



**FIBRA  
EDUCA**

**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 CUARTO TRIMESTRE 2020**

**Martes 9 de marzo de 2021**

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 Valdez**, 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., INSTITUCION DE BANCA  
MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO  
“FIBRA EDUCA”**

**REPORTE TRIMESTRAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y POR EL PERIODO DEL  
1 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE 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 Cuarto Trimestre de 2020; cifras que reflejan las operaciones del 1 de octubre al 31 de diciembre de ese mismo año.

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% de los Miembros del Comité Técnico está representado por un género distinto al otro 80%, lo cual coloca a FIBRA EDUCA como un referente a nivel local, al apearse a las mejores prácticas de orden global en materia de gobierno corporativo, en beneficio de los Grupos de Interés.

La estrategia financiera, operativa y legal que hemos diseñado y seguido en el ejercicio 2020, nos ha permitido enfrentar exitosamente la situación económica adversa que atraviesa nuestro país, que es originada principalmente por la pandemia del COVID-19. Al cierre del año 2020, el valor del CBFI tuvo un incremento de 9.09% respecto al valor que tenía a principios del año, así mismo, el AFFO del Cuarto Trimestre del 2020 fue superior en 4.45% (\$29,194), respecto al del mismo trimestre del año anterior.

Al 31 de diciembre 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%.

Nuestros Arrendatarios gozan de una sólida situación financiera, lo que nos ha permitido continuar cobrando oportunamente prácticamente la totalidad de los ingresos de arrendamiento devengados, haciendo notar que durante el ejercicio 2020 no hemos concedido descuentos, condonaciones, postergaciones de pago, ni acuerdos especiales sobre las rentas pactadas en los contratos de arrendamiento.

Los principales resultados del Fideicomiso se muestran a continuación:

Resultado	4T		Variación	
	2020	2019	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	750,469	646,975	103,494	16.00
Gastos y Costos	71,939	64,441	7,498	11.64
	678,530	582,534	95,996	16.48
Ganancia por ajustes en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	473,856	158,595	315,261	198.78
Gastos de Responsabilidad Social	(20,000)	-	(20,000)	-
Utilidad de operación	1,132,386	741,129	391,257	52.79
Resultado de Financiamiento - Neto	12,251	74,050	(61,799)	(83.46)
Otras partidas integrales	(14)	(11)	(3)	27.27
Utilidad Integral - Neta del periodo	1,144,623	815,168	329,455	40.42
NOI	679,262	583,577	95,685	16.40
Margen NOI	90.51%	90.20%		0.31
FFO	670,767	656,573	14,194	2.16
AFFO	685,767	656,573	29,194	4.45
No. De CBFIs	1,227,412,275	1,227,312,411	74,248	0.01
AFFO por certificado	0.558709	0.534968	0.023753	4.44
ABR (m <sup>2</sup> )	449,196	449,196		

Al 31 de diciembre de 2020, se revaluaron las Propiedades de Inversión del Fideicomiso de conformidad con lo señalado en la Norma Internacional de Contabilidad 40 “Propiedades de Inversión”, teniendo como resultado un incremento en su valor de \$473,856, mismos que se registraron en los resultados del periodo.

El 9 de diciembre de 2020, FIBRA EDUCA celebró un contrato con ICEL, por el que adquirió \$40,000 de servicios educativos, que servirán para beneficiar a jóvenes mexicanos que cumplan con los requisitos del enfoque del programa, y así puedan continuar con sus estudios en los niveles medio superior y superior de las carreras dentro de las áreas STEM (Ciencia, Tecnología, Ingenierías y Matemáticas) en un 40%, un 15% orientado a Ciencias de la Salud, y el resto al total de la oferta educativa universitaria en los planteles de las instituciones que opera Nacer Global

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 31 de diciembre de 2020. El modelo de negocio 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.

El 16 de febrero de 2021, 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 octubre al 31 de diciembre del 2020, por \$685,767. 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.

La confianza que han depositado en FIBRA EDUCU, 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.

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

CDMX, 26 de febrero de 2021 - 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 Cuarto Trimestre de 2020 ("4T 2020") correspondientes al periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre del mismo año.

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 31 de diciembre de 2020 y por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre 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-Co-V2.**

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

A fin de contener la propagación del virus SARS-Co-V2, desde marzo de 2020 el Gobierno Federal ha suspendido parcial o totalmente ciertas actividades económicas que considera riesgosas y/o no esenciales, dentro de ellas los servicios educacionales presenciales, según lo decretado en el acuerdo número 02/03/20, que menciona que desde el 23 de marzo de 2020 y hasta que el Estado, municipio o localidad donde se encuentre ubicada la institución educativa, se encuentre en semáforo epidemiológico verde, mantendrán la suspensión de clases presenciales en los niveles 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.

Ante esta situación, nuestros Arrendatarios han fortalecido exitosamente sus servicios educativos en el formato “on-line”, pudiendo continuar ofreciendo sus cátedras. Asimismo, nuestros Arrendatarios han sido una buena opción para algunos universitarios que se han visto afectados económicamente por la pandemia y que no pueden continuar pagando sus estudios en universidades de costo superior al que ofrece Nacer-Global; como resultado de ambos factores, la matrícula de las instituciones del Grupo Educativo inquilino, no se ha visto afectada de manera significativa. por lo que Nacer Global mantiene sólida posición financiera.

Cabe señalar que las clases virtuales que se han impartido durante el periodo de confinamiento no sustituyen ni sustituirán 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.

FIBRA EDUCA, ha continuado cobrando oportunamente prácticamente la totalidad de los ingresos de arrendamiento devengados, haciendo notar que durante el ejercicio 2020 no se han concedido descuentos, condonaciones, postergaciones de pago, ni acuerdos especiales sobre las rentas pactadas en los contratos de arrendamiento.

La celebración de Contratos de Arrendamiento a Largo Plazo, la nula rotación de inquilinos, mantener garantías cruzadas entre nuestros arrendatarios, incluyendo con su Controladora (Nacer Global), entre otros aspectos, nos han favorecido a poder enfrentar los retos económicos de la Pandemia.

Al 31 de diciembre de 2020, FIBRA EDUCA no tiene cuentas por pagar vencidas a sus Proveedores o Acreedores, quienes han continuado prestando oportunamente sus servicios y/o suministro de bienes, contribuyendo así a que el Fideicomiso continúe con sus operaciones.

Por otra parte, el Fideicomiso ha continuado pagando en efectivo trimestralmente las Distribuciones por concepto del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio, por \$1,532,411 y \$1,081,949, que representa \$1.248559 pesos y \$0.881535 pesos, por CBF, respectivamente. Las fechas en que fueron distribuidos se mencionan en el apartado de “Distribuciones del Resultado Fiscal y reembolso de Patrimonio”.

FIBRA EDUCA, 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 y Tenedores.

Al 31 de diciembre 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 31 DE DICIEMBRE DE 2020.

A continuación, se presenta un resumen de los eventos relevantes, que ha publicado FIBRA EDUCA en la WEB de la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”) correspondientes del 1 de enero al 31 de diciembre 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. A la fecha de la emisión de este Reporte, todos los inmuebles pertenecientes al sector educativo se encuentran cerrados sin que ello tenga alguna repercusión negativa en el cobro de las rentas.

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

Durante el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020, FIBRA EDUCA ha pagado tres Distribuciones en Efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio por **\$2,614,360**, según se describen a continuación:

Periodo de operaciones	Fecha de aprobación de la distribución	Fecha de liquidación	Reembolso de Patrimonio \$	Distribución del Resultado Fiscal \$	Total \$	Reparto por CBFÍ expresado en pesos
4T 2019	2020: 11 de febrero	2020: 21 de febrero	283,691	372,882	656,573	0.534968
1T 2020	14 de abril	28 de abril	237,617	399,794	637,411	0.519349
2T 2020	16 de julio	7 de agosto	246,456	390,163	636,619	0.518688
3T 2020	15 de octubre	4 de noviembre	314,185	369,572	683,757	0.557089
	Total		1,081,949	1,532,411	2,614,360	2.130094



En sesión del Comité Técnico celebrada el 16 de febrero de 2021, se aprobó el pago de la Distribución del Resultado Riscal y Reembolso del Patrimonio Fideicomiso por \$685,767, que corresponden a las operaciones del 4T 2020, mismos que serán liquidados a más tardar el 4 de marzo de 2021.

### ***Circulación de CBFIs***

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación **74,248 CBFIs**, en diversas fechas según se describe a continuación, para poder **liquidar el 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités Fideicomiso y el 50% 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
CBFIs en circulación al 1 de enero de 2020	1,227,300,488
Circulación de CBFIs:	
Febrero	11,923
Abril	11,816
Mayo	29,713
Julio	10,492
Octubre	10,304
Total de CBFIs	74,248
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2020	1,227,374,736

El 18 y 19 de febrero de 2021, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 11,565 y 25,974 CBFIs, respectivamente, que se encontraban en esas fechas en Tesorería, como pago del 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso e incentivos a los Ejecutivos de Fibra Educa Management, S. C., Administrador del Fideicomiso, en cumplimiento a lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, en el sentido de pagar una parte de sus remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre Tenedores, Miembros Independientes de Comités y Ejecutivos. Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,412,275.

