



FIBRA EDUCA | Estados Financieros Segundo Trimestre
2019 FIBRA EDUCA | Informe Trimestral 2T 2019

Tiene el gusto de invitarte a su
Conferencia Telefónica
RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2019
Jueves 1 de agosto de 2019
Hora: 9:00 hrs. (Ciudad de México)
Para acceder, favor de marcar:

+52 (55) 2881-4629 – Participantes México DF (Principal)
+52 (55) 2881-4628– Participantes México DF (Alternativo)
+1 (888) 858-3559– Participantes, USA 800 TollFree
+1 (917) 341-2829– Participantes, USA New York

Participantes:

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

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





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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CONSOLIDADOS CONDENSADOS
AL 30 DE JUNIO DE 2019**





**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019**

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

Estados Intermedios de Situación Financiera Consolidados Condensados (no auditados) (Notas 1 a 3)
Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Cifras en Miles de Pesos Mexicanos

	Nota	2019	2018	Variación	
		Junio \$	Diciembre \$	\$	%
<u>Activo</u>					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	4,995,072	6,894,234	(1,899,162)	(28)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	11,160	12,902	(1,742)	(14)
Pagos anticipados		3,625	2,906	719	25
Impuesto al valor agregado por recuperar	5	906,389	1,887,674	(981,285)	(52)
Total del activo circulante		5,916,246	8,797,716	(2,881,470)	(33)
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Propiedades de Inversión	6	22,074,171	19,131,998	2,942,173	15
Equipo de cómputo - Neto		333	251	82	33
Depósitos en Garantía		24		24	100
Derechos de arrendamiento	3	33,942		33,942	100
Activo Intangible - Neto		941	941	0	0
Total del activo no circulante		22,109,411	19,133,190	2,976,221	16
Total del activo		28,025,657	27,930,906	94,751	0
<u>Pasivo y Patrimonio Contable</u>					
PASIVO CIRCULANTE:					
Proveedores y pasivos acumulados		44,712	2,391	42,321	1,770
Obligaciones de arrendamiento	3	6,264		6,264	100
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	18,287		18,287	100
Otros impuestos retenidos por pagar		1,582	871	711	82
Total del pasivo circulante		70,845	3,262	67,583	2,072
PASIVO NO CIRCULANTE					
Obligaciones por arrendamiento	3	30,516		30,516	100
Total del pasivo no circulante		30,516		30,516	100
Total del pasivo		101,361	3,262	98,099	3,007
PATRIMONIO CONTABLE					
Patrimonio contribuido - Neto	7	27,641,094	27,924,775	(283,681)	(1)
Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)	0	0
Resultados acumulados		648,339	368,006	280,333	76
Total Patrimonio participación controladora		27,924,296	27,927,644	(3,348)	(0)
Participación no controladora					
Total Patrimonio		27,924,296	27,927,644	(3,348)	(0)
Total del pasivo y patrimonio		28,025,657	27,930,906	94,751	0



**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019**

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

Estados Intermedios de Resultados Integrales Consolidados Condensados (no auditados) (Notas 1 a 3 y 8)
Por los periodos comprendidos del 1 de Abril al 30 de Junio de 2019 y 2018

Cifras en Miles de Pesos Mexicanos

2018		Nota	2019	
Enero a Junio			Abril a Junio	Enero a Junio
22,015	Ingresos por rentas	8	521,100	1,024,778
1,754	Gastos de:			
612	Operación y Mantenimiento	9	48,847	95,600
	Administración	10	45,642	59,665
2,366	Total de gastos		94,489	155,265
19,649	Utilidad de operación		426,611	869,513
1,611	Resultado de Financiamiento			
	Intereses a favor	4	159,308	315,547
	Intereses a cargo	3	(834)	(1,668)
	Fluctuación cambiaria - Neto		3	5
	Otros gastos financieros - Neto		(4)	(6)
1,611	Total resultado de Financiamiento		158,473	313,878
21,260	Utilidad antes de impuestos a la utilidad		585,084	1,183,391
	Impuestos a la Utilidad			
21,260	Utilidad del periodo		585,084	1,183,391
	Otras partidas integrales			
21,260	Utilidad Integral - Neta del periodo		585,084	1,183,391
	Utilidad del ejercicio atribuible a:			
21,260	Participación Controladora		585,084	1,183,391
	Participación no controladora			
21,260	Utilidad del periodo		585,084	1,183,391
0.017325	Utilidad Neta e Integral básica por CBFIs		0.476739	0.964252
1,227,130,401	Número de CBFIs		1,227,263,448	1,227,263,448



