



Fideicomiso Irrevocable F/3277, Banco Invex, S.A.,
Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo
Financiero “FIBRA EDUCUCA”

Tiene el gusto de invitarle a su
Conferencia Telefónica
RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2019
Martes 3 de marzo de 2020
Hora: 9:00 hrs. (Ciudad de México)
Para acceder, favor de marcar:

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

Participantes:

Jorge Nacer Gobera, Presidente del Comité Técnico.
Raúl Patricio Martínez Solares Piña. Director General/RI.

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 31 DE DICIEMBRE DE 2019.**



ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE 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 31 de diciembre de 2019 y 2018					
Cifras en Miles de Pesos Mexicanos					
	Nota	2019	2018	Variación	
		Diciembre \$	Diciembre \$	\$	%
Activo					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	793,130	6,894,234	(6,101,104)	(88.50)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7	1,003	12,902	(11,899)	(92.23)
Pagos anticipados		1,323	2,906	(1,583)	(54.47)
Impuesto al valor agregado por recuperar	5	1,147,118	1,887,674	(740,556)	(39.23)
Total del activo circulante		1,942,574	8,797,716	(6,855,142)	(77.92)
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Propiedades de Inversión	6	26,240,121	19,131,998	7,108,123	37.15
Equipo de cómputo - Neto		300	251	49	19.52
Depósitos en Garantía		24		24	
Derechos de arrendamiento	3	38,506		38,506	
Mejoras a locales arrendados - Neto		486		486	
Activo Intangible - Neto		941	941		
Total del activo no circulante		26,280,378	19,133,190	7,147,188	37.35
Total del activo		28,222,952	27,930,906	292,046	1.05
Pasivo y Patrimonio Contable					
PASIVO CIRCULANTE:					
Proveedores y pasivos acumulados	3	3,973	2,391	1,582	66.16
Obligaciones de arrendamiento		3,917		3,917	
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7	20,986		20,986	
Otros impuestos retenidos por pagar		2,148	871	1,277	146.61
Total del pasivo circulante		31,024	3,262	27,762	851.07
PASIVO NO CIRCULANTE					
Beneficios a los Empleados	8	44		44	
Obligaciones por arrendamiento	3	36,697		36,697	
Total del pasivo no circulante		36,741		36,741	
Total del pasivo		67,765	3,262	64,503	1,977.41
PATRIMONIO CONTABLE					
Patrimonio contribuido - Neto	9	27,164,535	27,924,775	(760,240)	(2.72)
Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)		
Utilidades acumuladas		1,355,789	368,006	987,783	268.41
Total Patrimonio participación controladora		28,155,187	27,927,644	227,543	0.81
Participación no controladora					
Total Patrimonio		28,155,187	27,927,644	227,543	0.81
Total del pasivo y patrimonio contable		28,222,952	27,930,906	292,046	1.05

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 (Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero) (FIBRA EDUCA) y subsidiaria					
Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 3) Por los periodos comprendidos del 1 octubre al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y de forma acumulada					
Cifras en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs					
2018				2019	
Enero - Diciembre	Octubre - Diciembre			Octubre - Diciembre	Enero - Diciembre
1,026,445	502,214	Ingresos por arrendamiento	10	646,975	2,284,250
82,560	42,936	Gastos de:	11	50,933	207,491
28,292	13,425	Operación y Mantenimiento	12	13,508	85,241
		Administración			
110,852	56,361	Total de gastos		64,441	292,732
(679,536)	(679,536)	Ajuste a favor (cargo) por revaluación - Propiedades de Inversión	6	158,595	158,595
236,057	(233,683)	Utilidad (pérdida) de operación		741,129	2,150,113
270,051	136,478	Resultado de Financiamiento	4 y 5	75,465	494,904
	8,786	Intereses a favor	3	(1,417)	(3,919)
4	(7)	Intereses a cargo		12	(17)
		Fluctuación cambiaria - Neto		(10)	(16)
		Otros gastos financieros - Neto			
270,055	145,257	Total resultado de Financiamiento		74,050	490,952
506,112	(88,426)	Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		815,179	2,641,065
		Impuestos a la Utilidad			
506,112	(88,426)	Utilidad (pérdida) del periodo		815,179	2,641,065
		Otras partidas integrales	8	(11)	(11)
506,112	(88,426)	Utilidad (pérdida) Integral - Neta del periodo		815,168	2,641,054
		Utilidad (pérdida) del ejercicio atribuible a:			
506,112	(88,426)	Participación Controladora		815,168	2,641,054
		Participación no controladora			
506,112	(88,426)	Utilidad Integral Neta del periodo		815,168	2,641,054
0.412435	(0.072059)	Utilidad Integral Neta básica por CBFIs	9	0.664196	2.151921
1,227,130,401	1,227,130,401	Número de CBFIs	9	1,227,300,488	1,227,300,488