### ***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**.

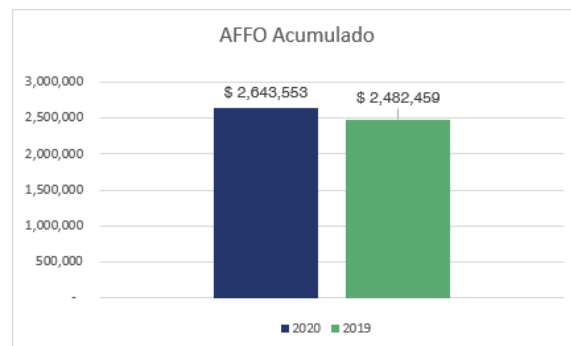
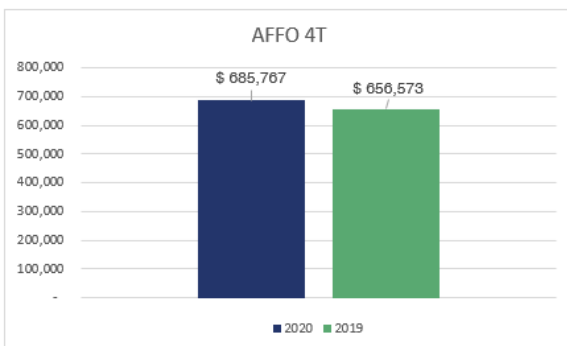
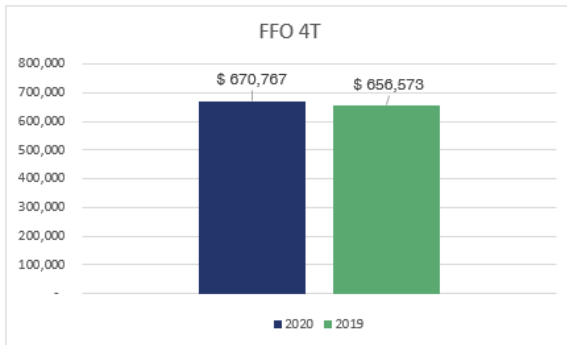
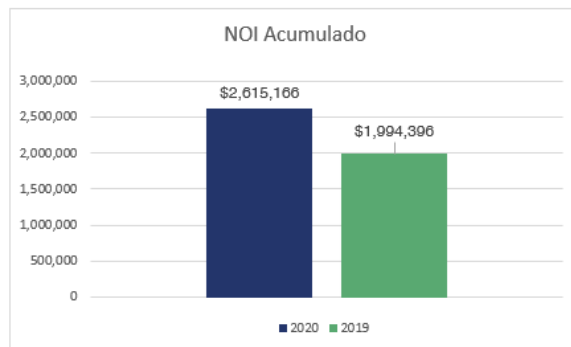
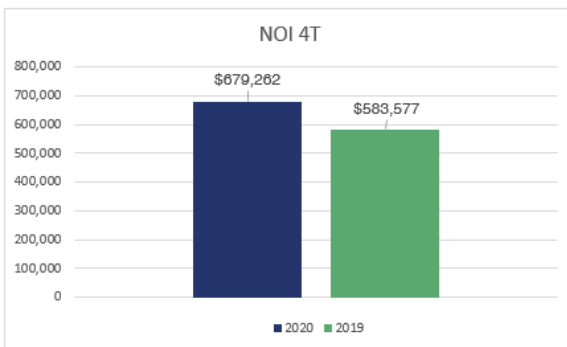
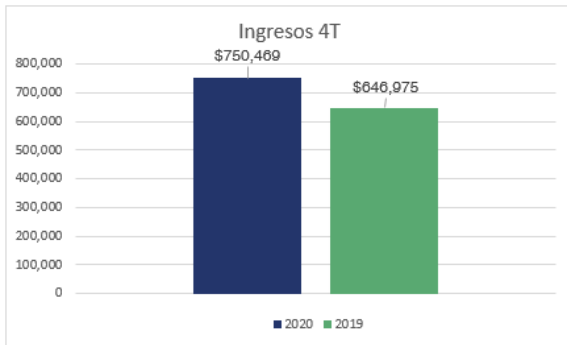
**Movimientos inusuales de operación de los CBFIs “Educa 18”**

El 7 y 9 de diciembre de 2020, **FIBRA EDUCA** hizo del conocimiento del Público Inversionista que, en relación con los movimientos inusuales presentados en esas fechas en el mercado de valores, **no tiene información pendiente de revelar y desconoce otra causa que hubiese dado origen a dichas operaciones**, distinta a las del propio mercado.

Se hizo constar que **no existe un involucramiento de los Miembros del Comité Técnico, Ejecutivos relevantes y/o fondo de recompra en dichas operaciones inusuales**. Esta aclaración se realizó a solicitud de la Bolsa Mexicana de Valores, con fundamento en lo establecido en el artículo 106 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 50, último párrafo, de las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores.

**RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 4T 2020**

- Los **Ingresos por Arrendamiento** del 4T 2020 fueron de **\$750,469 (\$2,959,330 de forma acumulada)** que representan un incremento del **16.00% (\$103,494)**, respecto a del mismo trimestre del año anterior.
- La **Utilidad de Operación** del 4T 2020 fue de **\$1,132,386 (\$3,046,087 de forma acumulada)**, superior en un **52.79% (\$391,257)**, respecto a la del 4T 2019. Parte de este incremento obedece al registro en el incremento de la revaluación de las Propiedades de Inversión, por \$473,856, los cuales no generan flujos de efectivo.
- La **Utilidad Integral - Neta del Periodo** del 4T 2020 fue de **\$1,144,623 (\$3,094,409 de forma acumulada)**, teniendo un incremento del **40.42% (\$329,455)**, respecto al 4T 2019.
- El **NOI** del 4T 2020 fue de **\$679,262 (\$2,615,166 de forma acumulada)** lo que representa un **incremento de \$95,685 (16.40%)**, respecto al 4T 2019. El **margen del NOI** del 4T 2020 fue de **90.51% y de forma acumulada 88.37%**.
- El **FFO** del 4T 2020 fue de **\$670,767 (\$2,620,553 de forma acumulada)**, que representa un **incremento de \$14,194 (2.16%)** respecto al del trimestre el año anterior.
- El **AFFO** del 4T 2020 fue de **\$685,767 (\$2,643,553 de forma acumulada)**, siendo **superior** al del 4T 2019 en un **4.45% (\$29,194)**, que representó un incremento de \$0.023753 pesos por CBFI.
- La **Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio** autorizado por el Comité Técnico en su sesión celebrada el 16 de febrero de 2021, correspondiente al **4T 2020** fue por **\$685,767, \$0.558727 pesos por CBFI**, superior en un **4.44%**, respecto al 4T 2019.



### Comentarios de la Administración sobre los Resultados del periodo.

A continuación, se presenta un resumen de los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCA por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

Resultado	4T		Variación	
	2020	2019	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	750,469	646,975	103,494	16.00
Gastos y Costos	71,939	64,441	7,498	11.64
	678,530	582,534	95,996	16.48
Ganancia por ajustes en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	473,856	158,595	315,261	198.78
Gastos de Responsabilidad Social	(20,000)	-	(20,000)	-
Utilidad de operación	1,132,386	741,129	391,257	52.79
Resultado de Financiamiento - Neto	12,251	74,050	(61,799)	(83.46)
Otras partidas integrales	(14)	(11)	(3)	27.27
Utilidad Integral - Neta del periodo	1,144,623	815,168	329,455	40.42
NOI	679,262	583,577	95,685	16.40
Margen NOI	90.51%	90.20%		0.31
FFO	670,767	656,573	14,194	2.16
AFFO	685,767	656,573	29,194	4.45
No. De CBFIs	1,227,412,275	1,227,312,411	74,248	0.01
AFFO por certificado	0.558709	0.534968	0.023753	4.44
ABR (m <sup>2</sup> )	449,196	449,196		

### Ingresos

Los ingresos por arrendamiento del 4T 2020 tuvieron un incremento respecto del 4T 2019, principalmente a:

- i. En el **4T 2020**, se reconocieron las rentas que se derivan de los **Inmuebles adquiridos** en el último trimestre de 2019, **por el periodo completo de tres meses**, mientras que en el ejercicio **2019**, sólo fue por la **parte proporcional** entre la fecha de adquisición y el cierre del ejercicio.
- ii. El **incremento en las rentas** por aniversario de los contratos de Arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2020, la cartera Inmobiliaria del Fideicomiso tiene una ocupación del 100%.

