenedores de CBFIs
- Arrendatarios
- Colaboradores
- Proveedores
- Funcionarios gubernamentales
- Residentes de la comunidad

Gobierno Corporativo

Nuestro Gobierno Corporativo es una de nuestras mayores fortalezas.

Nuestra estructura se enfoca a proteger los derechos de las minorías de nuestros Tenedores; por ello, está establecido en nuestro Contrato de Fideicomiso y sus Modificaciones que mientras que el Fideicomiso Nacer, parte relacionada, sea titular de hasta el 30% (treinta por ciento) de los CBFIs en circulación del Fideicomiso, ejercerá en Asamblea de Tenedores el derecho de voto que le otorga cada uno de los CBFIs de los que sea propietario; en tanto que mientras que el Fideicomiso Nacer sea titular de entre 30% (treinta por ciento) y hasta 40% (cuarenta por ciento) de los CBFIs en circulación, ejercerá en Asamblea de Tenedores el derecho de voto que le otorga los CBFIs de los que sea propietario, de conformidad con lo siguiente: (i) podrá ejercer de manera libre el derecho de voto del 30% (treinta por ciento) de los CBFIs en circulación de los que es titular al momento de la Asamblea de Tenedores de que se trate, y (ii) el derecho de voto correspondiente a los CBFIs restantes será ejercido en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores diferentes al Fideicomiso Nacer, excepto respecto al derecho que tiene el Fideicomiso Nacer, como Tenedor, para nombrar miembros del Comité Técnico en términos del Fideicomiso.

Mientras que el Fideicomiso Nacer sea titular de más del 40% (cuarenta por ciento) de los CBFIs en circulación, ejercerá en Asamblea de Tenedores el derecho de voto que le otorga los CBFIs de los que sea propietario, de conformidad con lo siguiente: (i) podrá ejercer de manera libre el derecho de voto del 40% (cuarenta por ciento) de los CBFIs en circulación de los que sea titular al momento de la Asamblea de Tenedores de que se trate, y (ii) el derecho de voto correspondiente a los CBFIs restantes será ejercido en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores diferentes al Fideicomiso Nacer.

Lo anterior no será aplicable respecto al derecho que tiene el Fideicomiso Nacer, como Tenedor, para nombrar miembros del Comité Técnico en términos del Fideicomiso.

El Comité Técnico está integrado por un 80% de miembros independientes, y un 20% de miembros patrimoniales. Adicionalmente, de acuerdo con nuestro contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico podrá aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, con el Fideicomitente, así como con el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o por las Personas Relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

FIBRA EDUCAL promueve la equidad de género, el 20% representa a un género distinto al otro 80%, lo cual coloca a FIBRA EDUCAL como el referente local, al apegarse a las mejores

prácticas de orden global en materia de Gobierno Corporativo, en beneficio del Público Inversionista.

La Presidencia del Comité Técnico y la Dirección General del Fideicomiso, se encuentra separada, y ningún funcionario del Administrador del Fideicomiso es miembro del Comité Técnico.

El Comité de Auditoría está conformado 100% por miembros independientes.

El Comité de Prácticas Societarias está conformado 100% por Miembros Independientes y una tercera parte por un género distinto a las otras dos partes.

El Comité de Compensaciones está conformado 100% por Miembros Independientes.

El Comité de Nominaciones está conformado en más del 70% por Miembros Independientes y la minoría por Miembros Patrimoniales.

La remuneración de los Miembros Independientes se encuentra alineada de acuerdo a mejores prácticas internacionales. Como se indicó en el prospecto de colocación (<https://fibraeduca.com/index.php/inversionistas>) y fue aprobado por el Comité de Nominaciones, los miembros independientes reciben un pago del 50% (cincuenta por ciento) de sus remuneraciones en efectivo y el 50% (cincuenta por ciento) restante en CBFIs al precio de cotización al cierre de la sesión bursátil del día en que tenga lugar la sesión que de origen a la remuneración, 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 la remuneración en CBFIs no pudiendo estos últimos ser enajenados por dichos miembros por lo menos durante los siguientes 12 meses siguientes a la fecha de su entrega.

La semblanza de cada uno de los Miembros del Comité se detalla en el Reporte Anual del ejercicio 2019 (<https://fibraeduca.com/index.php/inversionistas>, en la sección 2 “FIDEICOMISO-FIBRA EDUCA”, inciso J “Mercado de Capitales”, numeral I “Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores”.

Para más información, referirse al apartado de Gobierno Corporativo, que se detalla en el Reporte Anual del ejercicio 2019 (<https://fibraeduca.com/index.php/inversionistas>), sección 2 “FIDEICOMISO-FIBRA EDUCA”, inciso E “Administrador”.

Ética Corporativa

Los miembros del Comité Técnico de FIBRA EDUCA y Directores, Funcionarios y Empleados de su Administrador, están comprometidos a llevar a cabo sus funciones con los más altos estándares de ética profesional, responsabilidad e integridad; cada uno es responsable de asegurar que sus actos, en representación de FIBRA EDUCA, cumplan con las Leyes aplicables, así como con nuestras políticas y lineamientos. Para dichos efectos FIBRA EDUCA pone a disposición su Código de Conducta en la página electrónica <https://fibraeduca.com/index.php/gobierno-corporativo>.

Nuestro Código de Conducta es aplicable a cualquier compañía de la cual más del 30% de sus títulos, valores o participaciones con derecho a voto pertenezcan directa o indirectamente a FIBRA EDUCA, o bien sobre la cual esta última ejerza control.

Los miembros de los Comités, Directores, Funcionarios y Empleados de FIBRA EDUCA realizarán negocios justos, transparentes y honestos evitando cualquier práctica que pueda ser considerada como corrupta. Para dichos efectos, se comprometen a no aceptar, dar o recibir regalos, dadas, condiciones ventajosas para hacer negocios ni acceder de cualquier otra forma que redunde en obtener beneficios personales a cambio de algún favor.

De acuerdo con nuestras políticas internas, no hacemos negocios con terceros que se vean involucrados; entre otros, en actos de corrupción, se encuentren ligados al narcotráfico, trata de personas, robos extorsiones, delincuencia organizada; entre otros ilícitos.

FIBRA EDUCA, alienta a todo el personal a que comunique sus inquietudes de inmediato si de buena fe consideran que una política operación o práctica de FIBRA EDUCA ha violado o es probable que viole una Ley o Reglamento. También deberá comunicar su inquietud de inmediato si de buena fe y genuinamente considera que se ha violado la Ley, una norma o política de FIBRA EDUCA incluyendo, sin limitación, nuestro Código de Conducta. Para facilitar la comunicación y la correcta gestión de tales inquietudes, FIBRA EDUCA, tiene implementada una línea directa disponible en nuestra página de internet <https://fibraeduca.com/>. La información que se reciba a través de la línea directa será remitida a la Dirección de Administración y Finanzas, la Dirección Jurídica y/o Dirección de Auditoría Interna, según la naturaleza de la denuncia, quienes darán seguimiento a la misma. Queremos asegurarle que las políticas de FIBRA EDUCA prohíben las represalias contra un Empleado por denunciar de buena fe la violación de la Ley o las políticas de FIBRA EDUCA por si o en nombre de otro Empleado, siempre que el Empleado que efectuó la denuncia no estuviera involucrado en ello.

Las leyes y reglamentos antimonopolio generalmente están diseñados para prohibir acuerdos o compromisos que fijen precios, dividan mercados, limiten servicios o en su defecto, impidan o destruyan a las fuerzas del mercado. Los Directores, Funcionarios y Empleados o cualquier tercero que preste algún servicio profesional al Fideicomiso no podrá comunicar a la competencia precios, estrategias de comercialización, participaciones de mercado, políticas de venta o territorios de ventas; entre otros. Deberá evitar todo contacto con la competencia que pueda originar acuerdos o entendimientos indebidos, independientemente de que el contacto sea personal, por escrito, por teléfono o a través del correo electrónico u otros medios de comunicación electrónica

Al seleccionar o recomendar proveedores de bienes y servicios, deberá hacerlo basándose en principios objetivos tales como precios competitivos y calidad, entre otros. Las

decisiones de compra, incluyendo la selección de Proveedores, se deberán basar en el beneficio comercial para FIBRA EDUCA y sus Clientes y el proceso de compra no deberá tener ninguna señal de favoritismo. Este requisito comprende no sólo a los Empleados encargados de compras, sino también a aquellos que influyen en el proceso de compra.

