



FIBRA EDUCA | Estados Financieros Tercer Trimestre
2019 FIBRA EDUCA | Informe Trimestral 3T 2019

Tiene el gusto de invitarte a su
Conferencia Telefónica
RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2019
Martes 5 de noviembre 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 CONSOLIDADOS
CONDENSADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019**



ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero) (FIBRA EDUCA) y subsidiaria					
Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 3) Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018					
Cifras en Miles de Pesos Mexicanos					
	Nota	2019	2018	Variación	
		Septiembre \$	Diciembre \$	\$	%
Activo					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	5,072,565	6,894,234	(1,821,669)	(26.42)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	3,529	12,902	(12,902)	(100.00)
Pagos anticipados		825,843	2,906	623	21.44
Impuesto al valor agregado por recuperar	5		1,887,674	(1,061,831)	(56.25)
Total del activo circulante		5,901,937	8,797,716	(2,895,779)	(32.92)
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Propiedades de Inversión	6	22,075,034	19,131,998	2,943,036	15.38
Equipo de cómputo - Neto		318	251	67	26.69
Depósitos en Garantía		24		24	
Derechos de arrendamiento	3	33,356		33,356	
Activo Intangible - Neto		941	941		
Total del activo no circulante		22,109,673	19,133,190	2,976,483	15.56
Total del activo		28,011,610	27,930,906	80,704	0.29
PASIVO CIRCULANTE:					
Proveedores y pasivos acumulados	3	5,892	2,391	3,501	146.42
Obligaciones de arrendamiento		3,893		3,893	
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	5,645		5,645	
Otros impuestos retenidos por pagar		1,350	871	479	54.99
Total del pasivo circulante		16,780	3,262	13,518	414.41
PASIVO NO CIRCULANTE					
Obligaciones por arrendamiento	3	30,300		30,300	
Total del pasivo no circulante		30,300		30,300	
Total del pasivo		47,080	3,262	43,818	1,343.29
PATRIMONIO CONTABLE					
Patrimonio contribuido - Neto	7	27,482,873	27,924,775	(441,902)	(1.58)
Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)		
Utilidades acumuladas		846,794	368,006	478,788	130.10
Total Patrimonio participación controladora		27,964,530	27,927,644	36,886	0.13
Participación no controladora					
Total Patrimonio		27,964,530	27,927,644	36,886	0.13
Total del pasivo y patrimonio		28,011,610	27,930,906	80,704	0.29

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

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 3) Por los periodos comprendidos del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019 y 2018 y de forma acumulada al 30 de septiembre de 2019 y 2018					
Cifras en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs					
2018			Nota	2019	
Julio a Septiembre	Enero a Septiembre			Julio a Septiembre	Enero a Septiembre
524,231	502,216	Ingresos por arrendamiento	9	612,497	1,637,275
39,624	37,870	Gastos de:	10	60,958	156,558
14,867	14,255	Operación y Mantenimiento	11	12,066	71,731
		Administración			
54,491	52,125	Total de gastos		73,024	228,289
469,740	450,091	Utilidad de operación		539,473	1,408,966
133,573	131,962	Resultado de Financiamiento	4 y 5	103,892	419,439
(8,786)	(8,786)	Intereses a favor	3	(834)	(2,502)
		Intereses a cargo		(34)	(29)
11	11	Fluctuación cambiaria - Neto			(6)
		Otros gastos financieros - Neto			
124,798	123,187	Total resultado de Financiamiento		103,024	416,902
594,538	573,278	Utilidad antes de impuestos a la utilidad		642,497	1,825,888
		Impuestos a la Utilidad			
594,538	573,278	Utilidad del periodo		642,497	1,825,888
		Otras partidas integrales			
594,538	573,278	Utilidad Integral - Neta del periodo		642,497	1,825,888
		Utilidad del ejercicio atribuible a:			
594,538	573,278	Participación Controladora		642,497	1,825,888
		Participación no controladora			
594,538	573,278	Utilidad Neta del periodo		642,497	1,825,888
0.484495	0.467170	Utilidad Neta Integral básica por CBFIs	7	0.523510	1.487744
1,227,130,401	1,227,130,401	Número de CBFIs	7	1,227,286,744	1,227,286,744

