

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

Tiene el gusto de invitarte a su Conferencia Telefónica  
**RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2020**

**Viernes 6 de noviembre de 2020**

Hora: **09:00 hrs.** (Ciudad de México)

Para acceder, favor de marcar:

**55 2881 4629**

**Participantes PRINCIPAL, CDMX**

**55 2881 4628**

**Participantes ALTERNO, CDMX**

**+1 (888) 858 3559**

**Participantes, USA 800 TollFree**

**+1 (917) 341 2829**

**Participantes, USA New York**

Participantes:

**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 SEPTIEMBRE DE 2020 Y POR EL PERIODO  
DEL 1 DE JULIO AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 Tercer Trimestre de 2020; cifras que reflejan sus operaciones del 1 de julio al 30 de septiembre 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 tercer trimestre de 2019; tal es el caso del AFFO, que fue superior al del tercer trimestre del 2019 por \$58,919 (9.43%), lo que ha permitido incrementar en la misma proporción el reparto por CBFI, en beneficios de los Tenedores.

Al 30 de septiembre 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	3T		Variación	
	2020	2019	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	750,190	612,497	137,693	22.48
Utilidad de operación	624,900	539,473	85,427	15.84
Utilidad Integral - Neta del periodo	638,657	642,497	(3,840)	(0.60)
NOI	645,636	540,090	105,546	19.54
Margen NOI	86.06%	88.18%		(2.12)
FFO	638,657	624,838	13,819	2.21
AFFO	683,757	624,838	58,919	9.43
No. De CBFIs	1,227,374,736	1,227,300,488	74,248	0.01
AFFO por certificado	0.557089	0.509116	0.047973	9.42
ABR (m <sup>2</sup> )	449,196	408,857	40,339	9.87

El 15 de octubre 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 julio al 30 de septiembre del 2020, por \$683,757. 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 septiembre de 2020, el Fideicomiso cuenta con una Cartera Inmobiliaria de 59 Inmuebles destinados preponderantemente al sector educativo con un ABR total de 449,196m<sup>2</sup> 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 septiembre 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 de los Grupos de Interés.

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  
TERCER TRIMESTRE 2020  
CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS MEXICANOS,  
EXCEPTO EL NÚMERO, VALOR Y UTILIDAD POR CBFÍ**

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

CDMX, 27 de octubre 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 Tercer Trimestre de 2020 (“3T 2020”) correspondiente al periodo del 1 de julio al 30 de septiembre 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 septiembre de 2020 y por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre 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.

**ACTUALIZACIÓN DE LOS EFECTOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DERIVADOS  
POR LA PANDEMIA DE SARS-CoV-2.**

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, durante el ejercicio 2020, el Gobierno Federal ha suspendido parcial o total de ciertas actividades económicas que consideró riesgosas y/o no esenciales, dentro de ellas, las clases presenciales.



De manera conjunta con nuestros Arrendatarios, en particular los que arriendan los Inmuebles de los Planteles Universitarios, que representan el 87.34% y 87.17% del total de nuestros ingresos devengados en 3T 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 septiembre 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 septiembre de 2020, los Arrendatarios de FIBRA EDUCU han cumplido oportunamente con sus obligaciones de pago estipuladas en los contratos de arrendamiento y no contemplan ninguna afectación al pago de las mismas en un futuro, 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 EDUCU cumplir con el pago puntual de sus obligaciones contraídas; por lo que, al 30 de septiembre de 2020, no tiene cuentas por pagar vencidas a sus Proveedores, quienes han cumplido con la prestación de sus servicios y/o bienes suministrados.

FIBRA EDUCU, mantiene condiciones de trabajo salubres y seguras, por lo que a partir del inicio de la pandemia todos nuestros Ejecutivos y Empleados, siempre y cuando sea posible, han llevado a cabo sus actividades y funciones desde sus hogares (“Home Office”), manteniendo así la continuidad de las operaciones del Fideicomiso, en cumplimiento a lo ofertado a nuestros Arrendatarios, Tenedores y Grupos de Interés.

Al 30 de septiembre de 2020, el Administrador del Fideicomiso, no ha realizado alguna liquidación de personal o disminución de sueldos a sus Ejecutivos y Empleados, con motivo de la pandemia del COVID-19.

## EVENTOS RELEVANTES OCURRIDOS DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y HASTA LA FECHA DE EMISIÓN DE ESTE REPORTE.

A continuación, se presenta un resumen de los eventos relevantes, que ha publicado FIBRA EDUCA en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”) correspondientes del 1 de enero al 30 de septiembre de 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, se mantendrá la suspensión de clases presenciales hasta que el semáforo epidemiológico federal y local se encuentre en color verde, 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***

Durante el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2020, FIBRA EDUCA ha pagado tres Distribuciones en Efectivo, según se describen a continuación, correspondientes a las operaciones realizadas por el Fideicomiso, por un monto total de **\$1,930,602**.

Periodo al que corresponde	Fecha de aprobación de la distribución	Fecha de liquidación	Reembolso de Patrimonio \$	Distribución del Resultado Fiscal \$	Total \$	Reparto por CBFÍ expresado en pesos
4T de 2019	2020: 11 de febrero	2020: 21 de febrero	283,691	372,882	656,573	0.534968
1T de 2020	14 de abril	28 de abril	237,616	399,794	637,410	0.519349
2T de 2020	16 de julio	7 de agosto	246,456	390,163	636,619	0.518688
	Total		767,763	1,162,839	1,930,602	

En sesión del Comité Técnico celebrada el 15 de octubre de 2020, se aprobó el pago de la distribución del resultado fiscal y reembolso del patrimonio del Fideicomiso por \$683,757.

### **Circulación de CBFIs**

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación **63,944 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
Julio	10,492
Total, emisión de CBFIs	63,944
Saldo al 30 de septiembre de 2020	1,227,364,432

El 20 de octubre de 2020, se pusieron en circulación 10,304 CBFIs, como pago de los Emolumentos a Miembros Independientes de los Comités por las sesiones celebradas en octubre de 2020.

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

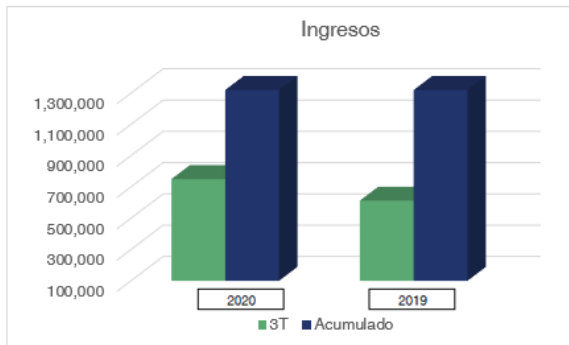
El **3 de julio de 2020**, FIBRA EDUCA recibió por parte del Servicio de Administración Tributaria **\$277,106**, por concepto de la devolución de I.V.A. que había solicitado anteriormente en términos de la Ley del IVA, más su respectiva actualización por \$582, montos que serán utilizados para los fines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

### **RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 3T 2020**

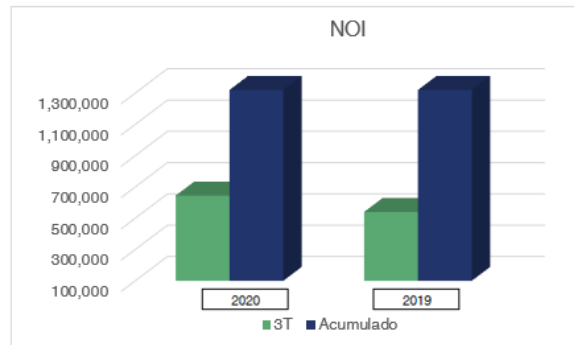
- **Ingresos por Arrendamiento** del 3T 2020 fueron de **\$750,190** y de forma **acumulada** de **\$2,208,861**, que representa un incremento del **22.48% (\$137,693)**, respecto al 3T 2019.
- **Utilidad de Operación** del 3T 2020 fue de **\$624,900** y de forma **acumulada** de **\$1,913,701**, superior en un **15.84% (\$85,427)**, respecto al 3T 2019.
- **Utilidad Integral - Neta del Periodo** del 3T 2020 fue de **\$638,657** y de forma **acumulada** de **\$1,949,786**, teniendo un decremento del **0.60% (\$3,840)**, respecto al 3T 2019.
- **NOI** del 3T 2020 fue de **\$645,636** y de forma **acumulada** de **\$1,935,904** teniendo un **incremento de \$105,546 (19.54)**, respecto al 3T 2019.
- **FFO** del 3T 2020 fue de **\$638,657** y de forma **acumulada** de **\$1,949,786**, que representa un **incremento de \$13,819 (2.21%)** respecto al 3T 2019.



