

**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 DICTAMINADOS DEL EJERCICIO 2020 Y PRIMER  
TRIMESTRE 2021**

**Martes 11 de mayo de 2021**

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

Para acceder, favor de marcar:

**55 2881 4629**

**55 2881 4628**

**+1 (888) 858 3559**

**+1 (917) 341 2829**

**Participantes PRINCIPAL, CDMX**

**Participantes ALTERNO, CDMX**

**Participantes, USA 800 TollFree**

**Participantes, USA New York**

Participantes:

**Jorge Nacer Gobera**, Presidente del Comité Técnico

**Raúl Martínez Solares Piña**, Director General/RI

**Juan Galindo Valadez**, Director de Administración y Finanzas

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

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

Estados financieros consolidados por  
los años que terminaron el 31 de  
diciembre de 2020, 2019 y 2018, e  
Informe de los auditores  
Independientes del 26 de marzo  
de 2021



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

**Informe de los auditores independientes y  
estados financieros consolidados por los años  
que terminaron el 31 de diciembre de 2020,  
2019 y 2018**

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



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

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero y Subsidiaria ("el Fideicomiso" o "FIBRA EDUCA"), los cuales comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, y los estados de resultados integrales consolidados, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes consolidados y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 en Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, así como sus resultados integrales consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

### ***Fundamentos de la opinión***

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

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



## ***Cuestiones clave de la auditoría***

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

## ***Valuación de las propiedades de inversión***

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Nosotros también:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.



- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento. Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- e) Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de la Subsidiaria del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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

C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Ciudad de México, México  
26 de marzo de 2021



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

## Estados de Situación Financiera Consolidados

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018  
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

<b>Activo</b>	<b>Nota</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Activo circulante:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 1,442,769	\$ 793,130	\$ 6,894,234
Clientes - partes relacionadas	7	630	1,003	12,902
Pagos anticipados		8,272	1,323	2,906
Impuesto al valor agregado por recuperar – Neto	8	<u>458,431</u>	<u>1,147,118</u>	<u>1,887,674</u>
Total, activo circulante		<u>1,910,102</u>	<u>1,942,574</u>	<u>8,797,716</u>
<b>Activo no circulante</b>				
Propiedades de inversión	9	26,752,156	26,240,121	19,131,998
Equipo de cómputo - Neto (depreciación acumulada de \$269, \$120 y \$7)		237	300	251
Derechos de arrendamiento	15	35,754	38,506	-
Otros activos no financieros		<u>1,415</u>	<u>1,451</u>	<u>941</u>
Total, activo no circulante		<u>26,789,562</u>	<u>26,280,378</u>	<u>19,133,190</u>
Total, activo		<u>\$ 28,699,664</u>	<u>\$ 28,222,952</u>	<u>\$ 27,930,906</u>
<b>Pasivo y patrimonio contable</b>				
<b>Pasivo circulante</b>				
Proveedores y otras cuentas por pagar		\$ 4,977	\$ 3,973	\$ 2,391
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7	15,948	20,986	-
Otros impuestos retenidos por pagar		1,566	2,148	871
Obligaciones por arrendamiento	15	<u>3,685</u>	<u>3,917</u>	<u>-</u>
Total, pasivo circulante		<u>26,176</u>	<u>31,024</u>	<u>3,262</u>
<b>Pasivo no circulante</b>				
Obligaciones por arrendamiento	15	36,081	36,697	-
Beneficios a los empleados	10	<u>100</u>	<u>44</u>	<u>-</u>
Total, pasivo no circulante		<u>36,181</u>	<u>36,741</u>	<u>-</u>
Total, pasivo		<u>62,357</u>	<u>67,765</u>	<u>3,262</u>
<b>Patrimonio contable:</b>				
Patrimonio contribuido – Neto	12	26,084,657	27,164,535	27,924,775
Gastos de emisión	12	(365,137)	(365,137)	(365,137)
Utilidades retenidas		<u>2,917,787</u>	<u>1,355,789</u>	<u>368,006</u>
Total, patrimonio contable		<u>28,637,307</u>	<u>28,155,187</u>	<u>27,927,644</u>
Total, pasivo y patrimonio contable		<u>\$ 28,699,664</u>	<u>\$ 28,222,952</u>	<u>\$ 27,930,906</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.





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

## Estados de Resultados Integrales Consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

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

	Nota	2020	2019	2018
Ingresos por arrendamiento	7 y 13	\$ 2,959,330	\$ 2,284,250	\$ 1,026,445
Costos y gastos por:				
Operación y mantenimiento	14	289,696	207,491	82,560
Administración	15	57,403	85,241	28,292
Total, costos y gastos		<u>347,099</u>	<u>292,732</u>	<u>110,852</u>
Subtotal		<u>2,612,231</u>	<u>1,991,518</u>	<u>915,593</u>
Ganancia (pérdida) por ajustes en el valor razonable de Propiedades de inversión – Neto	9	473,856	158,595	(679,536)
Gastos de responsabilidad social	7	(40,000)	-	-
Utilidad de operación		<u>3,046,087</u>	<u>2,150,113</u>	<u>236,057</u>
Resultado de financiamiento:				
Intereses ganados	6 y 8	52,179	494,904	270,051
Intereses a cargo	15	(3,860)	(3,919)	-
Otros ingresos (gastos) financieros – Neto		<u>17</u>	<u>(33)</u>	<u>4</u>
Total, Resultado de Financiamiento		<u>48,336</u>	<u>490,952</u>	<u>270,055</u>
Utilidad neta del año		<u>3,094,423</u>	<u>2,641,065</u>	<u>506,112</u>
Otras partidas integrales	10	(14)	(11)	-
Utilidad integral del año		<u>\$ 3,094,409</u>	<u>\$ 2,641,054</u>	<u>\$ 506,112</u>
Utilidad neta e integral básica por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (CBFÍ)		\$ 2.5213	\$ 2.1520	\$ 0.4124
Utilidad neta e integral diluida por CBFÍ		\$ 2.5202	\$ 2.1509	\$ 0.4122
Promedio ponderado de CBFÍs en circulación <sup>(1)</sup>		<u>1,227,301,111</u>	<u>1,227,253,438</u>	<u>1,227,130,401</u>
Promedio ponderado de CBFÍs en circulación con efectos de dilución <sup>(1)</sup>		<u>1,227,826,776<sup>(4)</sup></u>	<u>1,227,853,351<sup>(3)</sup></u>	<u>1,227,900,401<sup>(2)</sup></u>

<sup>(1)</sup> Este promedio se determinó tomando como base un período que cubre desde la fecha de la colocación.

<sup>(2)</sup> 117,715 CBFÍs fueron puestos en circulación antes de la fecha de emisión de los Estados Financieros Consolidados.

<sup>(3)</sup> 11,923 CBFÍs fueron puestos en circulación antes de la fecha de emisión de los Estados Financieros Consolidados.

<sup>(4)</sup> 35,539 CBFÍs fueron puestos en circulación antes de la fecha de emisión de los Estados Financieros Consolidados.

Las notas adjuntas son parte de los Estados Financieros Consolidados.



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

## **Estados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes Consolidados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018  
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Nota	Patrimonio contribuido - Neto	Gastos de emisión	Utilidades retenidas	Total Patrimonio Contable
Oferta pública inicial	1 y 12	\$ 8,200,000	\$ -	\$ -	\$ 8,200,000
Aportación de propiedades de inversión	1, 9 y 12	15,280,000	-	-	15,280,000
Sobre asignación de oferta pública	1 y 12	1,062,608	-	-	1,062,608
Gastos de Emisión	12	-	(365,137)	-	(365,137)
Determinación del Valor Razonable por contribución de propiedades	9 y 12	3,838,599	-	-	3,838,599
Distribución del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	12	(456,432)	-	(138,106)	(594,538)
Utilidad integral del año		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>506,112</u>	<u>506,112</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018		27,924,775	(365,137)	368,006	27,927,644
Distribución del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	12	(763,723)	-	(1,653,271)	(2,416,994)
Pago en CBFIs a los miembros de los Comités	7c y 12	3,483	-	-	3,483
Utilidad integral del año		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,641,054</u>	<u>2,641,054</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019		27,164,535	(365,137)	1,355,789	28,155,187
Distribución del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	12	(1,081,949)	-	(1,532,411)	(2,614,360)
Pago en CBFIs a los miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	7c y 12	2,071	-	-	2,071
Utilidad integral del año		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,094,409</u>	<u>3,094,409</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020		<u>\$ 26,084,657</u>	<u>\$ (365,137)</u>	<u>\$ 2,917,787</u>	<u>\$ 28,637,307</u>

Las notas adjuntas son parte de los Estados Financieros Consolidados.



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

## Estados de Flujos de Efectivo Consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018  
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Nota	2020	2019	2018
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>				
Utilidad neta del año		\$ 3,094,423	\$ 2,641,065	\$ 506,112
Ajustes por:				
Intereses ganados	6 y 8	(52,179)	(494,904)	(270,051)
Intereses a cargo	15	3,860	3,919	-
Pago en CBFIs a los miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	7c y 12	2,071	3,483	-
Depreciación y Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)		2,937	2,878	7
Ajustes en el valor razonable de propiedades de inversión – Neto	9	<u>(473,856)</u>	<u>(158,595)</u>	<u>679,536</u>
		<u>(517,167)</u>	<u>(643,219)</u>	<u>409,492</u>
Disminución (aumento) en:				
Clientes – partes relacionadas	7	373	11,899	(12,902)
Pagos anticipados		(6,949)	1,583	(2,906)
Impuesto al valor agregado por recuperar – Neto	8	688,687	740,556	(1,887,674)
Aumento (disminución) en:				
Proveedores y otras cuentas por pagar		1,004	1,582	2,391
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7	(5,038)	20,986	-
Otros impuestos retenidos por pagar		(582)	1,277	871
Beneficios a los empleados	10	<u>42</u>	<u>33</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en actividades de operación		<u>3,254,793</u>	<u>2,775,762</u>	<u>(984,616)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>				
Intereses ganados	6 y 8	52,179	494,904	270,051
Propiedades de inversión	9	(38,179)	(6,949,528)	(692,935)
Equipo de cómputo		(86)	(162)	(258)
Otros activos no financieros		-	(526)	(941)
Efectivo neto generado (utilizado) en actividades de inversión		<u>13,914</u>	<u>(6,455,312)</u>	<u>(424,083)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>				
Recursos recibidos de oferta pública inicial	1	-	-	8,200,000
Recursos recibidos de sobre asignación de oferta pública	1	-	-	1,062,608
Gastos de emisión	1	-	-	(365,137)
Obligaciones por arrendamiento - Neto	15	(4,708)	(4,560)	-
Distribución de patrimonio y resultado fiscal	12	<u>(2,614,360)</u>	<u>(2,416,994)</u>	<u>(594,538)</u>
Efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento		<u>(2,619,068)</u>	<u>(2,421,554)</u>	<u>8,302,933</u>
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		649,639	(6,101,104)	6,894,234
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>793,130</u>	<u>6,894,234</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>\$ 1,442,769</u>	<u>\$ 793,130</u>	<u>\$ 6,894,234</u>

Las notas adjuntas son parte de los Estados Financieros Consolidados.



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

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

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

### **1. Historia y Actividad del Fideicomiso**

FIBRA EDUCA 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 EDUCA 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 EDUCA son 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 menciona las partes que conforman al Fideicomiso:

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

- (1) El 15 de marzo de 2018, se celebró un contrato de prestación de servicios (el cual fue modificado el 8 de octubre de 2019), para adicionar que el Administrador asesore en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso; entre otras y aclarar el manejo del Fondo de Gastos y Pagos Generales con base en un fondo de gastos revolvente y reembolsable. Dicho contrato tiene como propósito principal de que FEM pueda llevar a cabo la Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento de los Activos que conforman la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso F/3277. El Administrador no cobrará contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolvente que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas.