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

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 3 y 7)
Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Cifras en Miles de Pesos Mexicanos

	Patrimonio Contribuido - Neto	Gastos de Emisión	Utilidades Acumuladas	Participación controladora	Participación no controladora	Total Patrimonio
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Recursos obtenidos de la oferta pública	8,200,000			8,200,000		8,200,000
Aportación inicial de inmuebles	15,280,000			15,280,000		15,280,000
Sobre - Asignación de la oferta pública	1,002,608			1,002,608		1,002,608
Total de Aportaciones	24,542,608			24,542,608		24,542,608
Gastos de Emisión		(305,137)		(305,137)		(305,137)
Utilidad Integral del año			500,112	500,112		500,112
Determinación de Valor Razonable por Contribución de Propiedades	3,838,500			3,838,500		3,838,500
Distribuciones de Patrimonio y Resultado Fiscal	(450,432)		(138,100)	(504,538)		(504,538)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	27,024,775	(305,137)	308,000	27,027,044		27,027,044
Distribuciones de Patrimonio y Resultado Fiscal	(445,050)		(1,347,100)	(1,792,150)		(1,792,150)
Pago de CBFIs a los Miembros de los Comités	3,154			3,154		3,154
Utilidad Integral del periodo			1,825,888	1,825,888		1,825,888
Saldos al 30 de septiembre de 2019	27,482,873	(305,137)	840,704	27,004,530		27,004,530

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Fidelcomiso 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 3)
acumulado al 30 de septiembre de 2019 y 2018

Cifras en Miles de Pesos Mexicanos

	Nota	2019	2018	Variación	
		Septiembre \$	Septiembre \$	\$	%
Utilidad del período antes de impuestos		1,825,888	594,538	1,231,350	207.11
Ajustes a la Utilidad					
Intereses a favor	4 y 5	(419,439)	(133,573)	(285,866)	214.01
Intereses a cargo	3	2,502	8,785	(6,283)	(71.52)
Pago de CBFIs a los Miembros de los Comités	7	3,154		3,154	
Depreciación del período		80	1	79	7,900.00
Amortización del período	3	1,755		1,755	
Efectivo Generado por resultados		1,413,940	469,751	944,189	201.00
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	12,902	(66,468)	79,370	(119.41)
Aumento en pagos anticipados		(623)	(4,031)	3,408	(84.54)
Disminución (aumento) en el Impuesto al valor agregado por recuperar	5	1,061,831	(1,961,169)	3,023,000	(154.14)
Aumento (disminución) en Proveedores y pasivos acumulados	3	3,501	6,481	(2,980)	(45.98)
Obligaciones por arrendamiento - Neto	3	(3,420)		(3,420)	
Aumento en Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	5,645	53,566	(47,921)	(89.46)
Aumento (disminución) en otros impuestos retenidos por pagar		479	2,646	(2,167)	(81.90)
Aumento (disminución) de efectivo neto por capital de trabajo		1,080,315	(1,968,975)	3,049,290	(154.87)
Aumento (disminución) de efectivo neto por la operación		2,494,255	(1,499,224)	3,993,479	(266.37)
Actividades de inversión:					
Intereses a favor	4 y 5	419,439	133,573	285,866	214.01
Depósitos en Garantía		(24)		(24)	
Propiedades de Inversión	6	(2,943,036)	(692,934)	(2,250,102)	324.72
Equipo de cómputo		(147)	(42)	(105)	250.00
Activos intangibles			(282)	282	(100.00)
Efectivo utilizado en actividades de inversión		(2,523,768)	(559,685)	(1,964,083)	350.93
Actividades de financiamiento:					
Recursos obtenidos por oferta pública			9,262,608	(9,262,608)	(100.00)
Gastos de emisión			(365,137)	365,137	(100.00)
Distribuciones de patrimonio y resultado fiscal	7	(1,792,156)		(1,792,156)	
Efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento		(1,792,156)	8,897,471	(10,689,627)	(120.14)
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,821,669)	6,838,562	(8,660,231)	(126.64)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		6,894,234		6,894,234	
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		5,072,565	6,838,562	(1,765,997)	(25.82)

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 julio al 30 de septiembre de 2019 y 2018 y de forma acumulada al 30 de septiembre de 2019 y 2018