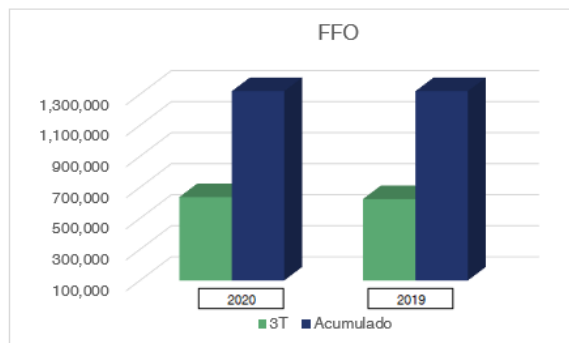
- **AFFO** del 3T 2020 fue de **\$683,657** y de forma **acumulada** de **\$1,957,786**, que representa un **incremento de \$58,919 (9.43%)** respecto al 3T 2019.
- **DISTRIBUCIÓN 3T** - La Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio autorizado por el Comité Técnico en su sesión celebrada el 15 de octubre de 2020, correspondiente al **3T 2020** fue por **\$683,757, \$0.557089 pesos por CBFI**, superior en un **9.42%**, respecto al 3T 2019.



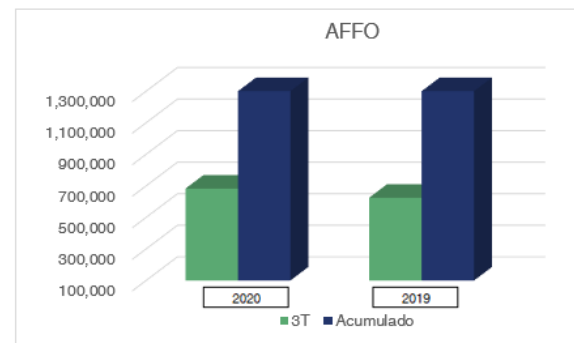
Ingresos	3T \$	Acumulado \$
2020	750,190	2,208,861
2019	612,497	1,637,275



NOI	3T \$	Acumulado \$
2020	645,636	1,935,904
2019	540,090	1,410,819



FFO	3T \$	Acumulado \$
2020	638,657	1,949,786
2019	624,838	1,825,886



AFFO	3T \$	Acumulado \$
2020	683,757	1,957,786
2019	624,838	1,825,886

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

Resultado	3T		Variación	
	2020	2019	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	750,190	612,497	137,693	22.48
Utilidad de operación	624,900	539,473	85,427	15.84
Resultado de Financiamiento-Neto	13,757	103,024	(89,267)	(86.65)
Utilidad Integral - Neta del periodo	638,657	642,497	(3,840)	(0.60)
NOI	645,636	540,090	105,546	19.54
Margen NOI	86.06%	88.18%		(2.12)
FFO	638,657	624,838	13,819	2.21
AFFO	683,757	624,838	58,919	9.43
No. De CBFIs	1,227,374,736	1,227,300,488	74,248	0.01
AFFO por certificado	0.557089	0.509116	0.047973	9.42
ABR (m <sup>2</sup> )	449,196	408,857	40,339	9.87

La variación en los Ingresos del 3T 2020, respecto del 3T 2019, obedece principalmente a:

- i. En el **ejercicio 2020**, se **reconoció las rentas** que se derivan de los **Inmuebles adquiridos en el ejercicio 2019**, por el **periodo completo de nueve meses**, mientras que en el ejercicio 2019, sólo fue la parte proporcional entre la fecha de adquisición y el 30 de septiembre de 2019.
- ii. En el Tercer Trimestre de 2020, se cumplió el **segundo aniversario** de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que conforman la Cartera de Aportación, **actualizando los valores de la Renta** mediante la aplicación anual del Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC"), de conformidad con lo establecido en estos contratos, teniendo un incremento mensual de **\$5,797** en los Ingresos por arrendamiento.

En el ejercicio **2019**, los **recursos** de la Oferta Publica fueron **invertidos** prácticamente en su totalidad **en Inmuebles**, lo que originó una **disminución en los rendimientos financieros** del ejercicio 2020, al mismo tiempo que en dicho ejercicio, **las tasas de referencia de mercado** tuvieron una **disminución** de 375 puntos base.

FIBRA EDUCUCA en conjunto con Nacer Global (operador de las marcas educativas que arriendan los Inmuebles), han implementado un Programa de Becas Educativas como una estrategia para contribuir con el Desarrollo Educativo del País, que consistirá que por cada \$1 peso que destine FIBRA EDUCUCA para este programa, Nacer Global contribuirá con otro \$1 peso, en especie. Este programa está enfocado en apoyar a personas de género femenino de comunidades indígenas y grupos de extrema pobreza.

En la sesión celebrada el 16 de julio de 2020, el Comité Técnico autorizó destinar hasta \$40,000, que serán ejercidos en el ejercicio 2020 en los programas educativos que desarrollara. Al 30 de septiembre de 2020, FIBRA EDUCUCA ha provisionado \$20,000 de los recursos que se destinarán al Programa de Becas Educativas, siendo una de las razones de la disminución de la Utilidad Integral Neta del 3T 2020 por \$3,840 (0.60%), respecto a la del 3T 2019.

El **ABR** de la Cartera del Patrimonio de FIBRA EDUCA del 3T 2020 se ha **incrementado en 9.87%**, respecto al que se tenía en el 3T 2019, lo que ha **contribuido en el aumento de: i) los Ingresos por arrendamiento en \$137,693 (22.48%), ii) NOI \$105,546 (19.54%), iii) FFO \$13,819 (2.21%) y iv) AFFO \$58,919 (9.43%).**

### DISTRIBUCIÓN CORRESPONDIENTE AL 3T 2020

El 15 de octubre 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 3T 2020 por **\$683,757**, y por **cada CBFi en circulación \$0.557089 pesos**, cifra que fue actualizada considerando los CBFIs que se encuentran en circulación al momento de su reparto.

### SITUACIÓN FINANCIERA AL 3T 2020

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

Concepto	Septiembre 2020	Diciembre 2019	Variación	
			\$	%
<b>Activo:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,422,781	793,130	629,651	79.39
IVA por recuperar	560,395	1,147,118	(568,723)	(51.15)
Propiedades de Inversión	26,240,121	26,240,121		
<b>Total Activos</b>	<b>28,266,024</b>	<b>28,222,952</b>	<b>43,072</b>	<b>0.15</b>
<b>Pasivo:</b>				
Pasivos Circulantes	53,573	31,024	22,549	72.68
Pasivos No Circulantes	36,308	36,741	(433)	(1.18)
<b>Total Patrimonio Contable:</b>	<b>28,176,143</b>	<b>28,155,187</b>	<b>20,956</b>	<b>0.07</b>

Al 30 de septiembre de 2020, el **Efectivo** que mantiene el Fideicomiso asciende a **\$1,422,781** lo que le permitirá pagar la **Distribución en Efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio** correspondiente a las operaciones del **3T 2020** de FIBRA EDUCA por **\$683,757**.

