



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

**REPORTE TRIMESTRAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
Y POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1 DE JULIO AL
30 DE SEPTIEMBRE DE 2019.**



Mensaje del Presidente del Comité Técnico	1
1) FIBRA EDUCA ANUNCIA SUS RESULTADOS NO AUDITADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2019.	3
2) EL FIDEICOMISO - FIBRA EDUCA	12
a) Historia y Desarrollo de FIBRA EDUCA	12
b) Descripción del Negocio	18
i) Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir	20
ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos	20
iii) Principales clientes	20
iv) Legislación aplicable y régimen fiscal	21
v) Recursos humanos	21
vi) Información de mercado	22
vii) Estructura Corporativa	23
viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	24
ix) Derechos que confieren los CBFIs a sus Tenedores	24
x) Distribuciones de Efectivo y Política de Distribución	24
c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio de FIBRA EDUCA ..	25
i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso	25
ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios	36
iii) Evolución de los activos del Fideicomiso	39
iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso	41
v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones	42
vi) Informe de Deudores Relevantes	45
d) Contratos y Acuerdos Relevantes	45
e) Administradores	80
f) Comisiones, costos y gastos del Administrador, asesor o cualquier otro	94
g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés	96
h) Auditores externos	99

i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores -----	100
j) Mercado de Capitales -----	100
i) Estructura del Fideicomiso y principales tenedores-----	100
ii) Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores -----	104
iii) Formador de mercado -----	105
3) ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS --	106

Mensaje del Presidente del Comité Técnico
(Cifras Expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto valor de CBFIs)

Estimados Inversionistas,

Es un gusto para mí poder presentar los resultados del Tercer Trimestre de 2019; cifras que reflejan la operación del 1 de julio al 30 de septiembre de FIBRA EDUCA y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2019.

El informe refleja que el compromiso de cumplimiento de distribución trimestral que hicimos frente a los inversionistas en el *Road Show*, al igual que ocurrió durante el trimestre previo, está siendo cumplido incluso por encima de la expectativa.

El valor de cada Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFIs”), al 30 de septiembre de 2019, es de \$23.00, reflejando un incremento en su valor del 15% respecto al inicio del año. Por otro lado, los Fondos Ajustados de las Operaciones (“AFFO” por sus siglas en inglés) del periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019, fueron de \$624,838, que representa un incremento del 3.6% equivalente a \$22,095 en comparación con el Segundo Trimestre de 2019. Los resultados alcanzados en el Tercer Trimestre de 2019, son el resultado de la consolidación de las operaciones que se derivan de las adquisiciones de inmuebles que se hicieron en los dos trimestres anteriores.

Las principales cifras e indicadores financieros de los 3 Trimestres de 2019, se presentan a continuación:

Concepto	2019			
	Acumulado	3 Q	2 Q	1 Q
Ingresos por arrendamiento	\$ 1,637,275	\$ 612,497	\$ 521,100	\$ 503,678
Utilidad de Operación	\$ 1,408,986	\$ 539,473	\$ 426,611	\$ 442,902
Intereses ganados	\$ 419,439	\$ 103,892	\$ 159,308	\$ 156,239
Utilidad del año	\$ 1,825,888	\$ 642,497	\$ 585,084	\$ 598,307
Utilidad por CBFIs	\$ 1.487744	\$ 0.523510	\$ 0.476730	\$ 0.487513
NOI	\$ 1,410,821	\$ 540,090	\$ 427,224	\$ 443,507
Margen NOI	86.17%	88.18%	81.99%	88.05%
FFO	\$ 1,825,888	\$ 624,838	\$ 602,743	\$ 598,307
AFFO	\$ 1,825,888	\$ 624,838	\$ 602,743	\$ 598,307
No. CBFIs	1,227,286,744	1,227,286,744	1,227,286,744	1,227,263,448
Distribución por CBFIs	\$ 1.487744	\$ 0.509121	\$ 0.491118	\$ 0.487513

Los Tenedores de CBFIs recibieron el 20 de agosto de 2019 la cuarta distribución de efectivo por \$602,743 que corresponden a las operaciones del periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2019.

La confianza que han depositado en FIBRA EDUCAL, nos compromete a dar lo mejor de nosotros y marcar un hito con este primer Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA) enfocado en el sector educativo, tras haber logrado el año pasado una exitosa emisión. Al 30 de septiembre de 2019, el Fideicomiso cuenta con una cartera integrada por 56 inmuebles destinados preponderantemente al sector educativo con un Área Bruta Rentable total de 408,857m² y una ocupación del 100%.

Para lograr dichos objetivos, FIBRA EDUCAL opera bajo una estructura de administración interna y libre de comisiones que no restan valor a los Tenedores. Considero que el modelo bajo el cual está diseñada la FIBRA nos permite operar de manera más eficiente, con un mayor nivel de transparencia, y al mismo tiempo alinea incentivos de todos los participantes en el Fideicomiso.

Nuestro Gobierno Corporativo es una de nuestras mayores fortalezas, integrado por cuatro Miembros Independientes y sólo un Miembro Patrimonial, lo cual coloca a FIBRA EDUCAL como el referente local, al apegarse a las mejores prácticas de orden global en beneficio del público inversionista.

He externado mi convencimiento de que el sector educativo es uno de los pilares más importantes para la transformación de cualquier país, por lo que nuestro modelo de negocio tiene como principal objetivo proporcionar al mercado espacios destinados a la operación de instituciones educativas y generar valor a través de la continua búsqueda de las mejores oportunidades que se traduzcan en rendimientos para los Tenedores.

Reitero mi agradecimiento a su confianza.

Sinceramente,
Jorge Nacer Gobera
Presidente del Comité Técnico

1) FIBRA EDUCA ANUNCIA SUS RESULTADOS NO AUDITADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2019.

Ciudad de México a 24 de octubre de 2019 - Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 o FIBRA EDUCA (BMV: EDUCA), el primer Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de México enfocado en el sector educativo, anuncia sus resultados no auditados del Tercer Trimestre de 2019 (3T 2019) que corresponden a las operaciones del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019.

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

Resultados del Tercer Trimestre, que comprenden las operaciones del 1 de julio al 30 de septiembre y de forma acumulada del 1 de enero al 30 de septiembre de 2019.

- Los **ingresos por arrendamiento** del trimestre sumaron \$612,497 (\$1,637,275 acumulados).
- La **utilidad de operación** del trimestre fue de \$539,473 (\$1,408,986 acumulada).
- La **utilidad integral - Neta del periodo** fue de \$642,497 (\$1,825,888 acumulada).
- Al 30 de septiembre de 2019, las **Propiedades de Inversión** estaban valuadas en \$22,075,034.
- Al 30 de septiembre de 2019, la Cartera de Aportación cuenta con una **ocupación del 100%** (cien por ciento).

Indicadores Relevantes (por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019).

- **Ingreso Operativo Neto (“NOI”, por sus siglas en inglés)** del trimestre fue de \$540,090, y de forma acumulada \$1,410,821.
- **Margen NOI** del trimestre fue de 88.18% (86.17% acumulado)
- **Fondos de las Operaciones (“FFO”, por sus siglas en inglés)** del trimestre \$624,838 (\$1,825,888 acumulado).
- **Fondos Ajustados de las Operaciones (“AFFO”, por sus siglas en inglés)** del trimestre \$624,838 (\$1,825,888 acumulado).

De conformidad con la política de distribución de FIBRA EDUCA por acuerdo del Comité Técnico de fecha 17 de octubre de 2019, a más tardar el 26 de noviembre de 2019 se realizará la distribución en efectivo a los Tenedores de los CBFIs de “EDUCA 18” correspondiente a los resultados de operación del periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019, por \$624,838, equivalentes \$0.509121 pesos por cada CBFIs en circulación.

Antecedentes

- El 27 de junio de 2018 se llevó a cabo la colocación de 410,000,000 CBFIs en el mercado de valores en la BMV, a un precio de \$20.00 pesos cada uno, equivalente a \$8,200,000.
- El 17 de julio de 2018, de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Colocación, se ejerció la opción de sobreasignación por 53,130,401 CBFIs adicionales, a un precio de adquisición de \$20.00 pesos por CBFIs, equivalente a \$1,062,608.
- Como parte de las Transacciones de Formación, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales recibieron como contraprestación por los Activos Iniciales aportados al Fideicomiso un total de 764,000,000 de CBFIs equivalentes a \$15,280,000.
- El 15 de agosto de 2018, se dio a conocer al mercado a través de la publicación de un evento relevante, la autorización de parte del Comité Técnico para adquirir 33 inmuebles que forman parte del *pipeline* anunciado en el prospecto de colocación relativo a la oferta pública inicial de CBFIs. El precio aproximado de adquisición de los 33 potenciales inmuebles a adquirirse, se estimó en \$5,409,527 sumando en conjunto un Área Bruta Rentable (“ABR”) aproximadamente de 143,687.4 m², considerando un CAP RATE promedio del 11.50% sin considerar gastos relacionados con la adquisición y un NOI promedio de 89.28%.

Eventos relevantes ocurridos del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019

1. El 10 de septiembre de 2019, FIBRA EDUC A hizo del conocimiento del público inversionista la ratificación de Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S. C. (Deloitte) como auditor externo del Fideicomiso, en cumplimiento de las disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros básicos.
2. El 12 de agosto de 2019, el Fideicomiso hizo del conocimiento del público inversionista que se acordó pagar una Distribución en Efectivo, correspondiente a las operaciones realizadas del 1 de abril al 30 de junio de 2019, por un monto total de \$602,743,282 pesos, que entre el total de CBFIs en circulación, equivale a \$0.491118 pesos por CBFIs. El pago de la distribución en efectivo se hizo en una sola exhibición y se efectuó el día 20 de agosto de 2019. el ex derecho se aplicó el 16 de agosto de 2019 y el registro se hizo el 19 de agosto de 2019.
3. El 6 de agosto de 2019, hizo del conocimiento del público inversionista el proceso de puesta en circulación de 23,296 CBFIs que se encontraban en tesorería como pago de Emolumentos a los miembros independientes de los Comités del Fideicomiso en cumplimiento de lo ofertado a los tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, en el sentido de pagar una parte de sus remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre Tenedores y miembros independientes de comités. Se hizo del conocimiento que lo anterior, también fue aprobado por la asamblea ordinaria de tenedores el 6 de diciembre de 2018. Una vez llevado a cabo lo anterior, se encuentran en circulación 1,227,286,744 CBFIs emitidos por FIBRA EDUC A.
4. El 1 de agosto de 2019, hizo del conocimiento del público inversionista que en atención al requerimiento de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, FIBRA EDUC A anunció que incluyó cierta información correspondiente al reporte anual de 2018 con cifras dictaminadas en formato XBRL. Dicha información consta desglosada en la sección [413000-NBIS3] "Información General" en el apartado "Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso"; sección [421000-NBIS3] "el Fideicomiso" en el apartado "Historia y Desarrollo del Fideicomiso" y "Descripción del Negocio" así como en el apartado "Administrador". Hicimos del conocimiento del público inversionista que la información financiera reportada en su fecha permaneció sin cambios y que el reporte actualizado en términos del evento relevante puede ser consultado en el sitio WEB de la Compañía <http://fibraeduca.com/>, el cual también fue actualizado en términos del requerimiento mencionado.
5. El 29 de julio de 2019, hizo del conocimiento del público inversionista el incremento a las rentas consideradas en los contratos de arrendamiento de los activos iniciales del Fideicomiso, una vez transcurrido su primer año de operación, en el mismo porcentaje reportado por el Instituto Nacional de Geografía y Estadística para el Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC") correspondiente a los 12 meses inmediatos anteriores al incremento.

6. El 29 de julio de 2019, hizo del conocimiento del público inversionista la invitación a su conferencia telefónica sobre los resultados del Segundo Trimestre del 2019.

Principales características de FIBRA EDUCA

- Primer Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de México enfocado en el sector educativo, el cual se caracteriza por una inexistente rotación de inquilinos y total ocupación de los inmuebles, bajo contratos de largo plazo.
- Cartera de Activos diversificada geográficamente compuesta por 56 inmuebles destinados al sector educativo y de oficinas con un ABR total de 408,857 m², teniendo una ocupación del 100%.
- Al 30 de septiembre de 2019, la cartera del Fideicomiso se encuentra integrada por: i) 51 inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 373,950 m² y ii) 5 inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m². Estos inmuebles se encuentran ubicados en 18 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional. La cartera de aportación tiene una ocupación del 100%.
- *Pipeline* de hasta aproximadamente ABR 443,066 m² buscando condiciones de rentabilidad y características similares a la Cartera de Aportación.
- Vehículo transparente, basado en un sólido Gobierno Corporativo que cumple con las mejores prácticas de la industria.
- La administración del Fideicomiso la realiza su subsidiaria, quien no cobra contraprestación alguna por sus servicios. Dicho formato de administración interna se traduce en mayor eficiencia, mejores márgenes de utilidad para FIBRA EDUCA y consecuentemente en mayores beneficios para los Tenedores.
- Diseñada para operar y llevar a cabo las inversiones a través de un Administrador completamente interno. Dicho formato de administración interna se traduce en mayor eficiencia, mejores márgenes de utilidad para FIBRA EDUCA y consecuentemente en mayores beneficios para los Tenedores.
- FIBRA EDUCA se apoya en una relación de negocios con Nacer Global, líder en el sector educativo del país con una matrícula de más de 250,000 estudiantes y más de 7,000 docentes en todos los programas que se ofrecen a través de 14 marcas privadas de prestigio.

Declaración de conflictos de interés

FIBRA EDUCA, evita cualquier operación entre partes relacionadas o terceros, que sea considerada como un conflicto de interés siendo una de las funciones del Comité de Prácticas, informar al Comité Técnico de las operaciones que así puedan calificar.

Para lograr lo anterior, el Administrador, ha tomado como práctica los siguientes puntos con la finalidad de disminuir los posibles conflictos de interés que se derivan del alto volumen de operaciones que celebra con sus partes relacionadas:

1. Al 30 de septiembre de 2019, se han identificado en su totalidad, las operaciones que han sido celebradas con partes relacionadas.

2. Se han revelado estas operaciones al Comité de Prácticas, haciendo constar: i) naturaleza de las operaciones ii) monto de las operaciones realizadas, iii) nombre de las partes involucradas; y iv) relación estructural que tienen en función a FIBRA EDUCA.

Como parte de este proceso la Administración de FIBRA EDUCA, se ha comprometido en continuar y fortalecer la transparencia, así como la independencia de la gestión administrativa, a efectos de disminuir cualquier conflicto de interés en sus operaciones.

Declaración sobre estimados, eventos futuros y riesgos asociados

Este reporte puede contener estimaciones futuras. Por su propia naturaleza, las estimaciones futuras conllevan riesgos e incertidumbres, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que dichas predicciones, pronósticos, proyecciones y demás estimaciones futuras no se cumplan. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podrían ocasionar que los resultados reales difieran sustancialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones y afirmaciones tanto expresas como implícitas contenidas en las estimaciones futuras.

De concretarse alguno o varios de dichos factores o incertidumbres, o de resultar incorrectas las suposiciones subyacentes utilizadas para las estimaciones futuras, los resultados reales podrían diferir sustancialmente de los resultados anticipados, deseados, estimados, esperados, predichos o pretendidos que son descritos en este reporte.

No asumimos obligación alguna de actualizar o modificar la información contenida en este reporte, ya sea como consecuencia de nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros.

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

- Capital
- Instrumentos financieros
- Mercado
- Tasa de interés
- Crédito
- Liquidez
- Valor razonable de instrumentos financieros
- Técnicas de valuación

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

La Administración de riesgos financieros del Fideicomiso está a cargo del Departamento de Tesorería de conformidad con las políticas aprobadas por el Comité Técnico de

Administración. El Fideicomiso identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas.

Administración del riesgo del capital

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

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

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

Categorías de Instrumentos Financieros

Activos Financieros

Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 5,072,565
-------------------------------------	--------------

Pasivos Financieros

Proveedores y pasivos acumulados	\$ 5,892
Obligaciones por arrendamiento	34,193
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5,645
Otros impuestos retenidos por pagar	1,350

Objetivos de la administración del riesgo relacionado con los instrumentos financieros

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

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

Administración del Riesgo de Mercado

Las actividades del Fideicomiso, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en moneda extranjera, sin embargo, estos efectos no son materiales y no se consideran revelaciones adicionales en este sentido.

El sector educativo en el que se desenvuelve FIBRA EDUCA particularmente al operar en el segmento de niveles de ingreso medio y bajo, ha sido históricamente defensivo al ser poco sensible a cambios en los niveles de crecimiento y afectación económica del país.

Administración del riesgo de tasa de interés

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

El promedio de las tasas de interés, donde FIBRA EDUCA tiene invertido su equivalente de efectivo de los meses de julio, agosto y septiembre fueron de 8.25, 8.12 y 7.88%, respectivamente.

Administración del riesgo de crédito

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

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

Los 56 inmuebles que integran la cartera del Patrimonio del Fideicomiso, son arrendados a 6 arrendatarios, a través de 10 contratos de arrendamiento, que al 30 de septiembre de 2019 contribuyen al ingreso del Fideicomiso de la siguiente manera: (i) Negocios y Visión en Marcha, S. A. de C. V. (16%), (ii) Desarrollo JNG Azcapotzalco, S. A. de C. V. (16%), (iii) Desarrollo JNG Coyoacán, S. A. de C. V. (17%), (iv) Inmobiliaria Ciudad del Sol Guadalajara, S. A. de C. V. (15%), (v) Interpretaciones Económicas, S. A. de C. V. (16%) y

(vi) Postulando Ideas, S. A. de C. V. (20%). Los Arrendatarios mencionados, participan en diferentes sectores o subsectores de la educación y son empresas controladas por Nacer Global (parte relacionada).

Los ingresos por rentas que obtiene el Fideicomiso pudieran estar sujetos a concentraciones de riesgo crediticio, toda vez que los contratos de arrendamiento que tiene celebrados son con empresas vinculadas con Grupo Nacer. Sin embargo, dichas empresas son agentes económicos independientes, con su propia estructura de ingresos y gastos y cada una de ellas por separado capaz de enfrentar las obligaciones de pago de las rentas asociadas a los contratos de arrendamiento que han celebrado con el Fideicomiso. Adicionalmente, por tratarse de un sector (educativo) defensivo y resistente a alteraciones económicas, diversificado en términos de oferta educativa (por tipo y niveles), así como en términos geográficos, dicho riesgo se ve claramente acotado.

Cabe señalar que los clientes que tiene el Fideicomiso al 30 de septiembre de 2019, mantienen garantías cruzadas entre ellos y con el Grupo Nacer Global

El Fideicomiso ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de pago.

Administración de riesgo de Liquidez

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

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes del Fideicomiso, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago.

	Menos de 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Proveedores y pasivos acumulados	\$ 5,892	\$ -	\$ -	\$ 5,892
Obligaciones de arrendamiento	3,893	14,603	15,697	34,193
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5,645	-	-	5,645
Otros impuestos retenidos por pagar	1,350	-	-	1,350
	<u>\$ 16,780</u>	<u>\$ 14,603</u>	<u>\$ 15,697</u>	<u>\$ 47,080</u>

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

Valor razonable de instrumentos financieros registrados a costo amortizado

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

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

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

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

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

2) EL FIDEICOMISO - FIBRA EDUCA

a) Historia y Desarrollo de FIBRA EDUCA

FIBRA EDUCA (nombre comercial), es un contrato de Fideicomiso celebrado en la Ciudad de México, bajo la Legislación Aplicable, constituido en Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como Fiduciario del Fideicomiso F/3277, de fecha 19 de septiembre de 2017. Dicho Fideicomiso tiene la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines de conformidad con la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso.

Las oficinas principales de FIBRA EDUCA se encuentran ubicadas en Av. San Jerónimo 458 Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón; CP. 01900, Ciudad de México, teléfono +52 (55) 8842-5500.

Los directivos del Administrador de FIBRA EDUCA tienen amplia experiencia en el sector inmobiliario, financiero y educativo, mientras que la gran mayoría del personal ha estado íntimamente relacionado en los últimos años en la fundación y operación de Nacer Global.

Nacer Global es un grupo empresarial integrado por diversas compañías mexicanas que le han permitido consolidarse como líder en el sector educativo del país, y tener participación en los sectores financieros, medios de comunicación, infraestructura y tecnología.

El primer antecedente de Nacer Global en el sector educativo fue la creación de un centro de educación especializado en capacitación de computación. Ante la generalización de esta herramienta en los años ochenta, fue evidente la necesidad de los jóvenes de buscar y obtener capacitación en esta área, particularmente de aquellos que por su nivel de ingresos no contaban con otros medios de aprendizaje para acceder a estas competencias técnicas que comenzaban a cobrar relevancia para acceder a empleos mejor remunerados.