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

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

- a) Los Fideicomitentes iniciales contribuyeron con una cartera inmobiliaria inicial de aportación al Fideicomiso a cambio de 764,000,000 CBFIs, con valor de \$20 pesos cada uno, equivalentes a \$15,280,000. Esta cartera inicial se integra por: i) 47 inmuebles pertenecientes al sector educativo con un Área Bruta Rentable (“ABR”) de 318,272 m<sup>2</sup> y ii) 5 inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m<sup>2</sup>. Estos inmuebles se encuentran ubicados en 17 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional. La cartera de aportación tiene una ocupación del 100%.
- b) Se llevó a cabo la colocación de 410,000,000 CBFIs en el mercado de valores de la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”), a un precio de \$20 pesos cada uno, equivalentes a \$8,200,000.



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

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

En abril de 2018, se celebraron 6 contratos de arrendamiento con condición suspensiva a la oferta inicial y al cruce, de los 52 inmuebles de la aportación inicial, con una duración de 15 años. El 27 de junio de 2018, se cumplió la condición suspensiva y dio inicio el arrendamiento de estos inmuebles. Al 31 de diciembre de 2020, el plazo remanente de estos contratos es de 12 años y 6 meses. De conformidad con lo establecido en estos contratos, el valor de la renta mensual inicial ascendía a \$167,405; este monto fue y será actualizado cada aniversario de la vigencia de los contratos, mediante la aplicación anual del Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”), y cada 5 años el importe de la renta se ajustará conforme al valor razonable de las propiedades de inversión. El 27 de junio de 2020 y 2019 se cumplió el aniversario de estos contratos, por lo que el valor de la renta mensual asciende a \$179,885 y \$174,088, respectivamente, a partir de esas fechas.

Durante el ejercicio 2019, FIBRA EDUCA llevo a cabo 7 adquisiciones de inmuebles pertenecientes al sector educativo, con un ABR total de 96,017 m<sup>2</sup>, que representó un incremento del 27.19%, respecto al que se tenía al 31 de diciembre de 2018. El importe total de la inversión por estos inmuebles fue de \$6,949,528, monto que incluye el valor de los inmuebles más los gastos accesorios por traslado de dominio (Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, Gastos Notariales, Gastos Legales, Avalúos, etc.) (Véase en la Nota 9). Previo a la formalización de estas adquisiciones, ya se habían celebrado 7 contratos de arrendamiento con cláusula suspensiva, y entraron en vigor a partir de las fechas en que fueron adquiridos dichos inmuebles (Véase Nota 13).

Como consecuencia de los acuerdos adoptados por la Asamblea de Tenedores del 6 de diciembre de 2018, el 6 de diciembre de 2019, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó 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 macro título 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. Al 31 de diciembre de 2020, se encuentran en circulación 1,227,374,736 CBFIs y 525,665 CBFIs en Tesorería (Véase Nota 12).

FIBRA EDUCA ha cumplido con todos los requisitos necesarios para ser tratada como una FIBRA, de conformidad con lo señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta (“LISR”). Las utilidades generadas por FIBRA EDUCA, se distribuyen a los titulares de CBFIs y, por lo tanto, el Fideicomiso no está sujeto al pago del Impuesto sobre la Renta (“ISR”). Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188, de la LISR establecen, entre otros, 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 (Véase Notas 11 y 12).

### ***Eventos relevantes***

A continuación, se hace una semblanza de los eventos más relevantes del ejercicio 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, 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, consideramos que los arrendatarios cuentan con los recursos suficientes para cumplir con 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 Consolidados, los Estados donde se ubican los principales inmuebles de FIBRA EDUCA se encuentran en semáforo epidemiológico color naranja.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso ha logrado continuar con 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.d.

ii. ***Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio***

Durante el ejercicio 2020, FIBRA EDUCA realizó diversos pagos de Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio en efectivo, por un total de \$2,614,360, según se detalla en la Nota 12.

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

El 3 de julio de 2020, FIBRA EDUCA recibió por parte del Servicio de Administración Tributaria la devolución que había solicitado del Impuesto al Valor Agregado (“IVA”), por \$277,106 más su respectiva actualización de \$582 misma que se presenta en el rubro de intereses a favor dentro de los Estados de Resultados Integrales Consolidados (Véase Nota 8).

iv. ***Circulación de CBFIs***

Durante el ejercicio 2020, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 74,248 CBFIs, en las fechas mencionadas de la Nota 12, con la finalidad de poder liquidar: i) el 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso y ii) 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, y así 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 tenía información pendiente de revelar y desconocía otra causa que hubiese dado origen a dichas operaciones, distinta a las 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.

## **2. Bases de presentación**

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

a. ***Costo Histórico***

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



El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

b. ***Valor Razonable***

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos Estados Financieros Consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS”, por sus siglas en inglés) 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen en la Nota 4.j.

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

La moneda en que se presentan los Estados Financieros Consolidados 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.

d. ***Negocio en Marcha***

La estructura financiera del Fideicomiso, le ha permitido operar con liquidez. El presupuesto y las proyecciones financieras del Fideicomiso, tomando en cuenta las posibles variaciones en el desempeño operacional, muestran que el Fideicomiso es 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 o 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.

Desde inicios de la emergencia sanitaria en nuestro País (marzo 2020) y hasta la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, por no haberse modificado el semáforo epidemiológico al color amarillo en la Ciudad de México (Cdmx), los 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.



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 de FIBRA EDUCA 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.

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

e. ***Consolidación***

Los Estados Financieros Consolidados incluyen las operaciones tanto del Fideicomiso F/3277 como las de su subsidiaria Fibra Educa Management, S. C., eliminando para dichos efectos todos los saldos y operaciones celebradas entre ellas. La subsidiaria es consolidable cuando el Fideicomiso tiene control sobre ella. El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

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

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso F/3277 que fue la fecha de su constitución (31 de enero de 2018), y se dejará de consolidar cuando se pierda el control. Las ganancias y pérdidas de la subsidiaria que sea adquirida o vendida durante el año se incluirán en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que el Fideicomiso obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

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

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

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





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

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

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital del Fideicomiso en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus accionistas a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los Tenedores del Fideicomiso y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los Tenedores del Fideicomiso y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras

f. ***Adopción de IFRS nuevas y modificadas***

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

La Administración de FIBRA EDUCA 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 realizados 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.



FEM 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.

***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 EDUCa ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a IFRS abajo mencionadas emitidas por el IASB que son efectivas por el periodo de reporte que empiece a partir del 1 de enero de 2020. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en los importes de estos Estados Financieros Consolidados.

***Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS***

Fibra Educa ha adoptado las modificaciones incluidas en *las referencias del Marco Conceptual en las IFRS* por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo *Marco Conceptual*. No todas son modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del *Marco Conceptual* que se refieren al *Marco Conceptual* revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del *Marco Conceptual* hacen referencia (el *Marco Conceptual* del IASB adoptado por el IASB en 2001, el *Marco Conceptual* del IASB de 2010, o el nuevo y revisado *Marco Conceptual* de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el *Marco Conceptual revisado*.

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.

***Modificaciones a la IFRS 3 Definición de un negocio***

Fibra Educa ha adoptado las modificaciones a la IFRS 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas.

La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares.

Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.



*Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8 Definición de materialidad*

Fibra Educa ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición “material” en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de “oscurecer” la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de ‘podrían influenciar’ a ‘razonablemente se espera que puedan influenciar’.

La definición de “material” en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el *Marco Conceptual* para contener una definición de “material” para asegurar consistencia.

***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 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.

***Modificaciones a IAS 1 Clasificación de Pasivos como Circulante y no-circulante***

Las modificaciones a IAS 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de situación financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si el Fideicomiso va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del ‘acuerdo’ para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, permitiendo su adopción anticipada.

***Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual***

Las modificaciones actualizan a la IFRS 3 para que se pueda referir al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.



Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el *Marco Conceptual*) al mismo tiempo o anticipadamente.

### ***Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020***

#### ***IFRS 9 Instrumentos Financieros***

La modificación aclara que al aplicar la prueba del ‘10%’ para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre el Fideicomiso (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por el Fideicomiso o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

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

Las siguientes IFRS nuevas y modificadas que se han emitido y que aún no están vigentes, no son aplicables para FIBRA EDUCA, dada la naturaleza de sus operaciones:

IFRS 17	<i>Contratos de Seguro</i>
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IAS 16	<i>Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados</i>
Modificaciones a IAS 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura</i>

### **3. Principales políticas contables**

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

#### **a. *Instrumentos Financieros***

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

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



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

(i) *Activos financieros*

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

*Clasificación de activos financieros*

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

Durante los ejercicios 2020, 2019 y 2018, el Fideicomiso invirtió en valores a cargo del Gobierno Federal, de conformidad con lo establecido en el artículo 187 de la LISR, los cuales reciben el tratamiento de Activos Financieros medidos a Valor Razonable con cambios a través de Resultados, toda vez que estos instrumentos no cumplen con los criterios de costo amortizado ni con los instrumentos medidos a valor razonable a través de Otros Resultados Integrales.

Los activos financieros medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, cualquier ganancia o pérdida de valor razonable es reconocida en la utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en el rubro de intereses ganados dentro del Estado de Resultados Integrales.

*Deterioro de activos financieros*

El Fideicomiso reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones de instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales, impuesto por recuperar y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.



El Fideicomiso reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

No obstante, los efectos adversos en la economía del país y del mundo, derivados de la pandemia y propagación del COVID-19, la Administración del Fideicomiso no observa ningún deterioro sobre sus activos financieros al 31 de diciembre de 2020.

#### *Baja de activos financieros*

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si FIBRA EDUCA retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 4.a y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación:

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

Los instrumentos financieros en los que el Fideicomiso mantiene sus inversiones al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, tienen un vencimiento promedio de 5 días y dada sus características la Administración del Fideicomiso no observa ningún riesgo crediticio.

- ii. *Clientes - Partes Relacionadas* - Las cuentas por cobrar a clientes - Partes Relacionadas, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo.



Al 31 de diciembre de 2020, la Administración del Fideicomiso no observa ningún riesgo crediticio haciendo notar que las cuentas por cobrar son recientes (menores a 90 días) y no detecta ningún indicio que sus deudores tengan algún problema financiero que le impida cumplir con sus obligaciones.

#### *Deterioro del valor de los activos financieros*

Para los activos financieros, distintos a los activos financieros que son medidos a valor razonable con cambios en resultados, se encuentran sujetos a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados a costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso no tiene activos disponibles para la venta por lo que no se realizará revelaciones adicionales.

#### (ii) ***Pasivos Financieros y Patrimonio.***

- i. *Clasificación como deuda o patrimonio* - Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo con la sustancia del acuerdo contractual.

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

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

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

#### ***Pasivos financieros -***

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

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



### *Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados*

Los pasivos financieros se clasifican a valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de un conjunto de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión del Fideicomiso, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero.

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan a valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados. En su lugar, se transfieren a ganancias acumuladas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

### *Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado*

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.





### *Ganancias y pérdidas cambiarias*

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en el rubro de Otros ingresos (gastos) financieros – Neto en el Estado de Resultados Integrales Consolidados, para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

### *Baja de pasivos financieros*

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de FIBRA EDUCA se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

#### **b. *Pagos anticipados***

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

#### **c. *Propiedades de Inversión***

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

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

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

- (i) Cuando se detecta un factor que impacte sustancialmente el valor de la Propiedad de Inversión, y
- (ii) Al cierre de cada uno de los ejercicios fiscales (31 de diciembre).

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



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

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

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

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

d. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o asumida) cuando se cumplen los siguientes supuestos: 1) resultante de eventos pasados, 2) exista la probabilidad que se presente la salida de recursos económicos para liquidar la obligación y 3) el monto pueda ser estimado razonablemente. Las provisiones por reestructuración incluyen las penalizaciones por cancelación anticipada de arrendamientos e indemnización por despido de empleados. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras estimadas. El importe reconocido como provisión es la mejor estimación sobre el periodo que se informa, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, el desembolso viene constituido por el importe, evaluado de forma racional, que el Fideicomiso tiene que pagar para cancelar la obligación al final del periodo sobre el que se informa, o para transferirla a un tercero en esa fecha.