### Gastos de Responsabilidad Social

FIBRA EDUCA comprometido con el desarrollo educativo del país y convencido que es uno de los pilares para su crecimiento económico, 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 al desarrollo educativo del país, a través del apoyo a jóvenes en situación de vulnerabilidad educativa.

El programa consiste, en que 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 preferentemente a mujeres, así como a comunidades indígenas y a grupos en extrema pobreza.

Para tales fines, en sesión del Comité Técnico celebrada el 16 de octubre de 2020, previa opinión del Comité de Practicas, fue aprobada la adquisición de servicios educativos hasta por \$40,000.

El 9 de diciembre de 2020, FIBRA EDUCA celebró un contrato con su Parte Relacionada ICEL en el que **adquirió \$40,000 de servicios educativos.**

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 inversionistas y beneficios para grupos de interés; en general.

#### ***Ajuste por Revaluación - Propiedades de Inversión***

De conformidad con lo establecido en el IAS 40 “Propiedades de Inversión”, al 31 de diciembre de 2020, FIBRA EDUCA llevo a cabo la **valuación de sus propiedades de inversión**, lo que dio como resultado un incremento en el valor razonable de las propiedades de **\$473,856**, quedando así valuado el **portafolio en \$26,752,156**. Esta variación en el valor razonable fue registrada en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios del periodo.

#### ***Resultado de Financiamiento***

A principios del ejercicio 2019, el Fideicomiso tenía en su caja gran parte de los recursos obtenidos de la Oferta Pública, mismos que invertía en instrumentos financieros gubernamentales de corto plazo, generándole atractivos rendimientos financieros, sin embargo, en la medida que estos recursos se fueron invirtiendo paulatinamente en Inmuebles Educativos, los rendimientos decrecieron (ejercicio 2020). Por otra parte, durante el ejercicio 2020, las tasas de referencia de mercado tuvieron una disminución de 375 puntos base.

#### **DISTRIBUCIÓN CORRESPONDIENTE AL 4T 2020**

El 16 de febrero de 2021, el Comité Técnico aprobó la Distribución en Efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio que corresponde a las operaciones realizadas en el 4T 2020 por **\$685,767**, y por **cada CBFi en circulación \$0.558709 pesos**, cifra que fue actualizada considerando los CBFIs que se encuentren en circulación al momento de su reparto.

## SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

Concepto	Diciembre 2020 \$	Diciembre 2019 \$	Variación	
			\$	%
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,442,769	793,130	649,639	81.91
IVA por Recuperar	458,431	1,147,118	(688,687)	(60.04)
Total Activo Circulante	1,910,102	1,942,574	(32,472)	(1.67)
Propiedades de Inversión	26,752,156	26,240,121	512,035	1.95
Total Activo	28,699,664	28,222,952	476,712	1.69
<b>Pasivo</b>				
Pasivo Circulante	26,176	31,024	(4,848)	(15.63)
Pasivo No Circulante	36,181	36,741	(560)	(1.52)
<b>Total Patrimonio Contable</b>	<b>28,637,307</b>	<b>28,155,187</b>	<b>482,120</b>	<b>1.71</b>

Al 31 de diciembre de 2020, FIBRA EDUCA cuenta con los recursos suficientes para poder liquidar el próximo 4 de marzo de 2021, la **Distribución en Efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio**, que aprobó el Comité Técnico el 16 de febrero de 2021, correspondiente a las operaciones del **4T 2020** por **\$685,767**.

La variación favorable en el **Efectivo y Equivalentes de efectivo** obedece principalmente a la recuperación del IVA que se obtuvo en el año.

### FLUJOS DE EFECTIVO

Los Flujos de Efectivo generados por la operación del ejercicio 2020, fueron lo suficientemente amplios, pudiendo liquidar así las Distribuciones en efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio que ascendieron a \$2,614,360, quedando un remanente de \$649,639 que sumados a los recursos al inicio del año, la caja queda con un saldo final de \$1,442,769.

### 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 ejercicio 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 periodos; 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% 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% y hasta 40% 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% 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, 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% 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% 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 siguientes: a) Personas que controlen o tengan influencia significativa en una persona moral que forme parte del grupo empresarial o consorcio al que la emisora pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de las integrantes de dicho grupo o consorcio, b) Personas que tengan poder de mando sobre una persona moral que forme parte de un grupo empresarial o consorcio al que pertenezca el Fideicomiso, c) El cónyuge, la concubina o el concubinario y las personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos a) y b) anteriores, así como los socios y copropietarios de las personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios, d) Personas morales que sean parte del grupo empresarial o consorcio al que pertenezca el Fideicomiso, e) Personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos a) a c) anteriores, ejerzan el control o influencia significativa. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o por las Personas Relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

FIBRA EDUCAL promueve la equidad de género, en ese sentido el Comité Técnico está representado por el 20% de un género distinto al otro 80%, lo cual coloca a FIBRA EDUCAL como el referente local, al apegarse a las mejores prácticas de orden global en materia de Gobierno Corporativo, en beneficio del Público Inversionista.

La Presidencia del Comité Técnico y la Dirección General del Fideicomiso, se encuentran separadas, 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 una tercera parte por un género distinto a las otras dos partes.

El Comité de Nominaciones está conformado en más del 70% por Miembros Independientes y la minoría por Miembros Patrimoniales y una cuarta parte por un género distinto a las otras dos partes.

La remuneración de los Miembros Independientes se encuentra alineada de acuerdo con mejores prácticas internacionales. Como se indicó en el 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 del 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 EDUCA y Directores, Funcionarios y Empleados de su Administrador, están comprometidos a llevar a cabo sus funciones con los más altos estándares de ética profesional, responsabilidad e integridad; cada uno es responsable de asegurar que sus actos, en representación de FIBRA EDUCA, cumplan con las Leyes aplicables, así como con nuestras políticas y lineamientos. Para dichos efectos FIBRA EDUCA pone a disposición su Código de Conducta en la página electrónica <https://fibraeduca.com/index.php/gobierno-corporativo>.

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

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

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

FIBRA 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.

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

### **Compromisos de Gestión en materia de Sustentabilidad**

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

### **Derechos Humanos**

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

Desde inicios de la emergencia sanitaria en nuestro País (Marzo 2020) y a la fecha de la emisión de este reporte, los Ejecutivos y Empleados de FIBRA EDUCA se encuentran laborando vía remota desde sus hogares (“*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 EDUCA**

Como parte del pilar de desarrollo social que pretende consolidar FIBRA EDUCA, aprovechando la sinergia con Nacer Global (operador de las marcas educativas a quienes arrendamos nuestros Inmuebles), tenemos planeado crear una Fundación que sea autónoma, dirigida por un Patronato independiente, con el objeto de que apruebe los criterios de selección de los becarios. Los becarios que sean seleccionados preferentemente deberán ser de género femenino y de bajos recursos económicos y comunidades indígenas, para que puedan cursar alguna carrera universitaria en alguno de los campus que dirige Nacer Global.

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

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

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

Con el establecimiento del Programa de Becas Educativas, se estructuró un plan coordinado de desarrollo social que lleve a FIBRA EDUCUA y a 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 EDUCUA.

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

Adicionalmente, con la creación de la Fundación se buscará dar estructura y formalidad al mecanismo para la operación del Programa de Becas Educativas FIBRA EDUCUA y facilitar en el futuro la aceptación de donaciones adicionales de potenciales aliados, sin que ello implique costos 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 EDUCUA.

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

El Programa de Becas Educativas FIBRA EDUCUA contempla inicialmente un escenario de asignación de recursos como un porcentaje de los ingresos de arrendamiento de FIBRA EDUCUA, 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 de \$40,000, que representa el 1.35% de los ingresos totales del ejercicio 2020, 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 EDUCUA, su propio programa de Responsabilidad Social Corporativa que fortalezca ese ámbito de acción para el Grupo Educativo; y, (iii) Lograr para FIBRA EDUCUA, que con la ampliación del monto asignado (posible dentro de los parámetros presupuestales y objetivos de retorno a los Tenedores), el fortalecimiento del pilar social en beneficio de los jóvenes, mujeres y comunidades indígenas.

La compra de servicios educativos, al 31 de diciembre de 2020, impacto en un 1.51% 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.

### ***Esquema de Incentivos a Ejecutivos***

De conformidad con lo aprobado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2020, los Incentivos a Ejecutivos del Administrador sujetos a evaluaciones anuales de desempeño, se liquidarán 50% en efectivo y el 50% restante en CBFIs al Precio de Cotización de Cierre de la Sesión Bursátil del día que se autorice el pago de incentivos a los Ejecutivos, guardando en todo caso la mayor equivalencia entre ambas proporciones en caso de que dicha cotización no arroje una cifra exactamente equivalente al 50% a incentivos en CBFIs. Los CBFIs no podrán ser enajenados por los Ejecutivos, por lo menos durante los siguientes 18 meses a la fecha de su entrega.