La recopilación, almacenamiento y tratamiento; en general, de datos personales es una materia altamente regulada dentro de la organización. FIBRA EDUCA respeta la privacidad de las personas.

Compromisos de Gestión en materia de Sustentabilidad

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Gobierno Corporativo | Transparencia en información |
| | Fortalecimiento de gestión |
| | Gestión de Ética Corporativa |
| | Mejores prácticas |
| | Equidad de género |
| Medio Ambiente | Eficiencia en energía y agua |
| | Materiales seguros |
| | Reciclaje |
| Responsabilidad Social | Espacios libres de violencia |
| | No discriminación |
| | Equidad de género |
| | Capacitación |

Derechos Humanos

FIBRA EDUCA está comprometida con realizar todas sus acciones en concordancia con los Derechos Humanos de los que todos los individuos gozan, reconociéndolos; sobre todo, aunque no exclusivamente en aquellos con los que FIBRA EDUCA se relaciona.

Programa de Becas Educativas FIBRA EDUCA

Como parte del pilar de desarrollo social que pretende consolidar FIBRA EDUCA, aprovechando la sinergia con Nacer Global (operador de las marcas educativas a quienes arrendamos nuestros Inmuebles), tenemos planeado crear una Fundación con el objeto de otorgar becas anuales a alumnos de bajos recursos económicos, para que puedan cursar alguna carrera universitaria en alguno de los campus que dirige Nacer Global.

Con base en la aprobación de nuestro Comité Técnico, se ha diseñado un esquema que prevé que dichas becas contemplen lo siguiente:

- a) Que atiendan a población de bajo nivel de ingreso que, por sus condiciones socio económicas actuales no tengan posibilidad de acceder a la educación superior. Que el 70% de las becas tengan una orientación de género (otorgadas a mujeres) y hacia personas provenientes de comunidades indígenas y grupos en extrema pobreza (15%).
- b) Que contemplen un porcentaje de carreras dentro de las áreas STEM (Ciencia, Tecnología, Ingenierías y Matemáticas) (40%), de acuerdo con las metas

internacionales de desarrollo educativo; un porcentaje orientado a Ciencias de la Salud (15%) y el resto al total de la oferta educativa universitaria en los planteles de las instituciones que opera Grupo Nacer.

Se pretende que, con el establecimiento del Programa de Becas Educativas FIBRA EDUCA, se estructure un plan coordinado de desarrollo social que lleve a FIBRA EDUCA y Nacer Global a consolidar su gestión a fomentar el logro de inversiones sostenibles para inversionistas y beneficios para grupos de interés; en general.

Actualmente estamos diseñando e identificando los indicadores que permitan medir el impacto de esta acción en el pilar de desarrollo social a implementarse por FIBRA EDUCA.

Reportaremos las acciones realizadas y los alcances logrados mediante nuestro Programa de Becas Educativas FIBRA EDUCA.

Con el propósito de dar estructura y formalidad al mecanismo para la operación del Programa de Becas Educativas FIBRA EDUCA y facilitar en el futuro incluso la aceptación de donaciones adicionales de potenciales aliados, se prevé la creación de la Fundación, sin costo de estructura para operar el programa. Para ello, se llevará a cabo el establecimiento de lineamientos legales y estatutarios, así como cualquier documentación legal requerida y los documentos declaratorios de Misión y Visión otorgando transparencia a la entidad que la sostenga.

Desde luego, se considera como principio identificar claramente con el Grupo Operativo el filtro de entrada de beneficiarios de las becas al Programa; y, con otras fundaciones con experiencia en el tema, las condiciones de otorgamiento y mantenimiento de las becas otorgadas. Estas acciones contarán en todo momento con el seguimiento de acciones del Comité de Prácticas de FIBRA EDUCA.

Asimismo, se buscarán alianzas laterales con otras fundaciones para crecimiento de esta acción social.

El Programa de Becas Educativas FIBRA EDUCA contempla inicialmente un escenario de asignación de recursos como un porcentaje de los ingresos anuales de FIBRA EDUCA, de acuerdo con las mejores prácticas internacionales en la materia. Considerando los supuestos del Presupuesto 2020 aprobado por el Comité Técnico, se estableció un monto equivalente a 1.35% de los ingresos estimados: 40 millones de pesos, comprometiéndose el inquilino a otorgar un monto igual, en especie, en becas educativas.

Al estimarse el alcance directo de ese monto en número de becas anuales, el Grupo Educativo ha decidido colaborar adicionalmente, ampliando el monto de contribución con el fin de: (i) Tener un mayor alcance de cobertura considerando que, con la inclusión de un mayor porcentaje de carreras de Ingeniería y Ciencias de la Salud, se consumirá un monto mayor de recursos promedio por becario; (ii) Crear de forma conjunta generando sinergia con FIBRA EDUCA, su propio programa de Responsabilidad Social Corporativa que fortalezca ese ámbito de acción para el Grupo Educativo; y, (iii) Lograr para FIBRA EDUCA, que con la ampliación del monto asignado (posible dentro de los parámetros presupuestales y objetivos de retorno a los Tenedores), el fortalecimiento del pilar social en beneficio de los jóvenes, mujeres y comunidades indígenas.

Estimamos que las becas que otorgue FIBRA EDUCA, impactarán aproximadamente en 2% sobre el AFFO al cierre del ejercicio 2020.

Los recursos se erogarán cada año de septiembre a diciembre para cubrir la totalidad de los costos para el becario por el año escolar completo que concluye hasta agosto del año siguiente.

Se iniciará con el total de becarios desde el inicio de operación para cada año y se reemplazarán bajas definitivas por deserción y aquellas por conclusión del programa.

SOCIO COMERCIAL

El Fideicomiso mantiene una **relación de negocios**, no exclusiva, pero si preponderante, con **Nacer Global**, uno de los grupos líderes en el sector educativo en México, ofreciendo a FIBRA EDUCA, **acceso a oportunidades inmobiliarias**, con potenciales rendimientos.

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Durante el primer semestre de 2020, el **Portafolio Inmobiliario** de FIBRA EDUCA, ha permanecido sin cambios respecto a lo informado en el reporte anual del ejercicio 2019, **valuado en \$26,240,121**. La Cartera del Fideicomiso se encuentra integrada por: i) **54 Inmuebles** pertenecientes al **sector educativo** con un **ABR de 414,289 m²** y ii) **5 Inmuebles** del **sector de oficinas** con un **ABR 34,907 m²**. La Cartera Inmobiliaria del Fideicomiso tiene una **ocupación del 100%**.