**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019**

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

Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio Contable Consolidados Condensados (no auditados) (Notas 1 a 3)
Al 30 de Junio de 2019 y 31 de Diciembre de 2018

Cifras en Miles de Pesos Mexicanos

	Nota	Patrimonio Contribuido - Neto \$	Gastos de Emisión \$	Utilidades Acumuladas \$	Total Patrimonio \$
Recursos obtenidos de la oferta pública	7	8,200,000			8,200,000
Aportación inicial de inmuebles	7	15,280,000			15,280,000
Sobre - Asignación de la oferta pública	7	1,062,608			1,062,608
Subtotal de Aportaciones		24,542,608			24,542,608
Gastos de Emisión	7		(365,137)		(365,137)
Utilidad Integral del año	7			506,112	506,112
Determinación de Valor Razonable por Contibución de Propiedades		3,838,599			3,838,599
Distribuciones de Patrimonio y Resultado Fiscal	7	(456,432)		(138,106)	(594,538)
Saldos al 31 de diciembre de 2018		27,924,775	(365,137)	368,006	27,927,644
Distribuciones de Patrimonio y Resultado Fiscal	7	(286,355)		(903,058)	(1,189,413)
Pago de CBFIs a los Miembros de los Comites	7	2,674			2,674
Utilidad Integral del periodo				1,183,391	1,183,391
Saldos al 30 de junio de 2019		27,641,094	(365,137)	648,339	27,924,296



**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019**

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

Estados Intermedios de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados (no auditados) (Notas 1 a 3)
Al 30 de Junio de 2019 y 31 de Diciembre de 2018

Cifras en Miles de Pesos Mexicanos

	Nota	2019	2018	Variación	
		Junio \$	Diciembre \$	\$	%
Utilidad del período antes de impuestos		1,183,391	506,112	677,279	134
Ajustes a la Utilidad					
Intereses a favor	4	(315,547)	(270,051)	(45,496)	17
Intereses a cargo	3	1,668		1,668	100
Pago de CBFIs a los Miembros de los Comites		2,674		2,674	100
Depreciación del periodo		48	7	41	586
Amortización del periodo	3	1,170		1,170	100
Ajuste por revaluación - Propiedades de Inversión			679,536	(679,536)	(100)
Efectivo Generado por resultados		873,404	915,604	(42,200)	(5)
Aumento en:					
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	1,742	(12,902)	14,644	(114)
Aumento en pagos anticipados		(719)	(2,906)	2,187	(75)
Disminución (aumento) en el Impuesto al valor agregado por recuperar	5	981,285	(1,887,674)	2,868,959	(152)
Aumento en Proveedores y pasivos acumulados		42,321	2,391	39,930	1,670
Aumento en Cuentas por pagar a Partes Relacionadas	8	18,287		18,287	100
Aumento en otros impuestos retenidos por pagar		711	871	(160)	(18)
Aumento (disminución) de efectivo neto por capital de trabajo		1,043,627	(1,900,220)	2,943,847	(155)
Aumento (disminución) de efectivo neto por la operación		1,917,031	(984,616)	2,901,647	(295)
Actividades de inversión:					
Intereses recibidos	4	315,547	270,051	45,496	17
Depósitos en Garantía		(24)		(24)	100
Propiedades de Inversión	6	(2,942,173)	(692,935)	(2,249,238)	325
Equipo de cómputo		(130)	(258)	128	(50)
Activos intangibles			(941)	941	(100)
Efectivo utilizado en actividades de inversión		(2,626,780)	(424,083)	(2,202,697)	519
Actividades de financiamiento:					
Recursos obtenidos por oferta pública			9,262,608	(9,262,608)	(100)
Gastos de emisión			(365,137)	365,137	(100)
Distribuciones de patrimonio y resultado fiscal	7	(1,189,413)	(594,538)	(594,875)	100
Efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento		(1,189,413)	8,302,933	(9,492,346)	(114)
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,899,162)	6,894,234	(8,793,396)	(128)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		6,894,234		6,894,234	100
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		4,995,072	6,894,234	(1,899,162)	(28)