El **incremento de Efectivo y Equivalentes de efectivo** al 30 de septiembre de 2020 obedece principalmente a la obtención de la **devolución de IVA** que hizo el Servicio de Administración Tributaria el 3 de julio de 2020 por **\$277,106**, así como el **cobro en efectivo del IVA trasladado** de los ingresos por arrendamiento por **\$353,418**.

### FLUJOS DE EFECTIVO

Al 30 de septiembre de 2020, el **aumento de efectivo neto por la operación** fue mayor al del 3T 2019 por **\$27,211**. El **efectivo utilizado en actividades de financiamiento** del 3T 2020, fue **mayor** por **\$138,561** en comparación al 3T 2019, debido a una mayor Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio en el ejercicio 2020.

## PROGRAMA DE BECAS EDUCATIVAS FIBRA EDUCA

FIBRA EDUCA es la primera y única Fibra en México enfocada a invertir en el Sector Inmobiliario Educativo en México, y está convencida de que el Desarrollo Educativo es uno de los pilares para el crecimiento económico del País. FIBRA EDUCA y Nacer Global (operador de las marcas educativas que arriendan los Inmuebles), han implementado un Programa de Becas Educativas como una estrategia para contribuir con el Desarrollo Educativo del País.

Por cada \$1 peso que FIBRA EDUCA destine al Programa de Becas Educativas, Nacer Global contribuirá con otro \$1 peso en especie. Este programa está enfocado en apoyar a mujeres, comunidades indígenas y a grupos de extrema pobreza.

De conformidad con las actividades de Desarrollo Social aprobadas por el Comité Técnico en sesión del 16 de julio de 2020, que pretenden consolidar a FIBRA EDUCA, aprovechando la sinergia con Nacer Global (operador de las marcas educativas a quienes arrendamos nuestros Inmuebles), las becas educativas se otorgaran a alumnos que cumplan con los programas que al efecto se lancen a público en general, hasta por \$40,000, para que puedan cursar alguna carrera universitaria en alguno de los campus que dirige Nacer Global. El monto máximo autorizado para ejercer en el 2020 será de \$40,000.

Se prevé que el otorgamiento de becas educativas contemple 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 preferentemente 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.

Con estas actividades, FIBRA EDUCA, impulsará el Desarrollo Educativo, a través del apoyo a alumnos vulnerables y que no tengan acceso a la educación pública del País, fomentando inversiones sostenibles para los Tenedores y beneficios para grupos de interés; en general.

## 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 Sostenibilidad de FIBRA EDUCA**

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

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 Medio Ambiente, Sociales y Gobierno Corporativo que estamos definiendo en beneficio de nuestros Inversionistas y Grupos de Interés.

### **Gestión de FIBRA EDUCA en materia de Sostenibilidad**

Hasta el momento, la gestión de la sostenibilidad 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 la Dirección de Operaciones. Buscamos con esta interacción multidisciplinaria cubrir las áreas operativas y de relación con Grupos de Interés que nos permitan de una manera eficiente lograr una gestión que aporte valor con base en los pilares de medio ambiente, social y de gobierno corporativo.

### **Grupos de Interés**

- Tenedores de CBFIs
- Arrendatarios
- Colaboradores
- Proveedores
- Dependencias gubernamentales
- Comunidades



## **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 EDUCA promueve la equidad de género, en nuestro Comité Técnico, el 20% representa a un género distinto al otro 80%, lo cual coloca a FIBRA EDUCA como el referente local, al apearse 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 encuentran separadas en distintas personas a cargo de ellas, 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 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, y está representado el 20% un género distinto al otro 80%.

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 con mejores prácticas internacionales. Como se indicó el en prospecto de colocación (<https://fibraeduca.com/index.php/inversionistas>), las remuneraciones de los Miembros Independientes previamente propuestas y aprobadas por el Comité de Nominaciones y Asamblea de Tenedores, respectivamente, son liquidadas en una proporción del 50% en efectivo y el 50% 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% de la remuneración en CBFIs, Los CBFIs no podrán ser enajenados por los Miembros Independientes, por lo menos durante los siguientes 12 meses a la fecha de su entrega.

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 EDUC A 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 EDUC A, cumplan con las Leyes aplicables, así como con nuestras políticas y lineamientos. Para dichos efectos FIBRA EDUC A 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 EDUC A, o bien sobre la cual esta última ejerza control.

Los miembros de los Comités, Directores, Funcionarios y Empleados de FIBRA EDUC A 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 EDUC A, 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 EDUC A 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 EDUC A incluyendo, sin limitación, nuestro Código de Conducta. Para facilitar la comunicación y la correcta gestión de tales inquietudes, FIBRA EDUC A, 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 EDUC A prohíben las represalias contra un Empleado por denunciar de buena fe la violación de la Ley o las políticas de FIBRA EDUC A 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 EDUC A 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.

El tratamiento; en general, de datos personales es una materia altamente regulada dentro de la organización. FIBRA EDUC A respeta además 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 EDUC A 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 EDUC A se relaciona.

Desde inicios de la emergencia sanitaria en nuestro País (Marzo 2020) y a la fecha de este reporte, los Ejecutivos y empleados de FIBRA EDUC A se encuentran laborando *Home Office*, cuando, sus actividades lo han permitido y sin poner en riesgo las operaciones del Fideicomiso, pero siempre privilegiándose el cuidado de su salud.

**Programa de Becas Educativas FIBRA EDUC A**

Como parte del pilar de desarrollo social que pretende consolidar FIBRA EDUC A, aprovechando la sinergia con Nacer Global (operador de las marcas educativas a quienes arrendamos nuestros Inmuebles), tenemos planeado crear una Fundación que sea autónoma, dirigida por un Patronato independiente, con el objeto de otorgar becas anuales a alumnos, preferentemente de género femenino y 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 preferentemente 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, fomentando el logro de inversiones sostenibles para los Tenedores 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 con 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 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, correspondiente a \$40,000, comprometiéndose Nacer Global 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.

Estimamos que las becas que otorgue FIBRA EDUCA, impactarán aproximadamente en 1.5% 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**

Al 30 de septiembre 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 m<sup>2</sup>** y ii) **5 Inmuebles** del **sector de oficinas** con un **ABR 34,907 m<sup>2</sup>**. 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 a continuación.