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

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

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

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

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

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



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

Beneficios a empleados

FIBRA EDUCA proporciona beneficios a sus empleados de corto plazo, los cuales pueden incluir sueldos, salarios, vacaciones, compensaciones anuales en efectivo o CBFIs (Véase inciso g) y bonos pagaderos en los siguientes 12 meses.

El Fideicomiso reconoce una provisión sin descontar cuando se encuentre contractualmente obligado o cuando la práctica pasada ha creado una obligación.

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

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

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

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

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

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

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a Miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso y a Ejecutivos del Administrador, se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se pagan (Véase Nota 7.c).

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

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

h. ***Reconocimiento de ingresos***

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



i. ***Ingresos por arrendamiento***

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

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

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

ii. ***Ingresos por intereses***

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

i. ***Arrendamientos***

– ***El Fideicomiso como arrendatario***

El Fideicomiso evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. FIBRA EDUCA reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, el Fideicomiso reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, el Fideicomiso utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.



El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado de situación financiera consolidado.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

El Fideicomiso revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado cuando hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices, tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

FIBRA EDUCA no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que el Fideicomiso planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el Estado de Situación Financiera Consolidada.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada.

– *El Fideicomiso como arrendador*

FIBRA EDUCA tiene contratos de arrendamiento como arrendador respecto a sus Propiedades de Inversión.

Los arrendamientos en los que el Fideicomiso funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante-. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.



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

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

#### 4. Administración de riesgos financieros

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

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

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

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

a. **Administración del riesgo del capital**

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

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

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

	2020	2019	2018
<u>Categorías de Instrumentos</u>			
<u>Financieros</u>			
<b>Activos Financieros</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,442,769	\$ 793,130	\$ 6,894,234
Clientes - Partes Relacionadas	630	1,003	12,902



	2020	2019	2018
<b><i>Pasivos Financieros</i></b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar	\$ 4,977	\$ 3,973	\$ 2,391
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15,948	20,986	-
Otros impuestos retenidos por pagar	1,566	2,148	871
Obligaciones por arrendamiento	39,766	40,614	-

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

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

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

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

El Fideicomiso tiene una baja exposición de los riesgos financieros por cambios en moneda extranjera, dada la naturaleza de sus operaciones, por lo que estos efectos no son materiales y no se consideran revelaciones adicionales en este sentido.

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

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

La tasa promedio de interés donde FIBRA EDUCA mantiene sus inversiones fue de 4.34%, 7.25% y 7.90% al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, respectivamente.

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

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

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



Los 59 inmuebles que integran la cartera del Patrimonio del Fideicomiso, son arrendados a 6 arrendatarios, a través de 13 contratos de arrendamiento, que al 31 de diciembre de 2020, contribuyen al ingreso de FIBRA EDUCA de la siguiente manera: (i) Negocios y Visión en Marcha, S. A. de C. V. (12%), (ii) Desarrollo JNG Azcapotzalco, S. A. de C. V. (15%), (iii) Desarrollo JNG Coyoacán, S. A. de C. V. (22%), (iv) Inmobiliaria Ciudad del Sol Guadalajara, S. A. de C. V. (16%), (v) Interpretaciones Económicas, S. A. de C. V. (13%) y (vi) Postulando Ideas, S. A. de C. V. (22%). Los Arrendatarios mencionados, participan en diferentes sectores o subsectores de la educación y comunicación y son empresas controladas por Nacer Global (parte relacionada).

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

Cabe señalar que los clientes que tiene el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 mantienen garantías cruzadas entre ellos y con Nacer Global.

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

f. **Administración de riesgo de liquidez**

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

A continuación, se detallan los vencimientos pendientes del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago.

Diciembre 2020	Menos de 1 año	De 1 a 5 Años	Más de 5 Años	Total
Proveedores y otras cuentas por pagar	\$ 4,977	\$ -	\$ -	\$ 4,977
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15,948	-	-	15,948
Obligaciones por arrendamiento	3,685	15,386	20,695	39,766
Otros impuestos retenidos por pagar	<u>1,566</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,566</u>
	<u>\$ 26,176</u>	<u>\$ 15,386</u>	<u>\$ 20,695</u>	<u>\$ 62,257</u>





Diciembre 2019	Menos de 1 año	De 1 a 5 Años	Más de 5 Años	Total
Proveedores y otras cuentas por pagar	\$ 3,973	\$ -	\$ -	\$ 3,973
Cuentas por pagar a partes relacionadas	20,986	-	-	20,986
Obligaciones por arrendamiento	3,917	16,362	20,335	40,614
Otros impuestos retenidos por pagar	<u>2,148</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,148</u>
	<u>\$ 31,024</u>	<u>\$ 16,362</u>	<u>\$ 20,335</u>	<u>\$ 67,721</u>
Diciembre 2018	Menos de 1 año	De 1 a 5 Años	Más de 5 Años	Total
Proveedores y otras cuentas por pagar	\$ 2,391	\$ -	\$ -	\$ 2,391
Otros impuestos retenidos por pagar	<u>871</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>871</u>
	<u>\$ 3,262</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,262</u>

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

A continuación, se presentan un resumen de los precios de cotización de los CBFIs:

	2020	2019	2018
<b>Precio de Cotización de los CBFIs</b>			
Cierre	\$ 30.00	\$ 27.50	\$ 20.00
Máximo	30.00	27.50	20.60
Mínimo	25.10	18.80	18.90

g. **Administración del riesgo inmobiliario**

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

Al 31 de diciembre de 2020, los Inmuebles han obtenido una calificación satisfactoria y no requieren de un mantenimiento adicional al planeado originalmente.

h. **Pandemia**

Cualquier pandemia o catástrofe natural que ponga en riesgo la salud humana, pudiera afectar las operaciones del Fideicomiso y/o de sus arrendatarios. A la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados las operaciones del Fideicomiso y de los arrendatarios no se han visto afectadas por el deterioro económico del país y mundial derivan de la Pandemia del COVID-19.

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

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



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

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

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

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

**5. Estimaciones y juicios contables críticos**

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

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

a. ***Clasificación de arrendamientos***

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

b. ***Régimen Fiscal de FIBRA***

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



c. **Valuación de Propiedades de Inversión**

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

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

6. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo, se integra principalmente por depósitos bancarios e inversiones temporales a la vista, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. A continuación, se presenta la integración, al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, de dicho saldo.

	2020	2019	2018
Efectivo en bancos	\$ 58	\$ 54	\$ 1,987
Inversiones temporales	<u>1,442,711</u>	<u>793,076</u>	<u>6,892,247</u>
Total	<u>\$ 1,442,769</u>	<u>\$ 793,130</u>	<u>\$ 6,894,234</u>

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, los intereses a favor obtenidos de estas inversiones ascendieron a \$51,597, \$475,767 y \$270,051, respectivamente.

7. **Saldos y transacciones con partes relacionadas**

a. **Saldos por cobrar y por pagar**

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, FIBRA EDUCA tiene las siguientes cuentas por cobrar a partes relacionadas, que se derivan del arrendamiento de inmuebles, en el curso normal de sus operaciones:

	2020	2019	2018
Desarrollo JNG Coyoacán, S. A. de C. V. (1)	\$ 367	\$ 1,003	\$ -
Desarrollo JNG Azcapotzalco, S. A. de C. V. (1)	263	-	-
Postulando Ideas, S. A. de C. V.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,902</u>
Total	<u>\$ 630</u>	<u>\$ 1,003</u>	<u>\$ 12,902</u>

(1) El saldo de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2020 corresponde al remanente de la renta del mes de diciembre de 2020, el cual fue cobrado en febrero de 2021.



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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fideicomiso mantiene una cuenta por pagar a Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C., por \$15,948 y \$20,986, respectivamente, que se deriva de los servicios de mantenimiento a los inmuebles que conforman el patrimonio de FIBRA EDUCA correspondientes al mes de diciembre de cada año, los cuales fueron liquidados en enero de 2021 y enero de 2020, respectivamente.

**b. Operaciones con partes relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, se celebraron las siguientes operaciones con partes relacionadas, las cuales fueron celebradas como si las condiciones de las contraprestaciones fueran equivalentes a operaciones similares realizadas con terceros independientes, según se muestra a continuación:

	2020	2019	2018
Aportaciones de Propiedades de Inversión (Véase Nota 1 y 9)	\$ -	\$ -	\$ 15,280,000
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento <sup>(1)</sup>	\$ 2,959,330	\$ 2,284,250	\$ 1,026,445
Gastos:			
Reembolsos <sup>(2)</sup>	\$ 168	\$ 5,647	\$ 56,080
Subarrendamiento <sup>(3)</sup>	\$ 4,708	\$ 4,560	\$ -
Mantenimiento y conservación <sup>(4)</sup>	\$ 274,190	\$ 198,066	\$ 35,889
Remodelación de Inmuebles <sup>(5)</sup>	\$ 38,179	\$ -	\$ -
Responsabilidad Social <sup>(6)</sup>	\$ 40,000	\$ -	\$ -

<sup>(1)</sup> Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, FIBRA EDUCA tiene celebrados diversos contratos de arrendamiento de inmuebles, respectivamente, según se describe en la Nota 13.

<sup>(2)</sup> Durante el ejercicio 2020, 2019 y 2018, el Fideicomiso realizó reembolsos de gastos por los siguientes conceptos:

	2020	2019	2018
Predial	\$ 168	\$ 5,647	\$ 38,424
Seguros y fianzas	-	-	3,672
Agua	-	-	3,240
Administración Interna	-	-	4,196
Gastos generales de oficina	-	-	2,987
Arrendamiento	-	-	2,284
Gastos de colocación	-	-	1,277
	<u>\$ 168</u>	<u>\$ 5,647</u>	<u>\$ 56,080</u>



- (3) Corresponde a los pagos del subarrendamiento por el contrato que mantiene vigente FIBRA EDUCA, según se describe en la Nota 15.
- (4) El 1 de enero de 2019, FIBRA EDUCA celebró un contrato prestación de servicios de mantenimiento con su parte relacionada Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C. (“Montevideo”), para que éste último brinde los servicios de mantenimiento que a petición del Administrador le solicite con la finalidad que los inmuebles que conforman la cartera del Fideicomiso puedan operar en óptimas condiciones. Dentro de estos servicios incluyen, sin limitar, los siguientes asuntos:
- a) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para el mantenimiento de los inmuebles que conforman la cartera del Fideicomiso.
  - b) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento.
  - c) Informar al Administrador el resultado de sus actividades, indicando el avance de los servicios encomendados, en su caso las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones por corregir dichas desviaciones.
  - d) En general, prestar todas las actividades que conlleven a lograr el adecuado mantenimiento de los inmuebles que conforman la cartera del Fideicomiso.

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

- (5) En el ejercicio 2020, FIBRA EDUCA contrató los servicios de su parte relacionada Marco Empresarial con Ideales Económicos, S.A. de C.V., para que esta última llevara a cabo los trabajos remodelaciones y habilitaciones en 2 inmuebles pertenecientes al sector de oficinas. Esta remodelación fue registrada en el componente de Construcciones de las Propiedades de Inversión (Véase Nota 9).
- (6) 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 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 media 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.



c. **Compensación del personal clave y pagos basados en CBFIs**

El personal clave incluye a los Ejecutivos y Miembros de los Comités Técnico, de Auditoría, Prácticas, Nominaciones y Compensaciones. Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, el Fideicomiso otorgó los siguientes beneficios al personal clave:

	2020	2019	2018
Sueldos y otros beneficios a corto plazo a directivos	\$ <u>18,002</u>	\$ <u>13,672</u>	\$ <u>6,530</u>
Emolumentos a los miembros de los Comités	\$ <u>3,859</u>	\$ <u>8,967</u>	\$ <u>3,567</u>

En Asambleas de Tenedores celebradas el 30 de abril de 2020 y el 6 de diciembre de 2018, se aprobó el pago del 50% de Incentivos a Ejecutivos y el 50% del pago de los emolumentos a los Miembros de los Comités, respectivamente en CBFIs y el restante en efectivo, en cumplimiento a lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre los Tenedores y Miembros Independientes de Comités y Ejecutivos del Administrador.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, el Fideicomiso puso en circulación 74,248 y 170,187 CBFIs (Véase Nota 12), equivalentes a \$2,071 y \$3,483 respectivamente, netos de ISR, a fin de liquidar el 50% de los emolumentos a los miembros de los Comités, así como el 50% de los incentivos a Ejecutivos.