**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019**

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

Conciliación NOI / FFO / AFFO
Por los periodos del 1 de Abril al 30 de Junio de 2019 y 2018

Cifras en Miles de Pesos Mexicanos

	Nota	2019	2018	Variación	
		Abril - Junio \$	Abril - Junio \$	\$	%
Ingresos Netos		521,100	22,015	499,085	2,267
Utilidad de operación		426,611	19,649	406,962	2,071
Depreciación		28		28	100
Amortización		585		585	100
NOI		427,224	19,649	407,575	2,074
Margen NOI		81.99%	89.25%		
FFO					
Utilidad Neta		585,084	21,260	563,824	2,652
Provisiones no sujetas al FFO		17,659		17,659	100
FFO		602,743	21,260	581,483	2,735
Capex					
AFFO		602,743	21,260	581,483	2,735
Número de CBFIs en circulación	7	1,227,263,448	1,227,130,401	133,047	
Reparto por CBFIs	7	0.491128	0.017325	0.4738	
Utilidad Fiscal		444,042			
Reparto del resultado fiscal		0.361815			
		73.67%			
Rembolso de aportaciones al patrimonio		0.129313			
		26.33%			



**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019**

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

Nota 1 - Historia y Actividad del Fideicomiso

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

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

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

- (1) El 15 de marzo de 2018, se llevó a cabo el contrato de servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, con el propósito principal de que FEM pueda llevar a cabo la administración del Fideicomiso F/3277. FEM no cobrará contraprestación alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar a FEM, la cantidad mensual que sea suficiente para mantener cada mes, como fondo de gastos y reembolsos, el equivalente a \$2,500, que servirá para que el administrador pueda efectuar los pagos de gastos reembolsables.



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019

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.

El 27 de junio de 2018, se llevó a cabo la emisión de 410,000,000 CBFIs, a un precio de \$20 pesos cada uno, equivalente 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 fueron por \$365,137.

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 encuentra integrada por, i) 47 inmuebles pertenecientes al sector educativo con un Área Bruta Rentable (“ABR”) de 318,272 m² y ii) 5 inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m². Éstos 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%.

Con motivo de la aportación inicial de los 52 inmuebles, en abril de 2018, con condición suspensiva a la oferta inicial y al cruce, se celebraron 6 contratos de arrendamiento con una duración de 15 años; la fecha que dio inicio al arrendamiento de estos inmuebles fue en junio de 2018. Al 30 de junio de 2019, el plazo remanente de estos contratos es de 14 años. De conformidad con lo establecido en estos contratos, el valor de la renta mensual asciende a \$167,405; éste monto 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 ajuste por actualización al valor de la renta mensual de estos inmuebles, se llevará a cabo en julio de 2019, con efecto retroactivo de los 4 días correspondientes a junio de 2019.

En sesión del Comité Técnico, celebrada el 24 de octubre de 2018, se resolvió aprobar la primera Distribución del resultado fiscal y patrimonio a los Tenedores de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, que corresponden a la operación del 27 de junio al 30 de septiembre de 2018, por \$594,538, mismos que fueron pagados el 26 de noviembre de 2018.

El Fideicomiso F/3277, mantiene una inversión en acciones permanente del 99.99% en FEM, quien tiene como principal actividad proporcionar los servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración de los activos que formen parte del Patrimonio del



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019

Fideicomiso. Éstos Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277 como de FEM.

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 está sujeto al Impuesto sobre la Renta (“ISR”). Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188, de la LISR establecen que el Fideicomiso deberá distribuir anualmente al menos, el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFIs.