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

2018			Nota	2019	
Julio a Septiembre \$	Enero a Septiembre \$			Julio a Septiembre \$	Enero a Septiembre \$
502,216	524,231	Ingresos Netos	9	612,497	1,637,275
450,091	469,740	Utilidad de operación		539,473	1,408,986
1	1	Depreciación		32	80
		Amortización	3	585	1,755
450,092	469,741	NOI		540,090	1,410,821
89.62%	89.61%	Margen NOI		88.18%	86.17%
573,278	594,538	FFO		642,497	1,825,888
		Utilidad integral - Neta del periodo		(17,659)	
		Provisiones no sujetas al FFO			
573,278	594,538	FFO		624,838	1,825,888
		Capex			
573,278	594,538	AFFO		624,838	1,825,888
1,227,130,401	1,227,130,401	Número de CBFIs en circulación	7	1,227,286,744	1,227,286,744
0.467170	0.484495	Reparto por CBFIs	7	0.509121	1.487744

**Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios
(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”) fueron constituidos el 19 de septiembre de 2017 y el 31 de enero de 2018, respectivamente, bajo las leyes mexicanas con una duración indefinida. FIBRA EDUCA, es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (“FIBRA”), con domicilio en Av. San Jerónimo #458, Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, C. P. 01090, Alcaldía Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, y tiene como principal actividad adquirir, desarrollar, arrendar y operar bienes inmuebles, preponderantemente que se destinen 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 los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”).
Fiduciario	Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero.
Representante común	CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple.
Administrador (1)	Fibra Educa Management, S. C. (“FEM” o el “Administrador”) (subsidiaria)

- (1) El Fideicomiso F/3277, mantiene una inversión permanente equivalente al 99.99% de las partes sociales de FEM. El 15 de marzo de 2018, se celebró un 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. 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 que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2019, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277 como de FEM.

FIBRA EDUCA fue constituida mediante la aportación inicial de \$1 peso, pagado por el Fideicomitente al Fiduciario. Desde la fecha de constitución y hasta el 27 de junio de 2018 (fecha de colocación de los CBFIs en el mercado de valores de la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”), según se describe en el párrafo siguiente) FIBRA EDUCA no tuvo ninguna operación 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 encuentra integrada por, i) 47 inmuebles pertenecientes al sector educativo con un Área Bruta Rentable (“ABR”) de 318,272 m² y ii) 5 inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m². Estos inmuebles se encuentran ubicados en 17 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional. La cartera de aportación tiene una ocupación del 100%.
- b) Se llevó a cabo la colocación de 410,000,000 CBFIs en el mercado de valores en la BMV, a un precio de \$20 pesos cada uno, equivalentes a \$8,200,000.

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

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

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, dio inicio el arrendamiento de estos inmuebles. Al 30 de septiembre de 2019, el plazo remanente de estos contratos es de 13 años y 9 meses. De conformidad con lo establecido en estos contratos, el valor de la renta mensual ascendía a \$167,405; este 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 27 de junio de 2019 se cumplió el primer aniversario de estos contratos, por lo que el valor de la renta mensual asciende a \$174,088.

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 las operaciones que se llevaron a cabo por el periodo del 27 de junio al 30 de septiembre de 2018, por \$594,538, mismos que fueron pagados el 26 de noviembre de 2018 (Véase Nota 7).