Los Inmuebles se encuentran **ubicados en 18 estados de la República Mexicana**, predominantemente en el centro del territorio nacional, como se indica en la siguiente página.

| Estado | Planteles Universitarios | | | Centros de Aprendizaje | | | Oficinas | | | Totales | | |
|------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|----------|-----------------------|---------------------|-----------|-----------------------|---------------------|
| | Inm | ABR m ² | Ingreso 2Q \$ | Inm | ABR m ² | Ingreso 2Q \$ | Inm | ABR m ² | Ingreso 2Q \$ | Inm | ABR m ² | Ingreso 2Q \$ |
| Querétaro | 3 | 108,316 | 148,851 | - | - | - | - | - | - | 3 | 108,316 | 148,851 |
| Ciudad de México | 2 | 22,100 | 43,436 | 8 | 4,204 | 5,508 | 5 | 34,907 | 64,578 | 15 | 61,211 | 113,522 |
| Estado de México | 3 | 38,862 | 95,896 | 7 | 5,659 | 7,415 | - | - | - | 10 | 44,521 | 103,311 |
| Hidalgo | 3 | 65,845 | 96,405 | - | - | - | - | - | - | 3 | 65,845 | 96,405 |
| Guerrero | 1 | 41,911 | 68,220 | - | - | - | - | - | - | 1 | 41,911 | 68,220 |
| Yucatán | 1 | 38,000 | 61,647 | - | - | - | - | - | - | 1 | 38,000 | 61,647 |
| Jalisco | 2 | 42,760 | 52,329 | 6 | 3,207 | 4,202 | - | - | - | 8 | 45,967 | 56,531 |
| San Luis Potosí | 2 | 17,416 | 50,823 | 1 | 727 | 771 | - | - | - | 3 | 18,143 | 51,594 |
| Guanajuato | 1 | 13,440 | 15,933 | 1 | 637 | 676 | - | - | - | 2 | 14,077 | 16,609 |
| Tamaulipas | 1 | 2,932 | 4,259 | 1 | 622 | 505 | - | - | - | 2 | 3,554 | 4,764 |
| Nuevo León | - | - | - | 4 | 2,853 | 3,738 | - | - | - | 4 | 2,853 | 3,738 |
| Puebla | - | - | - | 1 | 843 | 894 | - | - | - | 1 | 843 | 894 |
| Chihuahua | - | - | - | 1 | 991 | 804 | - | - | - | 1 | 991 | 804 |
| Aguascalientes | - | - | - | 1 | 633 | 672 | - | - | - | 1 | 633 | 672 |
| Quintana Roo | - | - | - | 1 | 546 | 579 | - | - | - | 1 | 546 | 579 |
| Veracruz | - | - | - | 1 | 710 | 576 | - | - | - | 1 | 710 | 576 |
| Baja California | - | - | - | 1 | 601 | 488 | - | - | - | 1 | 601 | 488 |
| Sonora | - | - | - | 1 | 474 | 385 | - | - | - | 1 | 474 | 385 |
| Total | 19 | 391,582 | 637,799 | 35 | 22,707 | 27,213 | 5 | 34,907 | 64,578 | 59 | 449,196 | 729,590 |

Los **59 Inmuebles** que conforman el portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran **totalmente arrendados**, mediante la celebración de **13 contratos de arrendamiento** y los arrendatarios son **Partes Relacionadas**, que son controlados por **Nacer Global**.

GOBIERNO CORPORATIVO

Nuestro Gobierno Corporativo es una de nuestras **mayores fortalezas**, integrado por **cuatro Miembros Independientes** y **sólo un Miembro Patrimonial**. FIBRA EDUCA promueve la **equidad de género**, el **20% corresponde a un género distinto al otro 80%**, lo cual coloca a FIBRA EDUCA como el referente local, al apegarse a las **mejores prácticas de orden global** en materia de gobierno corporativo en beneficio del Público Inversionista.

ADMINISTRACIÓN

El Fideicomiso es administrado por su **subsidiaria Fibra Educa Management, S. C.**, quien le brinda Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento. Los **Ejecutivos y Empleados** del Administrador, tienen una **amplia experiencia** en los sectores inmobiliario, educativo y financiero.

El Administrador **no cobra contraprestación** alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolvante y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de sus funciones. Dicho formato de administración interna se traduce en **mayor eficiencia y mejores márgenes de utilidad** para FIBRA EDUCA y consecuentemente en mayores beneficios a los Tenedores.

VALOR DEL CBFÍ

El valor de cotización de los CBFÍs de FIBRA EDUCA en el mercado de valores, al 30 de junio de 2020, fue de \$29.00 pesos por cada CBFÍ, lo que representó un incremento del 5.5% en su valor respecto al precio de cotización que tenía al inicio del año de \$27.50.

DECLARACIONES Y PROYECCIONES A FUTURO

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

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

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios han sido preparados de conformidad con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 34 “Información Financiera Intermedia”. Las políticas y criterios contables utilizados en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales auditados, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 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. Para tener un mejor entendimiento y análisis de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, al 30 de junio de 2020 y por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2020, es recomendable que sean leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales auditados 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.

INFORMACIÓN A LA CNBV, BMV Y AL PÚBLICO INVERSIONISTA

La información contenida en este documento es una copia fiel de lo que se presentó en la sección 105000 “Comentarios y Análisis de la Administración” del Segundo Reporte Trimestral 2020, que fue publicado el 28 de julio de 2020, en las páginas electrónicas que se mencionan a continuación, donde se podrá encontrar mayor detalle sobre el contenido de este documento.

<https://xbrl.cnbv.gob.mx/visorXbrl.html#/enviosInformacionFinanciera>

https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/EDUCA-32989-GEN_CAPIT

El Segundo Reporte Trimestral 2020 publicado en la CNBV y la BMV fue preparado de conformidad con lo establecido en el Artículo 33, fracción II de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado de Valores, y contiene lo requerido por el “Instructivo para la elaboración del reporte aplicable a Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios” (Anexo N BIS 3).

Es recomendable que el Segundo Reporte Trimestral 2020 sea leído conjuntamente con el Reporte Anual del año 2019, que fue publicado el 30 de abril de 2020, en las páginas electrónicas que se mencionan a continuación:

<https://xbrl.cnbv.gob.mx/visorXbrl.html#/enviosInformacionFinanciera>

https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/EDUCA-32989-GEN_CAPIT

<https://fibraeduca.com/index.php/inversionistas>.

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

| Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUCA) y subsidiaria | | | | | |
|---|------|-------------------|-------------------|----------------|---------------|
| Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4) Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 | | | | | |
| Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos | | | | | |
| | Nota | Junio | Diciembre | Variación | |
| | | 2020 | 2019 | \$ | % |
| | | \$ | \$ | | |
| Activo | | | | | |
| ACTIVO CIRCULANTE: | | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 5 | 1,026,500 | 793,130 | 233,370 | 29.42 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 8 | - | 1,003 | (1,003) | (100.00) |
| Pagos anticipados | | 3,956 | 1,323 | 2,633 | 199.02 |
| Impuesto al valor agregado por recuperar | 6 | 939,843 | 1,147,118 | (207,275) | (18.07) |
| Total del activo circulante | | 1,970,299 | 1,942,574 | 27,725 | 1.43 |
| ACTIVO NO CIRCULANTE: | | | | | |
| Propiedades de Inversión | 7 | 26,240,121 | 26,240,121 | - | - |
| Equipo de cómputo - Neto | | 286 | 300 | (14) | (4.67) |
| Derechos de arrendamiento | 13 | 37,129 | 38,506 | (1,377) | (3.58) |
| Otros activos no financieros | | 1,434 | 1,451 | (17) | (1.17) |
| Total del activo no circulante | | 26,278,970 | 26,280,378 | (1,408) | (0.01) |
| Total del activo | | 28,249,269 | 28,222,952 | 26,317 | 0.09 |
| Pasivo y Patrimonio Contable | | | | | |
| PASIVO CIRCULANTE: | | | | | |
| Proveedores y pasivos acumulados | | 9,112 | 3,973 | 5,139 | 129.35 |
| Obligaciones de arrendamiento | 13 | 3,801 | 3,917 | (116) | (2.96) |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 8 | 25,180 | 20,986 | 4,194 | 19.98 |
| Otros impuestos retenidos | | 921 | 2,148 | (1,227) | (57.12) |
| Total del pasivo circulante | | 39,014 | 31,024 | 7,990 | 25.75 |
| PASIVO NO CIRCULANTE: | | | | | |
| Beneficios a los Empleados | 9 | 66 | 44 | 22 | 50.00 |
| Obligaciones por arrendamiento | 13 | 36,383 | 36,697 | (314) | (0.86) |
| Total del pasivo no circulante | | 36,449 | 36,741 | (292) | (0.79) |
| Total del pasivo | | 75,463 | 67,765 | 7,698 | 11.36 |
| PATRIMONIO CONTABLE: | | | | | |
| Patrimonio contribuido - Neto | 10 | 26,644,701 | 27,164,535 | (519,834) | (1.91) |
| Gastos de emisión | | (365,137) | (365,137) | - | - |
| Utilidades acumuladas | | 1,894,242 | 1,355,789 | 538,453 | 39.72 |
| Total Patrimonio participación controladora | | 28,173,806 | 28,155,187 | 18,619 | 0.07 |
| Participación no controladora | | - | - | - | - |
| Total Patrimonio | | 28,173,806 | 28,155,187 | 18,619 | 0.07 |
| Total del Pasivo y Patrimonio Contable | | 28,249,269 | 28,222,952 | 26,317 | 0.09 |