Eventos relevantes ocurridos del 1 de enero al 30 de junio de 2019

1. En sesión del Comité Técnico, celebrada el 22 de enero de 2019, se resolvió aprobar la segunda Distribución del resultado fiscal y patrimonio a los Tenedores de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, que corresponden a la operación del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2018 (cuarto trimestre de 2018), por \$591,108. Dicho dividendo fue liquidado el 25 de febrero de 2019 (Véase Nota 7).
2. Con base en los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 6 de diciembre de 2018, FIBRA EDUCA anunció el 13 de febrero de 2019, que pondrá en circulación 117,715, CBFIs equivalente a \$2,374, que a esa fecha se encontraban en tesorería, con la finalidad de poder liquidar los emolumentos adeudados a los miembros de los Comités del Fideicomiso. Después de la haber surtido los efectos de la emisión mencionada anteriormente, los CBFIs ascienden a 1,227,248,116. (Véase Nota 7).
3. El 12 de marzo de 2019, FIBRA EDUCA, adquirió en Guadalajara Jalisco un inmueble para su cartera con un ABR de 4,460 m² por un precio de \$207,091, el cual, bajo un arrendamiento que inicia a partir de esa fecha con vigencia por los próximos 15 años, generará una renta anual de \$26,675, un CAP RATE del 11.50% y un NOI esperado del 89.28%. (Véase Nota 6).
4. El 29 de marzo de 2019, FIBRA EDUCA, recibió por parte de las autoridades correspondientes la devolución parcial de Impuesto al Valor Agregado por \$1,207,791. (Véase Nota 5), dicho monto incluye su respectiva actualización por \$19,137, la cual se incluye dentro del rubro de intereses a favor.
5. El 22 de abril de 2019, FIBRA EDUCA, adquirió en Ciudad Mante Tamaulipas, un inmueble para su cartera con un ABR de 2,932 m² por un precio de \$124,689, el cual, bajo un arrendamiento que inicia a partir de esa fecha con vigencia por los próximos 15 años, generará una renta anual de \$16,774, un CAP RATE del 11.97% y un NOI esperado del 89%. (Véase Nota 6).



**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019**

6. El 3 de mayo de 2019, FIBRA EDUCA, adquirió en Ecatepec Estado de México, un inmueble para su cartera con un ABR de 6,375 m² por un precio de \$318,705 el cual, bajo un arrendamiento que inicia a partir de esa fecha con vigencia por los próximos 15 años, generará una renta anual de \$41,052, un CAP RATE del 11.50% y un NOI esperado del 89.28%. (Véase Nota 6).
7. El 9 de mayo de 2019, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del público inversionista que, el proceso de puesta en circulación de 15,332 CBFIs actualmente en tesorería, equivalente a \$300, como pago de Emolumentos a los miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso en cumplimiento de 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. Se hace de su conocimiento que lo anterior, también fue aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores el pasado 6 de diciembre de 2018. una vez llevado a cabo lo anterior, se encontrarán en circulación 1,227,263,448 CBFIs emitidos por FIBRA EDUCA.
8. El 9 de mayo de 2019, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del público inversionista que se acordó pagar una distribución en efectivo, correspondiente a las operaciones realizadas del 1 de enero al 31 de marzo de 2019, por un monto total de \$598,305 que entre el total de CBFIs en circulación, equivale a 0.4875 pesos por CBFIs. El pago de la distribución en efectivo se hizo en una sola exhibición y se efectuó el día 20 de mayo de 2019. el ex derecho se aplica el 16 de mayo de 2019. el registro se hará el 17 de mayo de 2019 (Véase Nota 7).
9. El 28 de junio de 2019, FIBRA EDUCA, adquirió en Acapulco de Juárez Guerrero, un inmueble para su cartera con un ABR de 41,911 m² por un precio de \$2,111 millones, el cual, bajo un arrendamiento que inicia a partir de esa fecha con vigencia por los próximos 15 años, generará una renta anual de \$272 millones, un CAP RATE del 11.50% y un NOI esperado del 89.00%. (Véase Nota 6).

Nota 2 - Bases de presentación

Los Estados Financieros Consolidados Condensados han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 34 “Información Financiera Intermedia”. Las políticas y criterios contables utilizadas en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados, convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2018.



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019

Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, al 30 de junio de 2019 y por el periodo del 1 de abril al 30 de junio de 2019, deberán ser leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, preparado 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 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, según se describe en el punto 2.2 de éstos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.

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.

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 de la siguiente manera:

- Nivel 1. Se considera precios de cotizaciones 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.



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019

2.3. Moneda Funcional y de Informe

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

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

2.4. Negocio en Marcha

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

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

2.5. Consolidación

La subsidiaria es toda entidad sobre la cual el FIBRA EDUCA, 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. La subsidiaria es consolidable en su totalidad desde la fecha en que el control es transferido a FIBRA EDUCA. Son desconsolidadas desde la fecha en que el control termina.