### **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 31 de diciembre de 2020, el **Portafolio Inmobiliario** de FIBRA EDUCA, está **valuado en \$26,752,156**. 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 4T \$	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	Ingreso 4T \$	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	Ingreso 4T \$	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	Ingreso 4T \$
Querétaro	3	108,316	153,808	-	-	-	-	-	-	3	108,316	153,808
Ciudad de México	2	22,100	44,883	8	4,204	5,691	5	34,907	66,730	15	61,211	117,304
Estado de México	3	38,862	96,944	7	5,659	7,664	-	-	-	10	44,521	104,608
Hidalgo	3	65,845	99,613	-	-	-	-	-	-	3	65,845	99,613
Guerrero	1	41,911	70,492	-	-	-	-	-	-	1	41,911	70,492
Yucatán	1	38,000	63,699	-	-	-	-	-	-	1	38,000	63,699
Jalisco	2	42,760	53,802	6	3,207	4,342	-	-	-	8	45,967	58,144
San Luis Potosí	2	17,416	51,635	1	727	797	-	-	-	3	18,143	52,432
Guanajuato	1	13,440	16,464	1	637	698	-	-	-	2	14,077	17,162
Tamaulipas	1	2,932	4,281	1	622	521	-	-	-	2	3,554	4,802
Nuevo León	-	-	-	4	2,853	3,862	-	-	-	4	2,853	3,862
Puebla	-	-	-	1	843	924	-	-	-	1	843	924
Chihuahua	-	-	-	1	991	831	-	-	-	1	991	831
Aguascalientes	-	-	-	1	633	694	-	-	-	1	633	694
Quintana Roo	-	-	-	1	546	598	-	-	-	1	546	598
Veracruz	-	-	-	1	710	595	-	-	-	1	710	595
Baja California	-	-	-	1	601	504	-	-	-	1	601	504
Sonora	-	-	-	1	474	397	-	-	-	1	474	397
Total	19	391,582	655,621	35	22,707	28,118	5	34,907	66,730	59	449,196	750,469

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**.

### **Revaluación del Portafolio**

De conformidad con lo establecido en el IAS 40 “Propiedades de Inversión”, al 31 de diciembre de 2020, FIBRA EDUCA llevó a cabo la valuación de sus Propiedades de Inversión, lo que dio como resultado un **incremento en el valor razonable** de las propiedades de **\$473,856**, quedando así valuado el **portafolio en \$26,752,156**. Esta variación en el valor razonable fue registrada en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios del periodo.

Dicho incremento, obedeció principalmente a la disminución en la Tasa de Interés Libre de Riesgo prevaleciente en el País, que para el efecto del valuador independiente, es la Tasa de CETES a 180 días; dicha tasa disminuyó por eventos macroeconómicos conocidos, que no se enlistarán en este documento por ser de dominio público.

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

### ***Rehabilitación y Remodelación***

En el 4T 2020, el Fideicomiso realizó trabajos remodelaciones y habilitaciones en 2 inmuebles pertenecientes al sector de oficinas por \$38,179, los cuales consistieron principalmente en: colocación de piso de mármol, alfombra de uso rudo, muros de cemento, divisiones de tablaroca para separar áreas y oficinas, instalación eléctrica, de aire acondicionado, cableado, y equipo de voz y datos, sanitarios, cocineta, entre otros, celebrando para dichos efectos un contrato con su Parte Relacionada "Marco Empresarial con Ideales Económicos, S. A. de C. V.

Es conveniente recordar que el ABR correspondiente a dichos espacios remodelados, desde la fecha de la colocación, se han rentado a precio completo, siendo incluso objeto de los incrementos de las rentas anuales establecidas. Con la realización de estas obras se garantiza que haya un mejor uso del espacio y consecuentemente una mayor visibilidad para el inquilino del beneficio obtenido por la renta actual de dichos espacios.

### ***Desarrollos Inmobiliarios***

Al 30 de junio de 2020, dos de los cuatro desarrollos inmobiliarios que constituyen la Cartera de Aportación, identificados como "Universidad Victoria" y "UNIVER", ambos ubicados en la Ciudad de Querétaro, fueron concluidos.

Los otros dos desarrollos inmobiliarios, identificados como "ICEL Pachuca" y "Lamar Tepatlán", han presentado retrasos en su conclusión debido a:

- i. Que los cambios de gobierno en sus tres niveles, que se dieron a partir de diciembre de 2018, tuvieron como consecuencia una demora para emitir las licencias y permisos requeridos para iniciar y/o continuar lícitamente con el desarrollo de los Bienes Arrendados y
- ii. La suspensión de las actividades económicas que se acentuaron en el primer semestre del 2020 a causa de la Contingencia Sanitaria frente al COVID-19 impidieron continuar con su construcción.

Ambos eventos son clasificados de causa de fuerza mayor y caso fortuito; respectivamente que no son atribuibles a las entidades de Nacer Global, quienes continuarán con los desarrollos inmobiliarios concluyéndolos, tan pronto, sean superados los eventos anteriormente mencionados, mientras tanto los Arrendatarios continúan pagando las rentas conforme lo establecido en los contratos.

## GOBIERNO CORPORATIVO

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

## 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 revolviente 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 EDUCAL y consecuentemente en mayores beneficios a los Tenedores.

## VALOR DEL CBFÍ

El valor de cotización de los CBFÍs de FIBRA EDUCAL en el mercado de valores, al 31 de diciembre de 2020, fue de \$30.00 pesos por cada CBFÍ, lo que representó un incremento del 9.09% en su valor respecto al precio de cotización que tenía al inicio del año que era 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 31 de diciembre de 2020 y por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre 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 Cuarto Reporte Trimestral 2020, que fue publicado el 1 de marzo de 2021, 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 Cuartor 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.](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 EDUC A) y subsidiaria					
Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019					
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos					
	Nota	Diciembre	Diciembre	Variación	
		2020	2019	\$	%
		\$	\$		
<b>Activo</b>					
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,442,769	793,130	649,639	81.91
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	630	1,003	(373)	(37.19)
Pagos anticipados		8,272	1,323	6,949	525.25
Impuesto al valor agregado por recuperar - Neto	6	458,431	1,147,118	(688,687)	(60.04)
Total del activo circulante		1,910,102	1,942,574	(32,472)	(1.67)
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Propiedades de Inversión	7	26,752,156	26,240,121	512,035	1.95
Equipo de cómputo - Neto		237	300	(63)	(21.00)
Derechos de arrendamiento	13	35,754	38,506	(2,752)	(7.15)
Otros activos no financieros		1,415	1,451	(36)	(2.48)
Total del activo no circulante		26,789,562	26,280,378	509,184	1.94
<b>Total del activo</b>		28,699,664	28,222,952	476,712	1.69
<b>Pasivo y Patrimonio Contable</b>					
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>					
Proveedores y pasivos acumulados		4,977	3,973	1,004	25.27
Obligaciones de arrendamiento	13	3,685	3,917	(232)	(5.92)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	15,948	20,986	(5,038)	(24.01)
Otros impuestos retenidos por pagar		1,566	2,148	(582)	(27.09)
Total del pasivo circulante		26,176	31,024	(4,848)	(15.63)
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Beneficios a los empleados	9	100	44	56	127.27
Obligaciones por arrendamiento	13	36,081	36,697	(616)	(1.68)
Total del pasivo no circulante		36,181	36,741	(560)	(1.52)
<b>Total del pasivo</b>		62,357	67,765	(5,408)	(7.98)
<b>PATRIMONIO CONTABLE:</b>					
Patrimonio contribuido - Neto	10	26,084,657	27,164,535	(1,079,878)	(3.98)
Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)	-	-
Utilidades acumuladas		2,917,787	1,355,789	1,561,998	115.21
Total Patrimonio participación controladora		28,637,307	28,155,187	482,120	1.71
Participación no controladora					
<b>Total Patrimonio</b>		28,637,307	28,155,187	482,120	1.71
<b>Total del Pasivo y Patrimonio Contable</b>		28,699,664	28,222,952	476,712	1.69

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUCU) y subsidiaria					
Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4) Por el 4T de 2020 2019					
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs					
	Nota	4T		Variación	
		2020 \$	2019 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	750,469	646,975	103,494	16.00
Costos y gastos de:					
Operación y mantenimiento	12	59,726	50,933	8,793	17.26
Administración	13	12,213	13,508	(1,295)	(9.59)
Total de costos y gastos		71,939	64,441	7,498	11.64
		678,530	582,534	95,996	16.48
Ganancia por ajustes en el valor razonable de Propiedades de Inversión - Neto	7	473,856	158,595	315,261	198.78
Gastos de Responsabilidad Social	8	(20,000)	-	(20,000)	-
Utilidad de operación		1,132,386	741,129	391,257	52.79
Resultado de financiamiento:					
Intereses a favor	5 y 6	13,218	75,465	(62,247)	(82.48)
Intereses a cargo	13	(965)	(1,417)	452	(31.90)
Otros (gastos) ingresos - Neto		(2)	2	(4)	(200.00)
Total resultado de financiamiento		12,251	74,050	(61,799)	(83.46)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,144,637	815,179	329,458	40.42
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		1,144,637	815,179	329,458	40.42
Otras partidas integrales	9	(14)	(11)	(3)	27.27
Utilidad Integral - Neta del periodo		1,144,623	815,168	329,455	40.42
Utilidad del ejercicio atribuible a:					
Participación Controladora		1,144,623	815,168	329,455	40.42
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad Integral Neta del periodo		1,144,623	815,168	329,455	40.42
Número de CBFIs en circulación a la fecha de cierre de cada periodo		1,227,374,736	1,227,300,488	74,248	0.01
Utilidad Integral Neta Básica por CBFI en circulación a la fecha de cierre del periodo	10	0.932578	0.664196	0.268382	40.41