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

**8. Impuesto al valor agregado (“IVA”) por recuperar**

A continuación, se presenta una conciliación de los principales movimientos del IVA al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018:

	2020	2019	2018
Saldo inicial	\$ 1,147,118	\$ 1,887,674	\$ -
Mas (menos):			
IVA Acreditable por aportación inicial de Propiedades de Inversión	-	-	1,977,343
IVA Acreditado por ingresos de arrendamiento	(473,493)	(365,480)	(164,231)
IVA Acreditable por adquisiciones de Propiedades de Inversión	-	769,328	-
Devolución de IVA <sup>(1)</sup>	(277,106)	(1,188,654)	-
IVA Acreditable por servicios recibidos y/o bienes adquiridos	<u>61,912</u>	<u>44,250</u>	<u>74,562</u>
Saldo final	\$ <u>458,431</u>	\$ <u>1,147,118</u>	\$ <u>1,887,674</u>



- (1) En julio de 2020 y marzo de 2019 FIBRA EDUCA recibió por parte del Servicio de Administración Tributaria la devolución que había solicitado del IVA, por \$277,106 y \$1,188,654, más su respectiva actualización de \$582 y \$19,137 respectivamente, mismas que se presentan dentro del rubro de intereses ganados dentro de los Estados de Resultados Integrales Consolidados.

La Administración del Fideicomiso, tiene una alta expectativa de poder recuperar el saldo del IVA al 31 de diciembre de 2020.

## 9. Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra a continuación:

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

Diciembre 2019	Saldo Inicial	Adiciones	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 por traslado de dominio	692,935	551,515	-	1,244,450
Ajuste por Revaluación - Neto	<u>3,159,063</u>	<u>-</u>	<u>158,595</u>	<u>3,317,658</u>
Total, Propiedades de Inversión	<u>\$19,131,998</u>	<u>\$ 6,949,528</u>	<u>\$ 158,595</u>	<u>\$26,240,121</u>

Diciembre 2018	Saldo inicial	Adiciones	Otros movimientos	Saldo final
Usufructo	\$ -	\$ 5,855,010	\$ -	\$ 5,855,010
Nuda (Construcción y terrenos)	-	6,796,423	-	6,796,423
Construcción	-	2,102,670	-	2,102,670
Terrenos	-	525,897	-	525,897
Gastos Accesorios por traslado de dominio	-	692,935	-	692,935
Ajuste por Revaluación - Neto	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,159,063</u>	<u>3,159,063</u>
Total, Propiedades de Inversión	<u>\$ -</u>	<u>\$15,972,935</u>	<u>\$ 3,159,063</u>	<u>\$19,131,998</u>



a. **Adquisiciones de Propiedades de Inversión**

Como se menciona en la Nota 1, durante el 2019 FIBRA EDUCA adquirió 7 Propiedades de Inversión por \$6,949,528, todos ellos pertenecientes al sector educativo con las características que se mencionan a continuación:

Fecha de adquisición	Ubicación	ABR m <sup>2</sup>
12 de marzo de 2019	Guadalajara, Jalisco	4,460
22 de abril de 2019	Ciudad Mante, Tamaulipas	2,932
3 de mayo de 2019	Ecatepec, Estado de México	6,375
28 de junio de 2019	Acapulco de Juárez, Guerrero	41,911
4 de noviembre de 2019	San Luis Potosí, San Luis Potosí	11,186
3 de diciembre de 2019	San Luis Potosí, San Luis Potosí	6,230
18 de diciembre de 2019	Coacalco, Estado de México	<u>22,923</u>
Total		<u>96,017</u>

Desde la fecha de adquisición, estas Propiedades se encuentran arrendadas según se describe en la Nota 13.

b. **Cartera Inmobiliaria Inicial**

Como se menciona en la Nota 1, el 27 de junio de 2018, los Fideicomitentes iniciales contribuyeron con una cartera de aportación al Fideicomiso a cambio de 764,000,000, CBFIs, con valor de \$20 cada uno, equivalentes a \$15,280,000. Esta cartera inicial se integra por, i) 47 inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 318,272 m<sup>2</sup> y ii) 5 inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m<sup>2</sup>.

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

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

De conformidad con lo establecido en el IAS 40 “Propiedades de Inversión”, al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, FIBRA EDUCA llevo a cabo la valuación de sus propiedades de inversión, lo que dio como resultado un incremento (decremento) en el valor razonable de las propiedades por \$473,856, \$158,595 y (\$679,536), respectivamente. Quedando así valuado el portafolio en \$26,752,156, \$26,240,121 y \$19,131,998, respectivamente. Estas variaciones en el valor razonable fueron registradas en los Estados de Resultados Integrales Consolidados de cada periodo.

Los incrementos en los ejercicios 2020 y 2019 (decremento en 2018), obedeció principalmente a la disminución (aumento en 2018) en la Tasa de Interés Libre de Riesgo prevaeciente en el país, que para el efecto del valuador independiente, es la Tasa de CETES a 180 días; dicha tasa disminuyó (aumento en 2018) por eventos macroeconómicos conocidos, que no se enlistarán en este documento por ser de dominio público.

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





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

Al 31 de diciembre de 2020, FIBRA EDUCA tiene 59 Propiedades de Inversión con un ABR de 449,196 m<sup>2</sup> y se encuentran ubicadas en 18 estados de la República Mexicana, preponderantemente en el centro del territorio nacional, todas ellas arrendadas (Véase Nota 13), distribuidas en los estados según se describe a continuación:

Estado	Número de inmuebles	ABR m <sup>2</sup>
Querétaro	3	108,316
Hidalgo	3	65,845
Ciudad de México	15	61,211
Jalisco	8	45,967
Estado de México	10	44,521
Acapulco	1	41,911
Yucatán	1	38,000
San Luis Potosí	3	18,143
Guanajuato	2	14,077
Tamaulipas	2	3,554
Nuevo León	4	2,853
Chihuahua	1	991
Puebla	1	843
Veracruz	1	710
Aguascalientes	1	633
Baja California	1	601
Quintana Roo	1	546
Sonora	1	474
Total	<u>59</u>	<u>449,196</u>

A mediados del ejercicio 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 concluidas las obras que se encontraban en desarrollo.

Los otros dos desarrollos inmobiliarios, identificados como “ICEL Pachuca” y “Lamar Tepatitlán”, 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.

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. Cabe señalar que el pago de la renta relativa de estos inmuebles es exigible y pagadera desde el 27 de junio de 2018, fecha en que entraron en vigor los primeros contratos de arrendamiento.



## 10. Beneficios a los empleados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, FIBRA EDUCA, tiene reconocidas las Obligaciones por Beneficios Definidos (“OBD”) de conformidad con los lineamientos establecidos en la IAS 19 “Beneficios a los empleados” por \$100 y \$44 respectivamente.

A continuación, se muestra una conciliación de las OBD:

	2020	2019
Saldo Inicial	\$ 44	\$ -
Costo Neto del año	44	33
Pérdidas y ganancias reconocidas en el ORI	14	11
Liquidaciones	<u>(2)</u>	<u>-</u>
Pasivo Neto proyectado	<u>\$ 100</u>	<u>\$ 44</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, FIBRA EDUCA registro \$14 y \$11 respectivamente, como Otra Partida Integral dentro de los Estados de Resultados Integrales.

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

	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%
Vida laboral esperada	15.79	12.33

## 11. Impuesto a la Utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, el Resultado Fiscal del Fideicomiso fue de \$1,573,255, \$1,528,819 y \$635,440, respectivamente, Véase Nota 12.

## 12. Patrimonio Contable

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

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



Descripción	No. CBFIs	Importe
Más (menos):		
Determinación del Valor Razonable por contribución de propiedades	-	3,838,599
Reembolso de patrimonio	-	(456,432)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1,227,130,401	27,924,775
Más (menos):		
Reembolso de patrimonio	-	(763,723)
Pago de CBFIs a los miembros del Comité <sup>(2)</sup>	170,087	3,483
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,227,300,488	\$ 27,164,535
Más (menos):		
Reembolso de patrimonio	-	(1,081,949)
Pago de CBFIs a los miembros del Comité e Incentivos a Ejecutivos <sup>(2)</sup>	74,248	2,071
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>1,227,374,736</u>	<u>\$ 26,084,657</u>

(1) Con motivo de la Oferta Pública, el Fideicomiso incurrió en gastos de emisión por \$365,137 que incluyen principalmente honorarios legales, comisiones de colocadores bursátiles entre otros.

(2) Corresponden a la puesta en circulación de los CBFIs por el pago del 50% a los Miembros del Comité e Incentivos a Ejecutivos (Véase Nota 7), en las fechas que se menciona a continuación:

Descripción	2020	2019
☒ Saldo Inicial	<u>1,227,300,488</u>	<u>1,227,130,401</u>
Puesta en circulación de CBFIs:		
Febrero	11,923	117,715
Abril	11,816	
Mayo	29,713	15,332
Julio	10,492	
Agosto	-	23,296
Octubre	10,304	13,744
Total:	<u>74,248</u>	<u>170,087</u>
Saldo Final	<u>1,227,374,736</u>	<u>1,227,300,488</u>

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, FIBRA EDUCA llevó a cabo las siguientes distribuciones de patrimonio y resultado fiscal, previa autorización del Comité Técnico:

Fecha de Liquidación 2020	Correspondiente a las operaciones del período		Fecha de Aprobación	Patrimonio	Resultado		Total
	del	al			Fiscal		
		31 diciembre					
21 de febrero	1 octubre 2019	2019	11 febrero	\$ 283,691	\$ 372,882	\$	656,573
28 de abril	1 enero 2020	31 marzo 2020	14 abril	237,617	399,794		637,411
7 de agosto	1 abril 2020	30 junio 2020	16 julio	246,456	390,163		636,619
		30 septiembre					
4 de noviembre	1 julio 2020	2020	15 octubre	<u>314,185</u>	<u>369,572</u>		<u>683,757</u>
Total de distribuciones 2020				<u>\$ 1,081,949</u>	<u>\$ 1,532,411</u>		<u>\$ 2,614,360</u>



Fecha de Liquidación 2019	Correspondiente a las operaciones del período		Fecha de Aprobación	Patrimonio	Resultado Fiscal	Total
	del	al				
25 de febrero	1 de octubre de 2018	31 de diciembre de 2018	22 de enero	\$ 93,774	\$ 497,334	\$ 591,108
20 de mayo	1 de enero de 2019	31 de marzo de 2019	10 de abril	192,581	405,724	598,305
20 de agosto	1 de abril de 2019	30 de junio de 2019	18 de julio	158,701	444,042	602,743
26 de noviembre	1 de julio de 2019	30 de septiembre de 2019	17 de octubre	<u>318,667</u>	<u>306,171</u>	<u>624,838</u>
Total, de distribuciones 2019				<u>\$ 763,723</u>	<u>\$ 1,653,271</u>	<u>\$ 2,416,994</u>

Fecha de Liquidación 2018	Correspondiente a las operaciones del período		Fecha de Aprobación	Patrimonio	Resultado Fiscal	Total
	del	al				
26 de noviembre	27 de junio de 2018	30 de septiembre de 2018	24 de octubre	<u>\$ 456,432</u>	<u>\$ 138,106</u>	<u>\$ 594,538</u>

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 excedente por encima de este importe, se considera reembolso de aportaciones de los Tenedores, y se muestra disminuyendo el saldo de patrimonio contribuido.

La utilidad neta por CBFi básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, la utilidad neta por CBFi básica es de \$2.5213 pesos, \$2.1520 pesos y \$0.4124 pesos, respectivamente.