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

Estados de Cambios en el Patrimonio Contable Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 3 y 9)
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Cifras en Miles de Pesos Mexicanos

	Patrimonio Contribuido - Neto	Gastos de Emisión	Utilidades Acumuladas	Total Patrimonio 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	1,062,608			1,062,608		1,062,608
Total de Aportaciones	24,542,608			24,542,608		24,542,608
Gastos de Emisión		(365,137)		(365,137)		(365,137)
Utilidad Integral del año			506,112	506,112		506,112
Determinación de Valor Razonable por Contribución de Propiedades	3,838,599			3,838,599		3,838,599
Distribuciones de Patrimonio y Resultado Fiscal	(456,432)		(138,106)	(594,538)		(594,538)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	27,924,775	(365,137)	368,006	27,927,644		27,927,644
Distribuciones de Patrimonio y Resultado Fiscal	(763,723)		(1,653,271)	(2,416,994)		(2,416,994)
Pago de CBFIs a los Miembros de los Comités	3,483			3,483		3,483
Utilidad Integral Neta del periodo			2,641,054	2,641,054		2,641,054
Saldos al 31 de diciembre de 2019	27,164,535	(365,137)	1,355,789	28,155,187		28,155,187

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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 3)
acumulados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Cifras en Miles de Pesos Mexicanos

	Nota	2019	2018	Variación	
		Diciembre \$	Diciembre \$	\$	%
Utilidad del periodo antes de impuestos		2,641,065	506,112	2,134,953	421.83
Ajustes a la Utilidad					
Intereses a favor	4 y 5	(494,904)	(270,051)	(224,853)	83.26
Intereses a cargo	3	3,919		3,919	100.00
Pago de CBFIs a los Miembros de los Comités	9	3,483		3,483	100.00
Ajuste al valor razonable de Propiedades de Inversión - Neto	6	(158,595)	679,536	(838,131)	(123.34)
Depreciación del periodo		113	7	106	1,514.29
Amortización del periodo (principalmente derechos de arrendamiento)	3	2,765		2,765	100.00
Efectivo Generado por resultados		1,997,846	915,604	1,082,242	118.20
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar a partes relacionadas	7	11,899	(12,902)	24,801	(192.23)
Disminución (aumento) en pagos anticipados		1,583	(2,906)	4,489	(154.47)
Disminución (aumento) en el Impuesto al valor agregado por recuperar	5	740,556	(1,887,674)	2,628,230	(139.23)
Aumento (disminución) en Proveedores y pasivos acumulados		1,582	2,391	(809)	(33.84)
Aumento en Cuentas por pagar a partes relacionadas	7	20,986		20,986	100.00
Aumento en otros impuestos retenidos por pagar		1,277	871	406	46.61
Aumento en Beneficios a los Empleados	8	33		33	100.00
Aumento (disminución) de efectivo neto por capital de trabajo		777,916	(1,900,220)	2,678,136	(140.94)
Aumento (disminución) de efectivo neto por la operación		2,775,762	(984,616)	3,760,378	(381.91)
Actividades de inversión:					
Intereses a favor	4 y 5	494,904	270,051	224,853	83.26
Depósitos en Garantía		(24)		(24)	100.00
Propiedades de Inversión	6	(6,949,528)	(692,935)	(6,256,593)	902.91
Equipo de cómputo		(162)	(258)	96	(37.21)
Mejoras a locales arrendados		(502)		(502)	100.00
Activos intangibles			(941)	941	(100.00)
Efectivo utilizado en actividades de inversión		(6,455,312)	(424,083)	(6,031,229)	1,422.18
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)
(Disminución) en obligaciones por arrendamiento - Neto		(4,560)		(4,560)	100.00
Distribuciones de patrimonio y resultado fiscal	9	(2,416,994)	(594,538)	(1,822,456)	306.53
Efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento		(2,421,554)	8,302,933	(10,724,487)	(129.17)
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		(6,101,104)	6,894,234	(12,995,338)	(188.50)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		6,894,234		6,894,234	100.00
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		793,130	6,894,234	(6,101,104)	(88.50)