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUCA) y subsidiaria					
Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4) Por el año comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020 y 2019					
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs					
	Nota	Acumulado a diciembre		Variación	
		2020 \$	2019 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	2,959,330	2,284,250	675,080	29.55
Costos y gastos de:					
Operación y mantenimiento	12	289,696	207,491	82,205	39.62
Administración	13	57,403	85,241	(27,838)	(32.66)
Total de costos y gastos		347,099	292,732	54,367	18.57
		2,612,231	1,991,518	620,713	31.17
Ganancia por ajustes en el valor razonable de Propiedades de Inversión - Neto	7	473,856	158,595	315,261	198.78
Gastos de Responsabilidad Social	8	(40,000)	-	(40,000)	
Utilidad de operación		3,046,087	2,150,113	895,974	41.67
Resultado de financiamiento:					
Intereses a favor	5 y 6	52,179	494,904	(442,725)	(89.46)
Intereses a cargo	13	(3,860)	(3,919)	59	(1.51)
Otros ingresos (gastos) - Neto		17	(33)	50	(151.52)
Total resultado de financiamiento		48,336	490,952	(442,616)	(90.15)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		3,094,423	2,641,065	453,358	17.17
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad del año		3,094,423	2,641,065	453,358	17.17
Otras partidas integrales	9	(14)	(11)	(3)	27.27
Utilidad Integral - Neta del año		3,094,409	2,641,054	453,355	17.17
Utilidad del ejercicio atribuible a:					
Participación Controladora		3,094,409	2,641,054	453,355	17.17
Participación no controladora					
Utilidad Neta del año		3,094,409	2,641,054	453,355	17.17
Número de CBFIs en circulación a la fecha de cierre del año		1,227,374,736	1,227,300,488	74,248	0.01
Utilidad Integral Neta Básica por CBFi en circulación al cierre del año	10	2.521161	2.151921	0.369239	17.16

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUC A) y subsidiaria						
Estados de Cambios en el Patrimonio Contable Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4 y 10) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019						
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos						
	Patrimonio Contribuido - Neto \$	Gastos de Emisión \$	Utilidades Acumuladas \$	Total Patrimonio participación controladora \$	Participación no controladora \$	Total Patrimonio \$
Saldos al 1 de enero de 2019	27,924,775	(365,137)	368,006	27,927,644		27,927,644
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(763,723)		(1,653,271)	(2,416,994)		(2,416,994)
Pago en CBFIs a los miembros de los Comités	3,483			3,483		3,483
Utilidad integral neta del año			2,641,054	2,641,054		2,641,054
Saldos al 31 de diciembre de 2019	27,164,535	(365,137)	1,355,789	28,155,187		28,155,187
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	(1,081,949)		(1,532,411)	(2,614,360)		(2,614,360)
Pago en CBFIs a los miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	2,071			2,071		2,071
Utilidad integral neta del año			3,094,409	3,094,409		3,094,409
Saldos al 31 de diciembre de 2020	26,084,657	(365,137)	2,917,787	28,637,307		28,637,307

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUCU) y subsidiaria			
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4) Por los años terminados al 31 de diciembre 2020 y 2019			
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos			
	Nota	Diciembre	
		2020 \$	2019 \$
<b>Utilidad del período antes de impuestos</b>		3,094,423	2,641,065
<b>Ajustes a la Utilidad</b>			
Intereses a favor	5 y 6	(52,179)	(494,904)
Intereses a cargo	13	3,860	3,919
Pago en CBFIs a los miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	10	2,071	3,483
Depreciación y Amortización del año (principalmente derechos de arrendamiento)	13	2,935	2,878
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión - Neto	7	(473,856)	(158,595)
<b>Efectivo Generado por resultados</b>		2,577,254	1,997,846
<b>Actividades de operación:</b>			
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	373	11,899
(Aumento) disminución en pagos anticipados		(6,949)	1,583
Disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar - Neto	6	688,687	740,556
Aumento en Proveedores y pasivos acumulados		1,004	1,582
(Disminución) aumento en Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	(5,038)	20,986
(Disminución) Aumento en otros impuestos retenidos por pagar		(582)	1,277
Aumento en Beneficios a los empleados	9	44	33
<b>Aumento de efectivo neto por capital de trabajo</b>		677,539	777,916
<b>Aumento de efectivo neto por la operación</b>		3,254,793	2,775,762
<b>Actividades de inversión:</b>			
Intereses a favor	5 y 6	52,179	494,904
Otros activos no financieros		-	(526)
Propiedades de Inversión	7	(38,179)	(6,949,528)
Equipo de cómputo		(86)	(162)
<b>Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión</b>		13,914	(6,455,312)
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	13	(4,708)	(4,560)
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	10	(2,614,360)	(2,416,994)
<b>Efectivo utilizado por actividades de financiamiento</b>		(2,619,068)	(2,421,554)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		649,639	(6,101,104)
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>		1,442,769	793,130

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					
Por el año comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020 y 2019					
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs					
	Nota	Variación			
		2020 \$	2019 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	750,469	646,975	103,494	16.00
Utilidad de operación		1,132,386	741,129	391,257	52.79
Ajuste a favor por revaluación - Propiedades de Inversión		(473,856)	(158,595)	(315,261)	198.78
Gastos de Responsabilidad Social		20,000	-	20,000	
Depreciación y Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	13	732	1,043	(311)	(29.82)
<b>NOI</b>		679,262	583,577	95,685	16.40
<b>Margen NOI</b>		90.51%	90.20%		0.31
Utilidad integral - Neta del periodo		1,144,623	815,168	329,455	40.42
Ajuste a favor por revaluación - Propiedades de Inversión		(473,856)	(158,595)	(315,261)	198.78
<b>FFO</b>		670,767	656,573	14,194	2.16
Reparto de excedente de efectivo		35,000	-	35,000	
Capex		(20,000)	-	(20,000)	
<b>AFFO</b>		685,767	656,573	29,194	4.45
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,412,275	1,227,312,411	111,787	0.01
AFFO por CBFIs		0.558709	0.534968	0.023735	4.44

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					
Por el año comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020 y 2019					
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs					
	Nota	Acumulado a diciembre		Variación	
		2020 \$	2019 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	2,959,330	2,284,250	675,080	29.55
Utilidad de operación		3,046,087	2,150,113	895,974	41.67
Ajuste a favor por revaluación - Propiedades de Inversión		(473,856)	(158,595)	(315,261)	198.78
Gastos de Responsabilidad Social		40,000	-	40,000	
Depreciación y Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	13	2,935	2,881	54	1.87
<b>NOI</b>		2,615,166	1,994,399	620,767	31.13
<b>Margen NOI</b>		88.37%	87.31%		1.06
Utilidad integral - Neta del periodo		3,094,409	2,641,054	453,355	17.17
Ajuste a favor por revaluación - Propiedades de Inversión		(473,856)	(158,595)	(315,261)	198.78
<b>FFO</b>		2,620,553	2,482,459	138,094	5.56
Reparto de excedente de efectivo		103,000	-	103,000	
Capex		(80,000)	-	(80,000)	
<b>AFFO</b>		2,643,553	2,482,459	161,094	6.49
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,412,275	1,227,312,411	111,787	0.01
AFFO por CBFIs		2.153761	2.022679	0.131063	6.48



## 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 con Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario (“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% en el Capital Social de Fibra Educa Management, S. C., que fue constituida el 31 de enero de 2018. Las oficinas centrales de FIBRA EDUC A están ubicadas 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 Administrador (1)	CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple. 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 31 de diciembre 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 actual 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.

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

Durante el ejercicio 2019, FIBRA EDUCA adquirió 7 inmuebles pertenecientes al sector educativo ubicados en diferentes ciudades de la República Mexicana, con un ABR total de 96,017 m<sup>2</sup>, que represento un incremento del 27.19%, respecto al que se tenía al 31 de diciembre de 2018. El precio total pagado por estos inmuebles fue de \$6,949,528. Previo a la formalización de estas adquisiciones, ya se habían celebrado 7 contratos de arrendamiento con cláusula suspensiva, y entraron en vigor a partir de las fechas en que fueron adquiridos.