| 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 el 2 Q 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 | |
| | | 2 Q \$ | 2 Q \$ | \$ | % |
| Ingresos por arrendamiento | 11 | 729,590 | 521,100 | 208,490 | 40.01 |
| Gastos de: | | | | | |
| Operación y Mantenimiento | 12 | 72,304 | 48,847 | 23,457 | 48.02 |
| Administración | 13 | 13,033 | 45,642 | (32,609) | (71.45) |
| Total de gastos | | 85,337 | 94,489 | (9,152) | (9.69) |
| Utilidad de operación | | 644,253 | 426,611 | 217,642 | 51.02 |
| Resultado de Financiamiento | | | | | |
| Intereses a favor | 5 | 10,641 | 159,308 | (148,667) | (93.32) |
| Intereses a cargo | 13 | (965) | (834) | (131) | 15.71 |
| Fluctuación cambiaria - Neto | | 0 | 3 | (3) | (100.00) |
| Otros gastos financieros - Neto | | (10) | (4) | (6) | 150.00 |
| Total resultado de Financiamiento | | 9,666 | 158,473 | (148,807) | (93.90) |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | | 653,919 | 585,084 | 68,835 | 11.76 |
| Impuestos a la Utilidad | | - | - | - | - |
| Utilidad del periodo | | 653,919 | 585,084 | 68,835 | 11.76 |
| Otras partidas integrales | | - | - | - | - |
| Utilidad Integral - Neta del periodo | | 653,919 | 585,084 | 68,835 | 11.76 |
| Utilidad del ejercicio atribuible a: | | | | | |
| Participación Controladora | | 653,919 | 585,084 | 68,835 | 11.76 |
| Participación no controladora | | - | - | - | - |
| Utilidad Integral Neta del periodo | | 653,919 | 585,084 | 68,835 | 11.76 |
| Número de CBFIs en circulación a la fecha de cierre de cada periodo | | 1,227,353,940 | 1,227,263,448 | 90,492 | 0.01 |
| Utilidad Integral Neta Básica por CBFi en circulación a la fecha de cierre del periodo | 10 | 0.532788 | 0.476739 | 0.056049 | 11.76 |
| | | | | | |

| 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) De forma acumulada al 30 de junio 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 | |
| | | Acumulado \$ | Acumulado \$ | \$ | % |
| Ingresos por arrendamiento | 11 | 1,458,671 | 1,024,778 | 433,893 | 42.34 |
| Gastos de: | | | | | |
| Operación y Mantenimiento | 12 | 144,219 | 95,600 | 48,619 | 50.86 |
| Administración | 13 | 25,651 | 59,667 | (34,016) | (57.01) |
| Total de gastos | | 169,870 | 155,267 | 14,603 | 9.41 |
| Utilidad de operación | | 1,288,801 | 869,511 | 419,290 | 48.22 |
| Resultado de Financiamiento | | | | | |
| Intereses a favor | 5 | 24,276 | 315,547 | (291,271) | (92.31) |
| Intereses a cargo | 13 | (1,930) | (1,668) | (262) | 15.71 |
| Fluctuación cambiaria - Neto | | (4) | 5 | (9) | (180.00) |
| Otros gastos financieros - Neto | | (14) | (6) | (8) | 133.33 |
| Total resultado de Financiamiento | | 22,328 | 313,878 | (291,550) | (92.89) |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | | 1,311,129 | 1,183,389 | 127,740 | 10.79 |
| Impuestos a la Utilidad | | - | - | - | - |
| Utilidad del periodo | | 1,311,129 | 1,183,389 | 127,740 | 10.79 |
| Otras partidas integrales | | - | - | - | - |
| Utilidad Integral - Neta del periodo | | 1,311,129 | 1,183,389 | 127,740 | 10.79 |
| Utilidad del ejercicio atribuible a: | | | | | |
| Participación Controladora | | 1,311,129 | 1,183,389 | 127,740 | 10.79 |
| Participación no controladora | | - | - | - | - |
| Utilidad Integral Neta del periodo | | 1,311,129 | 1,183,389 | 127,740 | 10.79 |
| Número de CBFIs en circulación a la fecha de cierre de cada periodo | | 1,227,353,940 | 1,227,263,448 | 90,492 | 0.01 |
| Utilidad Integral Neta Básica por CBFi en circulación a la fecha de cierre del periodo | 10 | 1.068257 | 0.964250 | 0.104007 | 10.79 |

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

 Estados de Cambios en el Patrimonio Contable Consolidados Condensados Intermedios
 (no auditados) (Notas 1 a 4 y 10) Al 30 de junio 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 en CBFIs a los Miembros de los Comités | 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 | (521,307) | | (772,676) | (1,293,983) | | (1,293,983) |
| Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos | 1,473 | | | 1,473 | | 1,473 |
| Utilidad Integral Neta del periodo | | | 1,311,129 | 1,311,129 | | 1,311,129 |
| Saldos al 30 de junio de 2020 | 26,644,701 | (365,137) | 1,894,242 | 28,173,806 | | 28,173,806 |

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 30 de junio de 2020 y 2019

Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos

| | Nota | 2020 Junio \$ | 2019 Junio \$ |
|---|------|---------------------|---------------------|
| Utilidad del período antes de impuestos | | 1,311,129 | 1,183,389 |
| Ajustes a la Utilidad | | | |
| Intereses a favor | 5 | (24,276) | (315,547) |
| Intereses a cargo | 13 | 1,930 | 1,668 |
| Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos | 10 | 1,473 | 2,674 |
| Depreciación del periodo | | 73 | 48 |
| Amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento) | 13 | 1,394 | 1,170 |
| Efectivo Generado por resultados | | 1,291,723 | 873,402 |
| Actividades de operación: | | | |
| Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas | 8 | 1,003 | 1,742 |
| Aumento en pagos anticipados | | (2,633) | (719) |
| Disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar | 6 | 207,275 | 981,285 |
| Aumento (disminución) en Proveedores y pasivos acumulados | | 5,139 | 42,321 |
| Aumento en Cuentas por pagar a partes relacionadas | 8 | 4,194 | 18,287 |
| (Disminución) Aumento en otros impuestos retenidos por pagar | | (1,227) | 711 |
| Aumento en Beneficios a los Empleados | 9 | 22 | |
| Aumento de efectivo neto por capital de trabajo | | 213,773 | 1,043,627 |
| Aumento de efectivo neto por la operación | | 1,505,496 | 1,917,029 |
| Actividades de inversión: | | | |
| Intereses a favor | 5 | 24,276 | 315,547 |
| Otros activos no financieros | | - | (24) |
| Propiedades de Inversión | | - | (2,942,173) |
| Equipo de cómputo | | (59) | (128) |
| Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión | | 24,217 | (2,626,778) |
| Actividades de financiamiento: | | | |
| Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto | 13 | (2,360) | - |
| Distribuciones del Resultado Fiscal y reembolso de Patrimonio | 10 | (1,293,983) | (1,189,413) |
| Efectivo utilizado por actividades de financiamiento | | (1,296,343) | (1,189,413) |
| Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo | | 233,370 | (1,899,162) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | | 793,130 | 6,894,234 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | | 1,026,500 | 4,995,072 |