Con base en esa experiencia y en el entendimiento de las necesidades educativas del mercado, en 1992 se funda la Universidad ICEL (*International College for Experienced Learning*), una institución educativa privada creada por el Ing. Jorge Nacer Gobera para atender a un sector de la población en busca opciones de preparación y para la cual existían oportunidades limitadas de acceso. En 1992, buscando impulsar la creación de un proyecto educativo alternativo, se inauguran 2 campus dedicados a impartir cursos en la modalidad de bachillerato tecnológico. En 1994, el reconocimiento obtenido permitió consolidar la oferta educativa a estudios de nivel superior, y desde entonces ha experimentado un crecimiento acelerado, hasta alcanzar los 12 campus actuales, ubicados en zonas estratégicas del Valle de México, área metropolitana y en Cuernavaca Morelos.

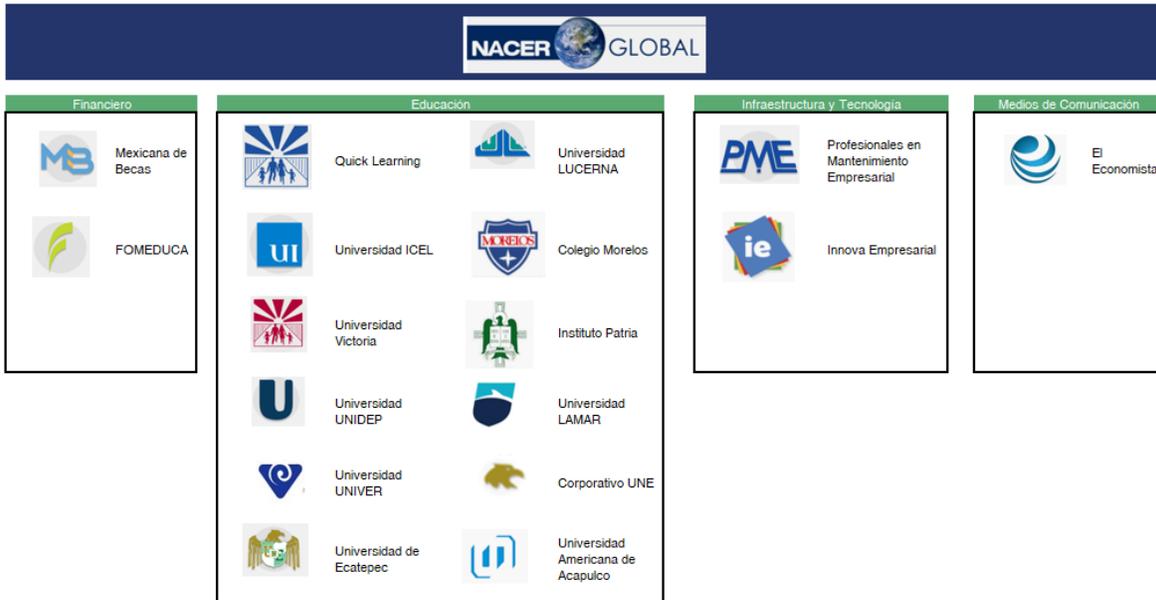
En años subsecuentes, entendiendo las oportunidades derivadas de la fragmentación del mercado, los cambios en la ampliación del mismo y las necesidades educativas en el sector de bajo costo derivado, entre otras cosas, de un crecimiento en la población; Nacer Global inició un proceso de adquisiciones, incorporando 5 marcas de Universidades entre 2008 y 2015, estas son Universidad UNIDEP, Universidad Lucerna, Universidad UNIVER, Universidad de Ecatepec y Universidad LAMAR. Continuando con el proceso de expansión,

en 2016 se incorporaron 6 nuevas marcas al portafolio educativo de la empresa mediante la adquisición de Instituto Patria Mérida, así como 3 Universidades que se encontraban controladas por el Corporativo UNE (Universidades Nueva Educación): Universidad Corregidora de Querétaro, Universidad Allende y Universidad del Nuevo México. Posteriormente, ese mismo año se adquirió la red de escuelas de idiomas Quick Learning y la Universidad Victoria, permitiendo consolidar la presencia del grupo a nivel nacional.



En 2008, el periódico El Economista pasa a formar parte de Nacer Global y, bajo la batuta del Ing. Jorge Nacer Gobera, ratifica su papel como uno de los periódicos más reconocidos e influyentes del país, y como uno de los líderes dentro de su segmento especializado en los temas de economía, finanzas y política. La incorporación de El Economista al portafolio de empresas de Nacer Global representó un crecimiento relevante para el Grupo, al ser la primera adquisición fuera del sector educativo.

Desde la fundación de Nacer Global, la división inmobiliaria ha sido un pilar fundamental que ha permitido un crecimiento sostenido, generando eficiencias operativas y administrativas. La expansión de Universidad ICEL, y la incorporación de nuevas marcas, ha venido acompañada de la adquisición de planteles, por lo que Nacer Global tiene amplia experiencia en la administración y operación de los inmuebles en los que se ubican las instituciones educativas y oficinas de su portafolio de empresas.



Actualmente Nacer Global tiene participación en diversos sectores, es líder en el sector educativo del país y uno de los grupos educativos privados más grandes de México por número de alumnos. Cuenta con una matrícula de más de 250,000 estudiantes y más de 7,000 docentes en todos los programas que se ofrecen a través de 14 marcas en el sector educativo, con 82 Planteles Universitarios y escuelas, así como en 77 Centros de Aprendizaje.



En el ejercicio 2019, se incorpora a sus marcas de Grupo Nacer, la Universidad Americana de Acapulco; una institución educativa con una oferta de los niveles medio superior, superior y postgrado en diferentes áreas.

Asimismo, para Nacer Global la eficiencia de los procesos administrativos y presupuestales de las operaciones educativas que adquiere, así como la generación de sinergias en temas de relevancia como el gasto mercadológico son pasos fundamentales en su estrategia de operación y crecimiento, lo que le permite asegurar una operación financiera de sus activos que tenga el margen adecuado para la incorporación de los costos asociados al pago de renta de inmuebles.

A continuación, se mencionan las partes que conforman el 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 revolvente que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas.



Al 30 de septiembre de 2019, FIBRA EDUCA, no tiene inversiones en negocios conjuntos, asociados, o de cualquier otra naturaleza.

FIBRA EDUCA, califica como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (“FIBRA”), de conformidad con lo señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta (“LISR”). Las utilidades generadas por FIBRA EDUCA, se distribuyen a los titulares de CBFIs y, por lo tanto, el Fideicomiso no está sujeto al Impuesto sobre la Renta (“ISR”). Para mantener el estatus de 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.

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

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

- a) Los Fideicomitentes iniciales contribuyeron con una cartera inmobiliaria inicial de aportación al Fideicomiso a cambio de 764,000,000 CBFIs, con valor de \$20 pesos cada uno, equivalentes a \$15,280,000. Esta cartera inicial se encuentra integrada por, i) 47 inmuebles pertenecientes al sector educativo con un 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.

Durante el primer semestre de 2019, FIBRA EDUCA adquirió 4 inmuebles pertenecientes al sector educativo, ubicados en diferentes partes de la República Mexicana, haciendo notar que el inmueble más representativo se encuentra en Acapulco de Juárez, Guerrero, Ciudad donde anteriormente no teníamos presencia. La inversión total de estas 4 adquisiciones ascendió a \$2,762,343, más los gastos del Impuesto sobre la Adquisición de Inmuebles ("ISAI"), gastos notariales y otros menores por \$180,693, dando una inversión total de \$2,943,036. El ABR aportado de estos inmuebles fue de 55,678 m², que adicional al que se tenía al inicio del año, suma un total al 30 de septiembre de 2019 de 408,857 m², lo que representa un incremento del 15.76%.

A continuación, se presenta un resumen de 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		

Al 30 de septiembre de 2019, la cartera del Fideicomiso se encuentra integrada por, i) 51 inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 373,950 m² y ii) 5 inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m². Estos inmuebles se encuentran ubicados en 18 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional. La cartera de aportación tiene una ocupación del 100%.

Al 30 de septiembre de 2019, FIBRA EDUCA tiene vigentes 10 contratos de arrendamiento con las características que se mencionan 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) Estos contratos fueron celebrados en abril de 2018, con condición suspensiva a la oferta inicial y al cruce iniciando: El 27 de junio de 2018, dio inicio el arrendamiento de estos inmuebles. El valor de las rentas mensuales de estos contratos, fueron actualizadas en el ejercicio 2019, toda vez que cumplieron su primer aniversario de haber entrado en vigor el contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo que se menciona en el siguiente párrafo.

De conformidad con lo establecido en estos contratos el valor del arrendamiento mensual será actualizado cada aniversario a partir de la fecha de inicio del arrendamiento, según sea el caso, mediante la aplicación anual del INPC, y cada 5 años el importe de la renta se ajustará conforme al valor razonable de las propiedades de inversión.

b) Descripción del Negocio

FIBRA EDUCA adquiere, posee, opera, desarrolla y arrienda Activos destinados preponderantemente a espacios educativos, con lo que busca generar retornos atractivos ajustados por riesgo a largo plazo a los Tenedores, principalmente mediante Distribuciones de Efectivo.

Para alcanzar los objetivos, FIBRA EDUCA se apoya de la experiencia del Administrador en el sector inmobiliario, educativo y financiero, y mantiene una relación de negocios, no exclusiva, si bien preponderante con Nacer Global, grupo con amplia experiencia en el sector educativo, lo cual ofrece acceso a oportunidades con potencial de incremento en rentabilidad.

La cartera del Patrimonio del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2019 se integra por: i) 51 inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 373,950 m2 y ii) 5 inmuebles al sector de oficinas 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.

Los inmuebles que conforman la cartera del Patrimonio del Fideicomiso se encuentran totalmente arrendados a sus partes relacionadas, a través de la celebración de 10 contratos de arrendamiento, con una vigencia de 15 años, quedando un plazo remanente de los contratos de aproximadamente 14 años. 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.

En sesiones del Comité Técnico celebradas en agosto y octubre del 2018 y abril de 2019, se autorizaron las adquisiciones de 33, 3 y 4 inmuebles, respectivamente, que han sido adquiridos paulatinamente durante el ejercicio 2019.

Derechos que confieren los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la LMV, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Activos y cualesquiera otros bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, a través de Distribuciones de Efectivo de su Patrimonio. Esto en la medida en que el Patrimonio sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos, bienes y/o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Asimismo, los Tenedores tendrán el derecho de suscripción preferente respecto de las Emisiones de CBFIs que conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, así lo determinen y que consiste básicamente en otorgarles la opción de manera preferente frente a terceros interesados, de suscribir CBFIs en proporción al número de CBFIs de los que sean titulares en cierto momento.

Al 30 de septiembre de 2019, el Fideicomiso mantiene 613,657 CBFIs, en Tesorería, a los que no se les ha conferido ningún derecho. Cabe señalar que en asamblea de Tenedores celebrada el 6 de diciembre de 2018 se acordó la cancelación de 36,099,599 CBFIs no suscritos que a esta fecha se encuentran también en Tesorería, lo que está en trámite de inscripción ante la CNBV.

Mecanismos y esquemas de distribuciones

Para que el Fideicomiso pueda conservar su carácter de FIBRA, de conformidad con lo establecido en la LISR, se deberá distribuir, a más tardar el 15 de marzo de cada año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal inmediato anterior del Fideicomiso, a los Tenedores.

Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de que cada Tenedor sea titular.

Las Distribuciones de Efectivo, se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en el Patrimonio del Fideicomiso y se cumplan con los requisitos establecidos en el propio contrato del Fideicomiso.

La siguiente tabla muestra las Distribuciones de Efectivo por CBFi pagadas a la fecha de publicación del presente Reporte:

Periodo al que corresponde	Fecha de pago	Monto en miles de pesos	Distribución de efectivo en pesos por CBFi
3T 2018	26 de noviembre de 2018	594,538	0.484494
4T 2018	25 de febrero de 2019	591,108	0.481653
1T 2019	20 de mayo de 2019	598,305	0.487513
2T 2019	20 de agosto de 2019	602,743	0.491118

i) Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir

Los sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir son inicialmente el sector educativo y de oficinas. No obstante, en el futuro FIBRA EDUCA podrá enfocarse en otros sectores inmobiliarios conforme la administración y dirección del Fideicomiso considere conveniente en beneficio de los Tenedores, como podrán ser los sectores comercial, industrial y hotelero.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Actualmente, la marca FIBRA EDUCA ya se encuentra registrada en el IMPI bajo los Títulos Nos.1896988, 1841949 y 1822632, adicionalmente al Título No. 1827557 que se encuentra en proceso de cesión en beneficio del Administrador sin haber tenido aún respuesta favorable de dicho Instituto. Se hace de su conocimiento que también se inició con el procedimiento ante el IMPI de cesión al Administrador de los 3 títulos mencionados inicialmente.

iii) Principales clientes

Los Arrendatarios del Fideicomiso, son empresas que arriendan inmuebles destinados al sector educativo, financiero y de medios de comunicación principalmente. Dichos clientes son líderes en sus diferentes sectores. Los Arrendatarios son controlados por Nacer Global.

Estos Arrendatarios son marcas con posicionamiento y reconocimiento en el país, con una experiencia conjunta de más de 100 años en el sector educativo. FIBRA EDUCA considera que la sólida trayectoria y crecimiento de los clientes principales contribuirá a un desempeño positivo de FIBRA EDUCA.

Los 56 inmuebles que integran la cartera del Patrimonio del Fideicomiso, son arrendados a 6 arrendatarios, a través de 10 contratos de arrendamiento, que al 30 de septiembre de 2019 contribuyen al ingreso del Fideicomiso de la siguiente manera: (i) Negocios y Visión

en Marcha, S. A. de C. V. (16%), (ii) Desarrollo JNG Azcapotzalco, S. A. de C. V. (16%), (iii) Desarrollo JNG Coyoacán, S. A. de C. V. (17%), (iv) Inmobiliaria Ciudad del Sol Guadalajara, S. A. de C. V. (15%), (v) Interpretaciones Económicas, S. A. de C. V. (16%) y (vi) Postulando Ideas, S. A. de C. V. (20%). Los Arrendatarios mencionados, participan en diferentes sectores o subsectores de la educación, financiero y de medios de comunicación principalmente y son empresas controladas por Nacer Global (parte relacionada).

iv) Legislación aplicable y régimen fiscal

FIBRA EDUCA califica como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces en los términos de los artículos 187 y 188 de la LISR, asimismo, nuestros CBFIs han sido emitidos de conformidad con los artículos 61, 62 fracción II, 63, 63 Bis 1 fracción II, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 y 68 de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”) y demás disposiciones aplicables. FIBRA EDUCA cumple con los requerimientos establecidos en la Circular Única de Emisoras y la Circular Única de Auditores Externos, incluyendo sin limitar, aquéllos establecidos en su artículo 7, fracción VII.

Asuntos Ambientales

Nuestras operaciones están sujetas a la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, que establece el marco legal que regula la preservación, restauración y protección ambiental en México, Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, así como a las Normas Oficiales Mexicanas que complementan los reglamentos ambientales.

Actualmente no tenemos conocimiento de la existencia de procedimientos legales o administrativos, pendientes en contra del Fideicomiso en relación con asuntos ambientales; no obstante lo anterior, continúa el proceso de obtención de ciertos títulos de concesión emitidos por la Comisión Nacional del Agua y registro ante el Registro Público de Derechos del Agua en relación con pozos de extracción, así como los permisos de descarga emitidos por dicha Comisión para la operación de pozos de absorción en el inmueble denominado Instituto Patria Mérida, ubicado en Mérida, Yucatán.

v) Recursos humanos

El Administrador tendrá el Capital Humano necesario para cumplir con su objeto. Para tal fin, su estructura administrativa contempla empleados a nivel Ejecutivo y Administrativo y todos ellos son empleados del Administrador.

Los empleados atenderán la coordinación de las actividades de operación y administración de los Activos. Su compensación será absorbida por los reembolsos que el Administrador obtenga de FIBRA EDUCA. Al 30 de septiembre de 2019, FIBRA EDUCA cuenta con 23 empleados ejecutivos y administrativos.

vi) Información de mercado

Industria Inmobiliaria en México

La Industria Inmobiliaria en México, ha experimentado un crecimiento diferenciado en algunos sectores, impulsado por el impacto positivo de las condiciones demográficas y socioeconómicas en el País. Conforme la población mexicana se vuelve más urbana, favoreciendo a vivir y trabajar en ciudades principales, existiendo oportunidades para desarrollar bienes raíces para atender la demanda. El sector educativo de costo medio y bajo se ve favorecido en estas tendencias.

La industria inmobiliaria se ha enfocado en proveer de espacios en tres principales mercados:

- Oficinas
- Comercial
- Industrial

Sin embargo, el sector de espacios educativos solo ha sido abordado de forma complementaria sin un enfoque específico hasta antes de la creación de FIBRA EDUCA.

Conforme se describe en esta sección, el mercado de inmuebles educativos para renta en México actualmente se encuentra subdesarrollado y tiene potencial para expandirse. Esto se debe a una serie de factores, de los cuales destacan los siguientes:

- Sector privado altamente fragmentado.
- Existen pocos desarrolladores que se enfoquen o especialicen en el sector.
- Históricamente, las instituciones educativas son dueñas de y desarrollan espacios educativos para su propio uso.
- Sector con alto crecimiento en los últimos años. En generaciones anteriores la mayor parte de la población utilizaba servicios de educación pública.
- Rezago por parte de los gobiernos para otorgar servicios de calidad.

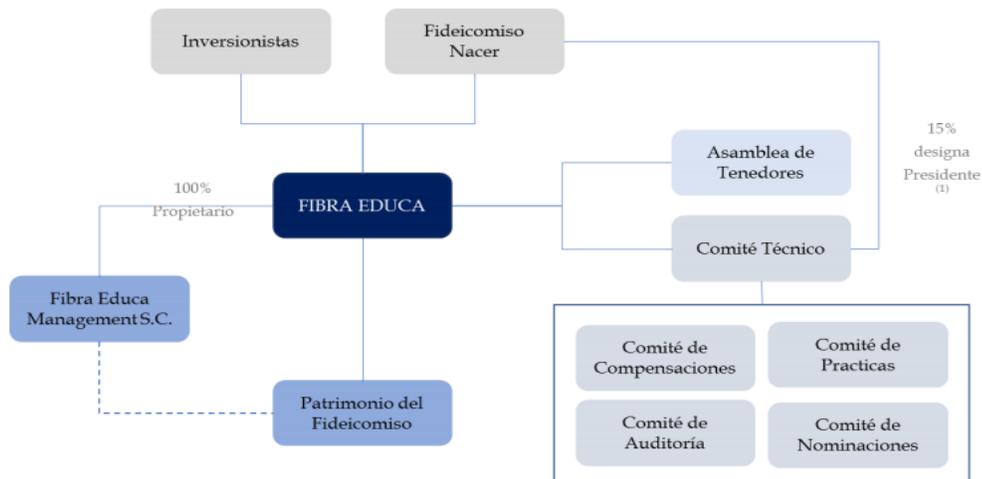
Actualmente, existen oportunidades para desarrollar el segmento inmobiliario educativo, ya que los principales jugadores inmobiliarios se han enfocado principalmente en los sectores comerciales, industriales y de oficinas. A su vez, históricamente este sector se ha caracterizado por ser desarrollado de manera privada donde los inmuebles son construidos o adquiridos por los grupos educativos. Adicionalmente, la rentabilidad de la operación inmobiliaria educativa está íntimamente relacionada con la eficiencia y rentabilidad del operador educativo, lo que genera una ventaja competitiva a FIBRA EDUCA en su relación con uno de los grupos de más crecimiento en matrícula en ese sector específico de la población.

vii) Estructura Corporativa

FIBRA EDUCA se constituyó el 19 de septiembre de 2017, bajo las leyes mexicanas con una duración indefinida, como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (“FIBRA”). Su principal centro de operaciones es en Av. San Jerónimo #458, Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, C. P. 01090, Alcaldía Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, teniendo como actividad preponderante adquirir, desarrollar, arrendar y operar bienes inmuebles, primordialmente destinados al sector educativo en México.

Al 30 de septiembre de 2019, el Fideicomiso mantiene una inversión permanente del 99.99% con una parte social de Fibra Educa Management, S. C. (“FEM” o “Administrador”). 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 en el 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.

A continuación, se presenta un esquema de la estructura corporativa del Fideicomiso.



viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Como cualquier Compañía, FIBRA EDUC A está expuesta a cualquier tipo de juicios, administrativos o arbitrales que puedan tener un impacto con relación con la emisión de los CBFIs o con el Fideicomiso; a la fecha de la emisión de este Reporte Trimestral, la Administración desconoce la existencia o que potencialmente exista un juicio, administrativo o arbitral que pueda tener impacto significativo en relación con la emisión de los CBFIs o con FIBRA EDUC A.

ix) Derechos que confieren los CBFIs a sus Tenedores

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la LMV, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Activos y cualesquiera otros bienes o derechos afectos con ese propósito del Fideicomiso, a través de Distribuciones de Efectivo de su Patrimonio. Esto en la medida en que el Patrimonio sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos, bienes y/o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Asimismo, los Tenedores tendrán el derecho de suscripción preferente respecto de las emisiones futuras de CBFIs que conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, así lo determinen y que consiste básicamente en otorgarles la opción de manera preferente frente a terceros interesados, de suscribir CBFIs en proporción al número de CBFIs de los que sean titulares en cierto momento.

x) Distribuciones de Efectivo y Política de Distribución

FIBRA EDUC A está obligada a distribuir, a más tardar el 15 de marzo de cada año, al menos el 95% del Resultado Fiscal inmediato anterior del Fideicomiso, a los Tenedores.

Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de que cada Tenedor sea titular.

Las Distribuciones de Efectivo se pretende que se efectúen trimestralmente, siempre y cuando existan recursos disponibles conforme a la operación y manejo de las cuentas del Fideicomiso, ingresos, inversiones y egresos.

De conformidad con la política de distribución de FIBRA EDUC A y por acuerdo del Comité Técnico del 17 de octubre de 2019, a más tardar el 26 de noviembre de este mismo año se realizará una distribución en efectivo a los Tenedores de los CBFIs de EDUC A 18 correspondiente a \$624,838, que equivale aproximadamente a \$0.509121 pesos por cada CBFi. Esta distribución concierne a las operaciones celebradas por el Fideicomiso del periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019.

A continuación, se presenta un resumen de las distribuciones de efectivo que FIBRA EDUCA ha realizado desde la fecha de colocación de los CBFIs en el mercado bursátil hasta ahora, mismas que fueron aprobadas en su momento por el Comité Técnico.

Periodo al que corresponde	Fecha de pago	Monto en miles de pesos	Distribución de efectivo en pesos por CBFi
3T 2018	26 de noviembre de 2018	594,538	0.484494
4T 2018	25 de febrero de 2019	591,108	0.481653
1T 2019	20 de mayo de 2019	598,305	0.487513
2T 2019	20 de agosto de 2019	602,743	0.491118

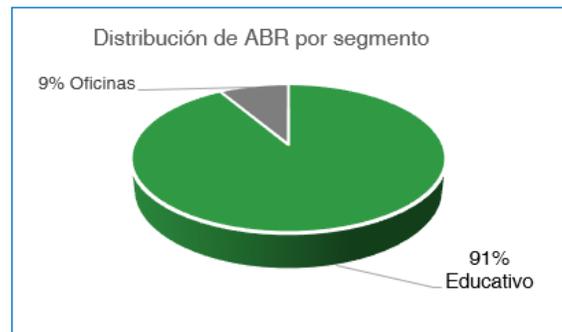
c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio de FIBRA EDUCA

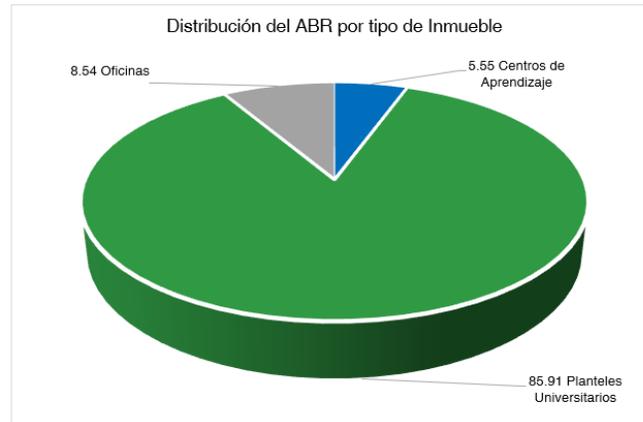
i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

La cartera que conforma el Patrimonio del Fideicomiso, se encuentra integrada por 56 propiedades con un ABR de 408,857 m², de los cuales 51 inmuebles pertenecen al sector educativo con un ABR de 373,950 m² y 5 propiedades al segmento de oficinas con un ABR 34,907 m². Estas propiedades se encuentran ubicadas en 18 estados de la república mexicana.

Los inmuebles anteriormente mencionados, tienen una ocupación del 100% al 30 de septiembre de 2019, y son arrendados a arrendatarios controlados por Nacer Global.

En la página siguiente, se presenta un resumen de las principales características de los Activos que conforman el Portafolio Propiedad del Fideicomiso:





	Inmueble	Empresa	Ubicación	ABR (m2)	Terreno (m2)	Construcción (m2)	
Centros de Aprendizaje	1	Toluca	Quick Learning	Estado de México	1,412	384	1,412
	2	Viaducto	Quick Learning	Ciudad de México	1,010	560	1,010
	3	Chapultepec	Quick Learning	Jalisco	1,008	700	1,008
	4	Ciudad Juárez	Quick Learning	Chihuahua	991	7,439	991
	5	Sta. Catarina	Quick Learning	Nuevo León	847	2,037	847
	6	Valsequillo	Quick Learning	Puebla	843	621	843
	7	Aragón	Quick Learning	Estado de México	821	225	821
	8	Lomas Verdes	Quick Learning	Estado de México	804	261	804
	9	Satélite	Quick Learning	Estado de México	765	194	765
	10	Lindavista	Quick Learning	Nuevo León	764	1,838	764
	11	San Luis Potosi	Quick Learning	San Luis Potosi	727	989	727
	12	Veracruz	Quick Learning	Veracruz	710	594	710
	13	Ciudad Neza	Quick Learning	Estado de México	691	317	691
	14	Gonzalitos	Quick Learning	Nuevo León	668	304	668
	15	Coyoacán	Quick Learning	Ciudad de México	659	299	659
	16	Independencia	Quick Learning	Jalisco	658	354	658
	17	León	Quick Learning	Guanajuato	637	343	637
	18	Aguascalientes	Quick Learning	Aguascalientes	633	2,002	633
	19	Tampico	Quick Learning	Tamaulipas	622	7,796	622
	20	Izcalli	Quick Learning	Estado de México	609	1,431	609
	21	Tijuana	Quick Learning	Baja California	601	1,000	601
	22	Sto. Domingo	Quick Learning	Nuevo León	574	1,408	574
	23	Villa Coapa	Quick Learning	Ciudad de México	563	206	563
	24	Arboledas	Quick Learning	Estado de México	557	694	557
	25	Cancún	Quick Learning	Quintana Roo	546	1,040	546
	26	Iztapalapa	Quick Learning	Ciudad de México	510	340	510
	27	Hermosillo	Quick Learning	Sonora	474	1,140	474
	28	Zona Rosa	Quick Learning	Ciudad de México	420	631	420
	29	Plaza del Sol	Quick Learning	Jalisco	416	416	416
	30	Autónoma	Quick Learning	Jalisco	415	300	415
	31	Polanco	Quick Learning	Ciudad de México	410	255	410
	32	Nápoles	Quick Learning	Ciudad de México	375	145	375
	33	Américas	Quick Learning	Jalisco	368	282	368
	34	Revolución	Quick Learning	Jalisco	342	156	342
	35	San Jerónimo	Quick Learning	Ciudad de México	257	323	257
	Total			22,707	37,024	22,707	

	Inmueble	Empresa	Ubicación	ABR (m2)	Terreno (m2)	Construcción (m2)
Plantales Universitarios	36 UNIVER Querétaro	UNIVER	Querétaro	46,802	77,928	46,802
	37 ICEL Pachuca	ICEL	Hidalgo	42,000	69,362	42,000
	38 Universidad Acapulco	Universidad del Acapulco	Acapulco	41,911	14,065	41,911
	39 LAMAR Tepetitlan	LAMAR	Jalisco	38,300	50,000	38,300
	40 IP Mérida	Instituto Patria	Yucatan	38,000	63,335	38,000
	41 UNE Querétaro	Universidad del Nuevo México	Querétaro	31,514	23,336	31,514
	42 Corregidora	Universidad Victoria	Querétaro	30,000	40,000	30,000
	43 Viaducto	Universidad Victoria	Ciudad de México	17,788	7,199	17,788
	44 UNE Tula	Universidad del Nuevo México	Hidalgo	13,443	6,978	13,443
	45 UNE Allende	Universidad del Nuevo México	Guanajuato	13,440	27,508	13,440
	46 UNE Huichapan	Universidad del Nuevo México	Hidalgo	10,402	11,390	10,402
	47 Ecatepec	Universidad Victoria	Estado de México	9,564	7,842	9,564
	48 ICEL Olimpica	ICEL	Estado de México	6,375	1,643	6,375
	49 UNIVER Jalisco	UNIVER	Jalisco	4,460	1,840	4,460
	50 Zaragoza	Universidad Victoria	Ciudad de México	4,312	1,855	4,312
	51 UNIDEP Mante	UNIDEP	Tamaulipas	2,932	1,900	2,932
	Total			<u>351,243</u>	<u>406,181</u>	<u>351,243</u>
Oficinas	52 San Jerónimo Ofna.	Oficinas	Ciudad de México	28,200	2,332	28,200
	53 Iglesia Ofna.	Oficinas	Ciudad de México	3,000		3,000
	54 Coyoacán Ofna.	Oficinas	Ciudad de México	2,893	1,441	2,893
	55 Corporate House	Oficinas	Ciudad de México	446	280	446
	56 Corporate Apartment	Oficinas	Ciudad de México	368	560	368
		Total			<u>34,907</u>	<u>4,613</u>
	Total Inmuebles			<u>408,857</u>	<u>447,818</u>	<u>408,857</u>

En la siguiente página, se presenta la distribución geográfica de los Inmuebles que conforman el Patrimonio del Fideicomiso:

Entidad Federativa	No. de Propiedades	ABR Total (m2)	Tasa de Ocupación %	% del ABR
Querétaro	3	108,316	100.00	26.49
Hidalgo	3	65,845	100.00	16.10
Ciudad de México	15	61,211	100.00	14.97
Jalisco	8	45,967	100.00	11.24
Acapulco	1	41,911	100.00	10.25
Yucatán	1	38,000	100.00	9.29
Estado de México	9	21,598	100.00	5.28
Guanajuato	2	14,077	100.00	3.44
Tamaulipas	2	3,554	100.00	0.87
Nuevo León	4	2,853	100.00	0.70
Chihuahua	1	991	100.00	0.24
Puebla	1	843	100.00	0.21
San Luis Potosí	1	727	100.00	0.18
Veracruz	1	710	100.00	0.17
Aguascalientes	1	633	100.00	0.15
Baja California	1	601	100.00	0.15
Quintana Roo	1	546	100.00	0.13
Sonora	1	474	100.00	0.12
Total	56	408,857	100.00	100.00



Los Arrendatarios de los Activos del Patrimonio del Fideicomiso, que forman parte del sector educativo, representan 9 marcas reconocidas en dicho sector a nivel nacional y van desde escuelas de nivel medio superior, Centros de Aprendizaje, hasta Planteles Universitarios con un ABR total aproximado de 373,950 m², así mismo existen Arrendatarios pertenecientes al sector de oficinas con un ABR total de 34,907 m², dando un total de ABR de 408,857 m².

Marca o Tipo	No. de Propiedades	ABR Total (m ²)	Porcentaje de Ocupación %	% del ABR
Universidad del Nuevo México	4	68,799	100.00	16.83
Universidad Victoria	4	61,664	100.00	15.08
UNIVER	2	51,262	100.00	12.54
ICEL	2	48,375	100.00	11.83
Universidad Acapulco	1	41,911	100.00	10.25
LAMAR	1	38,300	100.00	9.37
Instituto Patria	1	38,000	100.00	9.29
Oficinas	5	34,907	100.00	8.54
Quick Learning	35	22,707	100.00	5.55
UNIDEP	1	2,932	100.00	0.72
Total	56	408,857	100.00	100.00

Segmento Educativo

Las propiedades del segmento educativo de la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso se clasifican de acuerdo a sus objetivos y servicios en: Planteles Universitarios y Centros de Aprendizaje.

Planteles Universitarios

La Cartera del Patrimonio del Fideicomiso incluye 16 Planteles Universitarios que representan el 85.9% del ABR de FIBRA EDUCA y 84.9% del ingreso contractual. Estos planteles son operados por diversas marcas educativas con alto reconocimiento regional en el sector educativo, según se muestra a continuación:

Marca	Planteles
Universidad Victoria	4
Universidad del Nuevo México	4
Universidad ICEL	2
Universidad UNIVER	2
Universidad Lamar	1
Instituto Patria Mérida	1
Universidad Americana de Acapulco	1
UNIDEP	1
Total planteles	16

Estos Inmuebles cuentan con una mayor superficie debido a que además de ofrecer servicios educativos, cuentan con instalaciones de primer nivel que incluyen laboratorios,

auditorios, instalaciones deportivas, entre otras.

A continuación, se muestra un resumen por marca de los Planteles Universitarios que componen el segmento educativo de la Cartera que forma el Patrimonio del Fideicomiso:

Universidad Victoria

Universidad Victoria es una institución educativa privada establecida en 2005 que ofrece educación a nivel bachillerato y carreras profesionales con duración de tres años. La universidad actualmente tiene dos campus en la Ciudad de México, uno en el Estado de México y uno en Querétaro en proceso de desarrollo. La filosofía educativa de Universidad Victoria está basada en tres pilares: excelencia académica, clases en inglés de alta calidad y un enfoque académico que incluye valores éticos, morales y de familia. Actualmente la oferta educativa de Universidad Victoria tiene cursos de bachillerato, ocho licenciaturas y cursos completos de inglés en Quick Learning.

A continuación, se incluye información de nuestras propiedades relacionadas a Universidad Victoria:

Estado	No. de propiedades	ABR total (m2)	Tasa de ocupación (%)	% de Rentas	Vigencia de Contratos de Arrendamiento	Rentas mensuales (miles de pesos)
Ciudad de México	2	22,100	100%	45%	13 años, 9 meses	14,479
Estado de México	1	9,564	100%	19%	13 años, 9 meses	6,266
Querétaro	1	30,000	100%	36%	13 años, 9 meses	11,855
Total	4	61,664	100%	100%		32,600

Instituto Patria Mérida

El Instituto Patria Mérida es una institución educativa con casi 30 años en el mercado, que tiene una oferta educativa desde preescolar hasta universidad. Fundada en 1991, se ha consolidado como uno de los principales centros educativos de Yucatán. El Instituto Patria Mérida es un centro educativo católico que posee un alto nivel académico y cuenta con un equipo completo dedicado a lograr en cada alumno una educación humanista e integral y así construir una sociedad participativa, con un orden social justo, solidario y fraterno.

A continuación, se incluye información de nuestras propiedades relacionadas al Instituto Patria Mérida:

Estado	No. de propiedades	ABR total (m2)	Tasa de ocupación (%)	% de Rentas	Vigencia de Contratos de Arrendamiento	Rentas mensuales (miles de pesos)
Yucatán	1	38,000	100%	100%	13 años, 9 meses	20,549

Corporativo UNE

Corporativo UNE (Universidades Nueva Educación) agrupa a varias Universidades: la Universidad del Nuevo México en Tula de Allende y en Huichapan (ambas en el estado de Hidalgo), la Universidad Corregidora de Querétaro (en Corregidora, Querétaro) y la Universidad Allende (en San Miguel de Allende, Guanajuato). Todas estas instituciones fueron incorporadas a la oferta educativa de Nacer Global desde octubre de 2016. Corporativo UNE ofrece un programa de diploma en preparatoria, 40 licenciaturas y 18 cursos de posgrado.

A continuación, se incluye información de nuestras propiedades relacionadas a Corporativo UNE:

Estado	No. de propiedades	ABR total (m2)	Tasa de ocupación (%)	% de Rentas	Vigencia de Contratos de Arrendamiento	Rentas mensuales (miles de pesos)
Hidalgo	2	23,845	100%	34%	13 años, 9 meses	9,423
Querétaro	1	31,514	100%	46%	13 años, 9 meses	12,453
Guanajuato	1	13,440	100%	20%	13 años, 9 meses	5,311
Total	4	68,799	100%	100%		27,187

Lamar Universidad

Lamar es una institución educativa privada del occidente de México, comprometida con la formación integral de profesionales competentes y especializados. Fue la primera institución en el Estado de Jalisco en incorporar sus estudios de licenciatura a la Universidad de Guadalajara con sus 12 carreras iniciales.

A continuación, se incluye información de la propiedad en proceso de desarrollo:

Estado	No. de propiedades	ABR total (m2)	Tasa de ocupación (%)	% de Rentas	Vigencia de Contratos de Arrendamiento	Rentas mensuales (miles de pesos)
Jalisco	1	38,300	100%	100%	13 años, 9 meses	15,135

Universidad ICEL

Universidad ICEL (International College for Experienced Learning) es una institución educativa privada con más de 20 años de experiencia en el mercado educativo que tiene reconocimiento en todo el país. Actualmente Universidad ICEL tiene una oferta educativa de programas de bachillerato con 25 diferentes materias, 34 licenciaturas y 25 programas de posgrado. Universidad ICEL fue creada para atender a un sector de la población que busca opciones de preparación y para la cual existían oportunidades limitadas de acceso, impulsando la creación de un proyecto educativo alternativo. La cartera del Fideicomiso incluye 2 planteles educativos, uno en la Ciudad de México y otro en el Estado de Hidalgo

en proceso de desarrollo.

A continuación, se incluye información de nuestras propiedades relacionadas a Universidad ICEL:

Estado	No. de propiedades	ABR total (m2)	Tasa de ocupación (%)	% de Rentas	Vigencia de Contratos de Arrendamiento	Rentas mensuales (miles de pesos)
Hidalgo	1	42,000	100%	87%	13 años, 9 meses	22,712
Estado de México	1	6,375	100%	13%	14 años, 7 meses	3,421
Total	2	48,375	100%	100%		26,133

Universidad UNIVER

Universidad UNIVER es una institución educativa privada con más de 60 años de historia y prestigio. UNIVER es una institución pionera de la implementación de preparatorias técnicas en el occidente del país, y fue adquirida en 2008 por Nacer Global con toda su infraestructura, permitiendo fortalecer la presencia del grupo en el Estado de Jalisco con 13 planteles. La oferta académica de UNIVER consiste en 10 programas de bachillerato, 22 licenciaturas escolarizadas, 11 especialidades y 4 maestrías. La Cartera del Fideicomiso incluye dos campus de esta Marca, uno en el Estado de Jalisco y otro en Querétaro en proceso de desarrollo.

A continuación, se incluye información de nuestras propiedades relacionadas a Universidad UNIVER:

Estado	No. de propiedades	ABR total (m2)	Tasa de ocupación (%)	% de Rentas	Vigencia de Contratos de Arrendamiento	Rentas mensuales (miles de pesos)
Querétaro	1	46,802	100%	92%	13 años, 9 meses	25,308
Jalisco	1	4,460	100%	8%	14 años, 6 meses	2,223
Total	2	51,262	100%	100%		27,531

Universidad Americana de Acapulco

La Universidad Americana de Acapulco es una institución que tiene como misión elevar la calidad educativa a nivel superior en Acapulco y en el Estado de Guerrero, mejorando la atmósfera cultural del entorno social, creando un centro de excelencia para brindar a los jóvenes acapulqueños, la oportunidad de formarse académicamente en su propia ciudad y fortalecer más adelante el entorno en que se desarrolla su vida profesional. La oferta educativa que ofrece la Universidad es a nivel medio superior, superior y postgrado en diferentes áreas.

A continuación, se incluye información de la propiedad de la Universidad Americana de Acapulco:

Estado	No. de propiedades	ABR total (m2)	Tasa de ocupación (%)	% de Rentas	Vigencia de Contratos de Arrendamiento	Rentas mensuales (miles de pesos)
Guerrero	1	41,911	100%	100%	14 años, 9 meses	22,740

UNIDEP

La Universidad del Desarrollo Profesional (UNIDEP) es una institución que fue fundada en 2003 en la ciudad de Hermosillo, Sonora, respondiendo a las necesidades laborales y de desarrollo de las regiones donde opera; ofrece educación de nivel medio superior y superior. UNIDEP es una institución de educación superior de calidad, ofreciendo bachillerato, Técnico Superior Universitario (TSU), Licenciaturas y Posgrados. La Cartera del Fideicomiso incluye un plantel de la Universidad.

A continuación, se incluye información del plantel de UNIDEP:

Estado	No. de propiedades	ABR total (m2)	Tasa de ocupación (%)	% de Rentas	Vigencia de Contratos de Arrendamiento	Rentas mensuales (miles de pesos)
Tamaulipas	1	2,932	100%	100%	14 años, 7 meses	1,397

Centros de Aprendizaje

El modelo de negocio de FIBRA EDUCA tiene como principal objetivo proporcionar al mercado espacios destinados a la operación de instituciones educativas, mediante las cuales se potencialice el desarrollo personal de la población. A diferencia de instituciones educativas tradicionales, los Centros de Aprendizaje cuentan con una oferta educativa especializada, cuyo mercado objetivo es más amplio, permitiéndole a FIBRA EDUCA diversificar su Cartera en términos de oferta educativa. Los Centros de Aprendizaje normalmente tienen una superficie rentable de entre 250 y 1,500 m2. Estos Inmuebles cuentan con ubicaciones comercialmente estratégicas, localizadas en 14 estados de México, y representan el 5.5% del ABR y 4.4% del ingreso contractual. Los Centros de Aprendizaje de la Cartera que conforman el Patrimonio del Fideicomiso son operados en su totalidad por la marca Quick Learning, que es una marca ampliamente reconocida en México que se especializa en enseñar inglés a través de un amplio rango de cursos, incluyendo cursos intensivos y semi-intensivos, clases individuales, cursos para preparación de exámenes y cursos para negocios. Quick Learning tiene presencia sustancial en las ciudades más importantes del país (Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey).