Al 31 de diciembre de 2020 las Propiedades de Inversión de FIBRA EDUCA tienen un ABR 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>. y se encuentran totalmente arrendados, mediante la celebración de 13 contratos de arrendamiento con sus partes relacionadas con una duración de 15 años

cada uno. Al 31 de diciembre de 2020, el plazo remanente de estos contratos oscila entre los 13 y 12 años.

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

### **Eventos relevantes ocurridos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020**

A continuación, se presenta un resumen de los eventos relevantes, que FIBRA EDUCA llevó a cabo durante el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020:

#### **I. *Pandemia de COVID 19***

El 13 de abril de 2020, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista que, con motivo de la suspensión de clases decretada en el acuerdo número 02/03/20 por el que se suspenden las clases en las escuelas de educación preescolar, primaria, secundaria, normal y demás para la formación de maestros de educación básica del sistema educativo nacional, así como aquellas de los tipos medio superior y superior dependiente de la Secretaría de Educación Pública ("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 los comunicados de las autoridades correspondientes, se reanudarán las clases presenciales, en los Estados que se encuentren en color verde del semáforo epidemiológico. A la fecha de la emisión de estos Estados Financieros, los estados donde se ubican los principales inmuebles de FIBRA EDUCA se encuentran en semáforo epidemiológico color rojo.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso ha logrado continuar sus operaciones sin deterioro alguno y de acuerdo con la información financiera más reciente de sus arrendatarios, la Administración del Fideicomiso estima que será capaz de poder continuar como Negocio en Marcha según se indica en la Nota 2.4.

## **II. Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio**

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de 4 Distribuciones en Efectivo, según se describen en la Nota 10, correspondientes a las operaciones realizadas por el Fideicomiso, por un monto total de \$2,614,360.

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

Como se menciona en la Nota 6, el 15 de julio de 2020, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista que, el 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.

## **IV. Circulación de CBFIs**

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 74,248 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, así como de lo acordado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 30 de abril de 2020; respectivamente, a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre los Tenedores y Miembros Independientes de Comités y Ejecutivos del Administrador.

## **V. Movimientos inusuales de operación de los CBFIs “Educa 18”**

El 7 y 9 de diciembre de 2020, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del público inversionista que, en relación con los movimientos inusuales presentados en esas fechas en el mercado de valores, no tiene información pendiente de revelar y desconoce la causa que hubiese dado origen a dichas operaciones, distinta a las de la fluctuación del propio mercado.

Se precisó que, si el Administrador identificara información complementaria de estos hechos, ésta será difundida el mismo día en que se conociera o a más tardar el día hábil inmediato siguiente, por este mismo medio y conforme lo establece el marco normativo en vigor.

Se hizo constar que no existe un involucramiento de los Miembros del Comité Técnico, Ejecutivos relevantes y/o fondo de recompra en dichas operaciones inusuales. Esta aclaración se realizó a solicitud de la Bolsa Mexicana de Valores, con fundamento en lo establecido en el artículo 106 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 50, último párrafo, de las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores.

## **Nota 2 - Bases de presentación**

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) han sido preparados en cumplimiento cabal con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 34 “Información Financiera Intermedia”. Las políticas y criterios contables utilizados en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2019.

Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2020 y por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre 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 EDUCA, considerando que es la moneda utilizada en el entorno económico primario donde realiza sus operaciones.

### 2.4. Negocio en Marcha

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

De acuerdo con la información financiera de los Arrendatarios, la Administración del Fideicomiso ha concluido que cuentan con la capacidad financiera suficiente para cumplir con sus obligaciones de pago del arrendamiento y consecuentemente FIBRA EDUCA estima mantener los niveles de cobranza previstos en los contratos de arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2020, la estrategia financiera, operativa y legal que ha seguido el Fideicomiso durante la pandemia del SARS-CoV-2, nos ha permitido continuar cumplimiento con nuestros objetivos, destacado que se ha cobrado la totalidad de los ingresos por arrendamiento, sin conceder algún tipo de dispensa, acuerdo especial, reducción o postergación de pago a los arrendatarios y se han realizado los pagos trimestrales en efectivo de las Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio.

Por otra parte, es importante resaltar que:

- i. Los arrendatarios del Fideicomiso son marcas líderes en el sector educativo privado de México y han demostrado que serán capaz de operar como negocio en marcha.
- ii. Los proveedores de FIBRA EDUCA han podido proveer los bienes y servicios para que el Fideicomiso pueda continuar con sus operaciones.
- iii. Al 31 de diciembre de 2020, el valor de cada uno de los CBFIs fue de \$30.00 pesos, lo que representó un incremento del 9.09%, respecto al valor que tenía al inicio del año 2020 que era de \$27.50 pesos.

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.

Desde inicios de la emergencia sanitaria en nuestro País (marzo 2020) y hasta la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, por no haberse modificado el semáforo al color amarillo en la Cdmx, nuestros Ejecutivos y colaboradores se encuentran laborando vía remota desde sus hogares (“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.

### 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 EDUCAL. 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 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 EDUCAL, 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 de las empresas operadoras educativas que son los arrendatarios de los Inmuebles de la Cartera del Fideicomiso. Sin embargo, las empresas operadoras de las marcas educativas han podido adaptarse a este nuevo entorno económico, proporcionando servicios educativos a través de herramientas tecnológicas, con lo que han mantenido sus ingresos y cumplido con sus obligaciones de pago del arrendamiento. Cabe señalar que, si la economía del país y mundial continúa deteriorándose, los operadores educativos pudieran enfrentar una situación financiera compleja, pudiendo afectar las operaciones del Fideicomiso.

### **Nota 4 - Resumen de políticas contables significativas:**

***Impacto inicial de la aplicación de otras IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020.***

En el presente año, FIBRA EDUCAL ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a IFRS abajo mencionadas emitidas por el IASB que son efectivas por el periodo de reporte que empieza a partir del 1 de enero de 2020. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en las cantidades de estos estados financieros.

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS	<i>Las normas que han tenido modificaciones son IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, y SIC-32.</i>
---	--

Modificaciones a IFRS 3 *Definición de un negocio*  
Modificaciones a la IAS 1 y *Definición de materialidad*  
a la IAS 8

***Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" o "IAS") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso.***

La Administración de FIBRA EDUCAL analizó la serie de IFRS nuevas y modificadas, que emitió el IASB en el año en curso, que son obligatorias y que entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2020, concluyendo que no le es aplicable lo referente a la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la IFRS 9, IAS 39, y la IFRS 7) dada la naturaleza de las operaciones que lleva a cabo el Fideicomiso.

Por otra parte, en mayo de 2020, el IASB emitió la modificación a la IFRS 16, Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19 que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la IFRS 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y
- c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

El Administrador ha cumplido oportunamente con el pago total del arrendamiento de sus oficinas, por lo que no tuvo ningún impacto por la modificación de la IFRS 16.



**Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas.**

En la fecha de autorización de estos Estados Financieros Consolidados, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 – 2020	<i>IFRS 9 Instrumentos Financieros</i>

La Administración estima que la adopción de los estándares antes mencionados no tendrá un impacto importante en los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso en períodos 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:

	Diciembre 2020	Diciembre 2019	Variación	
	\$	\$	\$	%
No. de Títulos	10,757,484	6,950,045	3,807,439	54.78
Tasa	4.34%	7.25%		
Plazo	1 Día	2 Días		
Monto de la Inversión	1,442,711	793,076	649,635	81.91
Efectivo en Bancos	58	54	4	7.41
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>1,442,769</b>	<b>793,130</b>	<b>649,639</b>	<b>81.91</b>

Los intereses a favor obtenidos de estas inversiones por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2020 y 2019, ascendieron a \$13,218 y \$75,465, respectivamente y de \$51,597 y \$475,767, por el periodo acumulado comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

### **Nota 6 - Impuesto al Valor Agregado por recuperar**

A continuación, se presenta un resumen de los principales movimientos del saldo de IVA por recuperar, por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

	Diciembre 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	(473,493)	(365,480)	(108,013)	29.55
IVA acreditable por Adquisiciones de Propiedades de Inversión	-	769,328	(769,328)	(100.00)
IVA acreditable principalmente por servicios de mantenimiento, honorarios, entre otros	61,912	44,250	17,662	39.91
Saldo al cierre del año	458,431	1,147,118	(688,687)	(60.04)

- 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**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra a continuación:

Diciembre 2020	Saldo Inicial	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo Final
	\$	\$	\$	\$	\$
Usufructo	5,855,010	-	-	-	5,855,010
Nuda Construcción y Terrenos	6,796,423	-	-	-	6,796,423
Construcción (1)	6,901,369	-	-	38,179	6,939,548
Terrenos	2,125,211	-	-	-	2,125,211
Gastos Accesorios	1,244,450	-	-	-	1,244,450
Ajuste por Revaluación - Neto (2)	3,317,658	-	-	473,856	3,791,514
Total Propiedades de Inversión	26,240,121	-	-	512,035	26,752,156

Diciembre 2019	Saldo Inicial	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo Final
	\$	\$	\$	\$	\$
Usufructo	5,855,010	-	-	-	5,855,010
Nuda Construcción y Terrenos	6,796,423	-	-	-	6,796,423
Construcción	2,102,670	4,798,699	-	-	6,901,369
Terrenos	525,897	1,599,314	-	-	2,125,211
Gastos Accesorios	692,935	551,515	-	-	1,244,450
Ajuste por Revaluación - Neto (2)	3,159,063	-	-	158,595	3,317,658
Total Propiedades de Inversión	19,131,998	6,949,528	-	158,595	26,240,121

- 1) En el 4T 2020, el Fideicomiso realizó trabajos remodelaciones y habilitaciones en 2 inmuebles pertenecientes al sector de oficinas por \$38,179, los cuales consistieron principalmente en: colocación de piso de mármol, alfombra de uso rudo, muros de cemento, divisiones de tablaroca para separar áreas y oficinas, instalación eléctrica, de aire acondicionado, cableado, y equipo de voz y datos, sanitarios, cocineta, entre otros, celebrando para dichos efectos un contrato con su Parte Relacionada "Marco Empresarial con Ideales Económicos, S. A. de C. V.