Estado	Planteles Universitarios			Centros de Aprendizaje			Oficinas			Totales		
	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	Ingreso 3T \$	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	Ingreso 3T \$	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	Ingreso 3T \$	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	Ingreso 3T \$
Querétaro	3	108,316	154,028	-	-	-	-	-	-	3	108,316	154,028
Ciudad de México	2	22,100	44,947	8	4,204	5,699	5	34,907	66,826	15	61,211	117,472
Estado de México	3	38,862	96,656	7	5,659	7,672	-	-	-	10	44,521	104,328
Hidalgo	3	65,845	99,757	-	-	-	-	-	-	3	65,845	99,757
Guerrero	1	41,911	70,568	-	-	-	-	-	-	1	41,911	70,568
Yucatán	1	38,000	63,791	-	-	-	-	-	-	1	38,000	63,791
Jalisco	2	42,760	53,869	6	3,207	4,349	-	-	-	8	45,967	58,218
San Luis Potosí	2	17,416	50,823	1	727	798	-	-	-	3	18,143	51,621
Guanajuato	1	13,440	16,487	1	637	699	-	-	-	2	14,077	17,186
Tamaulipas	1	2,932	4,281	1	622	522	-	-	-	2	3,554	4,803
Nuevo León	-	-	-	4	2,853	3,868	-	-	-	4	2,853	3,868
Puebla	-	-	-	1	843	925	-	-	-	1	843	925
Chihuahua	-	-	-	1	991	832	-	-	-	1	991	832
Aguascalientes	-	-	-	1	633	695	-	-	-	1	633	695
Quintana Roo	-	-	-	1	546	599	-	-	-	1	546	599
Veracruz	-	-	-	1	710	596	-	-	-	1	710	596
Baja California	-	-	-	1	601	504	-	-	-	1	601	504
Sonora	-	-	-	1	474	399	-	-	-	1	474	399
Total	19	391,582	655,207	35	22,707	28,157	5	34,907	66,826	59	449,196	750,190

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

## VALOR DEL CBFÍ

El valor de cotización de los CBFÍs de FIBRA EDUCA en el mercado de valores, al 30 de septiembre de 2020, fue de \$28.00 pesos por cada CBFÍ, lo que representó un incremento del 1.82% 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 septiembre de 2020 y por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre 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 Tercer Reporte Trimestral 2020, que fue publicado el 27 de octubre 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](https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/EDUCA-32989-GEN_CAPIT)

El Tercer 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 este 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://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 septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019					
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos					
	Nota	Septiembre	Diciembre	Variación	
		2020	2019	\$	%
		\$	\$		
<b>Activo</b>					
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,422,781	793,130	629,651	79.39
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	-	1,003	(1,003)	(100.00)
Pagos anticipados		4,614	1,323	3,291	248.75
Impuesto al valor agregado por recuperar	6	560,395	1,147,118	(586,723)	(51.15)
<b>Total del activo circulante</b>		<b>1,987,790</b>	<b>1,942,574</b>	<b>45,216</b>	<b>2.33</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Propiedades de Inversión	7	26,240,121	26,240,121	-	-
Equipo de cómputo - Neto		248	300	(52)	(17.33)
Derechos de arrendamiento	13	36,441	38,506	(2,065)	(5.36)
Otros activos no financieros		1,424	1,451	(27)	(1.86)
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>26,278,234</b>	<b>26,280,378</b>	<b>(2,144)</b>	<b>(0.01)</b>
<b>Total del activo</b>		<b>28,266,024</b>	<b>28,222,952</b>	<b>43,072</b>	<b>0.15</b>
<b>Pasivo y Patrimonio Contable</b>					
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>					
Proveedores y pasivos acumulados	13	4,466	3,973	493	12.41
Obligaciones de arrendamiento		3,743	3,917	(174)	(4.44)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	44,755	20,986	23,769	113.26
Otros impuestos retenidos		609	2,148	(1,539)	(71.65)
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>53,573</b>	<b>31,024</b>	<b>22,549</b>	<b>72.68</b>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Beneficios a los Empleados	9	77	44	33	75.00
Obligaciones por arrendamiento	13	36,231	36,697	(466)	(1.27)
<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b>36,308</b>	<b>36,741</b>	<b>(433)</b>	<b>(1.18)</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>89,881</b>	<b>67,765</b>	<b>22,116</b>	<b>32.64</b>
<b>PATRIMONIO CONTABLE:</b>					
Patrimonio contribuido - Neto	10	26,398,544	27,164,535	(765,991)	(2.82)
Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)	-	-
Utilidades acumuladas		2,142,736	1,355,789	786,947	58.04
<b>Total Patrimonio participación controladora</b>		<b>28,176,143</b>	<b>28,155,187</b>	<b>20,956</b>	<b>0.07</b>
Participación no controladora					
<b>Total Patrimonio</b>		<b>28,176,143</b>	<b>28,155,187</b>	<b>20,956</b>	<b>0.07</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio Contable</b>		<b>28,266,024</b>	<b>28,222,952</b>	<b>43,072</b>	<b>0.15</b>



Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUC A) y subsidiaria					
Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4) Por el 3T 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	
		3 T \$	3 T \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	750,190	612,497	137,693	22.48
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	12	85,751	60,958	24,793	40.67
Administración	13	19,539	12,066	7,473	61.93
Responsabilidad Social	8	20,000	-	20,000	-
Total de gastos		125,290	73,024	52,266	71.57
Utilidad de operación		624,900	539,473	85,427	15.84
Resultado de Financiamiento					
Intereses a favor	5 y 6	14,685	103,892	(89,207)	(85.87)
Intereses a cargo	13	(965)	(834)	(131)	15.71
Fluctuación cambiaria - Neto		41	(34)	75	(220.59)
Otros gastos financieros - Neto		(4)	-	(4)	-
Total resultado de Financiamiento		13,757	103,024	(89,267)	(86.65)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		638,657	642,497	(3,840)	(0.60)
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		638,657	642,497	(3,840)	(0.60)
Otras partidas integrales		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del periodo		638,657	642,497	(3,840)	(0.60)
Utilidad del ejercicio atribuible a:					
Participación Controladora		638,657	642,497	(3,840)	(0.60)
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad Integral Neta del periodo		638,657	642,497	(3,840)	(0.60)
Número de CBFIs en circulación a la fecha de cierre de cada periodo		1,227,364,432	1,227,286,744	77,688	0.01
Utilidad Integral Neta Básica por CBFi en circulación a la fecha de cierre del periodo	10	0.520348	0.523510	(0.003162)	(0.60)

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 septiembre 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	2,208,861	1,637,275	571,586	34.91
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	12	229,970	156,558	73,412	46.89
Administración	13	45,190	71,733	(26,543)	(37.00)
Responsabilidad Social	8	20,000	-	20,000	100.00
Total de gastos		295,160	228,291	66,869	29.29
Utilidad de operación		1,913,701	1,408,984	504,717	35.82
Resultado de Financiamiento					
Intereses a favor	5 y 6	38,961	419,439	(380,478)	(90.71)
Intereses a cargo	13	(2,895)	(2,502)	(393)	15.71
Fluctuación cambiaria - Neto		37	(29)	66	(227.59)
Otros gastos financieros - Neto		(18)	(6)	(12)	200.00
Total resultado de Financiamiento		36,085	416,902	(380,817)	(91.34)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,949,786	1,825,886	123,900	6.79
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		1,949,786	1,825,886	123,900	6.79
Otras partidas integrales		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del periodo		1,949,786	1,825,886	123,900	6.79
Utilidad del ejercicio atribuible a:					
Participación Controladora		1,949,786	1,825,886	123,900	6.79
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad Neta del periodo		1,949,786	1,825,886	123,900	6.79
Número de CBFIs en circulación a la fecha de cierre de cada periodo		1,227,364,432	1,227,286,744	77,688	0.01
Utilidad Integral Neta Básica por CBFi en circulación a la fecha de cierre del periodo	10	1.588596	1.487742	0.100854	6.78

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 septiembre 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
<b>Total de Aportaciones</b>	<b>24,542,608</b>			<b>24,542,608</b>		<b>24,542,608</b>
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)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>27,924,775</b>	<b>(365,137)</b>	<b>368,006</b>	<b>27,927,644</b>		<b>27,927,644</b>
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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>27,164,535</b>	<b>(365,137)</b>	<b>1,355,789</b>	<b>28,155,187</b>		<b>28,155,187</b>
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(767,763)		(1,162,839)	(1,930,602)		(1,930,602)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	1,772			1,772		1,772
Utilidad Integral Neta del periodo			1,949,786	1,949,786		1,949,786
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>26,398,544</b>	<b>(365,137)</b>	<b>2,142,736</b>	<b>28,176,143</b>		<b>28,176,143</b>