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

Eventos relevantes ocurridos del 1 de enero al 30 de septiembre 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 las operaciones del periodo comprendido 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 pusieron 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 haber surtido efectos 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 perteneciente al sector educativo, con un ABR de 4,460 m² por un precio de \$207,092, más los gastos accesorios (ISAI, Gastos Notariales, Gastos Legales, Avalúos, etc.) que ascendieron a \$13,926 (Véase Nota 6). Previamente a esta adquisición, se había celebrado un contrato de arrendamiento con cláusula suspensiva, que entró en vigor a partir de la fecha de adquisición de este inmueble (Véase Nota 9).
4. El 29 de marzo de 2019, FIBRA EDUCA recibió por parte del Servicio de Administración Tributaria la devolución que había solicitado del IVA por \$1,188,654 (véase Nota 5), más su respectiva actualización de \$19,137, que se presenta en el rubro de intereses a favor dentro del Estado de Resultados.
5. El 22 de abril de 2019, FIBRA EDUCA adquirió en Ciudad Mante Tamaulipas, un inmueble perteneciente al sector educativo, con un ABR de 2,932 m² por un precio de \$124,689, más los gastos accesorios (ISAI, Gastos Notariales, Gastos Legales, Avalúos, etc.) que ascendieron a \$8,222 (Véase Nota 6). Previamente a esta adquisición, se había celebrado un contrato de arrendamiento con cláusula suspensiva, que entró en vigor a partir de la fecha de adquisición de este inmueble (Véase Nota 9).
6. El 3 de mayo de 2019, FIBRA EDUCA adquirió en Ecatepec Estado de México, un inmueble perteneciente al sector educativo, con un ABR de 6,375 m² por un precio de \$318,705, más los gastos accesorios (ISAI, Gastos Notariales, Gastos Legales, Avalúos, etc.) que ascendieron a \$18,174 (Véase Nota 6). Previamente a esta adquisición, se había celebrado un contrato de arrendamiento con cláusula suspensiva, que entró en vigor a partir de la fecha de adquisición de este inmueble (Véase Nota 9).
7. Con base en los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 6 de diciembre de 2018, FIBRA EDUCA anunció el 9 de mayo de 2019, que puso en circulación 15,332, CBFIs equivalente a \$300, que a esa fecha se encontraban en tesorería, con la finalidad de poder liquidar los emolumentos a los miembros de los Comités del Fideicomiso. Después de haber surtido efectos la emisión mencionada anteriormente, los CBFIs ascienden a 1,227,263,448. (Véase Nota 7).

8. El 9 de mayo de 2019, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del público inversionista el pago de una distribución del Resultado Fiscal y Patrimonio en efectivo, correspondiente a las operaciones realizadas por el periodo comprendido 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 \$0.487519 pesos por CBFIs. El pago de la distribución en efectivo se hizo en una sola exhibición el 20 de mayo de 2019 (Véase Nota 7).
9. El 28 de junio de 2019, FIBRA EDUCA adquirió en Acapulco de Juárez Guerrero, un inmueble perteneciente al sector educativo, con un ABR de 41,911 m² por un precio de \$2,111,857, más los gastos accesorios (ISAI, Gastos Notariales, Gastos Legales, Avalúos, etc.) que ascendieron a \$140,371 (Véase Nota 6). Previamente a esta adquisición, se había celebrado un contrato de arrendamiento con cláusula suspensiva, que entró en vigor a partir de la fecha de adquisición de este inmueble (Véase Nota 9).
10. Con base en los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 6 de diciembre de 2018, FIBRA EDUCA anunció el 6 de agosto de 2019, que pusieron en circulación 23,296, CBFIs equivalente a \$480, que a esa fecha se encontraban en tesorería, con la finalidad de poder liquidar los emolumentos a los miembros de los Comités del Fideicomiso. Después de haber surtido efectos la emisión mencionada anteriormente, los CBFIs ascienden a 1,227,286,744 (Véase Nota 7).
11. El 12 de agosto de 2019, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del público inversionista el pago de una distribución del Resultado Fiscal y Patrimonio en efectivo, correspondiente a las operaciones realizadas del periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2019, por un monto total de \$602,743 que entre el total de CBFIs en circulación a esa fecha, equivale a \$0.491128 pesos por CBFIs. El pago de la distribución en efectivo se hizo en una sola exhibición el día 20 de agosto de 2019 (Véase Nota 7).

Nota 2 - Bases de presentación

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

Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, al 30 de septiembre de 2019 y por el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019, 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 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 Condensados Intermedios, han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por el efectivo y equivalentes de efectivo y las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable.

2.2. Valor Razonable

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

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

- Nivel 1. Se 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.

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, considerando que es la moneda del entorno económico primario donde opera FIBRA EDUCA.

2.4. Negocio en Marcha

La estructura financiera del Fideicomiso, le ha permitido operar con liquidez. El presupuesto y las proyecciones de FIBRA EDUCA, 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.

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 EDUC A. 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 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 - Resumen de políticas contables significativas:

Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos

La IFRS 16 cambia la forma en que FIBRA EDUC A contabiliza los arrendamientos operativos que previamente estaban fuera del Estado de Situación Financiera.