Es conveniente recordar que el ABR correspondiente a dichos espacios remodelados, desde la fecha de la colocación, se han rentado a precio completo, siendo incluso objeto de los incrementos de las rentas anuales establecidas. Con la realización de estas obras se garantiza que haya un mejor uso del espacio y consecuentemente una mayor visibilidad para el inquilino del beneficio obtenido por la renta actual de dichos espacios.

- 2) De conformidad con lo establecido en el IAS 40 "Propiedades de Inversión", al 31 de diciembre de 2020, FIBRA EDUCA llevo a cabo la valuación de sus propiedades de inversión, lo que dio como resultado un incremento en el valor razonable de las propiedades de \$473,856, quedando así valuado el portafolio en \$26,752,156. Esta variación en el valor razonable fue registrada en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios del periodo.

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

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

El Portafolio del Fideicomiso se encuentra integrado 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, distribuidos 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, identificados como “Universidad Victoria” y “UNIVER”, ambos ubicados en la Ciudad de Querétaro, fueron concluidos.

Los otros dos desarrollos inmobiliarios, identificados como “ICEL Pachuca” y “Lamar Tepatlán”, han presentado retrasos en su conclusión debido a:

- i. Que los cambios de gobierno en sus tres niveles, que se dieron a partir de diciembre de 2018, tuvieron como consecuencia una demora para emitir las licencias y permisos requeridos para iniciar y/o continuar lícitamente con el desarrollo de los Bienes Arrendados y
- ii. La suspensión de las actividades económicas que se acentuaron en el primer semestre del 2020 a causa de la Contingencia Sanitaria frente al COVID-19 impidieron continuar con su construcción.

Ambos eventos son clasificados de causa de fuerza mayor y caso fortuito; respectivamente que no son atribuibles a las entidades de Nacer Global, quienes continuaran con los desarrollos inmobiliarios concluyéndolos, tan pronto, sean superados los eventos anteriormente mencionados, mientras tanto los Arrendatarios continúan pagando las rentas conforme lo establecido en los contratos (Véase Nota 11).

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

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

	Diciembre 2020 \$	Diciembre 2019 \$	Variación	
			\$	%
<b>Cuentas por cobrar</b>				
Desarrollo JNG Azcapotzalco, S. A. de C. V. (1)	263	-	263	-
Desarrollo JNG Coyoacán, S. A. de C. V. (1)	367	1,003	(636)	(63.41)
	630	1,003	(373)	(37.19)
<b>Cuentas por pagar</b>				
Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C. (2)	15,948	20,986	(5,038)	(24.01)

- (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.

Durante el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2020 FIBRA EDUCA celebró un contrato con Universidad ICEL, S. C. ("ICEL") en el que adquirió \$40,000 de servicios educativos, para beneficiar a jóvenes que cumplan con el enfoque del programa, y así puedan continuar con sus estudios en los niveles medio superior y superior de las carreras dentro de las áreas STEM (Ciencia, Tecnología, Ingenierías y Matemáticas) en un 40%, un 15% orientado a Ciencias de la Salud, y el resto al total de la oferta educativa universitaria de los planteles de las instituciones que opera Nacer Global.

Las operaciones con partes relacionadas de remodelación de inmuebles, ingresos por arrendamiento, mantenimiento y subarrendamiento se presentan en las Notas 7, 11, 12 y 13, respectivamente.

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

A continuación, se presenta la conciliación de las Obligaciones por Beneficios Definidos ("OBD") de los Beneficios a los empleados.

	OBD 2020 \$
Saldo al 1 de enero de 2020	44
Costo Neto del año	44
Pérdidas y ganancias reconocidas de periodos anteriores	14
Liquidaciones	(2)
Saldo al 31 de diciembre de 2020:	100

Las principales hipótesis actualizadas utilizadas, expresadas en términos absolutos, así como las tasas de descuento, incremento salarial y cambios en los índices u otras variables, referidas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son como sigue:

Tasa	2020	2019
Tasa de descuento	6.82%	7.09%
Tasa de incremento salarial	5.57%	5.57%
Tasa de incremento salarial mínimo	4.25%	4.25%
Tasa de Inflación	3.50%	3.50%

### **Nota 10 - Patrimonio Contable**

Como se menciona en la Nota 1, FIBRA EDUCA ha puesto en circulación CBFIs con la finalidad de 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
CBFIS en circulación al 1 de enero de 2020	1,227,300,488
Circulación de CBFIs:	
Febrero	11,923
Abril	11,816
Mayo	29,713
Julio	10,492
Octubre	10,304
Total CBFIs	74,248
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2020	1,227,374,736

La puesta en circulación de los CBFIs corresponde al 50% del pago de los Emolumentos aprobados a los miembros de los Comités e Incentivos a Ejecutivos como se menciona en la Nota 13.

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 31 de diciembre de 2020:

Operaciones correspondientes al:	Fecha de aprobación de la distribución	Fecha de liquidación	Reembolso de Patrimonio \$	Distribución del Resultado Fiscal \$	Total \$	Reparto por CBFi expresado en pesos
4T 2019	2020: 11 de febrero	2020: 21 de febrero	283,691	372,882	656,573	0.534968
1T 2020	14 de abril	28 de abril	237,617	399,794	637,411	0.519349
2T 2020	16 de julio	7 de agosto	246,456	390,163	636,619	0.518688
3T 2020	15 de octubre	4 de noviembre	314,185	369,572	683,757	0.557089
	Total		1,081,949	1,532,411	2,614,360	2.130094

Por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Utilidad Integral Neta Básica por cada CBFIs ascendió a \$0.932578 y \$0.664196 pesos mexicanos, respectivamente y \$2.521161 y \$2.151921 por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre 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 octubre al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue de \$670,767 y \$656,573, respectivamente, y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020 y 2019, fue de \$2,620,553 y \$2,482,459, respectivamente.

El AFFO por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue de \$685,767 y \$656,573, respectivamente, y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020 y 2019, fue de \$2,643,553 y \$2,482,459, respectivamente.

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

Los 59 inmuebles que conforman la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso se encuentran totalmente arrendados al 31 de diciembre de 2020, a través de la celebración de 13 contratos de arrendamiento con 6 de sus partes relacionadas.

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, quien podrá subarrendarlos a las entidades de las marcas educativas de Nacer Global. 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 será renovado sin necesidad de notificación alguna o aviso previo, de manera automática por periodos iguales al plazo de vigencia, siempre y cuando el arrendatario se encuentre en cumplimiento de todas sus obligaciones.

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

En sesión del Comité Técnico del 15 de octubre de 2020, previa opinión del Comité de Practicas, se aprobó el reconocimiento de la imposibilidad de aplicación de lo convenido en la Cláusula NOVENA de los contratos de arrendamiento celebrados con Partes Relacionadas derivada de la dilación en la conclusión de obras en desarrollo, considerando que:

1. El Fideicomiso no sufría daño y/o perjuicio alguno con motivo de esta dilación porque había recibido el pago de la Renta por parte de los Arrendatarios en forma oportuna e integra a valor de mercado.
2. El perjuicio que pudiese causarle a los Arrendatarios el pago de 4 veces adicionales el valor de la Renta mensual por concepto de pena convencional, redundaría en una operación deficiente que terminaría afectando también las operaciones del Fideicomiso desembocando incluso en una baja expectativa en el cobro de la misma.