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE 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 octubre al 31 de diciembre de 2019 y de forma acumulada

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

2018			Nota	2019	
Enero - Diciembre \$	Octubre - Diciembre \$			Octubre - Diciembre \$	Enero - Diciembre \$
1,026,445	502,214	Ingresos Netos	10	646,975	2,284,250
236,057	(233,683)	Utilidad de operación		741,129	2,150,113
679,536	679,536	Ajuste al valor razonable de Propiedades de Inversión - Neto	6	(158,595)	(158,595)
7	6	Depreciación		33	113
		Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	3	1,010	2,765
915,600	445,859	NOI		583,577	1,994,396
89.20%	88.78%	Margen NOI		90.20%	87.31%
506,112	(88,426)	FFO		815,168	2,641,054
679,536	679,536	Utilidad integral - Neta del periodo			
(2)	(2)	Ajuste al valor razonable de Propiedades de Inversión - Neto	6	(158,595)	(158,595)
		Provisiones no sujetas al FFO			
1,185,646	591,108	FFO		656,573	2,482,459
		Capex			
1,185,646	591,108	AFFO		656,573	2,482,459
1,227,130,401	1,227,130,401	Número de CBFIs en circulación	9	1,227,300,488	1,227,300,488
0.966194	0.481699	Reparto por CBFIs	9	0.534973	2.022699

**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 su subsidiaria Fibra Educa Management, S. C., conjuntamente el “Fideicomiso” o “FIBRA EDUC A” 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 EDUC A, 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 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”)
Fiduciario	Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero
Representante común Administrador ⁽¹⁾	CIBanco, S. A. Institución de Banca Múltiple Fibra Educa Management, S. C. (“FEM” o “Administrador”) (subsidiaria)

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277 como de FEM.

FIBRA EDUC A 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 EDUC A 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, se cumplió la condición suspensiva y se dio inicio el arrendamiento de estos inmuebles. Al 31 de diciembre de 2019, el plazo remanente de estos contratos es de 13 años y 6 meses. De conformidad con lo establecido en estos contratos, el valor de la renta mensual 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 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 corresponde a las operaciones que se llevaron a cabo por el periodo del 27 de junio al 30 de septiembre de 2018, por \$594,538, misma que fue pagada el 26 de noviembre de 2018 (Véase Nota 9).

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 distribuyen a los titulares de CBFIs y, por lo tanto, el Fideicomiso no es sujeto del Impuesto sobre la Renta (“ISR”). Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188, de la LISR establecen que el Fideicomiso deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos el 95% de su Resultado Fiscal neto a los titulares de CBFIs.

Eventos relevantes ocurridos del 1 de enero al 31 de diciembre de 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 9).
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 puso 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 ascendieron a 1,227,248,116. (Véase Nota 9).
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 \$14,252 (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 10).
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 Integrales Consolidados Condensados Intermedios.
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 \$8,223 (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 10).
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 \$18,177 (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 10).

7. Con base en los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 6 de diciembre de 2018, FIBRA EDUC A 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 9).
8. El 9 de mayo de 2019, FIBRA EDUC A 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 \$0.487511 pesos por CBFIs. El pago de la distribución en efectivo se hizo en una sola exhibición el 20 de mayo de 2019 (Véase Nota 9).
9. El 28 de junio de 2019, FIBRA EDUC A 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 \$140,374 (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 10).
10. En junio de 2019, se realizó el incremento a las rentas consideradas en los contratos de arrendamiento de los activos iniciales de FIBRA EDUC A, una vez transcurrido su primer año de operación, en el mismo porcentaje reportado por el Instituto Nacional de Geografía y Estadística para el INPC correspondiente a los 12 meses inmediatos anteriores al incremento. (Véase Nota 10).
11. Con base en los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 6 de diciembre de 2018, FIBRA EDUC A anunció el 6 de agosto de 2019, que puso 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 9).
12. El 12 de agosto de 2019, FIBRA EDUC A 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 \$0.491118 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 9).
13. El 29 de octubre de 2019, FIBRA EDUC A anuncio la puesta en circulación de 13,744 CBFIs equivalente a \$329, que a esa fecha encontraban en tesorería, con la finalidad de liquidar los emolumentos a los miembros de los Comités del Fideicomiso. Después de haber surtido efectos la emisión mencionada anteriormente los CBFIs ascienden a 1,227,300,488 (Véase Nota 9).