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 septiembre de 2020 y 2019			
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos			
	Nota	2020 Septiembre \$	2019 Septiembre \$
<b>Utilidad del período antes de impuestos</b>		1,949,786	1,825,886
<b>Ajustes a la Utilidad</b>			
Intereses a favor	5 y 6	(38,961)	(419,439)
Intereses a cargo	13	2,895	2,502
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	10	1,772	3,154
Depreciación del periodo		111	80
Amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento)	13	2,092	1,755
<b>Efectivo Generado por resultados</b>		1,917,695	1,413,938
<b>Actividades de operación:</b>			
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	1,003	12,902
Aumento en pagos anticipados		(3,291)	(623)
Disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar	6	586,723	1,061,831
Aumento (disminución) en Proveedores y pasivos acumulados		493	3,503
Aumento en Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	23,769	5,645
(Disminución) Aumento en otros impuestos retenidos por pagar		(1,539)	479
Aumento en Beneficios a los Empleados	9	33	
<b>Aumento de efectivo neto por capital de trabajo</b>		607,191	1,083,737
<b>Aumento de efectivo neto por la operación</b>		2,524,886	2,497,675
<b>Actividades de inversión:</b>			
Intereses a favor	5 y 6	38,961	419,439
Otros activos no financieros		-	(24)
Propiedades de Inversión		-	(2,943,036)
Equipo de cómputo		(59)	(147)
<b>Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión</b>		38,902	(2,523,768)
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	13	(3,535)	(3,420)
Distribuciones del Resultado Fiscal y reembolso de Patrimonio	10	(1,930,602)	(1,792,156)
<b>Efectivo utilizado por actividades de financiamiento</b>		(1,934,137)	(1,795,576)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		629,651	(1,821,669)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		793,130	6,894,234
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>		1,422,781	5,072,565

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 3T de 2020 y 2019					
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs					
	Nota	2020	2019	Variación	
		3 T \$	3 T \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	750,190	612,497	137,693	22.48
Utilidad de operación		624,900	539,473	85,427	15.84
Responsabilidad Social		20,000	-	20,000	-
Depreciación		38	32	6	18.75
Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	13	698	585	113	19.32
<b>NOI</b>		645,636	540,090	105,546	19.54
<b>Margen NOI</b>		86.06%	88.18%		(2.12)
Utilidad integral - Neta del periodo		638,657	642,497	(3,840)	(0.60)
Provisiones no sujetas al FFO		-	(17,659)		
<b>FFO</b>		638,657	624,838	13,819	2.21
Reparto de excedente de efectivo		68,000	-	68,000	-
Capex		(22,900)	-	(22,900)	-
<b>AFFO</b>		683,757	624,838	58,919	9.43
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,374,736	1,227,300,488	74,248	0.01
Reparto por CBFIs		0.557089	0.509116	0.047973	9.42

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 septiembre de 2020 y 2019					
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs					
	Nota	2020	2019	Variación	
		Acumulado a Septiembre \$	Acumulado a Septiembre \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	2,208,861	1,637,275	571,586	34.91
Utilidad de operación		1,913,701	1,408,984	504,717	35.82
Responsabilidad Social		20,000	-	20,000	-
Depreciación		111	80	31	38.75
Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	13	2,092	1,755	337	19.20
<b>NOI</b>		1,935,904	1,410,819	525,085	37.22
<b>Margen NOI</b>		87.64%	86.17%		1.47
Utilidad integral - Neta del periodo		1,949,786	1,825,886	123,900	6.79
Provisiones no sujetas al FFO			-		
<b>FFO</b>		1,949,786	1,825,886	123,900	6.79
Reparto de excedente de efectivo		68,000		68,000	-
Capex		(60,000)		(60,000)	-
<b>AFFO</b>		1,957,786	1,825,886	131,900	7.22
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,374,736	1,227,300,488	74,248	0.01
Reparto por CBFIs		1.595100	1.487725	0.107375	7.22



**Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados  
Intermedios (No Auditados)**  
**(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**

FIBRA EDUC A es un contrato de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (“FIBRA”), celebrado el 19 de septiembre de 2017 en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (“Fideicomiso F/3277”), y tiene como principal actividad adquirir, desarrollar, arrendar y operar bienes inmuebles preponderantemente que se destinen al sector educativo en México. FIBRA EDUC A mantiene una inversión permanente equivalente al 99.99% del Capital Social de Fibra Educa Management, S. C., que fue constituida el 31 de enero de 2018. El domicilio donde se llevan a cabo las principales operaciones de FIBRA EDUC A, es en Av. San Jerónimo #458, Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, C. P. 01090. Alcaldía Álvaro Obregón, en la Ciudad de 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	CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple.
Administrador (1)	Fibra Educa Management, S. C. (“FEM” o el “Administrador”) (subsidiaria)

- (1) El 15 de marzo de 2018, FIBRA EDUC A y FEM celebraron un contrato (el cual fue modificado el 8 de octubre de 2019), para adicionar que el Administrador asesore en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso; entre otras y aclarar el manejo del Fondo de Gastos y Pagos Generales con base en un fondo de gastos revolviente y reembolsable. Dicho contrato de servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento tiene el propósito principal de que el Administrador pueda llevar a cabo la administración del Fideicomiso. El Administrador no cobra contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolviente y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 30 de septiembre 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 en 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. La Cartera de Aportación se encuentra integrada por, i) 47 Inmuebles pertenecientes al sector educativo con un Área Bruta Rentable (“ABR”) de 318,272 m<sup>2</sup>, de los cuales, 4 eran predios que serían desarrollados por los Arrendatarios, y ii) 5 Inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m<sup>2</sup>. 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 septiembre de 2020, de 449,196 m<sup>2</sup> según se detalla a continuación: i) 54 inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 414,289 m<sup>2</sup> y ii) 5 inmuebles correspondientes al sector de oficina con un ABR de 34,907 m<sup>2</sup>.

Al 30 de septiembre de 2020, el 100% de las Propiedades de Inversión de FIBRA EDUCA se encuentran arrendados, mediante la celebración de 13 contratos de arrendamiento con sus partes relacionadas con una duración de 15 años cada uno. Al 30 de septiembre de 2020, el plazo remanente de estos contratos oscila entre los 14 y 13 años. (Véase Nota 11)

FIBRA EDUCA, califica para ser tratada como una FIBRA, de conformidad con lo señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta (“LISR”). Las utilidades generadas por FIBRA EDUCA, se atribuyen a los titulares de CBFIs y, por lo tanto, el Fideicomiso no es sujeto del Impuesto sobre la Renta (“ISR”). Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188, de la LISR establecen que el Fideicomiso deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos el 95% de su Resultado Fiscal neto a los titulares de CBFIs.

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

### ***Devolución de Impuesto al Valor Agregado (“IVA”)***

Como se menciona en la Nota 6, el 15 de julio de 2020, FIBRA EDUCAL hizo del conocimiento del Público Inversionista que, el pasado 3 de julio de 2020 recibió por parte del Servicio de Administración Tributaria \$277,106, por concepto de la devolución que había solicitado anteriormente del IVA, más su respectiva actualización por \$582.

### ***Pandemia de COVID 19***

El 13 de abril de 2020, FIBRA EDUCAL 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 (“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 EDUCAL.

### ***Circulación de CBFIs***

FIBRA EDUCAL hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 63,944 CBFIs, en diversas fechas según se describe en la Nota 10, 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 y Miembros Independientes de Comités y Ejecutivos del Administrador.