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

Nota 3 - Resumen de políticas contables significativas:

Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos - La IFRS 16 proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los Estados Financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios. La IFRS 16 reemplazará la guía de arrendamiento actual que incluye la IAS 17 Arrendamientos y las Interpretaciones relacionadas cuando entre en vigencia para los períodos contables que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La fecha de la aplicación inicial de la IFRS 16 para el Fideicomiso será el 1 de enero de 2019. El efecto más significativo para FIBRA EDUCA, consiste en el reconocimiento de los compromisos que mantiene por el arrendamiento de sus oficinas con vigencia de 15 años por \$4,560 anuales.

FIBRA EDUCA ha elegido la aplicación retrospectiva total de la IFRS 16 de acuerdo con la IFRS 16: C5 (a). En consecuencia, el Fideicomiso reformulará la información comparativa.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 traslada sustancialmente los requisitos contables del arrendador en la IAS 17.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento - FIBRA EDUCA hará uso del expediente práctico disponible en la transición a la IFRS 16 para no reevaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un arrendamiento de acuerdo con la IAS 17 y la IFRIC 4 continuará aplicándose a aquellos arrendamientos registrados o modificados antes del 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- Derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo identificado; y
- Derecho a dirigir el uso de ese activo

FIBRA EDUCA, aplicará la definición de un arrendamiento y la guía establecida en la IFRS 16 a todos los contratos de arrendamiento registrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019 (ya sea un arrendador o un arrendatario en el contrato de arrendamiento). Para la aplicación por primera vez de la IFRS 16, FIBRA EDUCA ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha demostrado que la nueva definición en la IFRS 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplan con la definición de un arrendamiento para FIBRA EDUCA.



**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019**

Bajo la IFRS 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos y tiene en cuenta estos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, la IFRS 16 ha cambiado y ampliado las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo un arrendador administra los riesgos que surgen de su interés residual en los activos arrendados.

Bajo la IFRS 16, un arrendador intermedio contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. Se requiere que el arrendador intermedio clasifique el subarrendamiento como un arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal (y no por referencia al activo subyacente como fue el caso según la IAS 17).

De conformidad con las disposiciones establecidas en la IFRS 16, FIBRA EDUCA no observó algún cambio en el registro, valuación o presentación de los ingresos que se derivan por arrendamiento, sin embargo, si existe un cambio en el registro, valuación y presentación del gasto por arrendamiento referente a sus oficinas que son sub-arrendadas.

Por lo anterior, el 1 de enero de 2019, FIBRA EDUCA reconoció como efecto inicial un activo (derechos de arrendamiento) y un pasivo (obligaciones por arrendamiento) de \$35,112. Por el periodo del 1 de abril al 30 de junio de 2019, FIBRA EDUCA, registro una amortización de los derechos de arrendamiento por \$585 e intereses por \$834 y de forma acumulada por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2019, registro una amortización de los derechos de arrendamiento por \$1,170 e intereses por \$1,668. Al 30 de junio de 2019, los derechos de arrendamiento, las obligaciones a corto y largo plazo ascienden a \$33,942 \$6,264 y \$30,516, respectivamente.



**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019**

Nota 4 - Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo, se integra principalmente por depósitos bancarios e inversiones temporales a la vista, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. A continuación, se presenta la integración de dicho saldo, así como algunas características:

	2019 Junio \$	2018 Diciembre \$	Variación	
			\$	%
No. de Títulos	49,539,682	68,921,471	(19,381,789)	(28)
Tasa	8.22%	7.90%		
Plazo	3 Días	2 Días		
Monto de la Inversión	4,994,806	6,892,247	(1,897,441)	(28)
Efectivo en Bancos	266	1,987	(1,721)	(87)
Total efectivo y equivalentes de efectivo	4,995,072	6,894,234		

Los intereses a favor obtenidos de éstas inversiones por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2019 y 2018, ascendieron a \$159,308 y \$1,611, respectivamente y por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2019 a \$156,239 y de forma acumulada del 1 de enero al 30 de junio de 2019 y 2018 fue de \$315,547 y \$1,611, respectivamente.

Nota 5 - Impuesto al Valor Agregado por recuperar

El Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) por recuperar fue generado principalmente por la aportación inicial del portafolio de inversión (Véase Nota 6) que se llevó a cabo el 27 de junio de 2018, el cuál ascendió a \$1,977,343.