Las principales características de los centros de aprendizaje se mencionan a continuación:

Estado	No. de propiedades	ABR total (m2)	Tasa de ocupación (%)	% de Rentas	Vigencia de Contratos de Arrendamiento	Rentas mensuales (miles de pesos)
Ciudad de México	8	4,204	100%	20%	13 años, 9 meses	1,836
Estado de México	7	5,659	100%	27%	13 años, 9 meses	2,472
Nuevo León	4	2,853	100%	14%	13 años, 9 meses	1,246
Jalisco	6	3,207	100%	16%	13 años, 9 meses	1,401
Guanajuato	1	637	100%	3%	13 años, 9 meses	225
Sonora	1	474	100%	1%	13 años, 9 meses	128
Quintana Roo	1	546	100%	2%	13 años, 9 meses	193
Chihuahua	1	991	100%	3%	13 años, 9 meses	268
Aguascalientes	1	633	100%	2%	13 años, 9 meses	224
Puebla	1	843	100%	3%	13 años, 9 meses	298
Tamaulipas	1	622	100%	2%	13 años, 9 meses	168
San Luis Potosí	1	727	100%	3%	13 años, 9 meses	257
Baja California	1	601	100%	2%	13 años, 9 meses	162
Veracruz	1	710	100%	2%	13 años, 9 meses	192
Total	35	22,707	100%	100%		9,070

Propiedades del Segmento Oficinas

La Cartera del Patrimonio del Fideicomiso incluye 5 propiedades destinadas al arrendamiento de oficinas, ubicadas en zonas estratégicas de la Ciudad de México, que le permiten tener arrendatarios de calidad con reconocimiento nacional.

Los Inmuebles ubicados en el segmento de oficinas son arrendados por entidades afiliadas a Nacer Global que son empresas reconocidas en México como El Economista, Quick Learning y Universidad ICEL.

El Economista, uno de los periódicos más reconocidos e influyentes del país, y líder dentro de su segmento especializado en los temas de economía, finanzas y política.

El espacio de oficinas representa el 8.5% del ABR y el 10.5% del ingreso Contractual. A continuación, se muestra el resumen de las propiedades que componen el segmento de oficinas:

Región Ciudad de México	No. de propiedades	ABR total (m2)	Tasa de ocupación (%)	% de Rentas	Vigencia de Contratos de Arrendamiento	Rentas mensuales (miles de pesos)
Poniente	2	31,200	100%	90%	13 años, 9 meses	19,467
Norte	2	3,261	100%	9%	13 años, 9 meses	1,920
Oriente	1	446	100%	1%	13 años, 9 meses	139
Total	5	34,907	100%	100%		21,526

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Durante el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2019, FIBRA EDUCA ha llevado a cabo adquisiciones de inmuebles que pertenecen al sector educativo, según se describen a continuación:

1. El 28 de junio de 2019, FIBRA EDUCA adquirió en Acapulco de Juárez Guerrero, un inmueble para su cartera que pertenece 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, el cual, bajo un arrendamiento que inició a partir de esa fecha con vigencia por los próximos 15 años, generará una renta anual de \$272,880, un CAP RATE del 11.50% y un NOI esperado del 89.00%. El beneficiario final del arrendamiento de este inmueble es la Universidad Americana de Acapulco, que es una de las marcas que opera Nacer Global.
2. El 3 de mayo de 2019, FIBRA EDUCA adquirió en Ecatepec Estado de México, un inmueble para su cartera con un ABR de 6,375 m² por un precio de \$318,705, más los gastos accesorios (ISAI, Gastos Notariales, gastos legales, Avalúos, etc.) que ascendieron a \$18,174, el cual, bajo un arrendamiento que inició a partir de esa fecha con vigencia por los próximos 15 años, generará una renta anual de \$41,052, un CAP RATE del 11.50% y un NOI esperado del 89.28%. El beneficiario final del arrendamiento de este inmueble es la Universidad ICEL, que es una de las marcas que opera Nacer Global.
3. El 22 de abril de 2019, FIBRA EDUCA adquirió en Ciudad Mante, Tamaulipas un inmueble para su cartera con un ABR de 2,932 m² por un precio de \$124,689, más los gastos accesorios (ISAI, Gastos Notariales, gastos legales, Avalúos, etc.) que ascendieron a \$8,222, el cual, bajo un arrendamiento que inició a partir de esa fecha con vigencia por los próximos 15 años, generará una renta anual de \$16,764, un CAP RATE del 11.97% y un NOI esperado del 89%. El beneficiario final del arrendamiento de este inmueble es UNIDEP, que es una de las marcas que opera Nacer Global.
4. El 12 de marzo de 2019, FIBRA EDUCA adquirió en Guadalajara, Jalisco, un inmueble para nuestra cartera 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, el cual, bajo un arrendamiento que inició a partir de esa fecha con vigencia por los próximos 15 años, generará una renta anual de \$26,675, un CAP RATE del 11.50% y un NOI esperado del 89.28%. El beneficiario final del arrendamiento de este inmueble es UNIVER, que es una de las marcas que opera Nacer Global.

La inversión total de estas 4 adquisiciones ascendió a \$2,762,343, más los gastos del Impuesto sobre la Adquisición de Inmuebles ("ISAI"), gastos notariales y otros menores por \$180,693, dando una inversión total de \$2,943,036. El ABR aportado de estos inmuebles fue de 55,678 m², que sumado al de los Activos Aportados Inicialmente da un total de

408,857 m², al 30 de septiembre de 2019, representando un incremento del 15.76%, respecto de la Cartera de Aportación Inicial. Al 30 de septiembre de 2019, la cartera del Fideicomiso se encuentra integrada por, i) 51 inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 373,950 m² y ii) 5 inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m². Estos inmuebles se encuentran ubicados en 18 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional. La cartera de aportación tiene una ocupación del 100%.

De los 56 inmuebles que conforman la cartera del Patrimonio del Fideicomiso, 4 están en proceso de desarrollo, según se describe a continuación. Cabe señalar que el pago de la renta relativa de estos inmuebles es exigible y pagadera desde el 27 de junio de 2018, fecha en que entraron en vigor los contratos de arrendamiento.

ICEL Pachuca

Número de arrendatarios	1
Superficie rentable	42,000 m ²
Superficie del predio	69,362 m ²
% de ocupación	100%



Características del inmueble:

Inmueble identificado como "ICEL Pachuca" consiste, en términos generales, en un inmueble dondel el inquilino operará una universidad en una ciudad de alto crecimiento en el estado de Hidalgo

Información general	Descripción
Nombre	ICEL Pachuca
Ubicación	Carretera Federal México Pachuca Actopan Km 30, Ex Hacienda de la Concepción, Municipio de San Agustín Tlaxcala, Hidalgo.
Tipo de Activo	Plantel Universitario
Inquilino	ICEL
ABR (m ²)	42,000
Predio (m ²)	69,362
Ocupación	100%
Información financiera y	Descripción
Valor comercial del inmueble	Valor comercial del inmueble está sustentado por un avalúo
Tipo de Renta	Fija
Plazo remanente del contrato	13 años y 9 meses
Ingresos anuales estimados	\$272,542

Universidad UNIVER Queretaro

Número de arrendatarios	1
Superficie rentable	46,802 m2
Superficie del predio	77,928 m2
% de ocupación	100%


Características del inmueble:

Inmueble identificado como "UNIVER Querétaro" consiste, en términos generales, en un inmueble dondel el inquilino operará una universidad en una ciudad de alto crecimiento poblacional y económico en el estado de Querétaro

Información general	Descripción
Nombre	UNIVER Queretaro
Ubicación	Av. 5 de Febrero Acceso VI S/N, Col. Parque Industrial Benito Juárez, Querétaro, Querétaro.
Tipo de Activo	Plantel Universitario
Inquilino	Universidad UNIVER
ABR (m2)	46,802
Predio (m2)	77,928
Ocupación	100%
Información financiera y	Descripción
Valor comercial del inmueble	Valor comercial del inmueble está sustentado por un avalúo
Tipo de Renta	Fija
Plazo remanente del contrato	13 años y 9 meses
Ingresos anuales estimados	\$303,703

Universidad Lamar Tepatlán

Número de arrendatarios	1
Superficie rentable	38,300 m2
Superficie del predio	50,000 m2
% de ocupación	100%


Características del inmueble:

Inmueble identificado como "Lamar Tepatlán", consiste en términos generales, en un inmueble donde el inquilino operará una universidad con alta afluencia de estudiantes de la región de los Altos en el estado de Jalisco



Información general	Descripción
Nombre	Lamar Tepatlán
Ubicación	Franco Arana S/N, Col. San Pedro, 47685, Tepatlán, Jalisco
Tipo de Activo	Plantel Universitario
Inquilino	Lamar Tepatlán
ABR (m2)	38,300
Predio (m2)	50,000
Ocupación	100%
Información financiera y	Descripción
Valor comercial del inmueble	Valor comercial del inmueble está sustentado por un avalúo
Tipo de Renta	Fija
Plazo remanente del contrato	13 años y 9 meses
Ingresos anuales estimados	\$181,620

UV Querétaro

Número de arrendatarios	1
Superficie rentable	30,000 m ²
Superficie del predio	40,000 m ²
% de ocupación	100%



Características del inmueble

Inmueble identificado como "UV Querétaro" consiste, en términos generales, en un inmueble dondel el inquilino operará una universidad en una ciudad de alto crecimiento en el estado de Querétaro

Información general	Descripción
Nombre	UV Querétaro
Ubicación	Camino a Los Olvera Área 1 S/N, Col. Ejido Los Olvera, 76903, Corregidora, Qro.
Tipo de Activo	Plantel Universitario
Inquilino	Universidad Victoria
ABR (m ²)	30,000
Predio (m ²)	40,000
Ocupación	100%
Información financiera y	Descripción
Valor comercial del inmueble	Valor comercial del inmueble está sustentado por un avalúo
Tipo de Renta	Fija
Plazo remanente del contrato	13 años y 9 meses
Ingresos anuales estimados	\$142,261

iii) Evolución de los activos del Fideicomiso

El patrimonio del Fideicomiso consta de 51 inmuebles destinados al sector educativo con un ABR de 373,950 m² y 5 propiedades en el segmento de oficinas con un ABR de 34,907 m² dando un total de ABR de 408,857 m². Estas propiedades se encuentran ubicadas en 18 estados de la República Mexicana predominantemente en el centro del país.

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 en la siguiente página:

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 actualizadas 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.

A continuación, se presenta la distribución geográfica de los inmuebles

Entidad Federativa	No. de Propiedades	ABR Total (m2)	Tasa de Ocupación %	% del ABR
Querétaro	3	108,316	100.00	26.49
Hidalgo	3	65,845	100.00	16.10
Ciudad de México	15	61,211	100.00	14.97
Jalisco	8	45,967	100.00	11.24
Acapulco	1	41,911	100.00	10.25
Yucatán	1	38,000	100.00	9.29
Estado de México	9	21,598	100.00	5.28
Guanajuato	2	14,077	100.00	3.44
Tamaulipas	2	3,554	100.00	0.87
Nuevo León	4	2,853	100.00	0.70
Chihuahua	1	991	100.00	0.24
Puebla	1	843	100.00	0.21
San Luis Potosí	1	727	100.00	0.18
Veracruz	1	710	100.00	0.17
Aguascalientes	1	633	100.00	0.15
Baja California	1	601	100.00	0.15
Quintana Roo	1	546	100.00	0.13
Sonora	1	474	100.00	0.12
Total	56	408,857	100.00	100.00

Los 56 inmuebles anteriormente descritos, se encuentran libres de gravámenes, limitación, carga y ningún tercero tiene derechos sobre tales activos, bienes o derechos.

iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso

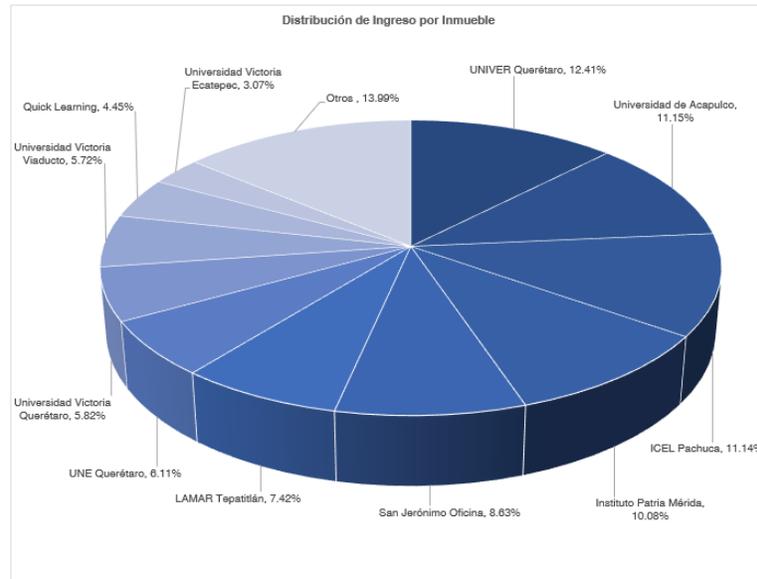
A continuación, se presenta un análisis del NOI por las principales propiedades del Fideicomiso por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019.

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 Tepatitlán	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%

Por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019 el FFO y AFFO ascienden a \$624,838, que equivale a \$0.509121 pesos por cada CBFi.

A continuación, se presentan los principales inmuebles que generan los ingresos de arrendamiento mensuales de FIBRA EDUCA.

Marca o Tipo de Inmueble	ABR (m ²)	Renta Mensual	Porcentaje de Ingresos
UNIVER Querétaro	46,802	25,309	12.41%
Universidad de Acapulco	41,911	22,740	11.15%
ICEL Pachuca	42,000	22,712	11.14%
Instituto Patria Mérida	38,000	20,549	10.08%
San Jerónimo Oficina	28,200	17,595	8.63%
LAMAR Tepatitlán	38,300	15,135	7.42%
UNE Querétaro	31,514	12,453	6.11%
Universidad Victoria Querétaro	30,000	11,855	5.82%
Universidad Victoria Viaducto	17,788	11,654	5.72%
Quick Learning	22,707	9,071	4.45%
Universidad Victoria Ecatepec	9,564	6,266	3.07%
Otros	62,071	28,530	13.99%
Total	408,857	203,869	100.00%



Como se ha mencionado anteriormente, la ocupación de los Activos del Patrimonio del Fideicomiso es del 100% al 30 de septiembre de 2019.

- v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

De conformidad con lo mencionado en el Prospecto, el Fideicomiso aplica los recursos derivados de la Oferta Pública Inicial para que se destinen diligentemente y con prontitud a efectuar inversiones en Inmuebles que ofrezcan una combinación de calidad, riesgo y rentabilidad similares a los de la Cartera de Aportación Inicial.

Para la adquisición de los Activos, hemos integrado una cartera de oportunidades identificadas, también referido como *Pipeline* Tangible o Cartera Adicional Adquirible respecto de las cuales:

- Llevamos un análisis físico y financiero de los activos de nuestro *Pipeline* Tangible a grado tal que las consideramos adecuadas al plan de negocios de FIBRA EDUCA en términos de precio, calidad y mezcla de rentabilidad y riesgo.
- Llevamos a cabo algunas de las negociaciones preliminares respecto de los precios y condiciones de las adquisiciones, de tal suerte que de existir condiciones políticas, legales y económicas favorables para ejecutarlas, el proceso de cierre ocurra con rapidez y eficacia.
- La totalidad de los Inmuebles que se incluyen en la Cartera Adicional Adquirible son propiedad de terceros que no son Personas Relacionadas ni forman parte de Nacer Global.
- Nuestro propósito es elevar la probabilidad de llevar a cabo adquisiciones que permitan invertir con prontitud los recursos derivados de la Oferta Pública inicial, al tiempo de

contar con una capacidad de negociación favorable a los intereses de nuestros Tenedores.

- La Cartera Adicional Adquirible es una cartera diversificada de 87 propiedades destinadas al sector educativo, ubicadas en 25 estados de México, con características fundamentalmente similares a las que integran la Cartera de Aportación Inicial.

La Cartera Adicional Adquirible tiene las siguientes características generales:

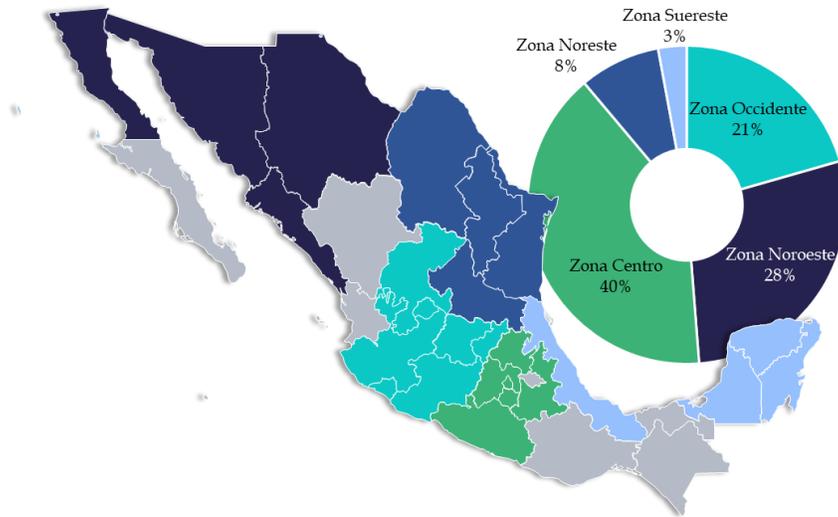
- Es una cartera diversificada geográficamente que incluye propiedades destinadas en su mayoría al sector educativo.
- El rango de CAP RATE de adquisición de la Cartera Adicional Adquirible es similar al de la Cartera de Aportación Inicial.
- El ABR total es de hasta aproximadamente 443,066 m².

El precio, así como otros términos y condiciones de la adquisición de la Cartera Adicional Adquirible no han sido acordados con los propietarios actuales de los Inmuebles que conforman dicha cartera y no podemos asegurar que la totalidad de dichos Inmuebles serán adquiridos por FIBRA EDUCA. No existen derechos del tanto, opciones o contratos de exclusividad celebrados a esta fecha y únicamente contamos con algunas negociaciones verbales no vinculantes entre las partes para llevar a cabo la adquisición de la Cartera Adicional Adquirible.

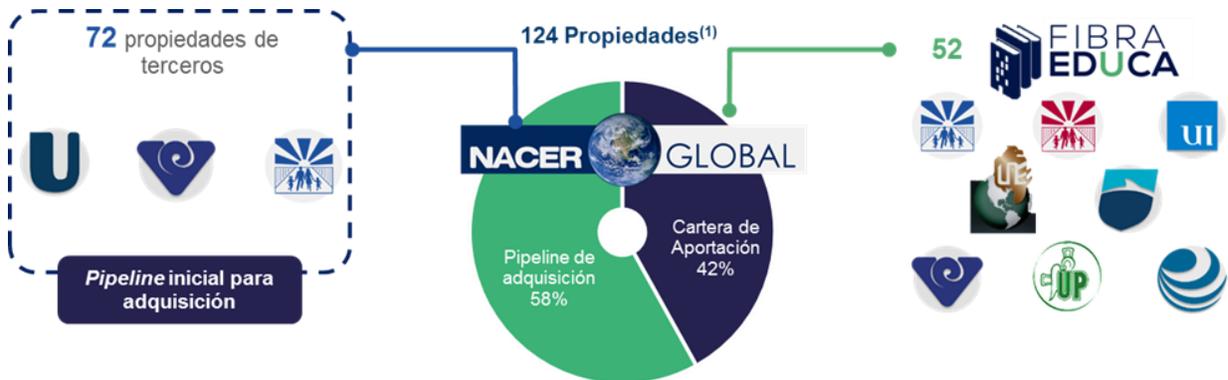
Las características de la Cartera Adicional Adquirible se presentan a continuación:

Cartera	# propiedades	ABR (m ²)	Rentas anuales estimadas	Valor estimado	Breve descripción de la cartera
Marca A	38	183,820	Ps\$745mm	~Ps\$5.0 - 6.5bn	■ Las propiedades son operadas por instituciones educativas de alta calidad
Marca B	23	11,996	Ps\$70mm	~Ps\$0.5 - 0.6bn	■ Marcas de renombre enfocadas en centros educativos en México
Marca C	11	67,596	Ps\$380mm	~Ps\$2.8 - 3.5bn	■ Las propiedades operan universidades de alta calidad
Cartera diversificada	15	179,653	Ps\$1,045mm	~Ps\$7.6 - 9.5bn	■ Marcas de renombre centradas en instituciones de educación superior
Total	87	443,066	Ps\$2,239mm	~Ps\$16 - 20bn	

La distribución del ABR de la Cartera Adicional Adquirible se realizará en 25 estados de México, como se muestra a continuación:



El *Pipeline* de adquisición de las propiedades, son Marcas que actualmente son operadas por Nacer Global, según se muestra a continuación:



(1) Nacer Global adicionalmente opera 25 universidades y escuelas.