14. El 4 de noviembre de 2019, FIBRA EDUCA adquirió en la ciudad de San Luis Potosí, un inmueble perteneciente al sector educativo, con un ABR de 11,186 m² por un precio de \$855,011, más los gastos accesorios (ISAI, Gastos Notariales, Gastos Legales, Avalúos, etc.) que ascendieron a \$84,853 (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 10).
15. El 14 de noviembre 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 julio al 30 de septiembre de 2019, por un monto total de \$624,838 que entre el total de CBFIs en circulación a esa fecha, equivale a \$0.509116 pesos por CBFIs. El pago de la distribución en efectivo se hizo en una sola exhibición el día 26 de noviembre de 2019 (Véase Nota 9).
16. El 3 de diciembre de 2019, FIBRA EDUCA adquirió en la ciudad de San Luis Potosí, un inmueble perteneciente al sector educativo, con un ABR de 6,230 m² por un precio de \$716,209, más los gastos accesorios (ISAI, Gastos Notariales, Gastos Legales, Avalúos, etc.) que ascendieron a \$67,760 (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 10).
17. Con fecha 6 de diciembre de 2019, se autorizó por la CNBV; entre otras cosas y como consecuencia de los acuerdos adoptados por la asamblea de tenedores del 6 de diciembre del 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 macro título actualizado en INDEVAL por la cantidad de 1,227,900,401. se hace constar que no se tiene previsto la adquisición de activos con CBFIs.
18. El 18 de diciembre de 2019, FIBRA EDUCA adquirió en el municipio de Coacalco Estado de México, un inmueble perteneciente al sector educativo, con un ABR de 22,923 m² por un precio de \$2,064,450, más los gastos accesorios (ISAI, Gastos Notariales, Gastos Legales, Avalúos, etc.) que ascendieron a \$217,876 (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 10).

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 31 de diciembre de 2019 y por el periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019, deberán ser leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUC A 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 EDUC A, 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 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 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:

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRA EDUCA reconoció la IFRS 16 “Arrendamientos” y la IAS 19 “Beneficios a los empleados”, como se describe a continuación:

IFRS 16 Arrendamientos

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

En la aplicación inicial de la IFRS 16, FIBRA EDUCA:

- 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 EDUCA reconoce la amortización de los activos por derecho de uso en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios 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				
Saldo al 1 de enero de 2019	41,255			
Menos Amortización	(2,749)			
Saldo al 31 de diciembre de 2019	38,506			
Obligaciones de Arrendamiento				
Saldo al 1 de enero de 2019		4,164	37,091	41,255
Traspaso de Largo a Corto Plazo		3,917	(3,917)	
Intereses		396	3,523	3,919
Pagos realizados		(4,560)		(4,560)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		3,917	36,697	40,614

IAS 19 Beneficios a los empleados

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRA EDUCA reconoció una provisión de Beneficios a los Empleados por \$44, conforme a la IAS 19, que establece que los beneficios por terminación de la relación laboral por causas distintas a la reestructura son registrados con base en estudios actuariales realizados por peritos independientes a través del método de crédito unitario proyectado.

El Costo Neto del periodo fue de \$33, que se reconocieron en los Gastos de Administración y \$11 como Otra Partida Integral, de los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios.

FIBRA EDUCA presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso en el rubro de Gastos de Administración dentro de los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en los Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados Intermedios representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de FIBRA EDUCA. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que FIBRA EDUCA ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando se reconoce los costos de reestructuración relacionados.

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	
	Diciembre	Diciembre	\$	%
	\$	\$		
No. de Títulos	6,950,045	68,921,471	(61,971,426)	(89.92)
Tasa	7.25%	7.90%		
Plazo	2 Días	2 Días		
Monto de la Inversión	793,076	6,892,247	(6,099,171)	(88.49)
Efectivo en Bancos	54	1,987	(1,933)	(97.28)
Total efectivo y equivalentes de efectivo	793,130	6,894,234	(6,101,104)	(88.50)

Los intereses a favor obtenidos de estas inversiones por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascendieron a \$75,465 y \$136,478, respectivamente y por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron de \$475,767 y \$270,051, respectivamente.