**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019**

A continuación, se presentan los movimientos del saldo de IVA por recuperar en el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2019.

	2019 Junio \$
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1,887,674
Mas (menos):	
Devolución de IVA (1)	(1,188,654)
Acreditamientos de IVA por ingresos de arrendamiento (2)	(163,964)
IVA acreditable por adquisiciones de Propiedades de Inversión (3)	353,453
IVA acreditable principalmente por servicios de mantenimiento, honorarios, entre otros	17,880
Saldo al 30 de Junio de 2019	906,389

- (1) Como se menciona en la Nota 1, el 29 de marzo de 2019, FIBRA EDUCA, recibió por parte de las autoridades correspondientes la devolución parcial de IVA por \$1,188,654 más su actualización correspondiente que asciende a \$19,137 y que se presenta en el rubro de intereses a favor.
- (2) Acreditamientos de IVA causado de los ingresos por arrendamiento que asciende a \$163,964.
- (3) Como se menciona en la Nota 1, durante el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2019, FIBRA EDUCA adquirió 4 inmuebles, dichas adquisiciones generaron un IVA acreditable de \$353,453.

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019**

Nota 6 - Propiedades de Inversión

A continuación, se presenta un resumen de movimientos de las Propiedades de Inversión al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

	Del 1 de enero al 30 de junio de 2019				
	Saldo Inicial \$	Adiciones \$	Bajas \$	Otros Movimientos \$	Saldo Final \$
Usufructo	5,855,010				5,855,010
Nuda Construcción	4,400,716				4,400,716
Nuda Terrenos	2,395,707				2,395,707
Construcción	2,102,670	2,205,632			4,308,302
Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles	631,702	176,746			808,448
Terrenos	525,897	555,850			1,081,747
Derechos de registro	37,860	120			37,980
Gastos Notariales	18,592	3,448			22,040
Otros gastos relacionados con la adquisición de inmuebles	4,781	377			5,158
Ajuste por Revaluación - Neto	3,159,063				3,159,063
Total Propiedades de Inversión	19,131,998	2,942,173			22,074,171

	Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018				
	Saldo Inicial \$	Adiciones \$	Bajas \$	Otros Movimientos \$	Saldo Final \$
Usufructo		5,855,010			5,855,010
Nuda Construcción		4,400,716			4,400,716
Nuda Terrenos		2,395,707			2,395,707
Construcción		2,102,670			2,102,670
Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles		631,702			631,702
Terrenos		525,897			525,897
Derechos de registro		37,860			37,860
Gastos Notariales		18,592			18,592
Otros gastos relacionados con la adquisición de inmuebles		4,781			4,781
Ajuste por Revaluación - Neto				3,159,063	3,159,063
Total Propiedades de Inversión	0	15,972,935		3,159,063	19,131,998



**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019**

Como se menciona en la Nota 1, durante el primer semestre de 2019, FIBRA EDUCA adquirió 4 inmuebles en diferentes ciudades de la República Mexicana, teniendo así un ABR al 30 de junio de 2019 de 408,857 m², a esa misma fecha los inmuebles tienen una ocupación del 100%.

Nota 7 - Patrimonio Contable

Después de registrar las transacciones descritas en la Nota 1, el Patrimonio Contable, se analiza como se muestra a continuación:

	2019 Junio \$	2018 Diciembre \$	Variación	
			\$	%
Número de CBFIs	1,227,263,448	1,227,130,401	133,047	0.01
Valor Nominal por CBFIs	20	20		0.00
Total Patrimonio	24,545,282	24,542,608	2,674	0.01
Distribuciones de Patrimonio	(742,787)	(456,432)	(286,355)	62.74
Determinación de Valor Razonable por contribución de Propiedades	3,838,599	3,838,599	0	0.00
Total	27,641,094	27,924,775	(283,681)	63

A continuación, se muestra un resumen de las Distribuciones realizadas al 30 de junio de 2019:

	Patrimonio \$	Resultado Fiscal \$	Total \$
26 de Noviembre de 2018	456,432	138,106	594,538
25 de Febrero de 2019	93,774	497,334	591,108
20 de Mayo de 2019	192,581	405,724	598,305
Total Distribuciones de 2019	286,355	903,058	1,189,413