En la aplicación inicial de la IFRS 16, FIBRA EDUC A:

- a) Reconoció como un activo los derechos de uso del bien arrendado, por una cantidad equivalente al valor presente de las rentas futuras.

De igual manera, este importe fue contabilizado inicialmente como un pasivo para reflejar las obligaciones futuras de pago a valores descontados.

- b) Posteriormente, FIBRA EDUC A reconoce la amortización de los activos por derecho de uso en el Estado de Resultados de manera sistemática, utilizando el método de línea recta; mientras que el interés implícito que disminuyó el pasivo por arrendamiento es contabilizado en el estado de resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva, el cual asigna el costo financiero tomando como base el importe del saldo insoluto por los pagos futuros del arrendamiento. La diferencia en ambas metodologías de aplicación ocasiona que el activo y pasivo no sean coincidentes en períodos subsecuentes a su reconocimiento inicial.

A continuación, se presentan un resumen de los movimientos por los derechos y obligaciones de arrendamiento:

	Importe \$		Corto plazo \$	Largo plazo \$	Total \$
Derechos de Arrendamiento		Obligaciones de Arrendamiento			
Saldo al 1 de enero de 2019	35,111	Saldo al 1 de enero de 2019	4,163	30,948	35,111
Menos		Traspaso de Largo a Corto Plazo	2,853	(2,853)	
Amortización	(1,755)	Intereses	297	2,205	2,502
		Pagos realizados	(3,420)		(3,420)
Saldo al 30 de septiembre de 2019	33,356	Saldo al 30 de septiembre de 2019	3,893	30,300	34,193

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	2018	Variación	
	Septiembre \$	Diciembre \$	\$	%
No. de Títulos	48,764,466	68,921,471	(20,157,005)	(29.25)
Tasa	7.88%	7.90%		
Plazo	1 Día	2 Días		
Monto de la Inversión	5,072,508	6,892,247	(1,819,739)	(26.40)
Efectivo en Bancos	57	1,987	(1,930)	(97.13)
Total efectivo y equivalentes de efectivo	5,072,565	6,894,234	(1,821,669)	(26.42)

Los intereses a favor obtenidos de estas inversiones por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019 y 2018, ascendieron a \$103,892 y \$131,962, respectivamente y por el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2019 \$400,302 y 2018 a \$133,573, respectivamente.

Nota 5 - Impuesto al Valor Agregado por recuperar

A continuación, se presentan los movimientos del saldo de IVA por recuperar entre el periodo del 31 de diciembre de 2018 al 30 de septiembre de 2019.

	Importe \$
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	(261,964)
IVA acreditable por adquisiciones de Propiedades de Inversión (2)	353,039
IVA acreditable principalmente por servicios de mantenimiento, honorarios, entre otros	35,748
Saldo al 30 de septiembre de 2019	825,843

- (1) Como se menciona en la Nota 1, el 29 de marzo de 2019, FIBRA EDUCA recibió por parte del Servicio de Administración Tributaria la devolución que había solicitado del IVA por \$1,188,654, más su respectiva actualización por \$19,137, la cual se incluye dentro del rubro de intereses a favor dentro del Estado de Resultados.
- (2) Como se menciona en la Nota 1, durante el ejercicio 2019 FIBRA EDUCA realizó diversas adquisiciones inmobiliarias, obteniendo un IVA acreditable de \$353,039.

Nota 6 - Propiedades de Inversión

Como se menciona en la Nota 1, durante el primer semestre de 2019, FIBRA EDUCA adquirió 4 inmuebles pertenecientes al sector educativo en diferentes ciudades de la República Mexicana, teniendo así un ABR acumulado al 30 de septiembre de 2019 de 408,857 m², con una ocupación del 100%. A continuación, se presenta un resumen con las principales características de estas adquisiciones:

Fecha de adquisición	Ubicación	Importe de adquisición \$	Importe de accesorios \$ (1)	Inversión Total \$	ABR m2	Renta anual \$	CAP RATE %	NOI esperado %
12 de marzo de 2019	Guadalajara Jalisco	207,092	13,926	221,018	4,460	26,675	11.50	89.28
22 de abril de 2019	Ciudad Mante Tamaulipas	124,689	8,222	132,911	2,932	16,774	11.97	89.00
3 de mayo de 2019	Ecatepec Estado de México	318,705	18,174	336,879	6,375	41,052	11.50	89.28
28 de junio de 2019	Acapulco de Juárez Guerrero	2,111,857	140,371	2,252,228	41,911	272,880	11.50	89.00
	Total	2,762,343	180,693	2,943,036	55,678	357,381		

Después de las adquisiciones descritas anteriormente, la cartera del Patrimonio del Fideicomiso se integra por: i) 51 inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 373,950 m² y ii) 5 inmuebles de oficina con un ABR de 34,907 m². Los 56 inmuebles anteriormente descritos, se encuentran libres de gravámenes, limitación, carga y ningún tercero tiene derechos sobre tales activos, bienes o derechos.

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

	Del 1 de enero al 30 de septiembre 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	2,206,493			4,309,163
Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles	631,702	176,748			808,450
Terrenos	525,897	555,850			1,081,747
Derechos de registro	37,860	105			37,965
Gastos Notariales	18,592	3,448			22,040
Otros gastos relacionados con la adquisición de inmuebles	4,781	392			5,173
Ajuste por Revaluación - Neto	3,159,063				3,159,063
Total Propiedades de Inversión	19,131,998	2,943,036			22,075,034

	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	0	3,159,063	19,131,998

Nota 7 - Patrimonio Contable

Como se menciona en la Nota 1, por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2019, FIBRA EDUCA ha puesto en circulación 156,343 CBFIs, equivalentes a \$3,154, que se encontraban en Tesorería, con la finalidad de poder pagar los emolumentos a los miembros de los Comités del Fideicomiso.

A continuación, se presenta un resumen de movimientos de los CBFIs emitidos en el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2019:

	CBFIs
Saldo al 1 de enero de 2019	1,227,130,401
Emisión de CBFIs	
13 de febrero de 2019	117,715
9 de mayo de 2019	15,332
6 de agosto de 2019	23,296
Total emisión de CBFIs	156,343
Saldo al 30 de septiembre de 2019	1,227,286,744

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. Todas aquellas cantidades que han sido repartidas como parte de dicha obligación, se muestran disminuyendo el saldo de utilidades retenidas, mientras que cualquier reparto por encima de este importe, se consideran 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 al 30 de septiembre de 2019:

Fecha de liquidación	Correspondiente a las operaciones del periodo		Patrimonio \$	Resultado Fiscal \$	Total \$
	del	al			
2018: 26 de Noviembre	27 de junio de 2018	30 de septiembre de 2018	456,432	138,106	594,538
2019: 25 de Febrero	1 de octubre de 2018	31 de diciembre de 2018	93,774	497,334	591,108
20 de Mayo	1 de enero de 2019	31 de marzo de 2019	192,581	406,724	598,305
20 de agosto	1 de abril de 2019	30 de junio de 2019	158,701	444,042	602,743
Total Distribuciones de 2019			445,056	1,347,100	1,792,156

Por los periodos del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la utilidad básica por cada CBFIs ascendió a \$0.523510 y \$0.467170, respectivamente, y por el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2019 y 2018 de \$1.487744 y \$0.484495, respectivamente (cifras en pesos mexicanos). La utilidad básica por cada CBFIs, se obtiene de la división de la utilidad neta del periodo entre el número de CBFIs en circulación al cierre de cada periodo.

Para la determinación del FFO y AFFO se suman o restan a la utilidad de operación neta ciertas partidas como el Ajuste por revaluación - Propiedades de Inversión, Variación cambiaria no realizada, algunas provisiones y gastos no recurrentes.

El FFO y AFFO por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019 y 2018, ascendieron a \$624,838 y \$573,278, respectivamente y por el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2019 y 2018 a \$1,825,888 y \$594,538, respectivamente.

Nota 8 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2018, FIBRA EDUCA, tenía una cuenta por cobrar a Postulando Ideas, S. A. de C. V., por \$12,902, misma que fue cobrada el 10 de enero de 2019. Esta cuenta por cobrar fue originada por el arrendamiento de los inmuebles en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso.

Al 30 de septiembre de 2019, FIBRA EDUCA mantiene una cuenta por pagar a ICEL Universidad, por \$5,645 por concepto de reembolso de predial.