### ***Distribuciones del Resultado Fiscal y reembolso de Patrimonio***

FIBRA EDUCAL hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de 3 Distribuciones en Efectivo, según se describen en la Nota 10, correspondientes a las operaciones realizadas por el Fideicomiso, por un monto total de \$1,930,602.

## **Nota 2 - Bases de presentación**

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) 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 utilizados 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 septiembre de 2020 y por el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre 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 el efectivo y equivalentes de efectivo, y las Propiedades de Inversión, que se valúan a su valor razonable.

### *2.2. Valor Razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

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

### *2.3. Moneda Funcional y de Informe*

La moneda en que se presentan los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios es el peso mexicano, toda vez que es la moneda funcional y de presentación de FIBRA EDUCÁ, 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 EDUCÁ 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 EDUCÁ, 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 EDUCÁ. 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 EDUCÁ, 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 EDUC A al 30 de septiembre 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 el ejercicio 2020 han sido cobrados en su totalidad.
- ii) Los proveedores de FIBRA EDUC A han podido proveer los bienes y servicios para que el Fideicomiso pueda continuar con sus operaciones.
- iii) Durante el ejercicio 2020, el peso mexicano se ha devaluado frente al dólar estadounidense, sin embargo, esta situación no le ha afectado ni le afectará a FIBRA EDUC A, toda vez que las operaciones efectuadas con esta moneda son de poca importancia relativa.
- iv) Al 30 de septiembre de 2020, el valor de cada uno de los CBFIs de FIBRA EDUC A fue de \$28.00 pesos, lo que representó un incremento del 1.82%, respecto al valor que tenía al inicio del año 2020 que era de \$27.50 pesos.

Todo lo anterior, le ha permitido a FIBRA EDUC A, 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 septiembre de 2020, FIBRA EDUC A no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

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

*\* Esta IFRS no será aplicable para FIBRA EDUC A, 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 EDUC A 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:

	Septiembre 2020 \$	Diciembre 2019 \$	Variación	
			\$	%
No. de Títulos	10,831,978	6,950,045	3,881,933	55.85
Tasa	4.25%	7.25%		
Plazo	1 Día	2 Días		
Monto de la Inversión	1,422,722	793,076	629,646	79.39
Efectivo en Bancos	59	54	5	9.26
Total efectivo y equivalentes de efectivo	1,422,781	793,130	629,651	79.39

Los intereses a favor obtenidos de estas inversiones por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2020 y 2019, ascendieron a \$14,103 y \$84,755, respectivamente y de \$38,379 y \$400,302, por el periodo acumulado comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre 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 IVA por recuperar, por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

	Septiembre 2020 \$	Diciembre 2019 \$	Variación	
			\$	%
Saldo inicial	1,147,118	1,887,674	(740,556)	(39.23)
Mas (menos):				
Devolución del IVA (1)	(277,106)	(1,188,654)	911,548	(76.69)
Acreditamientos de IVA por ingresos de arrendamiento	(353,418)	(365,480)	12,062	(3.30)
IVA acreditable por Adquisiciones de Propiedades de Inversión	-	769,328	(769,328)	(100.00)
IVA acreditable principalmente por servicios de mantenimiento, honorarios, entre otros	43,801	44,250	(449)	(1.01)
Saldo al cierre del periodo	560,395	1,147,118	(586,723)	(51.15)

- 1) Como se menciona en la Nota 1, el 3 de julio de 2020 se obtuvo la devolución del IVA por \$277,106, más su respectiva actualización de \$582, que se presenta en el rubro de Intereses a favor dentro del Estado de Resultados Integral.

### **Nota 7 - Propiedades de Inversión**

Durante el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre 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:

	Septiembre 2020 \$
Usufructo	5,855,010
Nuda Construcción	4,400,716
Nuda Terrenos	2,395,707
Construcción	6,901,369
Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles Terrenos	1,170,531 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
<b>Total Propiedades de Inversión</b>	<b>26,240,121</b>

El Portafolio del Fideicomiso se encuentra integrada por: i) 54 Inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 414,289 m<sup>2</sup> y ii) 5 Inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m<sup>2</sup>.

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

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>
Querétaro	3	108,316	-	-	-	-	3	108,316
Ciudad de México	2	22,100	8	4,204	5	34,907	15	61,211
Estado de México	3	38,862	7	5,659	-	-	10	44,521
Hidalgo	3	65,845	-	-	-	-	3	65,845
Guerrero	1	41,911	-	-	-	-	1	41,911
Yucatán	1	38,000	-	-	-	-	1	38,000
Jalisco	2	42,760	6	3,207	-	-	8	45,967
San Luis Potosí	2	17,416	1	727	-	-	3	18,143
Guanajuato	1	13,440	1	637	-	-	2	14,077
Tamaulipas	1	2,932	1	622	-	-	2	3,554
Nuevo León	-	-	4	2,853	-	-	4	2,853
Puebla	-	-	1	843	-	-	1	843
Chihuahua	-	-	1	991	-	-	1	991
Aguascalientes	-	-	1	633	-	-	1	633
Quintana Roo	-	-	1	546	-	-	1	546
Veracruz	-	-	1	710	-	-	1	710
Baja California	-	-	1	601	-	-	1	601
Sonora	-	-	1	474	-	-	1	474
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>391,582</b>	<b>35</b>	<b>22,707</b>	<b>5</b>	<b>34,907</b>	<b>59</b>	<b>449,196</b>

Al 30 de junio de 2020, dos de los cuatro desarrollos inmobiliarios que constituyen la Cartera de Aportación (Véase Nota 1), identificados como “Universidad Victoria” y “UNIVER”, ambos ubicados en la Ciudad de Querétaro, fueron concluidos.

### **Nota 8 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas**

Al 30 de septiembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, FIBRA EDUCA tiene las siguientes cuentas por cobrar y por pagar:

	Septiembre 2020 \$	Diciembre 2019 \$	Variación	
			\$	%
<b>Cuentas por cobrar</b>				
Desarrollo JNG Coyoacán, S. A. de C. V. (1)	-	1,003	(1,003)	(100.00)
<b>Cuentas por pagar</b>				
Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C. (2)	24,755	20,986	3,769	17.96
Nacer Global (3)	20,000	-	20,000	100.00
	44,755	20,986	23,769	113.26

- (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.
- (3) FIBRA EDUCA en conjunto con Nacer Global (operador de las marcas educativas que arriendan los Inmuebles), han implementado un Programa de Becas Educativas como una estrategia para contribuir con el Desarrollo Educativo del País, que consistirá que por cada \$1 peso que destine FIBRA EDUCA para este programa, Nacer Global contribuirá con otro \$1 peso, en especie.

Este programa está enfocado en apoyar a personas de género femenino de comunidades indígenas y grupos de extrema pobreza.

En la sesión celebrada el 16 de julio de 2020, el Comité Técnico autorizo destinar hasta \$40 millones, que serán ejercidos en el ejercicio 2020 en los programas educativos que desarrollara. Al 30 de septiembre de 2020, FIBRA EDUCA ha provisionado \$20 millones de los recursos que se destinarán al Programa de Becas Educativas.

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

### **Nota 9 - Beneficios a los Empleados**

Al 30 de septiembre de 2020, las Obligaciones por Beneficios Definidos (“OBD”) proyectados de los Beneficios a los empleados asciende a \$77. El costo del servicio actual y el gasto financiero neto del periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2020, ascienden a \$11 (\$33 por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre

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 Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso e 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
Julio	10,492
Total emisión de CBFIs	63,944
Saldo al 30 de septiembre de 2020	1,227,364,432

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso deberá distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal neto 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 septiembre 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 CBFi expresado en pesos
4T de 2019	2020: 11 de febrero	2020: 21 de febrero	283,691	372,882	656,573	0.534968
1T de 2020	14 de abril	28 de abril	237,616	399,794	637,410	0.519349
2T de 2020	16 de julio	7 de agosto	246,456	390,163	636,619	0.518688
	Total		767,763	1,162,839	1,930,602	

Por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2020 y 2019, la Utilidad Integral Neta Básica por cada CBFIs ascendió a \$0.520348 y \$0.523510 pesos mexicanos, respectivamente y \$1.588596 y \$1.487742 por el periodo comprendido del 1 de enero al 30

de septiembre 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”) y en su caso los flujos de excedente de efectivo, que se originan principalmente por la recuperación de saldos a favor de IVA.