**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019**

Por los periodos del 1 de abril al 30 de junio de 2019 y 2018, la utilidad básica por cada CBFIs ascendió a \$0.476739 y \$0.017325, respectivamente, y por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2019 de \$0.487519 y de forma acumulada al 30 de junio de 2019 de \$0.964252. La utilidad básica por cada CBFIs, difiere principalmente del FFO y AFFO, porque para efectos de la utilidad básica se obtiene de la división de la utilidad neta del periodo entre el número de CBFIs en circulación al cierre de cada periodo, mientras que para efectos del FFO y AFFO se suman o restan a la utilidad del periodo ciertas partidas como el Ajuste por revaluación - Propiedades de Inversión, Variación cambiaria no realizada, algunas provisiones y gastos no recurrentes. Al 30 de junio de 2019 y 2018 el FFO y AFFO es igual a la utilidad neta del periodo.

Nota 8 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, FIBRA EDUCA, tiene las siguientes cuentas por cobrar, las cuales son originadas por el arrendamiento de los inmuebles en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso.

	2019 Junio \$	2018 Diciembre \$	Variación	
			\$	%
Interpretaciones Económicas, S. A. de C. V.	4,688		4,688	100
Inmobiliaria Ciudad del Sol Guadalajara, S. A. de C. V.	3,836		3,836	100
Postulando Ideas, S. A. de C. V.	2,636	12,902	(10,266)	(80)
Total	11,160	12,902	(1,742)	(14)

Al 30 de junio de 2019, FIBRA EDUCA mantiene una cuenta por pagar a Centro de Aprendizaje Montevideo, S. A. de C. V., por \$18,287, por concepto del mantenimiento de inmuebles.



**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019**

A continuación, se presenta un resumen de las operaciones realizadas con Partes Relacionadas, por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2019 y 2018, así como las operaciones acumuladas del 1 de enero al 30 de junio de 2019 y 2018.

2018		2019	
Abril a Junio		Abril a Junio	Enero a Junio
22,015	Ingresos por arrendamiento	521,100	1,024,778
608	Gastos de Operación y Mantenimiento		
	Mantenimiento	46,377	90,642
322	Seguros y fianzas		
824	Predial	1,412	2,823
1,754		47,789	93,465
	Gastos de Administración		
	Arrendamiento de Oficinas	1,170	1,170

Las operaciones celebradas del 2T2018, son las mismas a las acumuladas comprendidas entre el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2018, razón por la cual se presentan de forma indistinta.

- (1) Los ingresos por arrendamiento por el periodo del 1 de abril al 30 de junio de 2019, tuvieron un incremento del 3% respecto a los ingresos del primer trimestre del año en curso, debido a que FIBRA EDUCA, celebró 4 contratos de arrendamiento adicionales a los que ya tenía, con las características que se mencionan a continuación, todos ellos fueron celebrados con Partes Relacionadas:

Vigencia del Contrato de Arrendamiento		ABR (m2)	Ubicación del Inmueble	Duración del contrato de arrendamiento	Plazo Remanente del contrato	Renta Mensual \$
Inicio	Terminación					
28 de junio de 2019	28 de junio de 2034	41,911	Acapulco de Juárez Guerrero	15 Años	15 Años	22,740
3 de mayo de 2019	3 de mayo de 2034	6,375	Ecatepec Estado de México	14 Años y 10 meses	15 Años	3,421
22 de abril de 2019	22 de abril de 2034	2,932	C.D. Mante Tamaulipas	14 Años y 10 meses	15 Años	1,398
14 de marzo de 2019	14 de marzo de 2034	4,460	Guadalajara Jalisco	14 Años y 9 meses	15 Años	2,223
Total						<u>29,782</u>

Por tal motivo los ingresos del segundo trimestre de 2019, tuvieron un incremento respecto al trimestre pasado de \$17,422.

- (2) Los Gastos de Mantenimiento y Predial forman parte de los Gastos de Operación y Mantenimiento (Véase Nota 9).

(3) Corresponde a la amortización de conformidad a lo establecido con la IAS 16 (Véase Nota 3) El gasto del arrendamiento de las oficinas realizados con Partes Relacionadas, se presentan dentro del rubro de los Gastos de Administración (Véase Nota 10).

Nota 9 - Gastos de Operación y Mantenimiento

A continuación, se muestra la integración de los gastos de mantenimiento, por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2019 y 2018, así como las operaciones acumuladas del 1 de enero al 30 de junio de 2019 y 2018.