Nota 5 - Impuesto al Valor Agregado por recuperar

A continuación, se presentan un resumen de los principales movimientos del saldo de IVA por recuperar entre el periodo del 31 de diciembre de 2018 al 31 de diciembre 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 IVA acreditable por adquisiciones de Propiedades de Inversión (2)	(365,480)
IVA acreditable principalmente por servicios de mantenimiento, honorarios, entre otros	769,328
	44,250
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,147,118

(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 de los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios.

(2) Como se menciona en la Nota 1, durante el ejercicio 2019 FIBRA EDUCA realizó diversas adquisiciones inmobiliarias, pagando un IVA acreditable de \$769,328.

Nota 6 - Propiedades de Inversión

Como se menciona en la Nota 1, durante el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019, FIBRA EDUCA adquirió 7 inmuebles pertenecientes al sector educativo en diferentes ciudades de la República Mexicana, teniendo así un ABR acumulado al 31 de diciembre de 2019 de 449,196 m², con una ocupación del 100%. En la siguiente página se presenta un resumen con las principales características de estas adquisiciones inmobiliarias.

Fecha de adquisición	Ubicación	Importe de adquisición \$	Importe de accesorios \$	Inversión Total \$	ABR m ²	Renta anual \$	CAP RATE %	NOI esperado %
12 de marzo de 2019	Guadalajara Jalisco	207,092	14,252	221,344	4,460	26,675	11.50	89.28
22 de abril de 2019	Ciudad Mante Tamaulipas	124,689	8,223	132,912	2,932	16,764	11.97	89.00
3 de mayo de 2019	Ecatepec Estado de México	318,705	18,177	336,882	6,375	41,052	11.50	89.28
28 de junio de 2019	Acapulco de Juárez Guerrero	2,111,857	140,374	2,252,231	41,911	272,880	11.50	89.00
4 de noviembre de 2019	San Luis Potosí	855,011	84,853	939,864	11,186	110,853	11.50	88.70
3 de diciembre de 2019	San Luis Potosí	716,209	67,760	783,969	6,230	92,440	11.50	89.10
18 de diciembre de 2019	Coacalco Estado de México	2,064,450	217,876	2,282,326	22,923	266,605	11.50	89.05
	Total	6,398,013	551,515	6,949,528	96,017	827,269		

Después de las adquisiciones descritas anteriormente, la cartera del Patrimonio del Fideicomiso se integra por: i) 54 inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 414,289 m² y ii) 5 inmuebles de oficina con un ABR de 34,907 m². Los 59 inmuebles anteriormente descritos, se encuentran libres de gravámenes, limitación, carga y ningún tercero tiene derechos sobre tales activos, bienes o derechos.

De conformidad con lo establecido en el IAS 40 “Propiedades de Inversión”, al 31 de diciembre de 2019, FIBRA EDUCA llevo a cabo la valuación de sus propiedades de inversión, lo que dio como resultado un incremento en el valor razonable de las propiedades de \$158,595, quedando así valuado el portafolio en \$26,240,121. Esta variación en el valor razonable fue registrada en los Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios del periodo.

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

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

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

	Del 1 de enero al 31 de diciembre 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	4,798,699			6,901,369
Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles	631,702	538,829			1,170,531
Terrenos	525,897	1,599,314			2,125,211
Derechos de registro	37,860	3,066			40,926
Gastos Notariales	18,592	8,963			27,555
Otros gastos relacionados con la adquisición de inmuebles	4,781	657			5,438
Ajuste por Revaluación - Neto	3,159,063			158,595	3,317,658
Total Propiedades de Inversión	19,131,998	6,949,528		158,595	26,240,121

	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 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, FIBRA EDUCA tiene las siguientes cuentas por cobrar, que se derivan del arrendamiento de inmuebles en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso.

	2019 Diciembre \$	2018 Diciembre \$
Desarrollo JNG Coyoacán, S. A. de C. V. Postulando Ideas, S. A. de C. V.	1,003	12,902
Total	1,003	12,902

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso mantiene una cuenta por pagar a Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C., de \$20,986, por concepto de los servicios de mantenimiento a los inmuebles que conforman el patrimonio de FIBRA EDUCA correspondientes al mes de diciembre del mismo año, los cuales fueron liquidados el 9 de enero de 2020.