Los intereses a cargo que se presentan en el Estado de Resultados del Tercer Trimestre del 2018 por \$8,786, corresponden al reembolso tardío del IVA, a quienes aportaron los inmuebles iniciales al Patrimonio del Fideicomiso. Cabe señalar que estos intereses fueron cancelados al cierre del mismo año, toda vez que los Fideicomitentes renunciaron al derecho de cobro de estos.

Las operaciones realizadas con Partes Relacionadas, por los periodos comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019 y 2018, y por periodos del 1 de enero al 30 de septiembre de 2019 y 2018 se presentan en las Notas 9, 10 y 11.

Nota 9 - Ingresos por arrendamiento

Los 56 inmuebles que conforman la cartera del Patrimonio del Fideicomiso, se encuentran totalmente arrendados al 30 de septiembre de 2019, a través de la celebración de 10 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	Renta Mensual \$
Inicio	Terminación					
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	46,802	Ciudad de México	15 Años	13 años y 9 meses	29,503 (1)
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	55,443	Hidalgo	15 Años	13 años y 9 meses	28,024 (1)
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	46,802	Querétaro	15 Años	13 años y 9 meses	25,309 (1)
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	66,583	Diversos Estados	15 Años	13 años y 9 meses	30,016 (1)
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	75,707	Guadalajara , Querétaro y Ciudad de México	15 Años	13 años y 9 meses	31,265 (1)
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	61,842	Mérida e Hidalgo	15 Años	13 años y 9 meses	29,970 (1)
28 de junio de 2019	28 de junio de 2034	41,911	Acapulco de Juárez Guerrero	15 Años	14 años y 9 meses	22,740
3 de mayo de 2019	3 de mayo de 2034	6,375	Ecatepec Estado de México	15 Años	14 Años y 7 meses	3,421
22 de abril de 2019	22 de abril de 2034	2,932	C.D. Mante Tamaulipas	15 Años	14 Años y 7 meses	1,398
14 de marzo de 2019	14 de marzo de 2034	4,460	Guadalajara Jalisco	15 Años	14 Años y 6 meses	2,223
Total		408,857				203,869

(1) El valor de las rentas mensuales de estos contratos, fueron actualizados en el ejercicio 2019, toda vez que cumplieron su primer aniversario de haber entrado en vigor el contrato de arrendamiento.

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.

Los ingresos por arrendamiento por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019 y 2018, ascendieron a \$612,497 y \$502,216, respectivamente y por el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2019 y 2018, ascendieron \$1,637,275 y \$524,231, respectivamente.

A continuación, se presenta la distribución geográfica de los inmuebles:

Estado	No. Inmuebles	ABR m ²	Renta Mensual
Querétaro	3	108,316	49,617
Hidalgo	3	65,845	32,135
Ciudad de México	15	61,211	37,841
Jalisco	8	45,967	18,759
Acapulco	1	41,911	22,740
Yucatán	1	38,000	20,549
Estado de México	9	21,598	12,159
Guanajuato	2	14,077	5,536
Otros	14	11,932	4,533
Total	56	408,857	203,869

Nota 10 - Gastos de Operación y Mantenimiento

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

2018			2019	
Julio a Septiembre	Enero a Septiembre		Julio a Septiembre	Enero a Septiembre
13,863	14,471	Mantenimiento y conservación (1)	58,395	149,068
3,617	3,939	Seguros y Fianzas	1,151	3,255
18,801	19,625	Predial (2)	1,412	4,235
1,589	1,589			
37,870	39,624	Total gastos de operación y mantenimiento	60,958	156,558

- (1) 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., para que realice los servicios respectivos de los inmuebles que conforman la cartera del Patrimonio del Fideicomiso.
- (2) El pago del predial de los inmuebles que formaron la cartera inicial del Patrimonio del Fideicomiso fue realizado por los anteriores dueños, a través de su parte relacionada Universidad Icel, S. C. toda vez que el Administrador se encuentra en proceso de actualizar el nombre del propietario en las boletas prediales de esos inmuebles ante las autoridades correspondientes.