El FFO por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2020 y 2019 fue de \$638,657 y \$624,838, respectivamente, y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2020 y 2019, fue de \$1,949,786 y \$1,825,886, respectivamente.

El AFFO por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2020 y 2019 fue de \$683,757 y \$624,838, respectivamente, y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2020 y 2019, fue de \$1,957,786 y \$1,825,886, respectivamente.

### **Nota 11 - Ingresos por arrendamiento**

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

	Vigencia del contrato de Arrendamiento		ABR m2	Ubicación del Inmueble	Ingresos por arrendamiento 2020			
	Inicio	Terminación			Total \$	3T \$	2T \$	1T \$
1	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	46,802	Ciudad de México	268,604	91,588	88,508	88,508
2	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	55,443	Hidalgo	255,142	86,996	84,073	84,073
3	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	46,802	Querétaro	230,418	78,566	75,926	75,926
4	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	66,583	Diversos Estados	273,281	93,180	90,051	90,050
5	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	75,707	Guadalajara, Querétaro y Ciudad de México	284,651	97,059	93,796	93,796
6	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	61,842	Mérida e Hidalgo	272,862	93,039	89,912	89,911
7	14 de marzo de 2019	14 de marzo de 2034	4,460	Guadalajara, Jalisco	20,478	6,885	6,924	6,669
8	22 de abril de 2019	22 de abril de 2034	2,932	Ciudad Mante, Tamaulipas	12,731	4,281	4,259	4,191
9	3 de mayo de 2019	3 de mayo de 2034	6,375	Ecatepec, Estado de México	31,264	10,554	10,447	10,263
10	28 de junio de 2019	28 de junio de 2034	41,911	Acapulco de Juárez, Guerrero	207,008	70,568	68,220	68,220
11	4 de noviembre de 2019	4 de noviembre de 2034	11,186	San Luis Potosí	83,139	27,713	27,713	27,713
12	3 de diciembre de 2019	3 de diciembre de 2034	6,230	San Luis Potosí	69,330	23,110	23,110	23,110
13	18 de diciembre de 2019	18 de diciembre de 2034	22,923	Coacalco, Estado de México	199,953	66,651	66,651	66,651
			<b>449,196</b>		<b>2,208,861</b>	<b>750,190</b>	<b>729,590</b>	<b>729,081</b>

	Vigencia del contrato de Arrendamiento		ABR m2	Ubicación del Inmueble	Ingresos por arrendamiento 2019			
	Inicio	Terminación			Total \$	3T \$	2T \$	1T \$
1	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	46,802	Ciudad de México	258,882	88,660	85,111	85,111
2	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	55,443	Hidalgo	245,906	84,216	80,845	80,845
3	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	46,802	Querétaro	222,077	76,055	73,011	73,011
4	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	66,583	Diversos Estados	263,392	90,204	86,594	86,594
5	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	75,707	Guadalajara, Querétaro y Ciudad de México	274,346	93,956	90,195	90,195
6	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	61,842	Mérida e Hidalgo	262,985	90,065	86,460	86,460
7	14 de marzo de 2019	14 de marzo de 2034	4,460	Guadalajara, Jalisco	14,798	6,669	6,667	1,462
8	22 de abril de 2019	22 de abril de 2034	2,932	Ciudad Mante, Tamaulipas	7,404	4,189	3,215	-
9	3 de mayo de 2019	3 de mayo de 2034	6,375	Ecatepec, Estado de México	16,991	10,263	6,728	-
10	28 de junio de 2019	28 de junio de 2034	41,911	Acapulco de Juárez, Guerrero	70,494	68,220	2,274	-
			408,857		1,637,275	612,497	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 ("INPC") 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.

En el Tercer Trimestre de 2020, se cumplió el segundo aniversario de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que conforman la Cartera de Aportación, actualizando los valores de la Renta, teniendo un incremento mensual de \$5,797 en los Ingresos por arrendamiento.

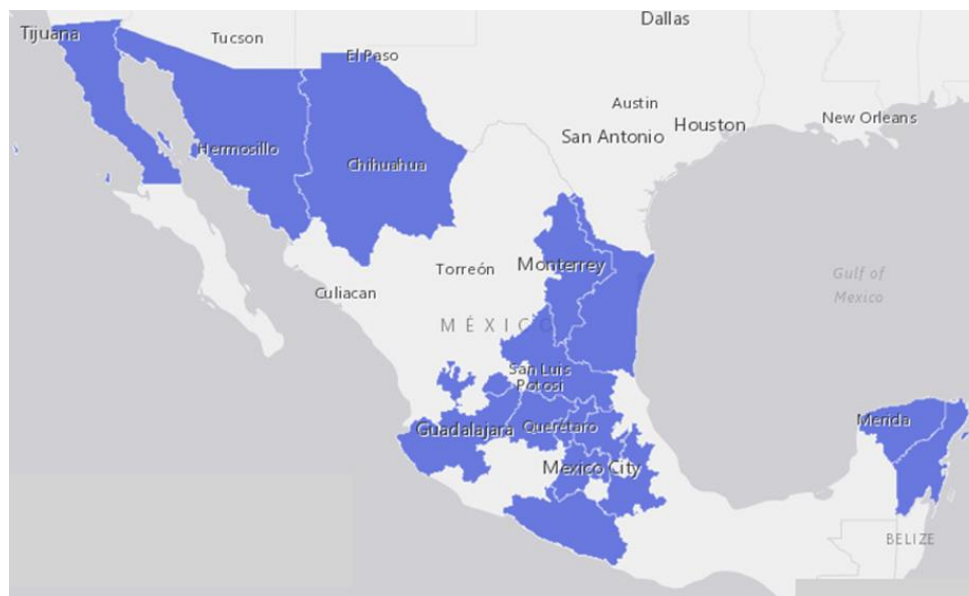
En la sesión del 15 de octubre de 2020, el Comité Técnico reconoció la imposibilidad de la aplicación de lo convenido en los contratos de arrendamiento celebrados con las Arrendatarias derivada de la dilación en la conclusión de obras en desarrollo a cargo de ellas, debido a causas de fuerza mayor como lo fueron la falta de otorgamiento de licencias para iniciar y/o continuar lícitamente con los desarrollos por parte de las autoridades en sus tres niveles; y, adicionalmente, por caso fortuito generado por la emergencia sanitaria declarada en México; no obstante lo anterior, las rentas han sido pagadas por las Arrendatarias integra y oportunamente desde el inicio de la vigencia de dichos contratos, siendo objeto estos de los aumentos anuales estipulados, sin presentarse afectación al Fideicomiso.