### 13. Ingresos por arrendamiento

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

Vigencia del contrato de arrendamiento		ABR m2	Ubicación del inmueble	Duración del contrato de arrendamiento	Plazo remanente del contrato
Inicio	Terminación				
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	46,802	Ciudad de México	15 años	12 años y 6 meses
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	55,443	Hidalgo	15 años	12 años y 6 meses
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	46,802	Querétaro	15 años	12 años y 6 meses
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	66,583	Diversos Estados	15 años	12 años y 6 meses



Vigencia del contrato de arrendamiento		ABR m2	Ubicación del inmueble	Duración del contrato de arrendamiento	Plazo remanente del contrato
Inicio	Terminación				
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	75,707	Guadalajara, Querétaro y Ciudad de México	15 años	12 años y 6 meses
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	61,842	Mérida e Hidalgo	15 años	12 años y 6 meses
14 de marzo de 2019	14 de marzo de 2034	4,460	Guadalajara, Jalisco	15 años	13 años y 3 meses
22 de abril de 2019	22 de abril de 2034	2,932	Ciudad Mante, Tamaulipas	15 años	13 años y 4 meses
3 de mayo de 2019	3 de mayo de 2034	6,375	Ecatepec Estado de México	15 años	13 años y 5 meses
28 de junio de 2019	28 de junio de 2034	41,911	Acapulco de Juárez, Guerrero	15 años	13 años y 6 meses
4 de noviembre de 2019	4 de noviembre de 2034	11,186	San Luis Potosí	15 años	13 años y 11 meses
3 de diciembre de 2019	3 de diciembre de 2034	6,230	San Luis Potosí	15 años	14 años
18 de diciembre de 2019	18 de diciembre de 2034	<u>22,923</u>	Coacalco, Estado de México	15 años	14 años
Total		<u>449,196</u>			

Los valores de las rentas de los contratos anteriormente mencionados serán actualizados cada aniversario de su vigencia, mediante la aplicación anual del INPC, y cada 5 años se ajustará conforme al valor razonable del inmueble. Lo anterior en el entendido que el monto de la Renta únicamente será ajustado cuando dicho monto sea mayor al monto de la Renta vigente en la fecha en que se efectúe el ajuste.

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 íntegra 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 de 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.

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, los ingresos por arrendamiento ascendieron a \$2,959,330, \$2,284,250 y \$1,026,445, respectivamente.



#### 14. Gastos de Operación y Mantenimiento

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, los gastos de operación y mantenimiento se analizan como se muestra a continuación:

	2020	2019	2018
Mantenimiento y conservación	\$ 274,190	\$ 198,066	\$ 35,889
Predial	6,176	5,647	38,424
Seguros y fianzas	9,330	3,778	5,007
Agua	-	-	3,240
Total	<u>\$ 289,696</u>	<u>\$ 207,491</u>	<u>\$ 82,560</u>

#### 15. Gastos de Administración

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, los gastos de administración se analizan como se muestra a continuación:

	2020	2019	2018
Sueldos salarios y seguridad social	\$ 30,594	\$ 26,930	\$ 10,613
Honorarios profesionales <sup>(1)</sup>	12,231	43,516	3,227
Emolumentos a los miembros de los Comités <sup>(2)</sup>	3,859	7,189	3,567
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	2,428	1,641	-
Amortización de derechos de arrendamiento <sup>(3)</sup>	2,752	2,749	-
Gastos generales de oficina	4,224	1,909	2,987
Arrendamiento	-	-	2,284
Administración Interna	-	-	4,196
Otros	<u>1,315</u>	<u>1,307</u>	<u>1,418</u>
Total	<u>\$ 57,403</u>	<u>\$ 85,241</u>	<u>\$ 28,292</u>

- (1) En el ejercicio 2020, el Fideicomiso pagó 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 ese año, como se menciona en la Nota 8.
- (2) Durante el ejercicio 2019, se llevaron a cabo más sesiones de Comités, debido a dieron inicio las operaciones del Fideicomiso.
- (3) Al 31 de diciembre de 2020, se mantiene vigente el contrato de subarrendamiento que el Administrador celebró como arrendatario con su parte relacionada Postulando Ideas, S. A. de C. V., como arrendador, con el objetivo que ésta última 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	2020	2019
Saldo Inicial	\$ 38,506	\$ 41,255
Menos:		
Amortización del año	<u>(2,752)</u>	<u>(2,749)</u>
Saldo Final	<u>\$ 35,754</u>	<u>\$ 38,506</u>



<b>Obligaciones por Arrendamiento al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>Corto Plazo</b>	<b>Largo Plazo</b>	<b>Total</b>
Saldo Inicial	\$ 3,917	\$ 36,697	\$ 40,614
Traspasso de Largo a Corto Plazo	3,685	(3,685)	-
Intereses	791	3,069	3,860
Pagos realizados	<u>(4,708)</u>	<u>-</u>	<u>(4,708)</u>
Saldo Final	<u>\$ 3,685</u>	<u>\$ 36,081</u>	<u>\$ 39,766</u>
<b>Obligaciones por Arrendamiento al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Corto Plazo</b>	<b>Largo Plazo</b>	<b>Total</b>
Saldo Inicial	\$ 4,164	\$ 37,091	\$ 41,255
Traspasso de Largo a Corto Plazo	3,917	(3,917)	-
Intereses	396	3,523	3,919
Pagos realizados	<u>(4,560)</u>	<u>-</u>	<u>(4,560)</u>
Saldo Final	<u>\$ 3,917</u>	<u>\$ 36,697</u>	<u>\$ 40,614</u>

## 16. Información por Segmentos

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

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

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

A continuación, se incluye la información por segmentos al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018:

<b>Diciembre 2020</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Educativo</b>	<b>Centros de idiomas</b>	<b>Total</b>
Ingresos por arrendamiento	\$ 262,713	\$ 2,585,918	\$ 110,699	\$ 2,959,330
Costos y Gastos por:				
Operación y mantenimiento	(36,250)	(230,691)	(22,755)	(289,696)
Administración	(4,435)	(50,083)	(2,885)	(57,403)
Ganancia por ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión – Neto	10,443	442,727	20,686	473,856
Gastos de Responsabilidad Social	<u>(3,108)</u>	<u>(34,870)</u>	<u>(2,022)</u>	<u>(40,000)</u>
Utilidad de operación	<u>\$ 229,363</u>	<u>\$ 2,713,001</u>	<u>\$ 103,723</u>	<u>\$ 3,046,087</u>



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

## 17. Compromisos

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2020, sin considerar las actualizaciones de los montos anuales utilizando el INPC, y que tienen un remanente entre 14 y 12 años, se analiza como se muestra a continuación:

<b>Vencimiento</b>	<b>Importe</b>
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	<u>17,600,958</u>
Total	<u>\$ 38,687,478</u>

## 18. Hechos posteriores

A continuación, se mencionan los eventos posteriores:

- Con fecha 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 EDUC A 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 efectuó el día 4 de marzo de 2021. El ex derecho se aplicó el 2 de marzo de 2021. El registro se realizó el 3 de marzo de 2021.

#### **19. Autorización de la emisión de los Estados Financieros Consolidados**

Los Estados Financieros Consolidados, fueron autorizados para su emisión el 26 de marzo de 2021, por el Lic. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas) y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los Estados Financieros Consolidados.

\* \* \* \* \*





**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/3277  
BANCO INVEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA  
MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO  
“FIBRA EDUCA”**

**REPORTE TRIMESTRAL  
AL 31 DE MARZO DE 2021 Y POR EL PERIODO  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2021.**



**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 Primer Trimestre de 2021; cifras que reflejan las operaciones del 1 de enero al 31 de marzo 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 apegarse a las mejores prácticas de orden global en materia de gobierno corporativo, en beneficio de los Grupos de Interés.

Los planes que hemos diseñado y continuado para el ejercicio 2021, 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 primer trimestre de 2021, el valor del CBFI se ha mantenido respecto al valor que tenía a principios del año, así mismo, el AFFO del Primer Trimestre del 2021 fue superior en 7.26% (\$46,268), respecto al del mismo trimestre del año anterior.

Al 31 de marzo de 2021, el Fideicomiso cuenta con una Cartera Inmobiliaria de 59 Inmuebles destinados preponderantemente al sector educativo con un ABR total de 449,196 m<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 la totalidad de los ingresos de arrendamiento devengados, haciendo notar que 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	1T		Variación	
	2021	2020	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	753,092	729,081	24,011	3.29
Gastos y Costos	92,274	84,533	7,741	9.16
Utilidad de operación	660,818	644,548	16,270	2.52
Resultado de Financiamiento - Neto	14,360	12,662	1,698	13.41
Utilidad Integral - Neta del periodo	675,178	657,210	17,968	2.73
NOI	661,555	645,280	16,275	2.52
Margen NOI	87.85%	88.51%		(0.66)
FFO	675,178	657,210	17,968	2.73
AFFO	683,678	637,410	46,268	7.26
No. De CBFIs	1,227,422,551	1,227,324,227	98,324	0.01
AFFO por certificado	0.557003	0.519349	0.037655	7.25
ABR (m <sup>2</sup> )	449,196	449,196		

Los ingresos por arrendamiento del 1T 2021 tuvieron un incremento respecto del 1T 2020, principalmente por los ajustes de la inflación reconocidos en el valor de las rentas de las Propiedades de Inversión por cumplimiento de aniversario de cada uno de los contratos.

El incremento en los gastos y costos del 1T 2021, obedecen principalmente a:

- i. FIBRA EDUCA ha anticipado el plan que tenía previsto de Mantenimiento en sus Inmuebles, aprovechando que estos se encuentran temporalmente cerrados por la Contingencia Sanitaria del COVID-19, originando un incremento en este rubro de \$5,170 respecto al mismo trimestre del año pasado.
- ii. Durante el 1T 2021, el Fideicomiso pago \$1,297 en CBFIs como pago del 50% de los incentivos a los Ejecutivos del Administrador, mientras que durante el ejercicio 2020 se realizó este pago en el segundo trimestre.

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 marzo de 2021. 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 20 de abril 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 enero al 31 de marzo de 2021, por \$683,678. 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 EDUCA, nos compromete a dar lo mejor de nosotros y marcar un hito con este primer Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces enfocado en el sector educativo, tras haber logrado en junio de 2018 una exitosa colocación en el mercado de valores.

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 SUS RESULTADOS NO AUDITADOS DEL  
PRIMER TRIMESTRE 2021  
CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS MEXICANOS,  
EXCEPTO POR EL NÚMERO, VALOR Y UTILIDAD POR CBFI  
O QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO**

CDMX, 30 de abril 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 Primer Trimestre de 2021 ("1T 2021") correspondientes al periodo de sus operaciones del 1 de enero al 31 de marzo del mismo año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2021, 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 2020.

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 marzo de 2021 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2021, 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 2020, 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, hasta que el Estado, municipio o localidad donde se encuentre ubicada la institución educativa, se encuentre en semáforo epidemiológico verde, incluyendo la suspensión de aquellas escuelas de los tipos medio superior y superior dependientes de la Secretaría de Educación Pública.

Ante esta situación, nuestros Arrendatarios han fortalecido exitosamente sus servicios educativos en el formato “online”, pudiendo continuar ofreciendo sus servicios sin que su matrícula se haya visto sustancialmente afectada. Por otra parte, nuestros Arrendatarios han sido una buena opción para universitarios que se han visto afectados económicamente por la pandemia u otras razones y que no pueden continuar pagando sus estudios en universidades de costo superior al que ofrece Nacer-Global; esta situación ha dado como resultado un incremento en su matrícula. Adicionalmente Nacer-Global, ha realizado un análisis detallado y exhaustivo de sus costos, para poderlos compactar y no afectar así su rentabilidad. Estas y otras medidas hacen que Nacer-Global mantenga su sólida liquidez 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 hacer prácticas grupales, uso de laboratorios o de equipos especializados dentro de las instituciones educativas.

FIBRA EDUCA, ha continuado cobrando oportunamente la totalidad de los ingresos de arrendamiento devengados, haciendo notar que 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 marzo de 2021, 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. Durante el primer trimestre de 2021, el Fideicomiso liquidó una Distribución por \$685,767 que corresponde a las operaciones del último trimestre de 2020. (Véase Evento relevante 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”), sin poner en riesgo la continuidad de las operaciones del Fideicomiso, en cumplimiento a lo ofertado a nuestros Arrendatarios, Tenedores y Grupos de Interés.