En sesiones del Comité Técnico celebradas en agosto y octubre del 2018 y abril de 2019, se autorizaron las adquisiciones de 33, 3 y 4 inmuebles, respectivamente.

Durante el ejercicio 2019, se han realizado inversiones en inmuebles pertenecientes al sector educativo con características similares a la Cartera de Aportación Inicial, con las fechas de adquisición siguientes:

Calendario de inversiones									
Inmuebles	2019								
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre
UNIVER Pino Suarez			■						
UNIDEP Cd. Mante				■					
ICEL Ecatepec					■				
Universidad de Acapulco						■			

La inversión total de estas 4 adquisiciones ascendió a \$2,762,343, más los gastos del ISAI, gastos notariales y otros menores por \$180,693, dando una inversión total de \$2,943,036. El ABR aportado de estos inmuebles fue de 55,678 m², que sumado al de los Activos Aportados Inicialmente da un total de 408,857 m², al 30 de septiembre de 2019, representando un incremento del 15.76%, respecto de la Cartera de Aportación Inicial. Al 30 de septiembre de 2019, la cartera del Fideicomiso se encuentra integrada por, i) 51 inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 373,950 m² y ii) 5 inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m². Estos inmuebles se encuentran ubicados en 18 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional. La cartera de aportación tiene una ocupación del 100%.

Con los recursos recibidos por la Oferta Pública Inicial, que ascendieron a \$8,897,471 netos, se han realizado inversiones inmobiliarias por \$2,943,036, representando un 33.07% de los recursos iniciales de la Oferta Pública, estimando invertir los recursos remanentes en los próximos meses.

El retraso en la adquisición de inmuebles obedece principalmente a los cambios de administración gubernamental en diferentes Dependencias de los tres niveles de gobierno, lo que ha demorado conseguir con las licencias y permisos requeridos en tiempo.

Al 30 de septiembre de 2019, el Fideicomiso no ha hecho ninguna desinversión y no tiene planes en el corto plazo de hacer alguna.

vi) Informe de Deudores Relevantes

Al 30 de septiembre de 2019 FIBRA EDUCA, ha cobrado la totalidad de los ingresos que se derivan del arrendamiento de inmuebles, por lo que a esa fecha no tiene deudores relevantes y por lo tanto no hay incumplimiento alguno de los arrendatarios, ni se encuentran en procesos administrativos, arbitrales o judiciales.

d) Contratos y Acuerdos Relevantes

Contrato de Fideicomiso

Fines. Conforme a lo establecido en el artículo 187 fracción II de la LISR, el principal fin del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción y/u operación y/o desarrollo de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes de su arrendamiento, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar

todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a las Fibras sea permitido realizar, incluido el hospedaje para permitir el alojamiento de personas.

Actividades del Fiduciario. El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de cada Emisión o de la emisión de valores representativos de deuda; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Activos; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior.

Certificados Bursátiles Fiduciaros Inmobiliarios (“CBFIs”)

Emisión de CBFIs. El Fiduciario emitirá CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63, 64 y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción) y, en su caso, obtener en la medida en que sea aplicable la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos, completar su listado en la BMV, o en cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación, y obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran.

Tenedores. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y en los Títulos correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro, salvo, en su caso, por lo dispuesto en el Fideicomiso relativo a los Derechos de Suscripción Preferente; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Activos y, por lo tanto, los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.

Requisitos de los CBFIs. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma Emisión y por consecuencia tendrán los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los Títulos que representen los CBFIs. En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitación los siguientes:

- a) Los CBFIs se denominarán en Pesos.
- b) Los CBFIs serán no amortizables.
- c) Los CBFIs se registrarán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable.

- d) Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea en México, o en el extranjero simultáneamente, y deberán ser inscritos en el RNV.

Adquisición de CBFIs

El Fideicomiso podrá adquirir CBFIs en circulación, siempre que:

- a) La adquisición se efectúe a través de la BMV.
- b) La adquisición se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV.
- c) La adquisición se realice, previa autorización del Comité Técnico, conforme a las reglas de operación del Fondo de Recompra, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso (i) con los recursos que provengan del Resultado Fiscal no distribuido por no tener la obligación de distribuir dicho Resultado Fiscal en términos de la fracción VI del artículo 187 de la LISR, o, (ii) en su caso, con el monto de recursos que se establezca conforme a las disposiciones aplicables. La adquisición de los CBFIs en circulación se considerará como una inversión autorizada de conformidad con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR, siempre que la inversión en dichos CBFIs y las inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no superen en conjunto el 30% (treinta por ciento) del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso, y el Fideicomiso deberá reconocer los rendimientos que generen dichos CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el Resultado Fiscal que se distribuirá entre los Tenedores.

Al 30 de septiembre de 2019, no existe un Fondo de Recompra constituido en nuestro Fideicomiso.

- d) La Asamblea de Tenedores haya autorizado para el ejercicio de que se trate el monto máximo de recursos que el Fideicomiso podrá destinar para la adquisición de CBFIs en circulación.
- e) El Fideicomiso se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV.

La adquisición de los CBFIs en circulación por parte del Fideicomiso, en ningún caso podrá dar lugar a que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de los CBFIs en la BMV. La adquisición de los CBFIs en circulación se realizará conforme a la Legislación Aplicable o en su defecto conforme al procedimiento establecido en el propio Fideicomiso.

Prohibición de venta de CBFIs

Conforme al Fideicomiso Nacer (i) por un periodo de 1 (un) año a partir de la fecha de Oferta Pública inicial de los CBFIs el 100% de dichos CBFIs no podrá retirarse del Fideicomiso

Nacer, salvo que durante los 180 días siguientes a la fecha de la Emisión, se obtenga el consentimiento previo y por escrito de los Intermediarios Colocadores; al respecto, el Fideicomiso Nacer no retiró ningún CBFi, (ii) para el periodo comprendido entre el término de dicho plazo de 1 año y que concluya 3 años después de la Fecha de Emisión, no más del 25% de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso Nacer, al respecto el Fideicomiso Nacer no ha retirado CBFIs alguno, (iii) para el periodo a partir del término de dicho periodo de 3 años y que concluya 5 años después de la Fecha de Emisión, no más del 50% de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso Nacer, y (iv) para el periodo a partir del término de dicho periodo de 5 años el total de dichos CBFIs podrá retirarse del Fideicomiso Nacer.

Asimismo, en términos de los Convenios de Aportación y Adhesión correspondientes, los CBFIs que tienen derecho a recibir los Fideicomitentes Adherentes Iniciales como contraprestación por los Activos Iniciales, serán depositados por el Fiduciario directamente al Fideicomiso Nacer.

Asimismo, el Fideicomiso Nacer establece que en caso de que nuestro Administrador sea destituido sin mediar una Conducta de Destitución, las restricciones y plazos mencionados anteriormente, no serán aplicables, por lo que el 100% de los CBFIs en cuestión podrán ser enajenados.

Representante Común

El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen a continuación:

- a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Título, en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión.
- b) Suscribir el o los Títulos que amparen los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables.
- c) Verificar la constitución del Fideicomiso.
- d) Verificar la existencia y el estado del Patrimonio del Fideicomiso.
- e) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones.
- f) Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fideicomiso, del Fiduciario, del Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de Emisión; en el entendido que el Fideicomiso, el Fiduciario, el Administrador y las demás personas que suscriban los Documentos de Emisión, estarán obligados a entregar al Representante Común, dentro de un tiempo razonable a su solicitud, la

información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso.

- g) Notificar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”), la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”) y S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”) respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones.
- h) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable (de manera específica la LMV) o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así lo requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las resoluciones.
- i) Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los Documentos de la Emisión que deba de celebrar el Fiduciario.
- j) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores.
- k) De conformidad con la información que al efecto le proporcione el Administrador y el Comité Técnico, según corresponda, publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar a la CNBV y a la BMV, a través del EMISNET, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores, de acuerdo con la fracción VI del Artículo 187 de la LISR, para lo cual el Fiduciario le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de Distribución de Efectivo. En virtud de que el sistema de EMISNET, a la fecha de celebración del Fideicomiso, no permite al Representante Común realizar la publicación directamente sobre las Distribuciones de Efectivo, las Partes reconocen, que la publicación, así como las notificaciones a realizarse física y electrónicamente a CNBV, Indeval y BMV, las hará directamente el Fiduciario en un margen de por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación respecto a la fecha de pago de Distribuciones de Efectivo a realizarse. En el supuesto de que en un futuro el Representante Común tenga la facultad de realizar la publicación en el EMISNET, las mismas, así como las notificaciones físicas deberán de realizarse por este último, previa notificación que a su vez el Representante Común reciba por parte del Comité Técnico, con copia al Fiduciario.
- l) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Título y del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran.
- m) Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte y sean suscritos directamente por parte del Representante Común.

- n) Solicitar del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario y el Administrador, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común.
- o) Proporcionar a cualquier Tenedor, debidamente acreditado, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común, por parte del Fiduciario y/o del Administrador.
- p) Realizar todos los actos para, o tendientes a, mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba por parte de la Asamblea de Tenedores.
- q) Hacer del conocimiento de la Asamblea de Tenedores respectiva, cualquier incumplimiento relativo a recepción de información por parte del Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo.
- r) Solicitar al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión por parte del Fiduciario, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos.

En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

- s) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Título, en el Fideicomiso, a las decisiones adoptadas en las Asambleas de Tenedores o en la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos.
- t) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de los que, en su caso, pudiera llegar a ser titular conforme a los términos del Título y del Fideicomiso.
- u) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo cuando así lo soliciten los Tenedores. Para los casos en que la rendición de cuentas implique

aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por si o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común, con los recursos económicos que le proporcione el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo establecido en la fracción (v) siguiente, podrá contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.

- v) Solicitar a la Asamblea de Tenedores o esta ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la Legislación Aplicable.
- w) Llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con el Fideicomiso, los CBFIs, los títulos de la emisión al amparo del Programa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (“LGTOC”), la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.
- x) En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

Para el cumplimiento de sus obligaciones, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a la Emisora, en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, la información que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario, Administrador o las personas que suscriban los Documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de la Emisión, el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas de manera anual a partir de la Fecha de Emisión, previa notificación que les dirija por escrito

con 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar dicha visita o revisión. Para lo cual, el Representante Común podrá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar y acompañarse de profesionales, debiendo recibir recursos económicos suficientes por parte del Fiduciario y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Adquisición y enajenación de propiedades

El Comité Técnico deberá aprobar las operaciones con valor igual o mayor al 5% pero menor al 20% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido de que se deberá cumplir con el Período Mínimo de Inversión en todos los casos. Cuando las operaciones en cuestión sean por un valor menor al 5% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola, serán aprobadas por el Administrador, quien podrá instruir al Fiduciario los actos tendientes a su formalización, en el entendido que todas las inversiones que realice el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico o del Administrador deberán documentarse por escrito.

Criterios de Elegibilidad

A efecto de realizar Inversiones en Activos, dichos Activos deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- a) Ser (i) Inmuebles destinados al arrendamiento, que se desarrollen con la finalidad de ser destinados al arrendamiento y/o al servicio de hospedaje; o (ii) derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Inmuebles.
- b) Estar localizados dentro de México.
- c) Ser Activos pertenecientes, entre otros, a los subsectores de educación, oficinas, centros comerciales, hospitalario o de uso mixto.
- d) Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
- e) Que se haya efectuado un *due diligence* llevado a cabo por abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del Inmueble.
- f) Que se cuente con el avalúo respectivo realizado por un tercero independiente que de soporte al precio de adquisición propuesto del Activo.
- g) Cuando el Activo pertenezca a alguna Persona integrante del Fideicomiso Nacer o cualesquiera Personas Relacionadas, la adquisición respectiva deberá contar con el acuerdo previo del Comité de Prácticas.

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados, de tiempo en tiempo, por acuerdo de la Asamblea de Tenedores.

Siempre y cuando el Fideicomiso Nacer sea titular de cuando menos el 15% de la totalidad de los CBFIs en circulación: los Fideicomitentes Adherentes Iniciales tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Activo, del que a la fecha de la primera Emisión, en lo individual o a través de otra entidad de la que sean mayoritariamente propietarios, o respecto de la cual los Fideicomitentes Adherentes Iniciales formen parte del mismo Grupo Empresarial (conforme dicho término se define en la LMV), sean titulares de manera directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de propiedad de dicho Activo, y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Esta notificación deberá efectuarse, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

Asimismo, el Comité Técnico fijará las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, tomando en consideración que (a) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (b) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (c) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (d) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (e) otros motivos de importancia determinados por el Administrador.

Derecho de Reversión sobre Activos

Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión, en la medida en que lo conserven en términos del respectivo Convenio de Aportación y Adhesión y conforme al Fideicomiso, para el caso de que el Fiduciario haya sido instruido a llevar a cabo la enajenación del Activo aportado de que se trate o en caso de extinción del Fideicomiso.

Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre Activos aportados, se procederá de la siguiente forma:

- a) Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Activo aportado de que se trate conforme al Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes respectivos.
- b) Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso (i) anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de

la propiedad del Activo de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.

En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

Distribuciones

Los Tenedores tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Para el caso de que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes.

Entrega de Distribuciones de Efectivo. Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs en circulación de cada Tenedor.

Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se pretende que se efectúen de manera trimestral, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos, sin que ello represente una obligación para el Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que la política de distribución podrá ser determinada por el Comité Técnico y por ende la periodicidad podría ser modificada de tiempo en tiempo.

Lo anterior, en el entendido de que las Distribuciones de Efectivo se realizarán cuando menos 1 vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior.

Inversiones

El régimen de inversión de los recursos que se encuentren en las Cuentas estará sujeto a lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR, las cantidades que se encuentren en las Cuentas podrán ser invertidas en Inversiones Permitidas, de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador o del Comité Técnico, quienes deberán en todo caso respetar las políticas de inversión fijadas por dicho Comité Técnico.

Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores será el órgano máximo de decisión del Fideicomiso, representará al conjunto de los Tenedores y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones del Fideicomiso, serán válidas respecto de todos los Tenedores, incluyendo a los ausentes o disidentes.

El Fiduciario deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir o ratificar a los miembros del Comité Técnico, considerando en lo que corresponda la propuesta del Comité de Nominaciones, a más tardar en el mes de marzo de cada año.

El Administrador podrá asistir con voz, pero sin voto en las Asambleas de Tenedores.

Resoluciones fuera de Asamblea. Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea siempre que se confirmen por escrito.

Derechos de los Tenedores. En los términos del artículo 290 de la LMV, los Tenedores demostrarán la titularidad de los CBFIs, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias no negociables que expida el Indeval, conjuntamente con el listado que para tal efecto emita la casa de bolsa que custodie los CBFIs de los Tenedores en cuestión, en los términos de la Legislación Aplicable.

Los Tenedores tendrán, en su calidad de titulares de los CBFIs, los derechos que les concede la LMV y los derechos específicos que se establezcan en el Título respectivo, incluyendo entre otros:

- a) El derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto en términos de lo dispuesto en el Fideicomiso;
- b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho (i) a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) a solicitar que se aplase por 1 sola vez, por 3 Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de los Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

- c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación (de conformidad con lo dispuesto en el inciso a) de la fracción II del artículo 64 Bis 1 de la LMV).

La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición.

La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia.

- d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a designar a 1 miembro del Comité Técnico. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los miembros del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% de los CBFIs en circulación.

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de los Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

- e) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 15% o más del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido que dichas acciones, prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.
- f) Los Tenedores tienen derecho a tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 Días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día.
- g) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los CBFIs. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que los convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre Tenedores de los CBFIs o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos

respecto de los CBFIs, así como los que realicen los miembros del Comité Técnico y sus respectivas características, deberán ser difundidos en el reporte anual del Fideicomiso en términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Octava, sección 8.10, inciso (d) del Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, los Tenedores podrán renunciar a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico a que se hace referencia en el párrafo anterior.

- h) El derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada CBFI de que sean titulares.
- i) El derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:
 - i. Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que (i) se celebre con un quórum menor al establecido en el Fideicomiso, (ii) incumpla con los requisitos de convocatoria, o (iii) incumpla con los requisitos de la sesión;
 - ii. Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso y el Título respectivo;
 - iii. Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y
 - iv. Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia.

Estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores.

- j) El derecho a recibir, en términos del Fideicomiso, las Distribuciones de Efectivo.
- k) Los demás derechos que se establezcan en la Legislación Aplicable, el Fideicomiso y/o los Títulos.

Facultades de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores tendrá todas las facultades conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable, así como las que se le atribuyan en el Fideicomiso, mismas que sin limitar, incluyen las siguientes:

- a) Autorizar las operaciones que representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato

anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola;

- b) Autorizar las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes (i) aquellas relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.

Deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) del párrafo anterior o que actúen como administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la citada Asamblea de Tenedores.

- c) Autorizar la segunda y ulteriores Emisiones y su colocación en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero.

Al respecto, la Asamblea de Tenedores estará facultada para aprobar los términos generales de las Emisiones a realizarse de conformidad con las resoluciones que al efecto sean presentadas en dichas Asambleas de Tenedores por parte del Comité Técnico. Las resoluciones del Comité Técnico que sean presentadas a la Asamblea de Tenedores deberán de indicar los términos generales de la Emisión y Colocación de CBFIs, en el mercado de valores de México y/o en su caso, en el extranjero.

- d) Autorizar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs.
- e) Autorizar los cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción I, inciso a), de la LMV, por lo que la Asamblea de Tenedores aprobará (i) la modificación a los Criterios de Elegibilidad y (ii) las Inversiones en Activos que pretendan realizarse cuando las mismas no cumplan con los Criterios de Elegibilidad.
- f) Autorizar la remoción o sustitución del Administrador en términos de lo dispuesto en el Fideicomiso y atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I del artículo 64 Bis 1 de la LMV;

- g) Previa opinión del Comité de Compensaciones, aprobar cualquier establecimiento o incremento de los esquemas de compensación y/o comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o miembros del Comité Técnico que tengan derecho a ello. En los asuntos a que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar (i) aquellas Personas Relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones en Activos, del Fideicomitente así como del Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la respectiva Asamblea de Tenedores.
- h) Autorizar cualquier modificación al fin principal del Fideicomiso o bien, la extinción anticipada de este. En ambos casos, deberá ser autorizado por medio de Asamblea Extraordinaria de Tenedores por votación favorable de más del 90% del número de CBFIs en circulación.
- i) Previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordar la remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.
- j) Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas. Dichas políticas deberán guiarse en todo momento, al menos, por los principios que a continuación se indican:
- i. Cuando se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por el Fideicomitente, el Administrador o por el Fiduciario, el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con el activo del Fideicomiso, el cual en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de sus activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha Circular Única de Emisoras.

En caso de que se exceda el límite máximo señalado en el párrafo anterior, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá

implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que se exceda el límite a que se refiere este inciso, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

- ii. Se deberá establecer la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras con cifras al cierre del último trimestre reportado y no podrá ser menor a 1.0. Asimismo, el índice deberá ser revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la Circular Única de Emisoras.

Adicionalmente, se deberá establecer que en caso de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En el evento de que se incumpla con el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere el párrafo anterior, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el índice. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

Votación del Fideicomiso Nacer en Asamblea de Tenedores.

Mientras que el Fideicomiso Nacer sea titular hasta el 30% de los CBFIs en circulación, ejercerá en Asamblea de Tenedores el derecho de voto que le otorga cada uno de los CBFIs de los que sea propietario.

Mientras que el Fideicomiso Nacer sea titular de entre 30% y hasta 40% de los CBFIs en circulación, ejercerá en Asamblea de Tenedores el derecho de voto que le otorga los CBFIs de los que sea propietario, de conformidad con lo siguiente: (i) podrá ejercer de manera

libre el derecho de voto del 30% de los CBFIs en circulación de los que es titular al momento de la Asamblea de Tenedores de que se trate, y (ii) el derecho de voto correspondiente a los CBFIs restantes será ejercido en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores diferentes al Fideicomiso Nacer. Lo anterior no será aplicable respecto al derecho que tiene el Fideicomiso Nacer, como Tenedor, para nombrar miembros del Comité Técnico en términos del Fideicomiso.