Los intereses a cargo que se presentan en el Estado de Resultados del Tercer Trimestre del 2018 por \$8,786, se deriva del 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 comprendidos del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y por periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se presentan en las Notas 10, 11 y 12.

Nota 8 - Beneficios a los Empleados

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRA EDUCA adoptó los lineamientos establecidos en la IAS 19 “Beneficios a los empleados”, reconociendo el valor de las Obligaciones por Beneficios Definidos (“OBD”) por \$44.

A continuación, se muestra una conciliación entre el valor presente de la OBD

Concepto	Prima de Antigüedad \$
Pasivos Laborales:	
Obligaciones por Beneficios Definidos	44
Activos del Plan	
Situación de Financiamiento	44
Más (menos) partidas pendientes de amortizar (Ganancias) pérdidas actuariales	
Pasivo de transición	
Carrera Salarial	
Total	44

A continuación, se presenta un análisis del Costo Neto del Periodo:

Concepto	Prima de Antigüedad \$
Costo laboral del servicio actual	24
Costo laboral del servicio pasado	8
Costo Financiero	1
Costo Neto del Periodo	33

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRA EDUCA reconoció en los Otros Resultados Integrales \$11, como parte del reconocimiento inicial del IAS 19.

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

Concepto	Tasa
Tasa de descuento	7.09%
Tasa de incremento salarial	5.57%
Tasa de incremento salarial mínimo	4.25%
Tasa de Inflación	3.50%
Vida Laboral Esperada	12.33

Nota 9 - Patrimonio Contable

Como se menciona en la Nota 1, por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019, FIBRA EDUCA ha puesto en circulación 170,087 CBFIs, equivalentes a \$3,483, 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 31 de diciembre 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
29 de octubre de 2019	13,744
Total emisión de CBFIs	170,087
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,227,300,488

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 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 al 31 de diciembre 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	405,724	598,305
20 de agosto	1 de abril de 2019	30 de junio de 2019	158,701	444,042	602,743
26 de noviembre	1 de julio de 2019	30 de septiembre de 2019	318,667	306,171	624,838
Total Distribuciones de 2019			763,723	1,653,271	2,416,994

Por los periodos comprendidos del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la utilidad (pérdida) integral neta básica por cada CBFIs ascendió a \$0.664196¹ y (\$0.072059¹), respectivamente, y por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de \$2.151921¹ y \$0.412435¹, respectivamente. La utilidad (pérdida) integral neta básica por cada CBFIs, se obtiene de la división de la utilidad (pérdida) integral 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 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.

El FFO y AFFO por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascendieron a \$656,573 y \$591,108, respectivamente y por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018 a \$2,482,459 y \$1,185,646, respectivamente.

Nota 10 - Ingresos por arrendamiento

Los 59 inmuebles que conforman la cartera del Patrimonio del Fideicomiso se encuentran totalmente arrendados al 31 de diciembre de 2019, 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	Renta Mensual \$
Inicio	Terminación					
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	46,802	Ciudad de México	15 Años	13 años y 6 meses	29,503 (1)
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	55,443	Hidalgo	15 Años	13 años y 6 meses	28,024 (1)
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	46,802	Querétaro	15 Años	13 años y 6 meses	25,309 (1)
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	66,583	Diversos Estados Guadalajara , Querétaro y	15 Años	13 años y 6 meses	30,016 (1)
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	75,707	Ciudad de México	15 Años	13 años y 6 meses	31,265 (1)
27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	61,842	Mérida e Hidalgo	15 Años	13 años y 6 meses	29,971 (1)
14 de marzo de 2019	14 de marzo de 2034	4,460	Guadalajara Jalisco	15 Años	14 Años y 3 meses	2,223
22 de abril de 2019	22 de abril de 2034	2,932	Ciudad Mante Tamaulipas Ecatepec Estado de	15 Años	14 Años y 4 meses	1,397
3 de mayo de 2019	3 de mayo de 2034	6,375	México Acapulco de Juárez	15 Años	14 Años y 5 meses	3,421
28 de junio de 2019	28 de junio de 2034	41,911	Guerrero	15 Años	14 años y 6 meses	22,740
4 de noviembre de 2019	4 de noviembre de 2034	11,186	San Luis Potosí	15 Años	14 Años y 10 meses	9,238
3 de diciembre de 2019	3 de diciembre de 2034	6,230	San Luis Potosí	15 Años	14 Años y 11 meses	7,703
18 de diciembre de 2019	18 de diciembre de 2034	22,923	Coacalco Estado de México	15 Años	14 Años y 11 meses	22,217
Total		449,196				243,027