Al 31 de marzo de 2021, 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 u otra causa.

## EVENTOS RELEVANTES OCURRIDOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2021.

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 marzo de 2021 y hasta la fecha de emisión de este Reporte Trimestral:

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

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 a \$0.558709 pesos por CBFIs. el pago de la distribución en efectivo se hizo en una sola exhibición y se efectuó el día 4 de marzo de 2021, el ex derecho aplicó el 2 de marzo de 2021, el registro se hizo el 3 de marzo de 2021.

### ***Circulación de CBFIs***

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, para poder **liquidar el 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del 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.

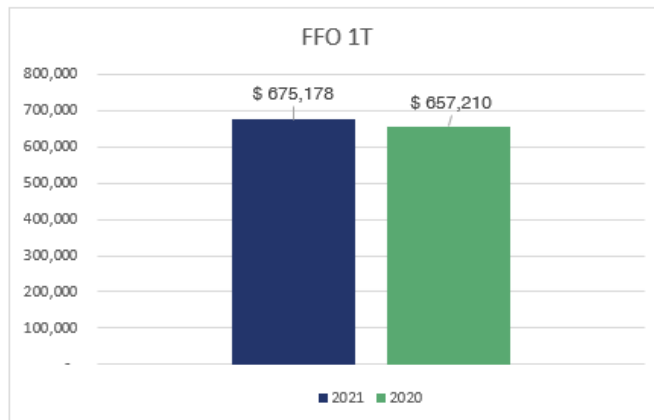
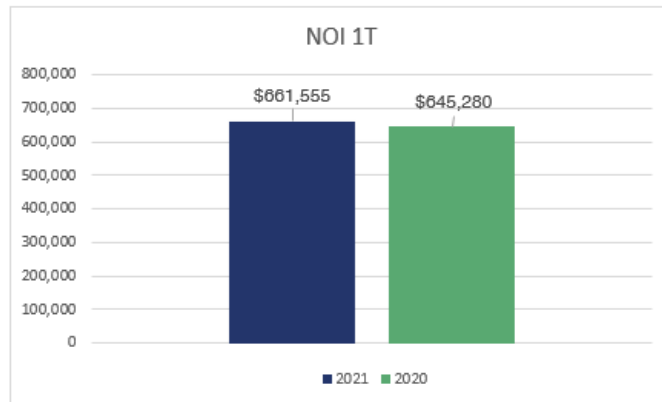
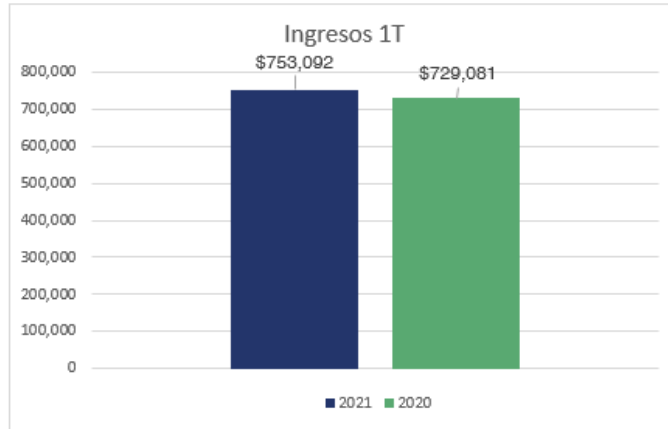
El 22 de abril de 2021, se pusieron en circulación 10,276 CBFIs como pago del 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso.

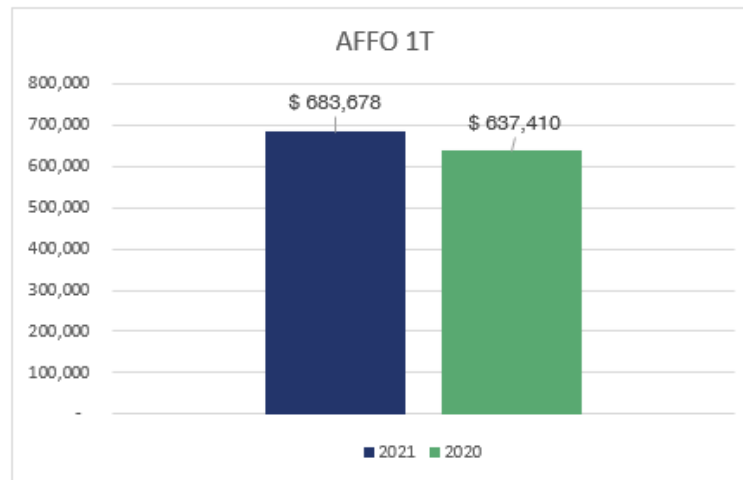
Una vez llevado a cabo lo anterior, se encontrarán en circulación 1,227,422,551 CBFIs.

## RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 1T 2021

- Los **Ingresos por Arrendamiento** del 1T 2021 fueron de **\$753,092** que representan un incremento del **3.29% (\$24,011)**, respecto a del mismo trimestre del año anterior.
- La **Utilidad de Operación** del 1T 2021 fue de **\$660,818**, superior en un **2.52% (\$16,270)**, respecto a la del 1T 2020.
- La **Utilidad Integral - Neta del Periodo** del 1T 2021 fue de **\$675,178**, teniendo un incremento del **2.73% (\$17,968)**, respecto al 1T 2020.
- El **NOI** del 1T 2021 fue de **\$661,555** lo que representa un **incremento de \$16,275 (2.52%)**, respecto al 1T 2020. El **margen del NOI** del 1T 2021 fue de **87.85%**.
- El **FFO** del 1T 2021 fue de **\$675,178**, que representa un **incremento de \$17,968 (2.73%)** respecto al del mismo trimestre del año anterior.
- El **AFFO** del 1T 2021 fue de **\$683,678**, siendo **superior** al del 1T 2020 en un **7.26% (\$46,268)**, que representó un incremento de \$0.037659 pesos por CBFIs.







## 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 enero al 31 de marzo de 2021 y 2020:

Resultado	1T		Variación	
	2021	2020	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	753,092	729,081	24,011	3.29
Gastos y Costos	92,274	84,533	7,741	9.16
Utilidad de operación	660,818	644,548	16,270	2.52
Resultado de Financiamiento - Neto	14,360	12,662	1,698	13.41
Utilidad Integral - Neta del periodo	675,178	657,210	17,968	2.73
NOI	661,555	645,280	16,275	2.52
Margen NOI	87.85%	88.51%		(0.66)
FFO	675,178	657,210	17,968	2.73
AFFO	683,678	637,410	46,268	7.26
No. De CBFIs	1,227,422,551	1,227,324,227	98,324	0.01
AFFO por certificado	0.557003	0.519349	0.037655	7.25
ABR (m <sup>2</sup> )	449,196	449,196		

### 1. Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento del 1T 2021 tuvieron un incremento respecto del 1T 2020, principalmente por los ajustes de la inflación reconocidos en el valor de las rentas de las Propiedades de Inversión por cumplimiento de aniversario de cada uno de los contratos.

### 2. Gastos y Costos

El incremento en los gastos y costos del 1T 2021, obedecen principalmente a:

- iii. FIBRA EDUCA ha anticipado el plan que tenía previsto de Mantenimiento en sus Inmuebles, aprovechando que estos se encuentran temporalmente cerrados por la Contingencia Sanitaria del COVID-19, originando un incremento en este rubro de \$5,170 respecto al mismo trimestre del año pasado.

- iv. Durante el 1T 2021, el Fideicomiso pago \$1,297 en CBFIs como pago del 50% de los incentivos a los Ejecutivos del Administrador, mientras que durante el ejercicio 2020 se realizó este pago en el segundo trimestre.

## SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2021

Los principales rubros del Estado de Situación Financiera de FIBRA EDUCA al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se presentan a continuación:

Concepto	Marzo 2021 \$	Diciembre 2020 \$	Variación	
			\$	%
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,487,184	1,442,769	44,415	3.08
IVA por Recuperar	360,060	458,431	(98,371)	(21.46)
Total Activo Circulante	1,856,406	1,910,102	(53,696)	(2.81)
Propiedades de Inversión	26,805,035	26,752,156	52,879	0.20
Total Activo	28,698,123	28,699,664	(1,541)	(0.01)
<b>Pasivo</b>				
Pasivo Circulante	34,212	26,176	8,036	30.70
Pasivo No Circulante	35,981	36,181	(200)	(0.55)
<b>Total Patrimonio Contable</b>	<b>28,627,930</b>	<b>28,637,307</b>	<b>(9,377)</b>	<b>(0.03)</b>

Al 31 de marzo de 2021, FIBRA EDUCA cuenta con los recursos suficientes para poder liquidar la **Distribución en Efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio**, que aprobó el Comité Técnico el 20 de abril de 2021, correspondiente a las operaciones del **1T 2021** por **\$683,678**.

Durante el 1T 2021, FIBRA EDUCA ha continuado con su estrategia de recuperación del IVA, a través de los acreditamientos mensuales que realiza, disminuyendo así su saldo por recuperar en \$98,371, respecto al que tenía al cierre del ejercicio anterior. Estos recursos fueron empleados, principalmente para pagar los trabajos de mejoras y remodelaciones en algunos Inmuebles del sector educativo por \$52,879 y el remanente principalmente se conserva en el saldo de efectivo.

## FLUJOS DE EFECTIVO

A continuación, se mencionan los principales rubros y movimientos de los Flujos de Efectivo del periodo:

- Los **Flujos de Efectivo generados por la operación** del 1T 2021, fueron de **\$768,977**;
- El 4 de marzo de 2021, **FIBRA EDUCA liquidó la Distribución en efectivo** del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio de las operaciones correspondientes al 4T 2020, que ascendió a **\$685,767**;
- Al cierre del Trimestre **se generó un excedente** de efectivo por **\$44,415** que sumados a los recursos que tenía al inicio del año, se cuenta con un **disponible** en efectivo al cierre de **\$1,487,184**.

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

El 16 de febrero de 2021, el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión del 9 de febrero de 2021, aprobó la contratación de “Deloitte Asesoría en Riesgos, S. C.”, para la prestación de los servicios profesionales de elaboración de informe de sostenibilidad 2020 y estrategia ASG. Para dichos efectos se evaluó y concluyó que no existía ninguna situación que pusiera en riesgo la independencia del consultor y/o del Auditor Externo, en términos de la CUAE. Actualmente nos encontramos realizando en conjunto con los consultores contratados, el Primer Informe de ASG de FIBRA EDUCA. Estimamos que dicho informe se emitirá en el transcurso del segundo trimestre de 2021.

En relación con la constitución de una asociación civil por parte del Administrador, para la administración del otorgamiento de becas, conforme a las actividades del pilar de desarrollo social aprobadas por el Comité Técnico en 2020, se obtuvo la autorización de la denominación y estamos en trámites de constitución.

## 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 los Tenedores de FIBRA EDUCA, **acceso a oportunidades inmobiliarias**, con potenciales rendimientos.

## PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Al 31 de marzo de 2021, el **Portafolio Inmobiliario** de FIBRA EDUCA, está **valuado** en **\$26,805,035**. 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>** (incluye 2 predios que se encuentran en proceso de desarrollo por parte de los Arrendatarios) 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>	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
Total	19	391,582	35	22,707	5	34,907	59	449,196

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 6 de sus **Partes Relacionadas**, que son controlados por **Nacer-Global**.

#### *Rehabilitación y Remodelación*

Durante el 1T 2021, el Fideicomiso realizó construcciones de canchas de futbol y albercas por \$52,879, en sus Inmuebles del sector educativo, a través de su Parte Relacionada Marco Empresarial con Ideales Económicos, S. A. de C. V., dichos trabajos fueron supervisados por el Administrador, utilizando técnicas y materiales que están en armonía con el Medio Ambiente, de conformidad con los lineamientos de ASG del Fideicomiso.