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

Conciliación NOI / FFO / AFFO del 2Q de 2020 y 2019

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

| | Nota | 2020 | 2019 | Variación | |
|---|------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| | | 2 Q \$ | 2 Q \$ | \$ | % |
| Ingresos por arrendamiento | 11 | 729,590 | 521,100 | 208,490 | 40.01 |
| Utilidad de operación | | 644,253 | 426,611 | 217,642 | 51.02 |
| Depreciación | | 38 | 28 | 10 | 35.71 |
| Amortización (principalmente derechos de arrendamiento) | 13 | 695 | 585 | 110 | 18.80 |
| NOI | | 644,986 | 427,224 | 217,762 | 50.97 |
| Margen NOI | | 88.40% | 81.99% | - | 6.41 |
| FFO | | | | | |
| Utilidad integral - Neta del periodo | | 653,919 | 585,084 | 68,835 | 11.76 |
| Provisiones no sujetas al FFO | | | 17,659 | (17,659) | (100.00) |
| FFO | | 653,919 | 602,743 | 51,176 | 8.49 |
| Capex | | (17,300) | | (17,300) | 100.00 |
| AFFO | | 636,619 | 602,743 | 33,876 | 5.62 |
| Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación | * | 1,227,353,940 | 1,227,286,744 | 67,196 | 0.01 |
| Reparto por CBFIs | * | 0.518692 | 0.491118 | 0.027574 | 5.61 |

* A la fecha de la Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio, correspondiente al 2Q 2020 se actualizará el número de CBFIs en circulación, por lo que se modificará el reparto por CBFIs.

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

Conciliación NOI / FFO / AFFO de forma acumulada al 30 de junio de 2020 y 2019

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

| | Nota | 2020 | 2019 | Variación | |
|--|------|-----------------|-----------------|-----------|--------|
| | | Acumulado \$ | Acumulado \$ | \$ | % |
| Ingresos por arrendamiento | 11 | 1,458,671 | 1,024,778 | 433,893 | 42.34 |
| Utilidad de operación | | 1,288,801 | 869,511 | 419,290 | 48.22 |
| Depreciación | | 73 | 48 | 25 | 52.08 |
| Amortización (principalmente derechos de arrendamiento) | 13 | 1,392 | 1,170 | 222 | 18.97 |
| NOI | | 1,290,266 | 870,729 | 419,537 | 48.18 |
| Margen NOI | | 88.45% | 84.97% | - | 3.48 |
| FFO | | | | | |
| Utilidad integral - Neta del periodo | | 1,311,129 | 1,183,389 | 127,740 | 10.79 |
| FFO | | 1,311,129 | 1,201,048 | 110,081 | 9.17 |
| Capex | | (37,100) | | (37,100) | 100.00 |
| AFFO | | 1,274,029 | 1,201,048 | 72,981 | 6.08 |
| Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación | * | 1,227,353,940 | 1,227,286,744 | 67,196 | 0.01 |
| Reparto por CBFIs | * | 1.038029 | 0.978621 | 0.059408 | 6.07 |

* A la fecha de la Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio, correspondiente al 2Q 2020 se actualizará el número de CBFIs en circulación, por lo que se modificará el reparto por CBFi.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
(Cifras expresadas 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 al sector educativo en México.

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

| | |
|--|---|
| Fideicomitente | Grupo Nagoin, S. A. de C. V. |
| Fideicomisarios | Los Tenedores de los 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 el “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 revolvente 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 revolvente 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 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio de 2020, FIBRA EDUCA tiene celebrados 13 contratos de arrendamiento con sus partes relacionadas con una duración de 15 años cada uno. Al 30 de junio 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.

Eventos relevantes ocurridos del 1 de enero al 30 de junio de 2020

A continuación, se presenta un resumen de los eventos relevantes, que FIBRA EDUCU llevó a cabo durante el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2020:

Pandemia de COVID 19

El 13 de abril de 2020, FIBRA EDUCU 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 - evaluamos posibles escenarios financieros para enfrentar esta contingencia y nos comunicaron 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 EDUCU.

De acuerdo con el último comunicado que dio a conocer la Secretaría de Educación Pública, el periodo de suspensión de clases fue ampliado hasta agosto de 2020; sin embargo, el periodo podrá ser modificado, dependiendo de las condiciones sanitarias que prevalezcan en cada una de las localidades donde se encuentren ubicadas las instituciones educativas.

Circulación de CBFIs

FIBRA EDUCU hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 53,452 CBFIs, en diversas fechas según se describe en la Nota 10 de los Estados Financieros Consolidados Intermedios, correspondientes a los pagos de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités Fideicomiso y a incentivos a los Ejecutivos del Administrador, en cumplimiento a lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre los Tenedores, Miembros Independientes de Comités y Ejecutivos del Administrador.

Distribuciones del Resultado Fiscal y reembolso de Patrimonio

FIBRA EDUCU hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de 2 Distribuciones en Efectivo, según se describen en la Nota 10 de los Estados Financieros Consolidados Intermedios, correspondientes a las operaciones realizadas por el Fideicomiso, por un monto total de \$1,293,983.

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 30 de junio de 2020 y por el periodo del 1 de abril al 30 de junio 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 EDUCA, 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: i) el efectivo y equivalentes de efectivo, ii) los beneficios a los empleados y, iii) los derechos y obligaciones de arrendamiento, 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 EDUCA, considerando que es la moneda del entorno económico primario donde realiza sus operaciones.

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 EDUCA 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 EDUCA, 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 inter-compañías, 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 Organización Mundial de la Salud (“OMS”) y por el Consejo de Salubridad General, por la transmisión y propagación del COVID 19, el escenario económico en el país ha sufrido un deterioro evidente. Para la operación de 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 afectación en la generación de ingresos a las empresas operadoras educativas que son los arrendatarios de los Inmuebles de la Cartera del Fideicomiso.

Considerando las actualizaciones de las proyecciones financieras y los resultados obtenidos de FIBRA EDUCA al 30 de junio de 2020, se puede observar que los efectos de

la pandemia no han ocasionado ningún efecto adverso en las operaciones del Fideicomiso, sin que ello garantice modificaciones futuras, resaltando lo siguiente:

- i) Los ingresos por arrendamiento generados en la primera mitad del ejercicio del 2020 han sido cobrados en su totalidad.
- ii) Los Proveedores de FIBRA EDUCAL han podido proveer los bienes y servicios para que el Fideicomiso pueda continuar con sus operaciones.
- iii) Durante el Primer Semestre de 2020, el peso mexicano se ha devaluado en un 21.92% frente al dólar estadounidense, sin embargo, esta situación no le ha afectado ni le afectará a FIBRA EDUCAL, toda vez que las operaciones efectuadas con esta moneda son de poca importancia relativa.
- iv) Al 30 de junio de 2020, el valor de cada uno de los CBFIs de FIBRA EDUCAL fue de \$29.00 pesos, lo que representó un incremento del 5.45%, respecto al valor que tenía al inicio del año 2020 que era de \$27.50 pesos.

Todo lo anterior, le ha permitido a FIBRA EDUCAL, poder continuar con sus operaciones, manteniendo niveles de liquidez y solvencia adecuados, conservando a sus empleados y Ejecutivos claves.

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 30 de junio de 2020, FIBRA EDUCAL 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> |

** Esta IFRS no será aplicable para FIBRA EDUCAL, 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 EDUCAL 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 sus principales características:

| | Junio 2020 | Diciembre 2019 | Variación | |
|--|---------------|-------------------|-------------|---------|
| | \$ | \$ | \$ | % |
| No. de Títulos | 4,081,007 | 6,950,045 | (2,869,038) | (41.28) |
| Tasa | 5.01% | 7.25% | | |
| Plazo | 1 Día | 2 Días | | |
| Monto de la Inversión | 1,026,442 | 793,076 | 233,366 | 29.43 |
| Efectivo en Bancos | 58 | 54 | 4 | 7.41 |
| Total efectivo y equivalentes de efectivo | 1,026,500 | 793,130 | 233,370 | 29.42 |

Los intereses a favor obtenidos de estas inversiones por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2020 y 2019, ascendieron a \$10,641 y \$159,308, respectivamente y de \$24,276 y \$315,547 (incluyen \$19,137 de actualización por devolución de IVA), por el periodo acumulado comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente.