Mientras que el Fideicomiso Nacer sea titular de más del 40% de los CBFIs en circulación, ejercerá en Asamblea de Tenedores el derecho de voto que le otorga los CBFIs de los que sea propietario, de conformidad con lo siguiente: (i) podrá ejercer de manera libre el derecho de voto del 40% de los CBFIs en circulación de los que sea titular al momento de la Asamblea de Tenedores de que se trate, y (ii) el derecho de voto correspondiente a los CBFIs restantes será ejercido en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores diferentes al Fideicomiso Nacer. Lo anterior no será aplicable respecto al derecho que tiene el Fideicomiso Nacer, como Tenedor, para nombrar miembros del Comité Técnico en términos del Fideicomiso.

Vigencia.

El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá (i) en su caso, por solicitud del Comité Técnico, en caso de que el Fiduciario no lleve a cabo la Emisión de CBFIs dentro de un plazo de 12 meses de calendario siguientes a la fecha de celebración del Fideicomiso; (ii) por mandato legal en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o leyes que así lo determinen; (iii) por término legal; y (iv) por acuerdo en Asamblea de Tenedores, requiriendo para ello el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% de los CBFIs en circulación. No obstante, lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

La vigencia del Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC.

Política de Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

A efectos de garantizar a los Tenedores la existencia de un procedimiento de liquidación que maximice el valor a los Tenedores, el proceso de liquidación se deberá efectuar conforme lo siguiente:

- i. El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la sección 23.1 del Fideicomiso y deberá designar a un liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México (el "Liquidador"), y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Administrador, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario

para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos.

- ii. A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/u operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante, lo anterior, deberá proporcionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones.
- iii. El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización en México o en el extranjero.
- iv. Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs.

Para efectos de enajenar el Patrimonio del Fideicomiso se seguirá el siguiente procedimiento:

- i. El Liquidador deberá convocar a un concurso entre profesionales en materia de bienes raíces que cuenten con un reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores.
- ii. El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos 2 (dos) propuestas.
- iii. El Comité Técnico deberá elegir, previa opinión del Comité de Prácticas, la propuesta que contenga las mejores condiciones en cuanto a la maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación e instruirá por escrito al Fiduciario la contratación del banco de inversión o asesor inmobiliario conforme a las condiciones que al efecto el Comité Técnico determine (el “Asesor Liquidador”). En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- iv. El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efectos de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación.

- v. En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir por escrito al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría.

Al término de la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores a prorrata en proporción a la tenencia de los CBFIs de cada Tenedor.

En caso de la terminación y liquidación del Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito y de manera oportuna al Indeval (o a través de los medios que esta determine) respecto de dicha situación, y en su caso, con al menos 6 Días Hábiles de anticipación, respecto de la realización de la última Distribución de Efectivo que será entregada a los Tenedores contra entrega del presente Título.

Contratos de Arrendamiento

Los términos generales de los Contratos de Arrendamiento celebrados por el Fideicomiso, son los siguientes:

- a) Son contratos de largo plazo con una vigencia mínima de 15 años, renovables automáticamente por periodos sucesivos del mismo plazo al plazo original de su vigencia, siempre y cuando el Arrendatario en cuestión se encuentre en cumplimiento de todas sus obligaciones conforme al y derivadas del Contrato de Arrendamiento respectivo.
- b) Establecen la renuncia expresa de los Arrendatarios al derecho del tanto.
- c) No contemplan Rentas variables.
- d) Están denominados en Pesos.
- e) Prevén el pago de la Renta de manera mensual y los Arrendatarios no tendrán la obligación de pagar impuestos prediales o seguros sobre los Inmuebles (el arrendador, es decir FIBRA EUDUCA, será responsable de cubrir dichos montos).
- f) Se prevé que la Renta será incrementada anualmente, por lo menos en el mismo porcentaje del INPC.
- g) Se establece que en el evento de que el Arrendatario incumpla a cualquiera de sus obligaciones previstas en el contrato, el Arrendatario se obliga a pagar al Arrendador, como pena convencional, un importe equivalente a 1 pago de Renta, por cada mes que transcurra el incumplimiento y hasta que se subsane el incumplimiento y/o se haga entrega del bien arrendado, según corresponda.

- h) Respecto de los Contratos de Arrendamiento en los que se incluyen los cuatro Activos Iniciales en desarrollo, se ha incluido una cláusula que establece que en el supuesto de que el desarrollo de dichos Activos Iniciales no se haya concluido a más tardar 18 meses siguientes a la fecha de entrada en vigor del contrato respectivo, el Arrendatario correspondiente deberá pagar una pena convencional equivalente a un mes de Renta por cada mes en que subsista el incumplimiento.
- i) Cada uno de los Contratos de Arrendamiento prevé la participación de los demás Arrendatarios como fiadores con el objeto de garantizar, en forma incondicional e irrevocable a FIBRA EDUCA, el pago total y oportuno de cualquier cantidad de índole pecuniaria a que tenga derecho FIBRA EDUCA bajo cada Contrato de Arrendamiento, incluyendo sin limitar, la pena convencional, de tal suerte que si el Arrendatario en cuestión incumple con sus obligaciones de pago, el pago de las Rentas serán exigibles a los demás Arrendatarios. Tenemos la intención de incluir esta disposición en los Contratos de Arrendamiento que se celebren en el futuro con cualquier Arrendatario que sea parte de nuestra Afiliada Nacer Global.
- j) Se establece que, por cada periodo de 5 años de vigencia del contrato, el monto de la Renta deberá ser revisado y en su caso ajustado en términos de las condiciones prevalecientes en el mercado para efectos de actualizar dicho monto de la Renta.

Para lograr lo anterior, el Arrendador deberá contratar los servicios de un valuador independiente de prestigio en México quien deberá determinar si el monto de la Renta vigente en dicho momento está dentro de los parámetros de mercado o en su caso establecer el nuevo monto de la Renta. Lo anterior, en el entendido que el monto de la Renta únicamente será ajustado cuando dicho monto sea mayor al monto de la Renta vigente en la fecha en que se efectúe el ajuste. Lo anterior será también aplicable al momento en que se haga efectiva una renovación automática en términos del propio contrato.

- k) Se establece el derecho del Arrendador para llevar a cabo el re-desarrollo o reconversión de los Activos arrendados, en el entendido que podrá efectuarse dicha reconversión hasta por el 15% del total del número de Activos arrendados anualmente y siempre y cuando se garantice al Arrendatario la reubicación cercana de las instalaciones para el debido desempeño de su giro o negocio bajo el propio contrato de arrendamiento mientras dure el desarrollo así como su reinstalación en el inmueble una vez finalizado.
- l) Los contratos podrán ser rescindidos por el Arrendador, además de por las causas señaladas en la ley, por cualquiera de las siguientes causas:
- I. Si el Arrendatario incumple con el pago de dos o más Rentas en forma consecutiva.
 - II. Si el Arrendatario utiliza el bien arrendado para un fin distinto al establecido en el Contrato.

- III. Si el Arrendatario lleva a cabo obras o mejoras sin el consentimiento previo y por escrito del Arrendador.
- IV. Si el Arrendatario cede o transmite por cualquier medio el uso del bien arrendado, en favor de cualquier tercero, sin el previo consentimiento otorgado por escrito por el Arrendador.

Asimismo, podrá ser rescindido por el Arrendatario además de por las causas señaladas en la ley, por cualquiera de las siguientes:

- a) En caso de que el bien arrendado no se encuentre en condiciones óptimas para ser utilizado por el Arrendatario.
- b) En caso de que no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el fin al que está destinado el bien arrendado.

Contrato de Administración

En términos del Fideicomiso, celebramos el Contrato de Administración con nuestro Administrador a efectos de que éste lleve a cabo la prestación de todos los servicios relacionados con la administración de nuestra Cartera, en términos de dicho contrato. Conforme al Contrato de Administración, el Administrador será responsable de prestar al Fideicomiso, de manera exclusiva, los Servicios de Administración. El Administrador será responsable, de manera general, de prestar los servicios de administración, asesoría, representación, planeación y coordinación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la facturación y cobranza de las Rentas, la facturación y cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prorrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de nuestro negocio, que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones del propio Contrato de Administración.

Para dichos efectos el Administrador podrá subcontratar con terceros la prestación de los Servicios de Administración, siendo en todo momento el responsable de los mismos frente al Fideicomiso y los Tenedores.

El 1 de enero de 2019, el Administrador celebró con la empresa Centro de Aprendizaje Montevideo S.C., un contrato de prestación de servicios de mantenimiento para realizar algunos de ellos en los inmuebles que conforman el Patrimonio del Fideicomiso con una vigencia igual al del Contrato de Administración celebrado entre el Fideicomiso y el Administrador.

La vigencia del Contrato de Administración será de 20 años forzosos para ambas partes a partir de la fecha de su firma y en tanto no exista una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Administración, no se podrá terminar anticipadamente. El Contrato se renovará automáticamente por periodos de 20 años en la medida en que no se dé por terminado por cualquiera de las partes, mediante previa notificación por escrito y vía correo

certificado, con por lo menos 6 meses de anticipación a la fecha de su terminación. Lo anterior, en el entendido que el Contrato podrá ser terminado por el Fiduciario, sin responsabilidad alguna, si se actualiza una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Administración.

El Administrador prestará y será responsable de llevar a cabo las siguientes actividades:

Servicios de administración, operación y mantenimiento.

I. Servicios de administración.

El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

II. Servicios de Representación.

El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de representación que sean necesarios y convenientes para representarlo frente a los arrendatarios y usuarios de los Activos.

III. Servicios de Asesoría y Planeación.

El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de asesoría, planeación y coordinación de proyectos, incluyendo sin limitar, la asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los proyectos inmobiliarios o Activos a ser adquiridos o, en su caso, desarrollados por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se adquirirán, desarrollarán, construirán, promoverán, comercializarán, arrendarán y operarán los proyectos o Activos identificados como de “oportunidad”; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y conforme a la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Gastos de Operación y Mantenimiento

En la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 6 de diciembre del 2018, se resolvió aclarar el siguiente pacto en relación con el Fondo de Gastos y Pagos Generales del Administrador que surtió efecto entre las partes en forma inmediata:

Fondo de Gastos y Pagos Generales. El Administrador, al ser una Subsidiaria del Fideicomiso, 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 mensual que sea suficiente para mantener cada mes, como fondo de gastos y reembolsos, el equivalente a \$2,500 (el “Fondo de Gastos”) que servirá

para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos reembolsables bajo el Contrato de Administración. El monto del Fondo de Gastos podrá ser negociado y acordado entre las Partes en cada aniversario de la vigencia del Contrato y deberá ser autorizado por el Comité Técnico.

Todos los gastos incurridos por el Administrador incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales, así como aquellos gastos necesarios para efectos de cumplir, en su caso, con el estudio de precios de transferencia, serán pagaderos con los recursos disponibles en el Fondo de Gastos y facturados por el Administrador al Fideicomiso para ser reembolsados por el Fiduciario al Administrador más el Impuesto al Valor Agregado que les corresponda. En caso de que los recursos disponibles en el Fondo de Gastos no sean suficientes para llevar a cabo cierto gasto, el Administrador podrá solicitar al Fiduciario efectúe dicho gasto directamente de manera excepcional, en el entendido de que estas erogaciones deberán ser ratificadas por el Comité Técnico en la sesión inmediata posterior a dichas erogaciones.

Para efectos aclaratorios, cuando se indica que el Administrador recibirá el Fondo de Gastos por parte del Fiduciario, éste importará un monto revolvente y reembolsable cuyo saldo no excederá de \$2,500 (Saldo Revolvente), con base a un presupuesto autorizado anualmente por el Comité Técnico, lo anterior en el entendido que los gastos que lleve a cabo el Administrador con cargo a dicho Fondo de Gastos, deberán ser reembolsados por el Fiduciario a solicitud del Administrador en un período no mayor a 2 Días Hábiles siguientes a que el Administrador presente la solicitud de reembolso y la documentación correspondiente, a efecto de que en todo momento se cumpla con el saldo revolvente.

No corresponderán al Fondo de Gastos todos aquellos gastos que tenga que realizar el Fiduciario por instrucciones del Administrador y conforme al presupuesto autorizado por el Comité Técnico para cumplir con los fines del Fideicomiso.

Para efectos aclaratorios, el Administrador podrá instruir al Fiduciario el pago de cualquier gasto necesario para la debida administración y mantenimiento de los Activos, y en el entendido además de que la autorización del presupuesto anual por parte del Comité Técnico servirá para efectos de dicha instrucción, sin requisito adicional alguno por parte del Comité Técnico.

Incumplimiento en el Contrato de Administración

El Administrador podrá ser destituido por incurrir en una Conducta de Destitución mediante el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 51% de los CBFIs en circulación reunidos en Asamblea de Tenedores, en términos del Contrato de Administración, si se actualiza alguno o alguno de los siguientes eventos:

- a. Un incumplimiento significativo del Fideicomiso o del Contrato de Administración, por parte del Administrador;
- b. La existencia de fraude respecto de los actos de un ejecutivo del Administrador;
- c. La existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso;

- d. La existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un ejecutivo del Administrador con relación al Fideicomiso o al Contrato de Administración que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso;
- e. La condena por un delito grave en contra del Administrador y/o contra de un Ejecutivo (sancionado con pena de prisión de más de 6 meses);
- f. Que el Fideicomiso Nacer transmita los CBFIs de los que sea titular en contravención a lo previsto en el Fideicomiso Nacer, salvo que la transmisión correspondiente esté autorizada de conformidad con dicho Fideicomiso Nacer;
- g. Que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Administrador o el Administrador presente una solicitud para obtener una resolución en tal sentido;
- h. Que el Administrador o uno de sus ejecutivos violen los deberes de lealtad o diligencia a que se refieren los Apartados A y B de la Sección I del Capítulo II de la LMV, mismos que por virtud del Contrato de Administración y del Fideicomiso se encuentran obligados a cumplir;
- i. Que cualquier declaración efectuada por el Administrador en cualquier documento relacionado con los Servicios, el Fideicomiso y/o el Contrato de Administración, que se demuestre que fue incorrecta en cualquier aspecto sustancial al momento de hacerse o entregarse, y continúe siendo incorrecta en cualquier aspecto sustancial por un periodo de 90 días naturales contados a partir de la fecha en que se le notifique por escrito de dicho incumplimiento y le sea requerido subsanar el mismo; o
- j. Una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores, por parte del Administrador o uno de sus ejecutivos. Asimismo, en términos del Contrato de Administración, el Administrador podrá ser destituido sin haber mediado una Conducta de Destitución, si la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% de los CBFIs en circulación, aprueba dicha destitución y autoriza e instruye al Fiduciario para que realice todos los actos necesarios y suficientes terminar el Contrato de Administración.

Órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso

El Gobierno Corporativo del Fideicomiso, con base en los acuerdos de la Asamblea de Tenedores del 30 de abril de 2019, quedó integrado por un Comité Técnico de cinco miembros (cuatro independientes y uno patrimonial).

El Comité Técnico actualmente se encuentra integrado de la siguiente forma:

Comité Técnico	
Jorge Nacer Gobera	Presidente (Patrimonial)
Alejandro Creel Cobián	Miembro Propietario Independiente
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Miembro Propietario Independiente
Blanca Rodríguez Ortiz	Miembro Propietario Independiente
Francisco Javier Cárdenas Rioseco	Miembro Propietario Independiente

Comité de Nominaciones:

- Integrado por cualquiera de los miembros del Comité Técnico, debiendo contar con al menos 3 Miembros Independientes, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.
- Responsable de la nominación de Miembros Independientes, para su ulterior aprobación por la Asamblea de Tenedores.

Comité de Prácticas:

- Integrado exclusivamente por Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 Miembros Independientes, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.
- Responsable de resolver conflictos de interés y procurar la adopción de políticas de gestión congruentes con las mejores prácticas de la industria de bienes raíces.

Comité de Auditoría:

- Integrado exclusivamente por Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 Miembros Independientes y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.
- Revisión y opinión al Comité Técnico para que en su caso apruebe la información operativa y financiera de FIBRA EDUCA.
- Encargado de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a la normatividad aplicable.

Comité de Compensaciones:

- Integrado exclusivamente por Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 Miembros Independientes, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.
- Produce recomendaciones sobre compensaciones, desarrollo de recursos humanos y retención de Ejecutivos. Dichas recomendaciones se someten al Comité Técnico.

A continuación, se presentan los nombres de los miembros que conforman los Comités de Nominaciones, Prácticas, Auditoría y Compensaciones:

Comité de Nominaciones	
Francisco Javier Cárdenas Rioseco	Presidente (Miembro Propietario Independiente)
Alejandro Creel Cobián	Miembro Propietario Independiente
Blanca Rodríguez Ortiz	Miembro Propietario Independiente
Jorge Nacer Gobera	Miembro Patrimonial del Comité de Nominaciones

Comité de Prácticas	
Blanca Rodríguez Ortiz	Presidente (Miembro Propietario Independiente)
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Miembro Propietario Independiente
Alejandro Creel Cobián	Miembro Propietario Independiente

Comité de Auditoría	
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Presidente (Miembro Propietario Independiente)
Alejandro Creel Cobián	Miembro Propietario Independiente
Francisco Javier Cárdenas Rioseco	Miembro Propietario Independiente

Comité de Compensaciones	
Alejandro Creel Cobián	Presidente (Miembro Propietario Independiente)
Blanca Rodríguez Ortiz	Miembro Propietario Independiente
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Miembro Propietario Independiente

FIBRA EDUCA es administrada y asesorada por el Administrador, que es una sociedad civil de la cual FIBRA EDUCA es socio del 99.9% de sus partes sociales. El Comité Técnico de FIBRA EDUCA aprobará, entre otros, las actividades, presupuestos, personal y uso de recursos que requiera el Administrador para prestarle sus servicios.

Los Ejecutivos del Administrador serán nombrados por el Comité Técnico. Esto último se lleva a cabo atendiendo a las recomendaciones del Comité de Compensaciones.

Los directivos del Administrador son:

- Raúl Patricio Martínez Solares Piña; Director General y Director de Relación con Inversionistas
- Juan Galindo Valadez; Director de Administración Finanzas
- Laura Montes Bracchini; Directora Jurídica
- José Luis Juárez Olvera; Director de Operaciones
- Tomás Moctezuma Delgado, Director de Auditoría Interna

Deberes de diligencia, de lealtad, y de responsabilidad de los miembros del Comité Técnico

El Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los Miembros del Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a

los Miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los Miembros del Comité Técnico de una Fibra.

Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, por medio del Fideicomiso se establece un Comité Técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso.

El Comité Técnico estará integrado inicialmente hasta por 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales la mayoría deberán ser Miembros Independientes, mismos que serán designados conforme a lo siguiente:

Una vez realizada la primera Emisión, entrará en funciones en esa misma fecha, el Comité Técnico integrado por las personas que al efecto haya designado y ratificado por escrito el Fideicomitente al Fiduciario. Este Comité Técnico estará en funciones hasta en tanto ocurra la Asamblea de Tenedores en la que, conforme al Fideicomiso, se aprueben y/o ratifiquen los miembros del Comité Técnico propuestos conforme a lo siguiente.

Posteriormente a la primera Emisión y Colocación, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma:

- i. Los miembros propietarios y suplentes del Comité Técnico, sean o no considerados Miembros Independientes, serán nombrados por mayoría de votos de la Asamblea de Tenedores.

Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Fideicomiso Nacer, podrán ser destituidos (i) por el Fideicomiso Nacer, y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico.

- ii. Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10% de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso). Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% de los CBFIs en circulación.

Dichos Tenedores deberán entregar al Fiduciario evidencia escrita o material de la cantidad de CBFIs de los que sean titulares con anterioridad a la celebración de la Asamblea de Tenedores correspondiente, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de CBFIs es igual o superior al 10% del número de CBFIs en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la

designación de los miembros del Comité Técnico realizada por los Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la fecha de su designación.

Los miembros designados por los Tenedores, durarán en su encargo 1 año contado a partir de que entren en funciones, salvo el caso en que sean destituidos. En caso de que algún miembro del Comité Técnico sea destituido, deberá permanecer en funciones hasta en tanto el mismo no sea sustituido por el nuevo miembro.

Los Tenedores notificarán por escrito al Fiduciario, con copia al Fideicomitente de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso.

- iii. No obstante, el número de CBFIs que uno o más Tenedores en grupo puedan ser titulares, en todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 50% más 1 de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados y/o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado para fungir a partir de la primera Emisión y Colocación, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.
- iv. No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de los miembros del Comité Técnico.
- v. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 10 Días Hábiles siguientes.
- vi. Una vez efectuada la primera Emisión y Colocación, el Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico integrado conforme a la información pública disponible, y también dará curso a las instrucciones del Administrador o bien del Representante Común que se realicen de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso.
- vii. El nombramiento como Miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate, (ii) copia de la identificación oficial vigente de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar adicionalmente por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.