#### *Desarrollos Inmobiliarios*

Al 31 de marzo de 2021, dos de los Activos Iniciales de la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso (ICEL Pachuca y Universidad Lamar Tepatitlán) están en proceso de desarrollo, siendo responsabilidad del Arrendatario respectivo la construcción y terminación de los mismos. Cabe señalar que el pago de la Renta relativa de estos Inmuebles fue exigible y pagadera desde el 27 de junio de 2018, fecha en que entraron en vigor los Contratos de Arrendamiento.

## GOBIERNO CORPORATIVO

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

A fin de proteger los derechos de las minorías de nuestros Tenedores; el Fideicomiso Nacer ejerce su derecho de voto como se menciona a continuación:

Titularidad de los CBFIs en circulación:	Derecho de Voto en Asamblea de Tenedores
Hasta el 30%	Ejercerá el derecho de voto que le otorga cada uno de los CBFIs
Entre el 30% y 40%	Ejercerá de manera libre el derecho de voto del 30%
	El derecho de voto restante será ejercido en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores diferentes al Fideicomiso Nacer
Más del 40%	Ejercerá de manera libre el derecho de voto del 40%
	El derecho de voto restante será ejercido en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores diferentes al Fideicomiso Nacer

## ADMINISTRACIÓN

El Fideicomiso es administrado por su **subsidiaria Fibra Educa Management, S. C.**, quien le brinda de forma exclusiva los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento a los Activos que conforman la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso. Los **Ejecutivos y Empleados** del Administrador, tienen **amplia experiencia** en los sectores inmobiliario, educativo y financiero.

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

## VALOR DEL CBFÍ

El valor de cotización de los CBFIs de FIBRA EDUCA en el mercado de valores, al 31 de marzo de 2021, fue de \$30.00 pesos por cada CBFÍ, con lo que ha mantenido su valor respecto al precio de cotización que tenía al inicio del año.

## DECLARACIONES Y PROYECCIONES A FUTURO

Este documento puede contener estimaciones futuras. Por su propia naturaleza, las estimaciones futuras conllevan a 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.

## 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 Primer Reporte Trimestral 2021, que fue publicado el 30 de abril 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 Primer Reporte Trimestral 2021 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 sea leído conjuntamente con el Reporte Anual del año 2020, que fue publicado el 30 de abril de 2021, en las páginas electrónicas que se mencionan a continuación:

<https://xbrl.cnbv.gob.mx/visorXbrl.html#/enviosInformacionFinanciera>  
[https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/EDUCA-32989-GEN\\_CAPIT](https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/EDUCA-32989-GEN_CAPIT)  
<https://fibraeduca.com/index.php/inversionistas>.

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUC A) y subsidiaria					
Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4) Al 31 de marzo de 2021 y 31 diciembre de 2020					
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos					
	Nota	Marzo	Diciembre	Variación	
		2021	2020	\$	%
		\$	\$	\$	%
<b>- Activo</b>					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,487,184	1,442,769	44,415	3.08
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	-	630	(630)	(100.00)
Pagos anticipados		9,162	8,272	890	10.76
Impuesto al valor agregado por recuperar	6	360,060	458,431	(98,371)	(21.46)
<b>Total del activo circulante</b>		<b>1,856,406</b>	<b>1,910,102</b>	<b>(53,696)</b>	<b>(2.81)</b>
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Propiedades de Inversión	7	26,805,035	26,752,156	52,879	0.20
Equipo de cómputo - Neto		210	237	(27)	(11.39)
Derechos de arrendamiento	13	35,066	35,754	(688)	(1.92)
Otros activos no financieros		1,406	1,415	(9)	(0.64)
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>26,841,717</b>	<b>26,789,562</b>	<b>52,155</b>	<b>0.19</b>
<b>Total del activo</b>		<b>28,698,123</b>	<b>28,699,664</b>	<b>(1,541)</b>	<b>(0.01)</b>
<b>- Pasivo y Patrimonio Contable</b>					
PASIVO CIRCULANTE:					
Proveedores y pasivos acumulados		3,706	4,977	(1,271)	(25.54)
Obligaciones de arrendamiento	13	3,617	3,685	(68)	(1.85)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	26,293	15,948	10,345	64.87
Otros impuestos retenidos		596	1,566	(970)	(61.94)
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>34,212</b>	<b>26,176</b>	<b>8,036</b>	<b>30.70</b>
PASIVO NO CIRCULANTE:					
Beneficios a los Empleados	9	114	100	14	14.00
Obligaciones por arrendamiento	13	35,867	36,081	(214)	(0.59)
<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b>35,981</b>	<b>36,181</b>	<b>(200)</b>	<b>(0.55)</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>70,193</b>	<b>62,357</b>	<b>7,836</b>	<b>12.57</b>
PATRIMONIO CONTABLE:					
Patrimonio contribuido - Neto	10	25,813,829	26,084,657	(270,828)	(1.04)
Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)	-	-
Utilidades acumuladas		3,179,238	2,917,787	261,451	8.96
<b>Total Patrimonio participación controladora</b>		<b>28,627,930</b>	<b>28,637,307</b>	<b>(9,377)</b>	<b>(0.03)</b>
Participación no controladora					
<b>Total Patrimonio</b>		<b>28,627,930</b>	<b>28,637,307</b>	<b>(9,377)</b>	<b>(0.03)</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio Contable</b>		<b>28,698,123</b>	<b>28,699,664</b>	<b>(1,541)</b>	<b>(0.01)</b>



Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUC A) y subsidiaria					
Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4) Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2021 y 2020					
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs					
	Nota	1T		Variación	
		2021 \$	2020 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	753,092	729,081	24,011	3.29
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	12	78,262	71,915	6,347	8.83
Administración	13	14,012	12,618	1,394	11.05
Total de gastos		92,274	84,533	7,741	9.16
Utilidad de operación		660,818	644,548	16,270	2.52
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	15,323	13,635	1,688	12.38
Intereses a cargo	13	(944)	(965)	21	(2.18)
Otros (gastos) - Neto		(19)	(8)	(11)	137.50
Total resultado de Financiamiento		14,360	12,662	1,698	13.41
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		675,178	657,210	17,968	2.73
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		675,178	657,210	17,968	2.73
Otras partidas integrales		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del periodo		675,178	657,210	17,968	2.73
Utilidad del ejercicio atribuible a:					
Participación Controladora		675,178	657,210	17,968	2.73
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad Integral Neta del periodo		675,178	657,210	17,968	2.73
Número de CBFIs en circulación a la fecha de cierre de cada periodo		1,227,412,275	1,227,312,411	99,864	0.01
Utilidad Integral Neta Básica por CBFi en circulación a la fecha de cierre del periodo	10	0.550082	0.535487	0.014595	2.73

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 marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020						
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 2020	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
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(272,040)		(413,727)	(685,767)		(685,767)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	1,212			1,212		1,212
Utilidad Integral Neta del año			675,178	675,178		675,178
Saldos al 31 de marzo de 2021	25,813,829	(365,137)	3,179,238	28,627,930		28,627,930

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUCA) y subsidiaria			
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4) Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020			
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos			
	Nota	Marzo	
		2021 \$	2020 \$
<b>Utilidad del período antes de impuestos</b>		675,178	657,210
<b>Ajustes a la Utilidad</b>			
Intereses a favor	5	(15,323)	(13,635)
Intereses a cargo	13	944	965
Pago en CBFIs a los miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	10	1,212	328
Depreciación y Amortización del año (principalmente derechos de arrendamiento)	13	737	732
<b>Efectivo Generado por resultados</b>		662,748	645,600
<b>Actividades de operación:</b>			
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas (Aumento) en pagos anticipados	8	630 (890)	- (4,996)
Disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar (Disminución) aumento en Proveedores y pasivos acumulados	6	98,371 (1,271)	103,141 1,908
Aumento en Cuentas por pagar a partes relacionadas (Disminución) en otros impuestos retenidos por pagar	8	10,345 (970)	3,443 (905)
Aumento en Beneficios a los Empleados	9	14	11
<b>Aumento de efectivo neto por capital de trabajo</b>		106,229	102,602
<b>Aumento de efectivo neto por la operación</b>		768,977	748,202
<b>Actividades de inversión:</b>			
Intereses a favor	5	15,323	13,635
Propiedades de Inversión	7	(52,879)	-
Equipo de cómputo		(13)	(59)
<b>Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión</b>		(37,569)	13,576
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	13	(1,226)	(1,185)
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	10	(685,767)	(656,573)
<b>Efectivo utilizado por actividades de financiamiento</b>		(686,993)	(657,758)
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		44,415	104,020
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,442,769	793,130
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>		1,487,184	897,150

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUCA) y subsidiaria					
Conciliación NOI / FFO / AFFO Por el 1T de 2021 y 2020					
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs					
	Nota	1T		Variación	
		2021 \$	2020 \$	\$	%
-					
- Ingresos por arrendamiento	11	753,092	729,081	24,011	3.29
Utilidad de operación		660,818	644,548	16,270	2.52
Depreciación y Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	13	737	732	5	0.68
<b>NOI</b>		661,555	645,280	16,275	2.52
<b>Margen NOI</b>		87.85%	88.51%	-0.66%	(0.75)
Utilidad integral - Neta del periodo		675,178	657,210	17,968	2.73
<b>FFO</b>		675,178	657,210	17,968	2.73
Reparto de excedente de efectivo		23,500	-	23,500	
Capex		(15,000)	(19,800)	4,800	(24.24)
<b>AFFO</b>		683,678	637,410	46,268	7.26
-					
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,422,551	1,227,324,227	88,048	0.01
AFFO por CBFIs		0.557003	0.519349	0.037658	7.25

## **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 EDUCA (nombre comercial), es un contrato de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA"), celebrado el 19 de septiembre de 2017 en la Ciudad de México, entre Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Grupo Nagoin, S. A. de C. V., como Fideicomitente, los Tenedores de CBFIs como Fideicomisarios y CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común. FIBRA EDUCA, fue constituida bajo la legislación mexicana aplicable, teniendo una duración necesaria para el cumplimiento de sus fines.

La principal actividad de FIBRA EDUCA es adquirir, desarrollar, arrendar y operar Propiedades de Inversión, preponderantemente que se destinen al sector educativo en México.

Las oficinas centrales de FIBRA EDUCA se encuentran ubicadas en Av. San Jerónimo, número 458 Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01900, en la Ciudad de México, teléfono 52 (55) 8842-5500.

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 31 de marzo de 2021, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277 como de FEM, eliminando para dichos efectos los saldos y operaciones celebradas entre ambas Entidades.

FIBRA EDUCA fue constituida mediante la aportación inicial de \$1 peso, pagado por el Fideicomitente al Fiduciario. Desde la fecha de su constitución y hasta la fecha de colocación en el mercado de valores de la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”), (27 de junio de 2018), FIBRA EDUCA no tuvo ninguna operación.

Con motivo de las operaciones de formación iniciales del Fideicomiso, el 27 de junio de 2018, llevaron a cabo las transacciones que se describen a continuación:

- a) Los Fideicomitentes Adherentes Iniciales contribuyeron con una Cartera de Aportación al Fideicomiso a cambio de 764,000,000 CBFIs, con valor de \$20 pesos cada uno, equivalentes a \$15,280,000. Esta Cartera de Aportación se encuentra integrada por, i) 47 Inmuebles pertenecientes al sector educativo con un Área Bruta Rentable (“ABR”) de 318,272 m<sup>2</sup>, de los cuales, 4 eran predios que serían desarrollados por los Arrendatarios (Véase Nota 7), 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.

El 6 de diciembre de 2019, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó, 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 los Inmuebles.

Al 31 de marzo de 2021 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>. Dichos Inmuebles 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 marzo de 2021, 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, entre otros, 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 marzo de 2021**

1. 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, para liquidar el 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del 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 y Miembros Independientes de Comités y Ejecutivos del Administrador.
2. El 23 de febrero de 2021, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de la 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 a \$0.558709 pesos por CBFi.

### **Nota 2 - Bases de presentación**

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de marzo de 2021, 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 2020.

Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2021 y por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2021, 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 2020, 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 aceptada en el mercado.

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 a continuación:

- 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, principalmente se derivan como consecuencia 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 y estable para cumplir con sus obligaciones de pago del arrendamiento y consecuentemente FIBRA EDUCA estima mantener los niveles oportunos de cobranza previstos en los contratos de arrendamiento.