Nota 6 - Impuesto al Valor Agregado por recuperar

A continuación, se presentan un resumen de los principales movimientos del saldo de I.V.A. por recuperar, por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2020.

| | Junio 2020 | Diciembre 2019 | Variación | |
|--|---------------|-------------------|-----------|----------|
| | \$ | \$ | \$ | % |
| Saldo inicial | 1,147,118 | 1,887,674 | (740,556) | (39.23) |
| Más (menos) | | | | |
| Devolución del IVA | | (1,188,654) | 1,188,654 | (100.00) |
| Acreditamientos de IVA por ingresos de arrendamiento | (233,387) | (365,480) | 132,093 | (36.14) |
| IVA acreditable por Adquisiciones de Propiedades de Inversión | - | 769,328 | (769,328) | (100.00) |
| IVA acreditable principalmente por servicios de mantenimiento, honorarios, entre otros | 26,112 | 44,250 | (18,138) | (40.99) |
| Saldo al cierre del periodo | 939,843 | 1,147,118 | (207,275) | (18.07) |

Nota 7 - Propiedades de Inversión

Durante el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2020, el Fideicomiso no ha adquirido ni ha puesto a disposición alguna Propiedad de Inversión; por lo tanto, sus cifras permanecen sin cambios, respecto a las presentadas el 31 de diciembre de 2019, según se resume a continuación:

| | Junio 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 30 de junio de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, FIBRA EDUCA tiene las siguientes cuentas por cobrar y por pagar:

| | Junio 2020 | Diciembre 2019 | Variación | |
|---|---------------|-------------------|-----------|----------|
| | \$ | \$ | \$ | % |
| Cuentas por cobrar (1) | | | | |
| Desarrollo JNG Coyoacán, S. A. de C. V. | - | 1,003 | (1,003) | (100.00) |
| Cuentas por pagar (2) | | | | |
| Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C. | 25,180 | 20,986 | 4,194 | 19.98 |

- (1) Se deriva del derecho de cobro por los ingresos de 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 del último mes de cada periodo.

Las operaciones realizadas con Partes Relacionadas, por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2020 se presentan en las Notas 11, 12 y 13.

Nota 9 - Beneficios a los Empleados

Al 30 de junio de 2020, las Obligaciones por Beneficios Definidos (“OBD”) proyectados de los Beneficios a los empleados asciende a \$66. El costo del servicio actual y el gasto financiero neto del periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2020, ascienden a \$11 (\$22 por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2020) y se incluyen dentro de los gastos de administración en los Estados de Resultados Integrales.

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

Nota 10 - Patrimonio Contable

Como se menciona en la Nota 1, FIBRA EDUCA ha puesto en circulación CBFIs con la finalidad de poder pagar: i) Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso y ii) incentivos a los Ejecutivos del Administrador de FIBRA EDUCA, según se muestra a continuación:

| | CBFIs |
|------------------------------|---------------|
| Saldo al 1 de enero de 2020 | 1,227,300,488 |
| Emisión de CBFIs: | |
| Febrero | 11,923 |
| Abril | 11,816 |
| Mayo | 29,713 |
| Total emisión de CBFIs | 53,452 |
| Saldo al 30 de junio de 2020 | 1,227,353,940 |

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 30 de junio de 2020:

| Periodo al que corresponde | Fecha de aprobación de la distribución | Fecha de liquidación | Reembolso de Patrimonio \$ | Distribución del Resultado Fiscal \$ | Total \$ | Reparto por CBFIs expresado en pesos |
|----------------------------|--|------------------------|-------------------------------|---|-------------|--------------------------------------|
| 4Q de 2019 1Q de 2020 | 2020: 11 de febrero | 2020: 21 de febrero | 283,691 | 372,882 | 656,573 | 0.534968 |
| | 14 de abril | 28 de abril | 237,616 | 399,794 | 637,410 | 0.519349 |
| | Total | | 521,307 | 772,676 | 1,293,983 | |
| | | | | | | |

Por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2020 y 2019, la Utilidad Integral Neta Básica por cada CBFIs ascendió a \$0.532788 y \$0.476739 pesos mexicanos, respectivamente y \$1.068257 y \$0.964250 por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente. 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 de los Flujos de Fondos de la Operación (“FFO”, por sus siglas en inglés) 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. Los Flujos de Fondos Ajustados de la Operación (“AFFO”, por sus siglas en inglés), se determinan disminuyendo del FFO, el mantenimiento mayor que incrementará el valor o la vida útil de las Propiedades de Inversión (“Capex”).

El FFO por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2020 y 2019 fue de \$653,919 y \$602,743, respectivamente, y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2020 y 2019, fue de \$1,311,129 y \$1,201,048, respectivamente.

El AFFO por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2020 y 2019 fue de \$636,619 y \$602,743, respectivamente, y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2020 y 2019, fue de \$1,274,029 y \$1,201,048, respectivamente.

Nota 11 - Ingresos por arrendamiento

Los 59 inmuebles que conforman la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso se encuentran totalmente arrendados al 30 de junio de 2020, a través de la celebración de 13 contratos de arrendamiento con sus partes relacionadas, con las características que se describen en la página siguiente.

| | Vigencia del contrato de Arrendamiento | | ABR m2 | Ubicación del Inmueble | Ingresos por arrendamiento 2020 | | |
|----|--|-------------------------|-----------|---|---------------------------------|---------|---------|
| | Inicio | Terminación | | | Total | 2Q | 1Q |
| | | | | | \$ | \$ | \$ |
| 1 | 27 de junio de 2018 | 27 de junio de 2033 | 46,802 | Ciudad de México | 177,016 | 88,508 | 88,508 |
| 2 | 27 de junio de 2018 | 27 de junio de 2033 | 55,443 | Hidalgo | 168,146 | 84,073 | 84,073 |
| 3 | 27 de junio de 2018 | 27 de junio de 2033 | 46,802 | Querétaro | 151,852 | 75,926 | 75,926 |
| 4 | 27 de junio de 2018 | 27 de junio de 2033 | 66,583 | Diversos Estados | 180,101 | 90,051 | 90,050 |
| 5 | 27 de junio de 2018 | 27 de junio de 2033 | 75,707 | Guadalajara, Querétaro y Ciudad de México | 187,592 | 93,796 | 93,796 |
| 6 | 27 de junio de 2018 | 27 de junio de 2033 | 61,842 | Mérida e Hidalgo | 179,823 | 89,912 | 89,911 |
| 7 | 14 de marzo de 2019 | 14 de marzo de 2034 | 4,460 | Guadalajara, Jalisco | 13,593 | 6,924 | 6,669 |
| 8 | 22 de abril de 2019 | 22 de abril de 2034 | 2,932 | Ciudad Mante, Tamaulipas | 8,450 | 4,259 | 4,191 |
| 9 | 3 de mayo de 2019 | 3 de mayo de 2034 | 6,375 | Ecatepec, Estado de México | 20,710 | 10,447 | 10,263 |
| 10 | 28 de junio de 2019 | 28 de junio de 2034 | 41,911 | Acapulco de Juárez, Guerrero | 136,440 | 68,220 | 68,220 |
| 11 | 4 de noviembre de 2019 | 4 de noviembre de 2034 | 11,186 | San Luis Potosí | 55,426 | 27,713 | 27,713 |
| 12 | 3 de diciembre de 2019 | 3 de diciembre de 2034 | 6,230 | San Luis Potosí | 46,220 | 23,110 | 23,110 |
| 13 | 18 de diciembre de 2019 | 18 de diciembre de 2034 | 22,923 | Coacalco, Estado de México | 133,302 | 66,651 | 66,651 |
| | | | 449,196 | | 1,458,671 | 729,590 | 729,081 |