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

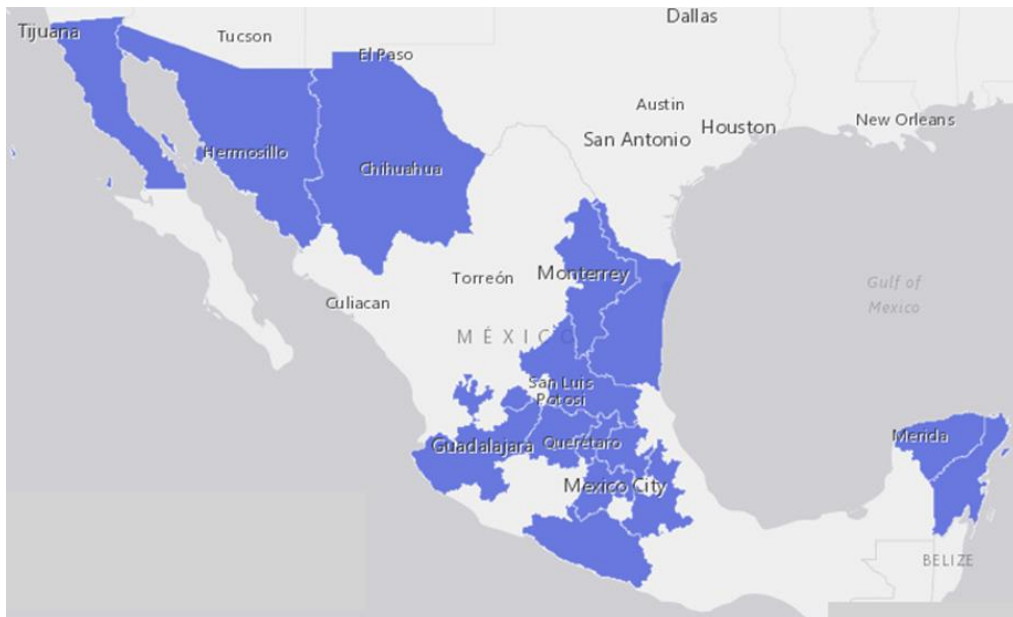
Los valores de las rentas de los contratos anteriormente mencionados serán actualizados cada aniversario de su vigencia, mediante la aplicación anual del INPC, y cada 5 años se ajustará conforme al valor razonable del inmueble.

¹ Cifras expresadas en Pesos Mexicanos.

Los ingresos por arrendamiento por el periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascendieron a \$646,975 y \$502,214, respectivamente y por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascendieron \$2,284,250 y \$1,026,445, 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	10	44,521	34,376
San Luis Potosí	3	18,143	17,198
Guanajuato	2	14,077	5,536
Otros	13	11,205	4,276
Total	59	449,196	243,027



Nota 11 - Gastos de Operación y Mantenimiento

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

2018			2019	
Enero - Diciembre	Octubre - Diciembre		Octubre - Diciembre	Enero - Diciembre
35,889	21,418	Mantenimiento y conservación (1)	48,998	198,066
5,007	1,069	Seguros y Fianzas	523	3,778
38,424	18,799	Predial (2)	1,412	5,647
3,240	1,650	Agua		
82,560	42,936	Total gastos de operación y mantenimiento	50,933	207,491

- (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. (parte relacionada), 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 12 - Gastos de Administración

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

2018			2019	
Enero - Diciembre	Octubre - Diciembre		Octubre - Diciembre	Enero - Diciembre
10,467	6,415	Sueldos, salarios y seguridad social	6,949	26,930
3,567	1,234	Emolumentos a los miembros de los Comités	1,010	7,189
2,284	1,140	Amortización de los derechos de arrendamiento (1)	994	2,749
2,243	1,107	Teléfono e Internet	90	438
2,296	2,296	Honorarios profesionales (2)	3,030	43,516
744	391	Papelería y gastos generales de oficina	290	356
4,189		Servicios Administrativos		296
		Seguros y fianzas	242	425
		Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	541	1,641
2,502	842	Otros	362	1,701
28,292	13,425	Total gastos de administración	13,508	85,241