- viii. Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.
- ix. Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.
- x. El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe el Fideicomiso Nacer, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 15% de los CBFIs en circulación a través de dicho Fideicomiso Nacer, y tendrá voto de calidad en caso de empate. En caso de que el Fideicomiso Nacer deje de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs antes mencionado, el presidente del Comité Técnico será nombrado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos de entre los Miembros Independientes. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos.
- xi. El Representante Común podrá asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.
- xii. La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegarán a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- xiii. En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en caso de que éstos pertenezcan al Comité Técnico.

Los Tenedores deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador y al Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, en su caso, evidencia de la vigencia de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto, en términos del Fideicomiso.

- xiv. Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico que se designen a partir de la primera Fecha de Emisión tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles en el artículo 34 de la LMV y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico y entregar dicho convenio al Fiduciario y una copia del mismo al Representante Común.
- xv. Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos 30 a 40 de la LMV.

Sesiones del Comité Técnico.

El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que para dichos efectos sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 4 meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones.

Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario, cuando menos con 3 Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión, en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario del Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24 horas de anticipación. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la sesión del Comité Técnico.

Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario que convoque a una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes deberán estar

presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estos últimos determinen.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité.

Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto presentes en la sesión respectiva (o sus respectivos suplentes), excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso.

Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz, pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz, pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, cuidando en todo caso la protección de la información que sea o pueda ser considerada como confidencial o relevante.

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario, debiendo al efecto respetarse los lineamientos, políticas y mecanismos de control que al efecto sean aprobados conforme a la Legislación Aplicable.

Facultades del Comité Técnico.

El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables:

- i. Remover al Asesor Contable y Fiscal cuando así lo considere conveniente y, consecuentemente, designar al Asesor Contable y Fiscal sustituto, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- ii. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, con el Fideicomitente, así como con el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.
- iii. Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable.
- iv. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración.
- v. Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.
- vi. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.

- vii. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.
- viii. Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los Estados Financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- ix. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.
- x. Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente:
 - a. El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos Activos (“Desinversión”) que: (a) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (b) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (c) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (d) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (e) otros motivos de importancia determinados por el Administrador.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos (b), (d), (e) y (f) siguientes.

- b. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% pero menor al 20% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 5% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, previa instrucción del Administrador, el Fiduciario deberá efectuar la Desinversión.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo del Comité Técnico o del Administrador, según

- corresponda, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada para la enajenación del Activo.
- c. En el caso de cualesquiera Activos que se aporten en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión, en su caso, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso.
 - d. Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso (f) siguiente. Además, el Fiduciario deberá pagar dentro de los 15 Días siguientes a la enajenación, el ISR que en su caso pudiera detonarse y cumplir con las obligaciones fiscales que establezca la LISR.
 - e. Las Personas que hubieren aportado Activos contarán con un plazo de 10 Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refiere el inciso (d) anterior, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refiere dicho inciso (d) (siempre y cuando cuente con el derecho a ello), debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Activos de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.
 - f. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores
- xi. Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Tratándose de Distribuciones de Efectivo, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
 - xii. Autorizar la adquisición de CBFIs en circulación en términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.

- xiii. Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo, deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento este último.
- xiv. Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de cualesquiera Activos conforme al inciso v. anterior.
- xv. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador o cualquier otro.
- xvi. Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.
- xvii. Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- xviii. Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efectos de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con Miembros Independientes.
- xix. Instruir al Fiduciario respecto a las inversiones de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso, conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Quinta, inciso (c) del Fideicomiso. Para efectos de claridad, el Administrador también tendrá la facultad de instruir al Fiduciario respecto de estas inversiones.
- xx. El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado únicamente por Miembros Independientes.
- xxi. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.
- xxii. Establecer el Comité de Nominaciones y el Comité de Compensaciones, así como cualesquiera otros comités o subcomités que sean necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso. En su caso, resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o su venta en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores (tratándose de la segunda y ulteriores Emisiones y Colocaciones de CBFIs), de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.

- xxiii. Llevar a cabo el nombramiento y/o destitución de los Ejecutivos.
- xxiv. Establecer métodos y controles internos que aseguren (i) la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los Activos y (ii) el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre los Activos.

Modificaciones en el Fideicomiso

Modificaciones. El Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea Ordinaria de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en el propio Contrato, dependiendo del tema de que se trate.

Convenios de compensación

En términos de lo dispuesto por el Comité Técnico fueron celebrados al 31 de diciembre de 2018, convenios de compensación entre el Fideicomiso y las 6 (seis) arrendatarias de los Activos Iniciales con el propósito de formalizar la compensación de las deudas generadas por rentas en el arrendamiento de los inmuebles contra las deudas generadas por el pago de mantenimiento de los inmuebles arrendados.

Al efecto se instruyó al Fiduciario su firma y fueron cumplidos los convenios por las partes, en su totalidad.

Durante el ejercicio 2019, no existen cuentas que hayan sido compensadas entre el Fideicomiso y las arrendatarias.

El Fideicomiso no celebró contratos relevantes diferentes a los celebrados en el curso ordinario de los negocios y no se ha incumplido con ninguna de las obligaciones asumidas en términos de los contratos y acuerdos de los que el Fideicomiso ha formado parte.

e) Administradores

Antecedentes

Fibra Educa Management, S. C, (“FEM” o “Administrador”) fue constituida el 31 de enero de 2018, bajo las leyes mexicanas, con una duración indefinida, teniendo como domicilio fiscal calle Iglesia No 2 Torre E, planta baja, Col. Tizapan, Alcaldía Álvaro Obregón, C. P. 01090, Ciudad de México.

El Administrador es una subsidiaria directa del FIBRA EDUCAL, en un 99.99%

El Capital Social del Administrador, se distribuye en dos partes sociales con un valor total de \$50.

Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento

La actividad principal del Administrador frente al Fideicomiso, se basa en el Contrato de Prestación de Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento celebrado el 15 de marzo de 2018, por virtud del cual el Administrador presta al Fiduciario los servicios y asesoría que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, pudiendo hacerlo también de forma tercerizada entre otros aspectos el contrato establece lo siguiente:

- a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los Estados Financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico.
- b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y de los Activos, incluyendo, (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan, (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales, y (iii) en caso de no haberse nombrado un Asesor Contable y Fiscal en términos del Fideicomiso, prestar los servicios correspondientes a dicho cargo bajo el Fideicomiso y / o contratar un tercero que preste estos servicios.
- c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.
- d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.
- e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación y verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de evitar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso.
- f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso.
- g) Llevar a cabo, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de Activos, incluyendo la tramitación y obtención ante las autoridades competentes de cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones que se requieran así como la celebración de todo tipo de contratos, convenios, acuerdos y documentos relacionados con cualquier

actividad relacionada con el desarrollo inmobiliario y conservación y/ o remodelación de inmuebles.

- h) Llevar a cabo la gestión de los Activos que integran la Cartera. El Administrador procurará emplear un contrato de arrendamiento estándar, no obstante lo anterior, podrá incluir las modificaciones que para cada caso en particular juzgue más convenientes.
- i) Cumplir con todas y cada una de las obligaciones establecidas en las leyes y reglamentos aplicables en materia laboral, de seguridad social y de carácter económico, por lo que el Administrador cubrirá el pago y asumirá la responsabilidad de cualquier obligación laboral y de pago de IMSS, INFONAVIT, SAR, AFORES, cuotas sindicales, en su caso de los desarrollos que lleve a cabo el Fideicomiso, impuestos, vacaciones, primas vacacionales, aguinaldos, indemnizaciones, y cualesquiera otra cuota, pago, o erogación derivada de la Ley Federal del Trabajo, de la Ley del Seguro Social y de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores y de cualesquiera otra legislación laboral fiscal o de seguridad social vigente y aplicable y demás obligaciones laborales con el personal que contrate para la ejecución de los Servicios objeto de este Contrato, así como de su personal administrativo.
- j) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de las Rentas en favor del Fideicomiso y la desocupación de los Activos de los inquilinos morosos.
- k) Supervisar el cumplimiento oportuno de las obligaciones derivadas de la Legislación Aplicable en materia ambiental respecto de los Activos.
- l) Realizar todas las actividades para mantener los Activos asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar, (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.
- m) Llevar a cabo las actividades de mercadotecnia necesarias para promover los Activos, incluyendo sin limitar, (i) efectuar las campañas de publicidad de los Activos; y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los agentes independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos.
- n) Celebrar contratos de prestación de servicios con las personas que los brinden en términos del inciso m) anterior
- o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los Contratos de Arrendamiento.

Obligaciones y Responsabilidades del Administrador

Las obligaciones que el Administrador deberá cumplir en términos del contrato son las siguientes:

- a) Evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo, limite el cumplimiento de sus obligaciones, o afecte la funcionalidad, accesos/ áreas comunes, servicios y áreas rentadas de los Activos.
- b) El Administrador, no será responsable por cualquier error de juicio de buena fe a menos que tales errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones, o sean realizados por falta de diligencia, con dolo o mala fe.
- c) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar sus servicios.
- d) El Administrador podrá apoyarse en las opiniones, asesorías o informaciones que reciba de sus asesores administrativo y jurídico o de sus funcionarios y Ejecutivos, en el entendido de que dichas opiniones, asesorías o informaciones no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador.
- e) El Administrador deberá auditar, por auditor independiente, sus Estados Financieros de manera anual, este auditor deberá ser aprobado por el comité de auditoría del Fideicomiso.
- f) El Administrador tendrá la obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

El Administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la Legislación Aplicable.

Esquema de Compensaciones

Cualquier esquema de compensación, comisiones e incentivos deberá estar establecido de forma tal que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.

Los Ejecutivos del Administrador serán nombrados por el Comité Técnico. Las compensaciones son revisadas por el Comité de Compensaciones, quien a su vez delega al Administrador, su efectiva determinación. Esto último se lleva a cabo atendiendo a las recomendaciones del Comité de Compensaciones, quien se apoya en las sugerencias hechas por un asesor externo. Para dichos efectos, el Comité de Compensaciones realiza las siguientes actividades:

- a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Ejecutivos.
- b) Proponer al Comité Técnico, según sea el caso, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que deban ser pagadas a los Ejecutivos, en su caso.

- c) Proponer a la Asamblea de Tenedores el esquema de incentivos a Ejecutivos, en su caso, pagadero en CBFIs o de otra manera.
- d) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

El Comité de Compensaciones sustentará sus compensaciones acreditando, a satisfacción del Comité Técnico, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos con los intereses del Fideicomiso.

Facultades del Administrador

Para ser ejercido en cualquier jurisdicción y a efecto de que el Administrador lleve a cabo la prestación de los servicios, el Administrador cuenta con los siguientes poderes y facultades:

- a) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo 2554 del Código Civil para la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley.

Por lo que respecta al ejercicio del poder para pleitos y cobranzas, el Administrador se obliga a notificar previamente por medio de sus representantes legales al Fiduciario sobre cualquier acción legal a iniciar ante cualquier autoridad jurisdiccional en contra de cualquier tercero, a efectos de que tanto el Administrador como el Fiduciario se encuentren coordinados con la defensa de este último o del Patrimonio del Fideicomiso.

- b) Poder general para actos de administración, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 2554 del Código Civil para la Ciudad de México y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

El poder general estará limitado en cuanto a su objeto, ya que solamente se otorgará para efectos de que el Administrador ejerza exclusivamente los derechos y cumpla con las obligaciones que le derivan del presente Contrato y del Fideicomiso.

Los poderes que le sean otorgados al Administrador deberán mantenerse vigentes y sin limitación alguna hasta lo que ocurra primero, entre: (i) la terminación de la vigencia del Fideicomiso y la consecuente liquidación del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) la fecha efectiva de la destitución del Administrador en términos de este Contrato y del Fideicomiso, y (iii) la revocación de dicho poder por parte del Fiduciario por incumplimiento a las obligaciones a cargo de los apoderados.

Cada uno de los acuerdos y documentos celebrados por los apoderados para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso deberán establecer de manera clara que el Fiduciario no será

responsable de los actos que realicen los apoderados, ni de la supervisión de su actuación, y que no estará obligado a responder con sus propios activos como Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero del cumplimiento de dichas obligaciones, sino exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso. Los Fideicomitentes, el Administrador y los apoderados, exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso, deberán sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, apoderados, sus funcionarios, representantes o empleados de cualquier responsabilidad, daño, reclamación o requerimiento en su contra, con relación a, o como consecuencia de actos llevados a cabo, salvo que dichos actos sean consecuencia de dolo, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario, sus funcionarios, representantes o empleados cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente.

En el ejercicio de cualquier poder, general o especial que el Fiduciario otorgue única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario, los apoderados deberán de notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso.

Reportes del Administrador

El Administrador preparará y enviará al Comité Técnico un reporte mensual, así como aquella información razonable que el Fiduciario o el Comité Técnico le solicite previamente por escrito con cuando menos 10 Días Hábiles de anticipación.

El Administrador deberá entregar toda aquella información y documentación que razonablemente le solicite el Fiduciario o el Comité Técnico para ser incluida en la Información Financiera del Fideicomiso y, en su caso, ser entregada al Auditor Externo.

Asimismo, el Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de las mismas.

Destitución del Administrador

El Administrador podrá ser destituido por incurrir en una Conducta de Destitución, mediante el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 51% de los CBFIs en circulación reunidos en Asamblea de Tenedores.

Se entiende como una conducta de Destitución alguno o algunos de los siguientes posibles eventos:

- a) un incumplimiento significativo del Fideicomiso, por parte del Administrador;
- b) la existencia de fraude respecto de los actos de un Ejecutivo;
- c) la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso;
- d) la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un Ejecutivo con relación al Fideicomiso o que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso;

- e) la condena por un delito grave en contra del Administrador y/o en contra de un Ejecutivo (sancionado con pena de prisión de más de 6 meses);
- f) que el Fideicomiso Nacer transmita los CBFIs de los que sea titular en contravención a lo previsto en el Fideicomiso Nacer, salvo que la transmisión correspondiente esté autorizada de conformidad con dicho Fideicomiso Nacer;
- g) que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Administrador o el Administrador presente una solicitud para obtener una resolución en tal sentido;
- h) que el Administrador o un Ejecutivo violen los deberes de lealtad o diligencia a que se refieren los Apartados A y B de la Sección I del Capítulo II de la Ley del Mercado de Valores, mismos que el Fideicomiso se encuentre obligado a cumplir;
- i) que cualquier declaración efectuada por el Administrador en cualquier documento relacionado con los Servicios y/o el Fideicomiso, que se demuestre que fue incorrecta en cualquier aspecto sustancial al momento de hacerse o entregarse, y continúe siendo incorrecta en cualquier aspecto sustancial por un periodo de 90 días naturales contados a partir de la fecha en que se le notifique por escrito de dicho incumplimiento y le sea requerido subsanar el mismo; o
- j) una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores, por parte del Administrador o un Ejecutivo.

Asimismo, el Administrador podrá ser destituido sin haber mediado una Conducta de Destitución, si la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% de los CBFIs en circulación, aprueba dicha destitución y autoriza e instruye al fiduciario del Fideicomiso para que realice todos los actos necesarios y suficientes para terminar con el Contrato del Administrador.

El Administrador deberá informar al Fiduciario y al Representante Común en caso que exista una Conducta de Destitución dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a que tenga conocimiento de dicho hecho.

En caso que ocurra una Conducta de Destitución, el Fiduciario y/o el Representante Común, a partir de que cualquiera de ellos tome conocimiento de cierta Conducta de Destitución deberá inmediatamente convocar a una Asamblea de Tenedores, a la cual el Administrador podrá asistir con voz, pero sin derecho a voto.

En el evento de actualizarse una Conducta de Destitución, el Fiduciario mediante un aviso de destitución dado al Administrador por escrito, podrá iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador.

Los deberes de desempeño y diligencia del Administrador respecto del fideicomiso, pueden describirse puntualmente en las siguientes actividades: La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso y la realización, coordinación y supervisión todas las actividades necesarias para la más

eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los Contratos de Arrendamiento.

El Administrador deberá llevar a cabo su desempeño de forma personal pero podrá celebrar con terceros los contratos de prestación de servicios para subcontratar los servicios que considere necesarios; en el entendido que dichos contratos podrán ser terminados sin responsabilidad por el Administrador previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% de los CBFIs en circulación. Lo anterior, en el entendido que, el responsable final frente al Fideicomiso por la prestación de los Servicios será en todo momento el Administrador.

El deber de diligencia supone que el Administrador no deberá actuar en contra de los intereses del Fideicomiso, no obstante, ello no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la Legislación Aplicable.

La falta de cumplimiento por parte del Administrador a sus deberes más que traer aparejada una pena convencional, suponen su destitución por la trascendencia de sus actividades en términos de la consecución de los fines del Fideicomiso y puede ser resumida como sigue:

- (a) un incumplimiento significativo del Fideicomiso o del Contrato, por parte del Administrador;
- (b) la existencia de fraude respecto de los actos de un Ejecutivo;
- (c) la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso;
- (d) la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un Ejecutivo con relación al Fideicomiso o al presente Contrato que sean materiales o que causen una pérdida al Patrimonio del Fideicomiso;
- (e) la condena por un delito grave en contra del Administrador y/o en contra de un Ejecutivo (sancionado con pena de prisión de más de 6 meses);
- (f) que el Fideicomiso Nacer transmita los CBFIs de los que sea titular en contravención a lo previsto en el Fideicomiso Nacer, salvo que la transmisión correspondiente esté autorizada de conformidad con dicho Fideicomiso Nacer;
- (g) que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Administrador o el Administrador presente una solicitud para obtener una resolución en tal sentido;
- (h) que el Administrador o un Ejecutivo violen los deberes de lealtad o diligencia a que se refieren los Apartados A y B de la Sección I del Capítulo II de la Ley del Mercado de Valores, mismos que por virtud del presente Contrato y del Fideicomiso se encuentran obligados a cumplir;
- (i) que cualquier declaración efectuada por el Administrador en cualquier documento relacionado con los Servicios, el Fideicomiso y/o el presente

- Contrato, que se demuestre que fue incorrecta en cualquier aspecto sustancial al momento de hacerse o entregarse, y continúe siendo incorrecta en cualquier aspecto sustancial por un periodo de 90 días naturales contados a partir de la fecha en que se le notifique por escrito de dicho incumplimiento y le sea requerido subsanar el mismo; o
- (j) una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores, por parte del Administrador o un Ejecutivo.

Asambleas de Tenedores

Con fecha 6 de diciembre del 2018, se llevaron a cabo una Asamblea Ordinaria y una Extraordinaria de Tenedores.

En la Asamblea Ordinaria de Tenedores, se votaron los siguientes asuntos como parte del Orden del Día: (i) La ratificación de los miembros del Comité Técnico y sus respectivos emolumentos; (ii) la determinación de emolumentos a los miembros de los Comités de Auditoría, Compensaciones, Nominaciones y Prácticas; (iii) la determinación del paquete de compensaciones que se pagarán a los ejecutivos del Administrador del Fideicomiso; y (iv) la aprobación de la cancelación de los CBFIs que se encontraban en Tesorería del Fideicomiso.

Respecto de la ratificación de los miembros del Comité Técnico, los Tenedores aprobaron con un porcentaje del 93.38% de los 1,038,496,969 Certificados representados, reducir el número de miembros del Comité Técnico del Fideicomiso a 4 miembros independientes y un miembro no independiente, a fin de contribuir a una mayor agilidad y velocidad en las deliberaciones de ese Órgano.

Se aprobó ratificar a las siguientes personas para formar parte del Comité Técnico, así como su calidad de miembros independientes.

1. Lic. Blanca Rodríguez Ortiz
2. Lic. Francisco Javier Cárdenas Rioseco
3. Lic. Alejandro Creel Cobián
4. Jorge Miguel Fabre Mendoza

Asimismo, se ratificó el nombramiento del Presidente del Comité Técnico, continuando ocupando el cargo el señor Jorge Nacer Gobera, miembro no independiente.

En dicha Asamblea se tomaron respecto de los otros puntos mencionados anteriormente del Orden del Día, los siguientes acuerdos adoptados por el porcentaje de votos que a continuación se indica:

Por una votación del 93.38% de los 1,038,496,969 Certificados representados, se aprobó fijar en \$140,000.00 (ciento cuarenta mil pesos 00/00 M.N.) los emolumentos, que en forma individual corresponderán a los Miembros Independientes del Comité Técnico, por cada sesión a la que asistan y que conforme a lo dispuesto por el Comité de Nominaciones del 20 de julio de 2018, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se aprobó un pago del 50%

en efectivo y del 50% restante en Certificados al precio de cotización al cierre de la sesión bursátil del día en que tenga lugar la sesión de que se trate, guardando en todo caso la mayor equivalencia entre ambas proporciones en caso de que dicha cotización no arroje una cifra exactamente equivalente al 50% de los emolumentos en Certificados.