2018		2019	
Enero a Junio		Abril a Junio	Enero a Junio
608	Mantenimiento (1)	46,377	90,673
824	Predial (1)	1,412	2,823
322	Seguros y fianzas	1,058	2,104
1,754	Total gastos de operación y mantenimiento	48,847	95,600

Las operaciones celebradas del 2T2018, son las mismas a las acumuladas comprendidas entre el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2018, razón por la cual se presentan de forma indistinta.

(1) Los gastos por mantenimiento y predial se realizaron con Partes Relacionadas (Véase Nota 8).

Nota 10 - Gastos de Administración

A continuación, se muestra la integración de los gastos de administración, por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2019 y 2018, así como las operaciones acumuladas del 1 de enero al 30 de junio de 2019 y 2018.

2018		2019	
Enero a Junio		Abril a Junio	Enero a Junio
	Sueldos, salarios y seguridad social	6,754	13,290
	Emolumentos a los miembros de los Comités	920	4,699
	Arrendamiento (1)	585	1,170
	Teléfono e Internet	143	258
	Honorarios profesionales (2)	36,071	38,080
	Papelaría y gastos generales de oficina	10	36
612	Servicios Administrativos	296	296
	Otros	863	1,836
612	Total gastos de administración	45,642	59,665

Las operaciones celebradas del 2T2018, son las mismas a las acumuladas comprendidas entre el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2018, razón por la cual se presentan de forma indistinta.

- (1) El gasto de arrendamiento se realizó con Partes Relacionadas (Véase Nota 8).
- (2) El incremento del saldo de honorarios profesionales obedece principalmente al registro que hizo FIBRA EDUCA al 30 de junio de 2019, por \$35,660 que corresponden a los honorarios de los consultores relativos a la gestión de la devolución del IVA, mismos que se encuentran pendientes de pago a esa fecha.

Nota 11 - 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.



**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2019**

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

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

A continuación, se incluye la información por segmentos del 1 de abril al 30 de junio de 2019.

Marca o tipo de Inmueble	Número de Propiedades	ABR M ²	Ingreso Mensual \$	Ingreso Mensual por M ² (expresado en pesos)	Ingresos Acumulados Abri-Junio 2019 \$	Ingresos Abril-Junio por M ² (expresado en pesos)	NOI por Inmueble \$	Margen de NOI por Inmueble %	CAP RATE %
Quick Learning	35	22,707	8,722	384	26,167	1,152	18,254	69.76%	11.50%
Universidad Victoria Viaducto CDMX	1	17,788	11,206	630	33,619	1,890	27,392	81.48%	11.50%
Universidad Victoria Ecatepec	1	9,564	6,025	630	18,076	1,890	14,796	81.85%	11.50%
ICEL Pachuca	1	42,000	21,840	520	65,520	1,560	60,688	92.62%	11.50%
UNIVER Querétaro	1	46,802	24,337	520	73,011	1,560	67,659	92.67%	11.50%
LAMAR Tepatlán	1	38,300	14,554	380	43,662	1,140	39,341	90.10%	11.50%
Universidad Victoria Querétaro	1	30,000	11,400	380	34,200	1,140	30,707	89.79%	11.50%
IP Mérida	1	38,000	19,760	520	59,280	1,560	46,379	78.24%	11.50%
UNE Querétaro	1	31,514	11,975	380	35,926	1,140	25,153	70.01%	11.50%
UNE Tula	1	13,443	5,108	380	15,325	1,140	10,616	69.28%	11.50%
UNE Allende	1	13,440	5,107	380	15,321	1,140	10,663	69.60%	11.50%
UNE Huichapan	1	10,402	3,953	380	11,858	1,140	8,254	69.61%	11.50%
San Jerónimo Oficina	1	28,200	16,920	600	50,760	1,800	40,674	80.13%	11.50%
Acapulco	1	41,911	2,274	54	2,274	54	(2,405)	-105.74%	11.50%
Otros	8	24,786	13,538	546	36,101	1,457	29,052	80.47%	11.50%
Totales:	56	408,857	176,719		521,100		427,224	81.99%	

Nota 12 - Autorización de la emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados

Los Estados Financieros Consolidados Condensados, fueron autorizados para su emisión el 18 de julio de 2019, por el Lic. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).