| | Vigencia del contrato de Arrendamiento | | ABR m2 | Ubicación del Inmueble | Ingresos por arrendamiento 2019 | | |
|----|--|---------------------|-----------|---|---------------------------------|---------|---------|
| | Inicio | Terminación | | | Total | 2Q | 1Q |
| | | | | | \$ | \$ | \$ |
| 1 | 27 de junio de 2018 | 27 de junio de 2033 | 46,802 | Ciudad de México | 170,222 | 85,111 | 85,111 |
| 2 | 27 de junio de 2018 | 27 de junio de 2033 | 55,443 | Hidalgo | 161,690 | 80,845 | 80,845 |
| 3 | 27 de junio de 2018 | 27 de junio de 2033 | 46,802 | Querétaro | 146,022 | 73,011 | 73,011 |
| 4 | 27 de junio de 2018 | 27 de junio de 2033 | 66,583 | Diversos Estados | 173,188 | 86,594 | 86,594 |
| 5 | 27 de junio de 2018 | 27 de junio de 2033 | 75,707 | Guadalajara, Querétaro y Ciudad de México | 180,390 | 90,195 | 90,195 |
| 6 | 27 de junio de 2018 | 27 de junio de 2033 | 61,842 | Mérida e Hidalgo | 172,920 | 86,460 | 86,460 |
| 7 | 14 de marzo de 2019 | 14 de marzo de 2034 | 4,460 | Guadalajara, Jalisco | 8,129 | 6,667 | 1,462 |
| 8 | 22 de abril de 2019 | 22 de abril de 2034 | 2,932 | Ciudad Mante, Tamaulipas | 3,215 | 3,215 | - |
| 9 | 3 de mayo de 2019 | 3 de mayo de 2034 | 6,375 | Ecatepec, Estado de México | 6,728 | 6,728 | - |
| 10 | 28 de junio de 2019 | 28 de junio de 2034 | 41,911 | Acapulco de Juárez, Guerrero | 2,274 | 2,274 | - |
| | | | 408,857 | | 1,024,778 | 521,100 | 503,678 |

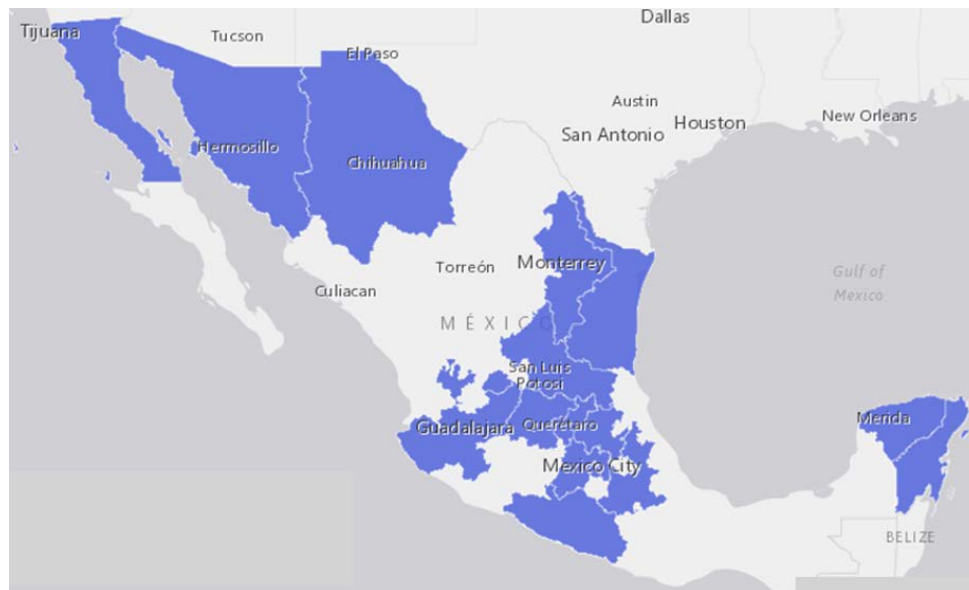
En términos generales los contratos de arrendamiento establecen que el arrendador concede el uso y goce temporal de los bienes arrendados a favor del arrendatario. La vigencia de estos contratos es de 15 años forzosos; en caso de que el arrendatario desee desocupar el inmueble antes que se cumpla el 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 de acuerdo con el 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 prevalecientes en el mercado, para efectos de actualizar dicho monto de la renta.

A continuación, se presentan los ingresos por arrendamiento por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2020, atendiendo a la distribución geográfica donde se encuentran ubicados:

| Estado | Planteles Universitarios | | | Centros de Aprendizaje | | | Oficinas | | | Totales | | |
|------------------|--------------------------|--------------------|----------------|------------------------|--------------------|----------------|----------|--------------------|----------------|-----------|--------------------|----------------|
| | No. Inm. | ABR m ² | Ingresos 2Q \$ | No. Inm. | ABR m ² | Ingresos 2Q \$ | No. Inm. | ABR m ² | Ingresos 2Q \$ | No. Inm. | ABR m ² | Ingresos 2Q \$ |
| Querétaro | 3 | 108,316 | 148,851 | - | - | - | - | - | - | 3 | 108,316 | 148,851 |
| Ciudad de México | 2 | 22,100 | 43,436 | 8 | 4,204 | 5,508 | 5 | 34,907 | 64,578 | 15 | 61,211 | 113,522 |
| Estado de México | 3 | 38,862 | 95,896 | 7 | 5,659 | 7,415 | - | - | - | 10 | 44,521 | 103,311 |
| Hidalgo | 3 | 65,845 | 96,405 | - | - | - | - | - | - | 3 | 65,845 | 96,405 |
| Guerrero | 1 | 41,911 | 68,220 | - | - | - | - | - | - | 1 | 41,911 | 68,220 |
| Yucatán | 1 | 38,000 | 61,647 | - | - | - | - | - | - | 1 | 38,000 | 61,647 |
| Jalisco | 2 | 42,760 | 52,329 | 6 | 3,207 | 4,202 | - | - | - | 8 | 45,967 | 56,531 |
| San Luis Potosí | 2 | 17,416 | 50,823 | 1 | 727 | 771 | - | - | - | 3 | 18,143 | 51,594 |
| Guanajuato | 1 | 13,440 | 15,933 | 1 | 637 | 676 | - | - | - | 2 | 14,077 | 16,609 |
| Tamaulipas | 1 | 2,932 | 4,259 | 1 | 622 | 505 | - | - | - | 2 | 3,554 | 4,764 |
| Nuevo León | - | - | - | 4 | 2,853 | 3,738 | - | - | - | 4 | 2,853 | 3,738 |
| Puebla | - | - | - | 1 | 843 | 894 | - | - | - | 1 | 843 | 894 |
| Chihuahua | - | - | - | 1 | 991 | 804 | - | - | - | 1 | 991 | 804 |
| Aguaascalientes | - | - | - | 1 | 633 | 672 | - | - | - | 1 | 633 | 672 |
| Quintana Roo | - | - | - | 1 | 546 | 579 | - | - | - | 1 | 546 | 579 |
| Veracruz | - | - | - | 1 | 710 | 576 | - | - | - | 1 | 710 | 576 |
| Baja California | - | - | - | 1 | 601 | 488 | - | - | - | 1 | 601 | 488 |
| Sonora | - | - | - | 1 | 474 | 385 | - | - | - | 1 | 474 | 385 |
| Total | 19 | 391,582 | 637,799 | 35 | 22,707 | 27,213 | 5 | 34,907 | 64,578 | 59 | 449,196 | 729,590 |

A continuación, se presentan los Estados de la República Mexicana, donde el Fideicomiso tiene localizadas sus inversiones Inmobiliarias:



Nota 12 - Gastos de Operación y Mantenimiento

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

| | 2020 | 2019 | Variación | |
|--|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | 2 Q \$ | 2 Q \$ | \$ | % |
| Mantenimiento y conservación (1) | 68,617 | 46,377 | 22,240 | 47.95 |
| Seguros y Fianzas | 2,160 | 1,058 | 1,102 | 104.16 |
| Predial | 1,527 | 1,412 | 115 | 8.14 |
| Total gastos de operación y mantenimiento | 72,304 | 48,847 | 23,457 | 48.02 |

| | 2020 | 2019 | Variación | |
|--|----------------|---------------|---------------|--------------|
| | Acumulado | Acumulado | \$ | % |
| Mantenimiento y conservación (1) | 136,090 | 90,673 | 45,417 | 50.09 |
| Seguros y Fianzas | 5,006 | 2,104 | 2,902 | 137.93 |
| Predial | 3,123 | 2,823 | 300 | 10.63 |
| Total gastos de operación y mantenimiento | 144,219 | 95,600 | 48,619 | 50.86 |

(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:

| | 2020 | 2019 | Variación | |
|---|---------------|---------------|-----------------|----------------|
| | 2 Q \$ | 2 Q \$ | \$ | % |
| Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social | 8,343 | 6,754 | 1,589 | 23.53 |
| Emolumentos a los miembros de los Comités | 1,010 | 920 | 90 | 9.78 |
| Amortización de los derechos de arrendamiento (1) | 686 | 585 | 101 | 17.26 |
| Gastos generales de oficina | 945 | 449 | 496 | 110.47 |
| Honorarios profesionales | 105 | 36,071 | (35,966) | (99.71) |
| Seguros y fianzas | 354 | - | 354 | 100.00 |
| Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs | 409 | 595 | (186) | (31.26) |
| Otros | 1,181 | 268 | 913 | 340.67 |
| Total gastos de administración | 13,033 | 45,642 | (32,609) | (71.45) |

| | 2020 | 2019 | Variación | |
|---|---------------|---------------|-----------------|----------------|
| | Acumulado | Acumulado | \$ | % |
| Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social | 16,771 | 13,290 | 3,481 | 26.19 |
| Emolumentos a los miembros de los Comités | 2,020 | 4,699 | (2,679) | (57.01) |
| Amortización de los derechos de arrendamiento (1) | 1,375 | 1,170 | 205 | 17.52 |
| Gastos generales de oficina | 1,661 | 984 | 677 | 68.80 |
| Honorarios profesionales | 375 | 38,080 | (37,705) | (99.02) |
| Seguros y fianzas | 703 | - | 703 | 100.00 |
| Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs | 1,521 | 960 | 561 | 58.44 |
| Otros | 1,225 | 484 | 741 | 153.10 |
| Total gastos de administración | 25,651 | 59,667 | (34,016) | (57.01) |

- (1) Al 30 de junio de 2020, se mantiene vigente el contrato de subarrendamiento que el Administrador celebró con 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 4 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 I.V.A.
- (2) El decremento en los honorarios profesionales obedece principalmente a los servicios de consultoría por \$35,660, para la gestión de la devolución del I.V.A., que fue registrada en el Segundo Trimestre de 2019.

A continuación, se presenta un resumen de los movimientos por los Derechos y Obligaciones por el subarrendamiento al 30 de junio de 2020:

| Derechos de Arrendamiento | Junio 2020 \$ | Diciembre 2019 \$ |
|--|------------------|----------------------|
| Saldo Inicial / Reconocimiento inicial | 38,506 | 41,255 |
| Menos Amortización acumulada | (1,377) | (2,749) |
| Saldo Final | 37,129 | 38,506 |

| Obligaciones de Arrendamiento al 30 de junio de 2020 | Corto Plazo \$ | Largo Plazo \$ | Total \$ |
|---|-------------------|-------------------|-------------|
| Saldo Inicial | 3,917 | 36,697 | 40,614 |
| Traspaso de Largo a Corto Plazo | 2,057 | (2,057) | |
| Intereses | 187 | 1,743 | 1,930 |
| Pagos realizados | (2,360) | | (2,360) |
| Saldo al 30 de junio de 2020 | 3,801 | 36,383 | 40,184 |

| 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 30 de junio de 2019, los intereses devengados a cargo por este concepto fueron por \$1,668.

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 abril al 30 de junio de 2020:

| Inmueble | No. | ABR m ² | Ingresos 2Q 2020 \$ | NOI | |
|-----------------------------------|-----|-----------------------|---------------------------|---------|--------|
| | | | | \$ | % |
| Quick Learning | 35 | 22,707 | 27,212 | 20,951 | 76.99% |
| UNIVER Querétaro | 1 | 46,802 | 75,926 | 74,412 | 98.01% |
| Acapulco | 1 | 41,911 | 68,220 | 57,057 | 83.64% |
| ICEL Pachuca | 1 | 42,000 | 68,136 | 66,796 | 98.03% |
| Lucerna | 1 | 22,923 | 66,651 | 60,537 | 90.83% |
| IP Mérida | 1 | 38,000 | 61,646 | 51,498 | 83.54% |
| San Jerónimo Oficina | 1 | 28,200 | 52,786 | 44,752 | 84.78% |
| LAMAR Tepatitlán | 1 | 38,300 | 45,405 | 44,200 | 97.35% |
| UNE Querétaro | 1 | 31,514 | 37,360 | 28,929 | 77.43% |
| Universidad Victoria Querétaro | 1 | 30,000 | 35,565 | 34,459 | 96.89% |
| Universidad Victoria Viaducto | 1 | 17,788 | 34,961 | 30,034 | 85.91% |
| Universidad Potosina | 1 | 11,186 | 27,713 | 24,730 | 89.24% |
| Universidad Vasconcelos | 1 | 6,230 | 23,110 | 21,446 | 92.80% |
| Universidad Victoria Ecatepec | 1 | 9,564 | 18,798 | 16,218 | 86.28% |
| UNE Tula | 1 | 13,443 | 15,937 | 12,308 | 77.23% |
| UNE Allende | 1 | 13,440 | 15,933 | 12,334 | 77.41% |
| UNE Huichapan | 1 | 10,402 | 12,332 | 9,548 | 77.42% |
| Ecatepec Olímpica | 1 | 6,375 | 10,447 | 8,749 | 83.75% |
| Universidad Victoria Zaragoza | 1 | 4,312 | 8,475 | 7,287 | 85.98% |
| Pino Suarez | 1 | 4,460 | 6,924 | 5,718 | 82.58% |
| Cd. Mante | 1 | 2,932 | 4,259 | 3,476 | 81.62% |
| Otros | 4 | 6,707 | 11,794 | 9,547 | 80.95% |
| Totales: | 59 | 449,196 | 729,590 | 644,986 | 88.40% |
| | | | | | |

Nota 15 - Compromisos

Al 30 de junio de 2020, FIBRA EDUC A tiene celebrados trece contratos de arrendamiento. El monto de las rentas mínimas futuras por devengar, de conformidad con los contratos vigentes sin considerar las actualizaciones de los montos anuales y que tienen un remanente de entre 13 y 14 años, se analiza como se muestra a continuación:

| Año | Importe \$ |
|--------------------|-----------------------|
| 2020 | 1,458,205 |
| 2021 | 2,916,327 |
| 2022 | 2,916,327 |
| 2023 | 2,916,327 |
| 2024 | 2,916,327 |
| 2025 y posteriores | 25,795,250 |
| Total | 38,918,763 |

Nota 16 – Hechos posteriores

1. El 3 de julio de 2020, FIBRA EDUC A recibió por parte del Servicio de Administración Tributaria la devolución que había solicitado del I.V.A. correspondiente al mes de diciembre de 2019, por \$277,106, más su respectiva actualización por \$582.
2. El 27 de julio de 2020, FIBRA EDUC A hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 10,492 CBFIs, que se encontraban en esa fecha en Tesorería, como pago de Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso. Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUC A ascienden a 1,227,364,432.

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de junio de 2020, fueron autorizados para su emisión el 16 de julio de 2020, por el Lic. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).