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

Estado	Planteles Universitarios			Centros de Aprendizaje			Oficinas			Totales		
	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	Ingresos 3T \$	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	Ingresos 3T \$	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	Ingresos 3T \$	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	Ingresos 3T \$
Querétaro	3	108,316	154,028	-	-	-	-	-	-	3	108,316	154,028
Ciudad de México	2	22,100	44,947	8	4,204	5,699	5	34,907	66,826	15	61,211	117,472
Estado de México	3	38,862	96,656	7	5,659	7,672	-	-	-	10	44,521	104,328
Hidalgo	3	65,845	99,757	-	-	-	-	-	-	3	65,845	99,757
Guerrero	1	41,911	70,568	-	-	-	-	-	-	1	41,911	70,568
Yucatán	1	38,000	63,791	-	-	-	-	-	-	1	38,000	63,791
Jalisco	2	42,760	53,869	6	3,207	4,349	-	-	-	8	45,967	58,218
San Luis Potosí	2	17,416	50,823	1	727	798	-	-	-	3	18,143	51,621
Guanajuato	1	13,440	16,487	1	637	699	-	-	-	2	14,077	17,186
Tamaulipas	1	2,932	4,281	1	622	522	-	-	-	2	3,554	4,803
Nuevo León	-	-	-	4	2,853	3,868	-	-	-	4	2,853	3,868
Puebla	-	-	-	1	843	925	-	-	-	1	843	925
Chihuahua	-	-	-	1	991	832	-	-	-	1	991	832
Aguascalientes	-	-	-	1	633	695	-	-	-	1	633	695
Quintana Roo	-	-	-	1	546	599	-	-	-	1	546	599
Veracruz	-	-	-	1	710	596	-	-	-	1	710	596
Baja California	-	-	-	1	601	504	-	-	-	1	601	504
Sonora	-	-	-	1	474	399	-	-	-	1	474	399
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>391,582</b>	<b>655,207</b>	<b>35</b>	<b>22,707</b>	<b>28,157</b>	<b>5</b>	<b>34,907</b>	<b>66,826</b>	<b>59</b>	<b>449,196</b>	<b>750,190</b>

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	
	3 T		3 T		\$	%
	\$		\$			
Mantenimiento y conservación (1)	82,060		58,395		23,665	40.53
Seguros y Fianzas	2,164		1,151		1,013	88.01
Predial	1,527		1,412		115	8.14
<b>Total gastos de operación y mantenimiento</b>	<b>85,751</b>		<b>60,958</b>		<b>24,793</b>	<b>40.67</b>

	2020		2019		Variación	
	Acumulado		Acumulado		\$	%
Mantenimiento y conservación(1)	218,150		149,068		69,082	46.34
Seguros y Fianzas	7,170		3,255		3,915	120.28
Predial	4,650		4,235		415	9.80
<b>Total gastos de operación y mantenimiento</b>	<b>229,970</b>		<b>156,558</b>		<b>73,412</b>	<b>46.89</b>

(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	
	3 T \$	3 T \$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social	6,857	6,691	166	2.48
Emolumentos a los miembros de los Comités	920	1,480	(560)	(37.84)
Amortización de los derechos de arrendamiento (1)	688	585	103	17.61
Gastos generales de oficina	960	303	657	216.83
Honorarios profesionales (2)	9,609	2,406	7,203	299.38
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	457	140	317	226.43
Otros	48	461	(413)	(89.59)
<b>Total gastos de administración</b>	<b>19,539</b>	<b>12,066</b>	<b>7,473</b>	<b>61.93</b>

	2020	2019	Variación	
	Acumulado \$	Acumulado \$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social	23,628	19,981	3,647	18.25
Emolumentos a los miembros de los Comités	2,940	6,179	(3,239)	(52.42)
Amortización de los derechos de arrendamiento (1)	2,063	1,755	308	17.55
Gastos generales de oficina	3,324	1,287	2,037	158.28
Honorarios profesionales (2)	9,984	40,486	(30,502)	(75.34)
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	1,978	1,100	878	79.82
Otros	1,273	945	328	34.71
<b>Total gastos de administración</b>	<b>45,190</b>	<b>71,733</b>	<b>(26,543)</b>	<b>(37.00)</b>

- (1) Al 30 de septiembre 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 IVA.
- (2) El incremento del saldo de honorarios profesionales del 3T 2020 y 2T 2019, obedece principalmente a los honorarios profesionales por \$8,331 y \$35,660, respectivamente de los consultores que gestionaron las devoluciones del IVA.

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

Derechos de Arrendamiento	Septiembre 2020 \$	Diciembre 2019 \$
Saldo Inicial / Reconocimiento inicial	38,506	41,255
Menos Amortización acumulada	(2,065)	(2,749)
<b>Saldo Final</b>	<b>36,441</b>	<b>38,506</b>

<b>Obligaciones de Arrendamiento al 30 de septiembre de 2020</b>	Corto plazo \$	Largo plazo \$	Total \$
Saldo Inicial	3,917	36,697	40,614
Traspaso de Largo a Corto Plazo	3,081	(3,081)	
Intereses	280	2,615	2,895
Pagos realizados	(3,535)		(3,535)
Saldo al 30 de septiembre de 2020	3,743	36,231	39,974

<b>Obligaciones de Arrendamiento al 31 de diciembre de 2019</b>	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 septiembre de 2019, los intereses devengados a cargo por este concepto fueron por \$2,939.

#### **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 evalúa, entre otros, el negocio con base en el NOI por segmento operativo y por zona geográfica donde se ubica cada uno de sus inmuebles que conforma la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso, excluyendo para dichos efectos las operaciones discontinuadas, los resultados por ajustes al valor razonable de las Propiedades de Inversión, la depreciación y amortización del periodo, así como los gastos que no están íntimamente relacionados con el arrendamiento de inmuebles (Gastos de Responsabilidad Social) y los gastos no recurrentes en segmentos operativos como costos de reestructura y gastos legales.

A continuación, se incluye la información por segmentos del periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2020:

Segmento Operativo	Ubicación	# Inm.	ABR m <sup>2</sup>	NOI 2020 3T	
				\$	%
Planteles Universitarios	Querétaro	3	108,316	140,165	91.00
	Hidalgo	3	65,845	90,046	90.27
	Estado de México	3	38,862	83,782	86.68
	Guerrero	1	41,911	56,729	80.39
	Yucatán	1	38,000	51,217	80.29
	Jalisco	2	42,760	50,774	94.25
	San Luis Potosí	2	17,416	45,065	88.67
	Ciudad de México	2	22,100	37,420	83.25
	Guanajuato	1	13,440	12,030	72.97
	Tamaulipas	1	2,932	3,311	77.34
<b>Total</b>		<b>19</b>	<b>391,582</b>	<b>570,539</b>	<b>87.08</b>
Centros de Aprendizaje	Varios	35	22,707	20,448	72.62
Oficinas	Ciudad de México	5	34,907	54,649	81.78
<b>Totales:</b>			<b>59</b>	<b>449,196</b>	<b>645,636</b>
					<b>86.06</b>

### **Nota 15 - Compromisos**

Al 30 de septiembre de 2020, FIBRA EDUCA 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:

Vencimiento	Importe \$
1 año	2,997,360
1 a 3 años	5,994,720
3 a 5 años	5,994,720
5 a 7 años	5,994,720
más de 7 años	18,246,855
<b>Total</b>	<b>39,228,375</b>

### **Nota 16 – Hechos posteriores**

1. El 20 de octubre de 2020, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 10,304 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 1,227,374,736.
2. El 26 de octubre de 2020, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista que se acordó pagar una distribución en efectivo correspondiente a las operaciones realizadas del 1 de julio al 30 de septiembre de 2020, por un monto total de \$683,757, que entre el total de CBFIS en circulación, equivale aproximadamente a \$ 0.557089 pesos por CBFi. El pago de la distribución en efectivo se realizará en una sola exhibición y se efectuará el día 4 de noviembre de 2020. El ex derecho se aplicará el 30 de octubre de 2020. El registro se realizará el 3 de noviembre de 2020.

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2020, fueron autorizados para su emisión el 15 de octubre de 2020, por el Lic. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).