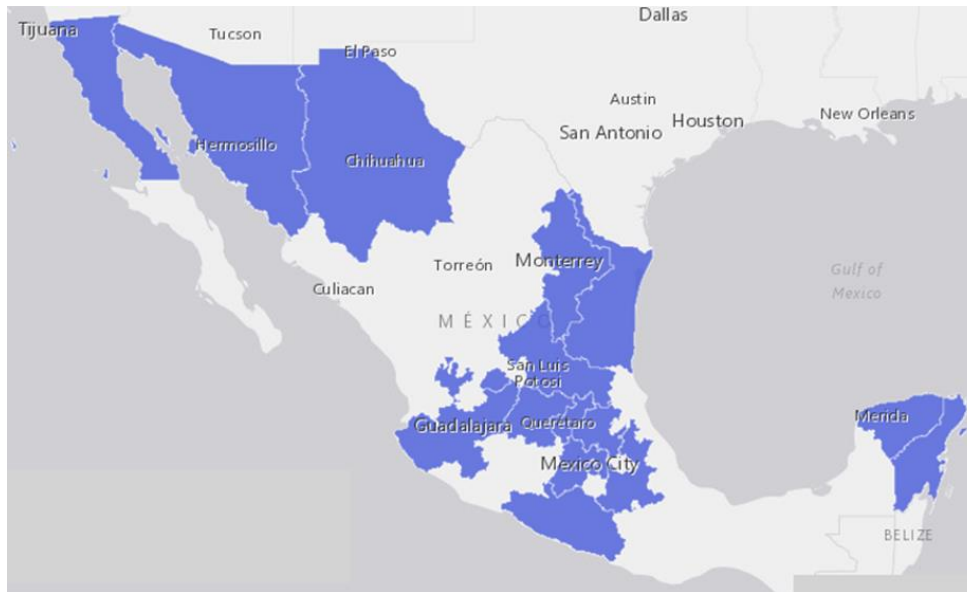
Dicha dilación se derivó a causas de fuerza mayor como lo fueron la falta de otorgamiento de licencias para iniciar y/o continuar lícitamente con los desarrollos por parte de las autoridades en sus tres niveles; y, adicionalmente, por caso fortuito generado por la emergencia sanitaria declarada en México. Lo considerado por el Fideicomiso no representa un tratamiento distinto al que se daría a cualquier tercero independiente en situaciones similares.



A continuación, se presentan los Ingresos por arrendamiento por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2020, atendiendo a la distribución por segmento:

Segmento	Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	Ingresos 4T 2020 \$
Planteles Universitarios	19	391,582	655,621
Oficinas	5	34,907	66,730
Centros de Aprendizaje	35	22,707	28,118
	59	449,196	750,469

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:

	4T		Variación	
	2020 \$	2019 \$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	56,040	48,998	7,042	14.37
Seguros y Fianzas	2,159	523	1,636	312.81
Predial	1,527	1,412	115	8.14
<b>Total gastos de Operación y Mantenimiento</b>	<b>59,726</b>	<b>50,933</b>	<b>8,793</b>	<b>17.26</b>

	Acumulado a diciembre		Variación	
	2020 \$	2019 \$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	274,190	198,066	76,124	38.43
Seguros y Fianzas	9,329	3,778	5,551	146.93
Predial	6,177	5,647	530	9.39
<b>Total gastos de Operación y Mantenimiento</b>	<b>289,696</b>	<b>207,491</b>	<b>82,205</b>	<b>39.62</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:

	4T		Variación	
	2020 \$	2019 \$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social (1)	6,966	6,949	17	0.24
Emolumentos a los miembros de los Comités (2)	919	1,010	(91)	(9.01)
Amortización de los derechos de arrendamiento (3)	689	994	(305)	(30.68)
Gastos generales de oficina	900	622	278	44.69
Honorarios profesionales	2,247	3,030	(783)	(25.84)
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	450	541	(91)	(16.82)
Otros	42	362	(320)	(88.40)
<b>Total gastos de Administración</b>	<b>12,213</b>	<b>13,508</b>	<b>(1,295)</b>	<b>(9.59)</b>

	Acumulado a diciembre		Variación	
	2020 \$	2019 \$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social (1)	30,594	26,930	3,664	13.61
Emolumentos a los miembros de los Comités (2)	3,859	7,189	(3,330)	(46.32)
Amortización de los derechos de arrendamiento (3)	2,752	2,749	3	0.11
Gastos generales de oficina	4,224	1,909	2,315	121.27
Honorarios profesionales (4)	12,231	43,516	(31,285)	(71.89)
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	2,428	1,641	787	47.96
Otros	1,315	1,307	8	0.61
<b>Total gastos de Administración</b>	<b>57,403</b>	<b>85,241</b>	<b>(27,838)</b>	<b>(32.66)</b>

- (1) En Asamblea de Tenedores celebrada al 30 de abril de 2020, se aprobó el pago del 50% de los incentivos a los Ejecutivos del Administrador en CBFIs, a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre los Tenedores y los Ejecutivos. Estos incentivos estarán sujetos a la evaluación de desempeño anual de cada uno de los Ejecutivos. Durante el 2020, se liquidaron los incentivos a los Ejecutivos por \$1,191 y \$1,257 en efectivo y CBFIs respectivamente, que corresponden a su evaluación de desempeño anual correspondiente al ejercicio 2019. Los CBFIs no podrán ser enajenados por los Miembros Independientes y/o Ejecutivos, por lo menos durante los siguientes 12 y 18 meses, respectivamente, a la fecha de su entrega.
- (2) Durante el año 2020, el pago de los Emolumentos a los miembros de los Comités ascendió a \$3,859, que fueron pagados 50% en efectivo y el resto en CBFIs, de conformidad con los acuerdos de la Asamblea de Tenedores celebrada el 6 de diciembre de 2018. (Véase Nota 10).  
Durante el ejercicio 2019, se llevaron a cabo más sesiones de Comités, debido a que dieron inicio las operaciones del Fideicomiso.
- (3) Al 31 de diciembre 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, fue de \$391 mensuales, más el IVA.

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

Derechos de Arrendamiento	Diciembre 2020	Diciembre 2019
	\$	\$
Saldo Inicial	38,506	41,255
Menos Amortización del año	(2,752)	(2,749)
Saldo Final	35,754	38,506

Obligaciones de Arrendamiento al 31 de diciembre de 2020	Corto plazo	Largo plazo	Total
	\$	\$	\$
Saldo Inicial	3,917	36,697	40,614
Traspaso de Largo a Corto Plazo	3,685	(3,685)	
Intereses	791	3,069	3,860
Pagos realizados	(4,708)		(4,708)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	3,685	36,081	39,766

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

- (4) En el ejercicio 2020, el Fideicomiso pago menos honorarios profesionales a los consultores que llevaron a cabo la gestión de la devolución del IVA, que en el ejercicio 2019, debido a que el monto de la devolución de IVA fue mayor en el año 2019.

#### **Nota 14 - Información por Segmentos**

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

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

El Fideicomiso evalúa el desempeño de los segmentos operativos con base en el NOI. Esta base de medición excluye las operaciones discontinuadas y los efectos de los gastos no recurrentes en segmentos operativos como costos de reestructura y gastos legales. A continuación, se incluye la información por segmentos del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2020:

Segmento	NOI 2020					
	Acumulado		4T		3T	
	\$	%	\$	%	\$	%
Planteles Universitarios	2,308,038	89.25	598,221	91.24	570,538	87.08
Oficinas	222,257	84.60	58,239	87.27	54,655	87.79
Centros de Aprendizaje	84,871	76.96	22,802	81.09	20,443	72.62
<b>Total</b>	<b>2,615,166</b>	<b>88.37</b>	<b>679,262</b>	<b>90.51</b>	<b>645,636</b>	<b>86.06</b>

### **Nota 15 - Compromisos**

Al 31 de diciembre 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 12 y 13 años, se analiza como se muestra a continuación:

Vencimiento	Importe \$
1 año	3,012,360
1 a 3 años	6,024,720
3 a 5 años	6,024,720
5 a 7 años	6,024,720
más de 7 años	17,600,958
<b>Total</b>	<b>38,687,478</b>

### **Nota 16 - Hechos posteriores**

- El 18 y 19 de febrero de 2021, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 11,565 y 25,974 CBFIs, respectivamente, que se encontraban en esas fechas en Tesorería, como pago del 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso e incentivos a los Ejecutivos de Fibra Educa Management, S. C., Administrador del Fideicomiso, en cumplimiento a lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, en el sentido de pagar una parte de sus remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre Tenedores, Miembros Independientes de Comités y Ejecutivos. Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,412,275.

2. El 23 de febrero de 2021, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista que se acordó pagar una distribución en efectivo correspondiente a las operaciones realizadas del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2020, por un monto total de \$685,767, que entre el total de CBFIS en circulación, equivale aproximadamente a \$ 0.558709 pesos por CBFI. El pago de la distribución en efectivo se realizó en una sola exhibición y se efectuará el día 4 de marzo de 2021. El ex derecho se aplicará el 2 de marzo de 2021. El registro se realizará el 3 de marzo de 2021.

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2020, fueron autorizados para su emisión el 16 de febrero de 2021, por el Lic. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).