- (1) El 1 de diciembre de 2018, el Administrador como subarrendatario celebró un contrato de subarrendamiento con su parte relacionada Postulando Ideas, S. A. de C. V., como subarrendador, con el objetivo de conceder 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 subarrendatario. La vigencia residual 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. 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 31 de diciembre 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 13 - Información por Segmentos

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

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

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

A continuación, se incluye la información por segmentos del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019.

Marca o tipo de Inmueble	Número de Propiedades	ABR	Ingresos Octubre - Diciembre 2019	NOI por Inmueble	Margen de NOI por Inmueble
		m ²	\$	\$	%
Quick Learning	35	22,707	27,212	21,926	80.58%
Universidad Victoria Viaducto	1	17,788	34,961	30,793	88.08%
Universidad Victoria Ecatepec	1	9,564	18,798	16,624	88.44%
Universidad Victoria Zaragoza	1	4,312	8,475	7,469	88.12%
ICEL Pachuca	1	42,000	68,136	66,819	98.07%
UNIVER Querétaro	1	46,802	75,926	74,392	97.98%
LAMAR Tepatitlán	1	38,300	45,405	44,216	97.38%
Universidad Victoria Querétaro	1	30,000	35,565	34,608	97.31%
IP Mérida	1	38,000	61,646	53,060	86.07%
UNE Querétaro	1	31,514	37,360	30,266	81.01%
UNE Tula	1	13,443	15,937	12,884	80.84%
UNE Allende	1	13,440	15,933	12,905	81.00%
UNE Huichapan	1	10,402	12,332	9,990	81.01%
San Jerónimo Oficina	1	28,200	52,786	45,964	87.08%
Pino Suarez	1	4,460	6,669	5,677	85.12%
Cd. Mante	1	2,932	4,191	3,539	84.44%
Ecatepec Olímpica	1	6,375	10,263	8,845	86.18%
Acapulco	1	41,911	68,220	58,897	86.33%
Universidad Potosina	1	11,186	17,552	16,580	94.47%
Universidad Vasconcelos	1	6,230	7,447	7,396	99.32%
Lucerna	1	22,923	10,368	10,181	98.19%
Otros	4	6,707	11,793	10,545	86.28%
Totales:	59	449,196	646,975	583,577	90.20%

Nota 14 - Compromisos

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRA EDUCA tiene celebrados trece contratos de arrendamiento. El monto anualizado de las rentas mínimas futuras de conformidad con los contratos vigentes sin considerar las actualizaciones de los montos anuales y que tienen un remanente de entre 13 y 15 años, se analiza como se muestra a continuación:

Año	Importe \$
2020	2,916,327
2021	2,916,327
2022	2,916,327
2023	2,916,327
2024	2,916,327
2025 y posteriores	<u>25,795,290</u>
Total	<u>40,376,925</u>

Nota 15 - Eventos Posteriores

A continuación, se mencionan los eventos posteriores:

1. Con base en los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 6 de diciembre de 2018 y derivado de la celebración de diversas sesiones de sus Comités, FIBRA EDUCAL anunció al público inversionista el 12 y 10 de febrero de 2020, la circulación de 7,678 y 4,245 CBFIs, equivalentes a \$211 y \$117, respectivamente, que a dichas fechas 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 los procesos de puesta en circulación antes mencionados, los CBFIs en circulación ascienden a 1,227,312,411.
2. El 13 de febrero de 2020, FIBRA EDUCAL hizo del conocimiento al público inversionista el pago de la distribución del Resultado Fiscal y reembolso del Patrimonio en efectivo 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 2019, por \$656,573, que entre el total de CBFIS en circulación equivale a \$0.534968 pesos por CBFi pagaderos en una sola exhibición, que se efectuó el 21 de febrero de 2020, el ex-derecho se aplicó el 19 de febrero de 2020 y el registro se hizo el 20 de febrero de 2020.

Nota 16 - Autorización de la emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de diciembre de 2019, fueron autorizados para su emisión el 13 de febrero de 2020, por el Lic. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).