Al 31 de marzo de 2021, los planes que ha seguido el Fideicomiso durante la pandemia del SARS-CoV-2, nos ha permitido continuar en 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.

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

#### *2.5. Consolidación*

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

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

#### **Nota 3 - Administración de Riesgos**

A partir de la crisis sanitaria derivada de la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud y por el Consejo de Salubridad General, por la transmisión y propagación del COVID 19, el escenario económico en el país ha sufrido un deterioro evidente. Para la operación de FIBRA EDUCA, la suspensión de actividades, que afecta de manera específica a través del cierre de planteles educativos decretado por las autoridades en todo el país, puede implicar un riesgo por la afectación en la generación de ingresos 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**

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

En la fecha de autorización de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, 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.

##### ***Modificaciones a IAS 1 Clasificación de Pasivos como Circulante y no-circulante***

Las modificaciones a IAS 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de situación financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si el Fideicomiso va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del ‘acuerdo’ para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, permitiendo su adopción anticipada.

##### ***Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual***

Las modificaciones actualizan a la IFRS 3 para que se pueda referir al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 Gravámenes, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual) al mismo tiempo o anticipadamente.

### **Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020**

#### *IFRS 9 Instrumentos Financieros*

La modificación aclara que al aplicar la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre el Fideicomiso (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por el Fideicomiso o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

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

Las siguientes IFRS nuevas y modificadas que se han emitido y que aún no están vigentes, no son aplicables para FIBRA EDUC A, dada la naturaleza de sus operaciones:

IFRS 17	<i>Contratos de Seguro</i>
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IAS 16	<i>Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados</i>
Modificaciones a IAS 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura</i>

### **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:

	Marzo 2021 \$	Diciembre 2020 \$	Variación Marzo 2021 - Diciembre 2020	
			\$	%
No. de Títulos	11,613,053	10,757,484	855,569	7.95
Tasa	3.97%	4.34%		
Plazo	1 Día	1 Día		
Monto de la Inversión	1,487,129	1,442,711	44,418	3.08
Efectivo en Bancos	55	58	(3)	(5.17)
Total efectivo y equivalentes de efectivo	1,487,184	1,442,769	44,415	3.08

Los intereses a favor obtenidos de estas inversiones por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2021 y 2020, ascendieron a \$15,323 y \$13,635, 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 marzo de 2021 y del 1 de enero al 31 diciembre de 2020.

	Marzo 2021 \$	Diciembre 2020 \$	Variación Marzo 2021 - Diciembre 2020	
			\$	%
Saldo inicial	458,431	1,147,118	(688,687)	(60.04)
Mas (menos):				
Devolución del IVA		(277,106)	277,106	(100.00)
Acreditamientos de IVA por ingresos de arrendamiento	(120,495)	(473,493)	352,998	(74.55)
IVA acreditable principalmente por servicios de mantenimiento, honorarios, entre otros	22,124	61,912	(39,788)	(64.27)
Saldo al cierre del periodo	360,060	458,431	(98,371)	(21.46)

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra a continuación:

Marzo 2021	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)	6,939,548	-	-	52,879	6,992,427
Terrenos	2,125,211	-	-	-	2,125,211
Gastos Accesorios	1,244,450	-	-	-	1,244,450
Ajuste por Revaluación - Neto	3,791,514	-	-	-	3,791,514
Total Propiedades de Inversión	26,752,156	-	-	52,879	26,805,035

- 1) Durante el 1T 2021, el Fideicomiso realizó construcciones de canchas de futbol y albercas por \$52,879, en sus Inmuebles del sector educativo a través de su Parte Relacionada Marco Empresarial con Ideales Económicos, S. A. de C. V.

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>.

Al 31 de marzo de 2021, dos de los Activos Iniciales de la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso (ICEL Pachuca y Universidad Lamar Tepatlán) están en proceso de desarrollo, siendo responsabilidad del Arrendatario respectivo la construcción y terminación de los mismos. Cabe señalar que el pago de la Renta relativa de estos Inmuebles fue exigible y pagadera desde el 27 de junio de 2018, fecha en que entraron en vigor los Contratos de Arrendamiento.

Los Inmuebles se encuentran ubicados en 18 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional, distribuidos según 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>

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 diciembre de 2020, FIBRA EDUCA tiene las siguientes cuentas por cobrar y por pagar:

	Marzo 2021	Diciembre 2020	Variación Marzo 2021 - Diciembre 2020	
			\$	%
<b>Cuentas por cobrar</b>				
Desarrollo JNG Azcapotzalco, S. A. de C. V. (1)	-	263	(263)	(100.00)
Desarrollo JNG Coyoacán, S. A. de C. V. (1)	-	367	(367)	(100.00)
	-	630	(630)	(100.00)
<b>Cuentas por pagar</b>				
Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C. (2)	26,293	15,948	10,345	64.87

- (1) Se deriva del derecho de cobro por los ingresos de arrendamiento de inmuebles en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso.
- (2) Corresponde a los servicios de mantenimiento a los inmuebles que conforman la Cartera del Patrimonio de FIBRA EDUCA del último mes de cada periodo.

Las operaciones con partes relacionadas de: i) remodelación de inmuebles; ii) ingresos por arrendamiento; iii) mantenimiento y, iv) 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 2021 \$
Saldo al 1 de enero de 2021	100
Costo Neto del periodo	14
Saldo al 31 de marzo de 2021:	114

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

Como se menciona en la Nota 1, FIBRA EDUCA ha puesto en circulación 37,539 CBFIs con la finalidad de pagar el 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso y el 50% de los incentivos a los Ejecutivos del Administrador de FIBRA EDUCA. Al 31 de marzo de 2021, se encontraban en circulación 1,227,412,275 CBFIs.

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 superior a ese importe, se considera reembolso de aportaciones de los Tenedores, y se muestra disminuyendo el saldo de patrimonio contribuido.

A continuación, se muestra un resumen de las Distribuciones realizadas por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2021:

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 de 2020	16 de febrero	4 de marzo	272,040	413,727	685,767	0.558709

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2021 y 2020, la Utilidad Integral Neta Básica por cada CBFIs ascendió a \$0.550082 y \$0.535487 pesos mexicanos, 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 y AFFO por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2021 y 2020 fue de \$675,178 y \$657,210 y de \$683,678 y \$637,410, respectivamente.

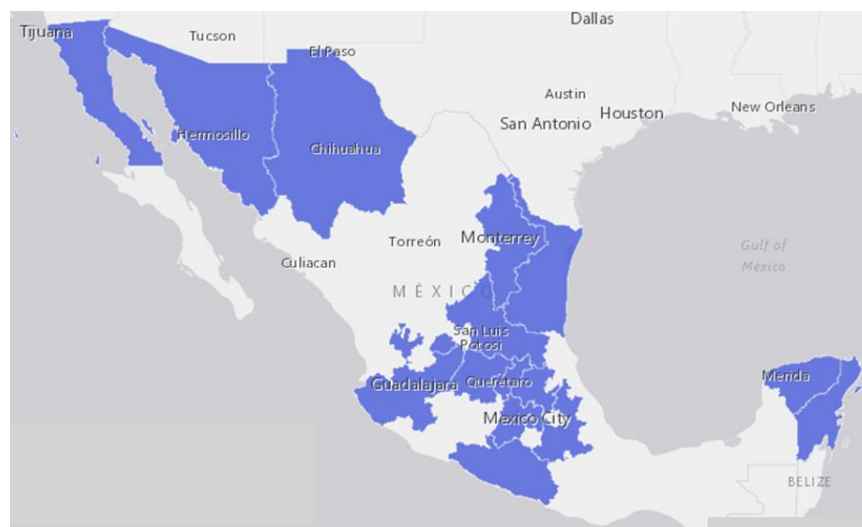
### **Nota 11 - Ingresos por arrendamiento**

Con base en los 13 Contratos de Arrendamiento que mantiene vigentes con 6 de sus partes relacionadas, al 31 de marzo de 2021 FIBRA EDUCA tiene arrendados los 59 inmuebles que conforman su Cartera del Patrimonio.

A continuación, se presentan los Ingresos por arrendamiento por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2021 y 2020, atendiendo a la distribución por segmento:

Enero a Marzo 2020 \$		Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	Enero a Marzo 2021 \$	Variación	
					Enero a Marzo 2021 / 2020	
					\$	%
637,291	Planteles Universitarios	19	391,582	658,244	20,953	3.29
64,579	Oficinas	5	34,907	66,730	2,151	3.33
27,211	Centros de Aprendizaje	35	22,707	28,118	907	3.33
729,081	Total	59	449,196	753,092	24,011	3.29

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:

	1T		Variación	
	2021 \$	2020 \$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	72,643	67,473	5,170	7.66
Seguros y Fianzas	4,019	2,846	1,173	41.22
Predial	1,600	1,596	4	0.25
<b>Total gastos de Operación y Mantenimiento</b>	<b>78,262</b>	<b>71,915</b>	<b>6,347</b>	<b>8.83</b>

(1) Corresponde a las actividades de mantenimiento de los Inmuebles de FIBRA EDUCA, de conformidad con lo establecido en el contrato de Mantenimiento y conservación que mantiene vigente el Fideicomiso con su Parte Relacionada Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C.

### **Nota 13 - Gastos de Administración**

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

	1T		Variación	
	2021 \$	2020 \$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social	10,000	8,428	1,572	18.65
Emolumentos a los miembros de los Comités	1,135	1,010	125	12.38
Amortización de los derechos de arrendamiento (1)	688	689	(1)	(0.15)
Gastos generales de oficina	1,016	1,065	(49)	(4.60)
Honorarios profesionales	226	270	(44)	(16.30)
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	907	1,112	(205)	(18.44)
Otros	40	44	(4)	(9.09)
<b>Total gastos de Administración</b>	<b>14,012</b>	<b>12,618</b>	<b>1,394</b>	<b>11.05</b>

(1) Corresponde a la amortización de los Derechos de Arrendamiento.

A continuación, se presenta un resumen de los movimientos por los Derechos y Obligaciones por el subarrendamiento al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

<b>Derechos de Arrendamiento</b>	Marzo 2021 \$	Diciembre 2020 \$
Saldo Inicial	35,754	38,506
Menos Amortización del año	(688)	(2,752)
Saldo Final	35,066	35,754

<b>Obligaciones de Arrendamiento al 31 de marzo de 2021</b>	Corto plazo \$	Largo plazo \$	Total \$
Saldo Inicial	3,685	36,081	39,766
Traspaso de Largo a Corto Plazo	866	(866)	
Intereses	87	857	944
Pagos realizados	(1,021)	(205)	(1,226)
Saldo Final	3,617	35,867	39,484

<b>Obligaciones de Arrendamiento al 31 de diciembre de 2020</b>	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 Final	3,685	36,081	39,766

#### **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 por sector que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, dividiendo sus segmentos por tipo de inmueble.

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

A continuación, se incluye la información por segmentos del 1 de enero al 31 de marzo de 2021:

Sector	Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	NOI	
			1T 2021	
			\$	%
Planteles Universitarios	19	391,582	584,501	88.80
Oficinas	5	34,907	55,776	83.58
Centros de Aprendizaje	35	22,707	21,278	75.67
Total	59	449,196	661,555	87.85

#### **Nota 15 - Compromisos**

Al 31 de marzo de 2021, FIBRA EDUCA tiene celebrados 13 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	16,847,868
Total	37,934,388

### **Nota 16 – Hechos posteriores**

1. El 22 de abril de 2021, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 10,276 CBFIs, que se encontraban en esa fecha en Tesorería, como pago del 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités 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 y Miembros Independientes de Comités. Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,422,551.
2. En sesión del Comité Técnico celebrada el 20 de abril de 2021, por voto unánime, se aprobó el pago de la Distribución del Resultado Riscal y Reembolso del Patrimonio Fideicomiso por \$683,678, que corresponden a las operaciones del 1T 2021, que deberá llevarse a cabo a más tardar el 13 de mayo de 2021.

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2021, fueron autorizados para su emisión el 20 de abril de 2021, por el Mtro. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).