Nota 11 - Gastos de Administración

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

2018			2019	
Julio a Septiembre	Enero a Septiembre		Julio a Septiembre	Enero a Septiembre
4,052	4,052	Sueldos, salarios y seguridad social	6,691	19,981
2,333	2,333	Emolumentos a los miembros de los Comités	1,480	6,179
		Amortización de los derechos de arrendamiento (1)	585	1,755
1,144	1,144	Arrendamiento		
1,136	1,136	Teléfono e Internet	90	348
		Honorarios profesionales (2)	2,406	40,486
353	353	Papelería y gastos generales de oficina	30	66
3,577	4,189	Servicios Administrativos		296
		Seguros y fianzas	183	183
		Gastos relacionados con el mantenimiento la emisión de CBFIs	140	1,100
1,660	1,660	Otros	461	1,337
14,255	14,867	Total gastos de administración	12,066	71,731

- (1) El 1 de diciembre de 2018, el Administrador celebró un contrato de sub-arrendamiento con su parte relacionada Postulando Ideas, S. A. de C. V., con el objetivo que el arrendador conceda el uso y goce temporal de una parcialidad del primer piso del inmueble ubicado en Av. San Jerónimo #458, Col. Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, a favor del arrendatario. La vigencia de este contrato es de 14 años y 7 meses forzosos y al término de este plazo podrá renovarse por un plazo de 15 años. Las partes acordaron que la contraprestación por el uso y goce temporal del inmueble mencionado anteriormente será de \$380 mensuales, más el IVA. Dicho contrato permanece vigente al 30 de septiembre de 2019. (Véase Nota 3).
- (2) El incremento del saldo de honorarios profesionales obedece principalmente a los honorarios profesionales de los consultores que gestionaron la devolución del IVA por \$35,660, que fue registrada en el Segundo Trimestre de 2019.

Nota 12 - Información por Segmentos

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

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

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

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

Marca o tipo de Inmueble	Número de Propiedades	ABR	Ingreso Mensual	Ingreso Mensual por m ² (expresado en pesos)	Ingresos Julio-Septiembre 2019	Ingresos Julio-Septiembre por m ² (expresado en pesos)	NOI por Inmueble	Margen de NOI por Inmueble
		m ²	\$	\$	\$	\$	\$	%
Quick Learning	35	22,707	9,071	399	27,258	1,200	21,084	77.35%
Universidad Victoria Viaducto CDMX	1	17,788	11,654	655	35,021	1,969	30,156	86.11%
Universidad Victoria Ecatepec	1	9,564	6,266	655	18,830	1,969	16,282	86.47%
Universidad Victoria Zaragoza	1	4,312	2,825	655	8,489	1,969	7,314	86.16%
ICEL Pachuca	1	42,000	22,712	541	68,252	1,625	66,926	98.06%
UNIVER Querétaro	1	46,802	25,309	541	76,055	1,625	74,511	97.97%
LAMAR Tepatlitlán	1	38,300	15,135	395	45,482	1,188	44,285	97.37%
Universidad Victoria Querétaro	1	30,000	11,855	395	35,626	1,188	34,662	97.29%
IP Mérida	1	38,000	20,549	541	61,752	1,625	51,678	83.69%
UNE Querétaro	1	31,514	12,453	395	37,424	1,188	29,096	77.75%
UNE Tula	1	13,443	5,312	395	15,964	1,188	12,385	77.58%
UNE Allende	1	13,440	5,311	395	15,960	1,188	12,406	77.73%
UNE Huichapan	1	10,402	4,111	395	12,353	1,188	9,604	77.75%
San Jerónimo Oficina	1	28,200	17,595	624	52,876	1,875	44,950	85.01%
Pino Suarez	1	4,460	2,223	498	6,669	1,495	5,506	82.56%
Cd. Mante	1	2,932	1,397	476	4,189	1,429	3,424	81.75%
Ecatepec Olimpica	1	6,375	3,421	537	10,263	1,610	8,600	83.80%
Acapulco	1	41,911	22,740	543	68,220	1,628	57,289	83.98%
Otros	4	6,707	3,930	586	11,814	1,761	9,932	84.08%
Totales:	56	408,857	203,869		612,497		540,090	88.18%

Nota 13 - Autorización de la emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2019, fueron autorizados para su emisión el 17 de octubre de 2019, por el Lic. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).