Por una votación del 93.38% de los 1,038,496,969 Certificados representados, se aprobó fijar en \$60,000.00 (sesenta mil pesos 00/100 M.N.) los emolumentos, que en forma individual se pagarán, a los Miembros del Comité de Auditoría, integrado hasta por tres Miembros Propietarios, en \$30,000.00 (treinta mil pesos 00/100 M.N.) los emolumentos, que en forma individual se pagarán, a los Miembros tanto del Comité de Compensaciones como del Comité de Nominaciones integrados hasta por tres Miembros Propietarios; respectivamente y en \$60,000.00 (sesenta mil pesos 00/100 M.N.) los emolumentos, que en forma individual se pagarán, a los Miembros del Comité de Prácticas integrado hasta por tres Miembros Propietarios, por cada sesión a la que asistan y que conforme a lo dispuesto por el Comité de Nominaciones del 20 de julio de 2018, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se aprobó un pago del 50% en efectivo y del 50% restante en Certificados al precio de cotización al cierre de la sesión bursátil del día en que tenga lugar la sesión de que se trate, guardando en todo caso la mayor equivalencia entre ambas proporciones en caso de que dicha cotización no arroje una cifra exactamente equivalente al 50% de los emolumentos en Certificados.

No se estuvo en posibilidad de presentar un paquete de compensaciones para los ejecutivos del Administrador del Fideicomiso en virtud de que el estudio realizado por el proveedor de servicios que evaluará sus puestos estaba en preparación y pendiente de ser revisado por el Comité de Compensaciones para su final emisión, por lo que sería propuesto para su discusión; y, en su caso aprobación en la siguiente Asamblea.

Por una votación del 94.22% de los 1,038,496,969 Certificados representados, se aprobó cancelar 36,099,599 Certificados de los 36,869,599 no suscritos que actualmente se encontraban en la Tesorería del Fideicomiso para que 770,000 permanecieran en ella, delegando en el Administrador las facultades más amplias para que los destine a los fines contemplados en el Contrato de Fideicomiso, instruyendo al Fiduciario para ello.

Por el 100% de votos presentes, se designaron delegados especiales para la formalización de las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

No se tomó ningún acuerdo entre el administrador y cualquier otro participante en dicha ocasión.

En la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de la misma fecha; es decir, del 6 de diciembre de 2018, se votaron los siguientes asuntos incluidos en el Orden del Día: (i) discutir una propuesta para otorgar una dispensa para la ejecución integral del contenido de los Criterios de Elegibilidad en la adquisición de 33 inmuebles aprobados por la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso con fecha 13 de agosto de 2018, que incluía la negociación y obtención de garantías a liberarse hasta la total satisfacción de dichos Criterios de Elegibilidad así como una propuesta para otorgar una dispensa para la ejecución integral del contenido de los Criterios de Elegibilidad en la adquisición de 4 inmuebles aprobados

por la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso con fecha 24 de octubre de 2018, que incluía la negociación y obtención de garantías a liberarse hasta la total satisfacción de dichos Criterios de Elegibilidad, (ii) discusión de una propuesta de reforma al Contrato de Fideicomiso en sus Cláusulas Novena, Secciones 9.2.2 y 9.3.2. y Décima Primera Sección 11.1, así como una adición a dicho Contrato para el otorgamiento de una indemnización en beneficio del Fiduciario del Fideicomiso, liberándolo de las responsabilidades en las que llegase a incurrir en el desempeño de sus funciones cuando estas fuesen realizadas por instrucciones expresas de los Fideicomitentes, Fideicomisarios y/o del Comité Técnico del propio Fideicomiso; y (iii) la discusión de una propuesta de reformas al Contrato de Prestación de Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento del Fideicomiso en sus Cláusulas Tercera, Secciones 1.K. y 2.C., Quinta y Séptima Literal e.

Se hizo constar que, derivado de la propuesta de los Tenedores de que la compraventa tanto de los 33 como de los 4 Inmuebles mencionados se realizara en los mismos términos de los aportados inicialmente al Fideicomiso, el Fideicomitente y el Administrador ofrecieron a los Tenedores retirar la solicitud de dispensa a ser tratada por la Asamblea y los Tenedores aceptaron dicho ofrecimiento.

Se resolvió con el voto del 100% de los 1,205,211,969 representados, reformar las Cláusulas Novena, Secciones 9.2.2 y 9.3.2. y adicionar la Cláusula Cuadragésima del Contrato de Fideicomiso otorgando una indemnización al Fiduciario cuando ejecute acciones en seguimiento a lo dispuesto por el contrato del fideicomiso o a las instrucciones que le sean otorgadas por el Comité Técnico. La Secciones 9.2.2. y 9.3.2. fueron modificadas, la primera de ellas en el sentido de adecuar las facultades del Comité de Auditoría a las disposiciones de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la CNBV que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (“CUAE”) y la segunda de ellas para adicionar las actividades al Comité de Prácticas de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto en la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras; debiendo informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable así como realizar el monitoreo de los riesgos financieros del Fideicomiso, lo anterior en el entendido de que se podrán realizar modificaciones adicionales siempre y cuando en opinión del Representante Común se determine que no existe un efecto adverso para los Tenedores o cuando la CNBV, la BMV o el Indeval lo soliciten como parte del trámite que corresponda llevar a cabo.

Se hizo constar que, derivado de la propuesta de los Tenedores de que cualquier compraventa de Inmuebles que se ejecute en un futuro se realice en los mismos términos de aquellos aportados inicialmente al Fideicomiso, el Fideicomitente y el Administrador ofrecieron a los Tenedores retirar la solicitud de modificación propuesta a la Cláusula Décima Primera Sección 11.1, quienes aceptaron y, en consecuencia, no requirió la aprobación de la Asamblea.

Se resolvió hacer constar expresamente, que las Cláusulas del Contrato de Fideicomiso que no se comprenden en las reformas aprobadas por dicha Asamblea, no sufrirían cambio alguno y continuarían con pleno vigor y fuerza legales en sus términos actuales.

Se hizo constar por un voto del 100% de los 1,205,211,969 representados que no se juzgó conveniente en ese momento reformar las cláusulas Tercera secciones I.K y 2.C. ni la cláusula Séptima literal e. del Contrato de Prestación de Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento del Fideicomiso (“Contrato de Prestación de Servicios”) por no considerarse que su redacción impida o limite la operatividad del Fideicomiso, no se formuló propuesta alguna en tal sentido, y en consecuencia no requirió la aprobación de la Asamblea.

Por otro lado, se resolvió modificar mediante una adición para efectos aclaratorios a la Cláusula Quinta del Contrato de Prestación de Servicios en términos de que cuando se indica que el Administrador recibirá el Fondo de Gastos por parte del Fiduciario, éste importará un monto revolvente y reembolsable cuyo saldo no excederá de \$2,500 (el “Saldo Revolvente”) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance con base a un presupuesto autorizado anualmente por el Comité Técnico. Lo anterior en el entendido de que los gastos que lleve a cabo el Administrador con cargo a dicho Fondo de Gastos deberán ser reembolsados por el Fiduciario a solicitud del Administrador, en un periodo no mayor a dos Días Hábiles siguientes a que el Administrador presente la solicitud de reembolso y la documentación correspondiente, a efecto de que en todo momento se cumpla con el Saldo Revolvente; en tanto que, también para efectos aclaratorios, el Administrador podrá instruir al Fiduciario el pago de cualquier gasto necesario para la debida administración y mantenimiento de los Activos, y en el entendido además de que la autorización del presupuesto anual por parte del Comité Técnico servirá para efectos de dicha instrucción, sin requisito adicional alguno por parte del Comité Técnico. Lo anterior también para efectos de lo previsto en la Cláusula 13.3 del Contrato de Fideicomiso.

Todas las anteriores modificaciones se adoptaron tomando en consideración que se podrán realizar modificaciones adicionales siempre y cuando en opinión del Representante Común se determine que no existe un efecto adverso para los Tenedores o cuando la CNBV, la BMV o el Indeval lo soliciten como parte del trámite que corresponda llevar a cabo.

Se aprobó que con las aclaraciones que fueron aprobadas a la cláusula Quinta del Contrato de Prestación de Servicios, fuesen aplicables y ejecutadas a partir de ese momento tanto por el Administrador como por el Fiduciario, así como por todas las partes del Fideicomiso e inclusive frente a terceros sin limitación alguna, no obstante que la modificación del contrato respectivo deberá cumplir con la normatividad correspondiente para su formalización.

Se resolvió hacer constar expresamente, que las Cláusulas del Contrato de Prestación de Servicios que no se comprenden en la reforma aprobada por dicha Asamblea, no sufren cambio alguno y continúan con pleno vigor y fuerza legales en sus términos actuales.

Por el 100% de votos, se designaron delegados especiales para la formalización de las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

Se instruyó al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador para que, en la medida para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados con motivo del desahogo de la resolución anterior, incluyendo sin limitar, la suscripción de todos los documentos e instrumentos que resulten pertinentes, incluyendo sin limitar, el convenio modificatorio al Contrato de Prestación de Servicios, así como, de ser aplicable, los trámites que sean necesarios ante las autoridades correspondientes, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior.

Con fecha 30 de abril de 2019, se celebró una Asamblea Ordinaria de Tenedores en la que los asuntos a tratar fueron: la designación o ratificación de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, la discusión y, en su caso, aprobación de los Estados Financieros dictaminados por Auditor Externo correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018.

Al respecto por una votación del 100% de los 1,163,362,894 presentes que representaron el 94.79% de los certificados en circulación, se aprobó la ratificación del Comité Técnico, previa calificación de independencia, quedando integrado por las personas que venían desempeñando sus cargos y fueron aprobados en todos sus términos los Estados Financieros dictaminados por Auditor Externo correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018 instruyendo al Fiduciario al cumplimiento de lo dispuesto por la Circular Única de Emisoras emitida por la CNBV para la elaboración del Reporte Anual del 2018 incluyendo las cifras de dichos Estados Financieros Dictaminados.

Finalmente, por el 100% de votos presentes, se designaron delegados especiales para la formalización de las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

Al 30 de septiembre de 2019, el número de Administrativos y Ejecutivos, que tiene contratados el Administrador, para poder dar cumplimiento al contrato de Servicios de Administración a FIBRA EDUC A es de 23.

Los directivos del Administrador son:

- Raúl Patricio Martínez Solares Piña; Director General y Director de Relación con Inversionistas
- Juan Galindo Valadez; Director de Administración Finanzas
- Laura Montes Bracchini; Directora Jurídica
- José Luis Juárez Olvera; Director de Operaciones
- Tomás Moctezuma Delgado, Director de Auditoría Interna

El Gobierno Corporativo del Fideicomiso, con base en los acuerdos de la Asamblea de Tenedores del 30 de abril de 2019, quedó integrado por un Comité Técnico de cinco miembros (cuatro independientes y uno patrimonial).

El Comité Técnico actualmente se encuentra integrado de la siguiente forma:

Comité Técnico	
Jorge Nacer Gobera	Presidente (Patrimonial)
Alejandro Creel Cobián	Miembro Propietario Independiente
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Miembro Propietario Independiente
Blanca Rodríguez Ortiz	Miembro Propietario Independiente
Francisco Javier Cárdenas Rioseco	Miembro Propietario Independiente

Comité de Nominaciones:

- Integrado por cualquiera de los miembros del Comité Técnico, debiendo contar con al menos 3 Miembros Independientes, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.
- Responsable de la nominación de Miembros Independientes, para su ulterior aprobación por la Asamblea de Tenedores.

Comité de Prácticas:

- Integrado exclusivamente por Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 Miembros Independientes, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.
- Responsable de resolver conflictos de interés y procurar la adopción de políticas de gestión congruentes con las mejores prácticas de la industria de bienes raíces.

Comité de Auditoría:

- Integrado exclusivamente por Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 Miembros Independientes y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.
- Revisión y opinión al Comité Técnico para que en su caso apruebe la información operativa y financiera de FIBRA EDUCA.
- Encargado de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a la normatividad aplicable.

Comité de Compensaciones:

- Integrado exclusivamente por Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 Miembros Independientes, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros.
- Produce recomendaciones sobre compensaciones, desarrollo de recursos humanos y retención de Ejecutivos. Dichas recomendaciones se someten al Comité Técnico.

A continuación, se presentan los nombres de los miembros que conforman los Comités de Nominaciones, Prácticas, Auditoría y Compensaciones:

Comité de Nominaciones	
Francisco Javier Cárdenas Rioseco	Presidente (Miembro Propietario Independiente)
Alejandro Creel Cobián	Miembro Propietario Independiente
Blanca Rodríguez Ortiz	Miembro Propietario Independiente
Jorge Nacer Gobera	Miembro Patrimonial del Comité de Nominaciones

Comité de Prácticas	
Blanca Rodríguez Ortiz	Presidente (Miembro Propietario Independiente)
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Miembro Propietario Independiente
Alejandro Creel Cobián	Miembro Propietario Independiente

Comité de Auditoría	
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Presidente (Miembro Propietario Independiente)
Alejandro Creel Cobián	Miembro Propietario Independiente
Francisco Javier Cárdenas Rioseco	Miembro Propietario Independiente

Comité de Compensaciones	
Alejandro Creel Cobián	Presidente (Miembro Propietario Independiente)
Blanca Rodríguez Ortiz	Miembro Propietario Independiente
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Miembro Propietario Independiente

f) Comisiones, costos y gastos del Administrador, asesor o cualquier otro

En la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 6 de diciembre del 2018, se resolvió aclarar el siguiente pacto en relación con el Fondo de Gastos y Pagos Generales del Administrador que surtió efecto entre las partes en forma inmediata:

Fondo de Gastos y Pagos Generales. El Administrador, al ser una subsidiaria del Fideicomiso, 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 mensual que sea suficiente para mantener cada mes, como fondo de gastos y reembolsos, el equivalente a \$2,500 (el “Fondo de Gastos”) que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos reembolsables bajo el presente Contrato. El monto del Fondo de Gastos podrá ser negociado y acordado entre las Partes en cada aniversario de la vigencia del Contrato y deberá ser autorizado por el Comité Técnico.

Todos los gastos incurridos por el Administrador incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales y aquellos gastos necesarios para efectos de cumplir, en su caso, con el estudio de precios de transferencia, serán pagaderos con los recursos disponibles en el Fondo de Gastos y facturados por el Administrador al Fideicomiso para ser reembolsados por el Fiduciario al Administrador más el Impuesto al Valor Agregado que les corresponda. En caso de que los recursos disponibles en el Fondo de Gastos no sean suficientes para llevar a cabo cierto gasto, el Administrador podrá solicitar al Fiduciario

efectúe dicho gasto directamente de manera excepcional, en el entendido de que estas erogaciones deberán ser ratificadas por el Comité Técnico en la sesión inmediata posterior a dichas erogaciones.

Para efectos aclaratorios, cuando se indica que el Administrador recibirá el Fondo de Gastos por parte del Fiduciario, éste importará un monto revolvente y reembolsable cuyo saldo no excederá de \$2,500 (Saldo Revolvente), con base a un presupuesto autorizado anualmente por el Comité Técnico lo anterior en el entendido que los gastos que lleve a cabo el Administrador con cargo a dicho Fondo de Gastos, deberán ser reembolsados por el Fiduciario a solicitud del Administrador en un período no mayor a dos Días Hábiles siguientes a que el Administrador presente la solicitud de reembolso y la documentación correspondiente, a efecto de que en todo momento se cumpla con el saldo revolvente.

No corresponderán al Fondo de Gastos todos aquellos gastos que tenga que realizar el Fiduciario por instrucciones del Administrador y conforme al presupuesto autorizado por el Comité Técnico para cumplir con los fines del Fideicomiso.

Para efectos aclaratorios, el Administrador podrá instruir al Fiduciario el pago de cualquier gasto necesario para la debida administración y mantenimiento de los Activos, y en el entendido además de que la autorización del presupuesto anual por parte del Comité Técnico servirá para efectos de dicha instrucción, sin requisito adicional alguno por parte del Comité Técnico”, de acuerdo a lo aprobado en la asamblea de Tenedores celebrada el 6 de diciembre de 2018.

Por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019, los reembolsos realizados por el Fideicomiso al Administrador ascendieron a \$15,516.

Régimen de Responsabilidad.

El Administrador podrá celebrar con terceros los contratos de prestación de servicios para subcontratar los servicios que considere necesarios; en el entendido que dichos contratos podrán ser terminados sin responsabilidad por el Administrador previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% de los CBFIs en circulación. Lo anterior, en el entendido que, el responsable final frente al Fideicomiso por la prestación de los Servicios será en todo momento el Administrador. Esta estipulación debe establecerse en los contratos respectivos.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

Al 30 de septiembre de 2019, no tenemos conocimiento sobre alguna operación que haya celebrado el Fideicomiso, que sea considerada como conflicto de interés.

Saldos por cobrar y por pagar

Al 30 de septiembre de 2019, el Fideicomiso no tiene cuentas por cobrar a partes relacionadas, toda vez que ha cobrado la totalidad de los ingresos por arrendamiento a esa fecha. Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso tiene 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 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.

Operaciones con partes relacionadas
Ingresos por arrendamiento

Al 30 de septiembre FIBRA EDUCA, mantiene vigentes 10 contratos de arrendamientos, celebrados con sus partes relacionadas, según se describe 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 actualizadas en el ejercicio 2019, toda vez que cumplieron su primer aniversario de haber entrado en vigor el contrato de arrendamiento.

En términos generales los contratos de arrendamiento establecen que el arrendador concede el uso y goce temporal de los bienes arrendados a favor del arrendatario. La

vigencia de estos contratos es de 15 años forzosos; en caso que el arrendatario desee desocupar el inmueble antes que se cumpla el plazo de vigencia, deberá estar al corriente en el pago de las rentas y pagar al arrendador todas las rentas que correspondan hasta la terminación del plazo de vigencia. El contrato podrá ser renovado sin necesidad de notificación alguna o aviso previo, de manera automática por periodos iguales al plazo de vigencia mientras que el mismo no sea terminado en términos del contrato de arrendamiento, siempre y cuando el arrendatario se encuentre en cumplimiento de todas sus obligaciones.

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

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

Gastos

Mantenimiento y Conservación

El 1º de enero de 2019, FIBRA EDUCA celebró un contrato prestación de servicios de mantenimiento con Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C., ("Montevideo") para que éste último brinde los servicios de mantenimiento que a petición del Administrador le solicite con la finalidad que los inmuebles que conforman la cartera del Fideicomiso puedan operar en óptimas condiciones. Dentro de estos servicios incluyen, sin limitar, los siguientes asuntos:

- a) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para el mantenimiento de los inmuebles que conforman la cartera del Fideicomiso.
- b) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento.
- c) Informar al Administrador el resultado de sus actividades, indicando el avance de los servicios encomendados, en su caso las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones por corregir dichas desviaciones.
- d) En general, prestar todas las actividades que conlleven a lograr el adecuado mantenimiento de los inmuebles que conforman la cartera del Fideicomiso.

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

Los gastos por mantenimiento realizados por el Fideicomiso, por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019 y 2018 fueron de \$58,395 y \$13,863, respetivamente y por el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2019 y 2018 fueron de \$149,068 y \$14,471, respetivamente.

Sub-arrendamiento

El 1 de diciembre de 2018, el Administrador celebró un contrato de sub-arrendamiento con 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 acuerdan que la contraprestación por el uso y goce temporal del inmueble mencionado anteriormente, será de \$380 mensuales, más el Impuesto al Valor Agregado.

Durante la vigencia del contrato, el importe de la renta se incrementará anualmente, por lo menos, en el mismo porcentaje de inflación del INPC y cada 5 años el monto de la renta será revisado y en su caso se ajustará en términos prevalecientes en el mercado para efectos de actualizar dicho monto de la renta.

Los gastos de sub-arrendamiento, son registrados conforme a los lineamientos señalados en la IFRS 16 “Arrendamientos”, según se menciona a continuación:

- a) 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 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.

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

Reembolsos

El pago del predial de los inmuebles que formaron la cartera inicial del Patrimonio del Fideicomiso, lo realizaron los antiguos dueños, a través Universidad ICEL, S. C. ("ICEL"), toda vez que el Administrador se encuentra en proceso de actualizar el nombre del propietario en las boletas del predial de esos inmuebles ante las autoridades correspondientes.

FIBRA EDUCA, reembolsará el predial a ICEL, por \$5,645.

Pagos basados en CBFIs

De conformidad con lo acordado en la Asamblea de Tenedores celebrada el 6 de diciembre de 2018, los emolumentos a los Miembros de los Comités Técnico, de Auditoría, Prácticas, Nominaciones y de Compensaciones, se liquidarán 50% en efectivo y el 50% restante en CBFIs al precio de cotización de cierre de la sesión bursátil del día que tenga lugar la sesión de que se trate, guardando en todo caso la mayor equivalencia entre ambas proporciones en caso de que dicha cotización no arroje una cifra exactamente equivalente al 50%(cincuenta por ciento) de los emolumentos en CBFIs.

Al 30 de septiembre de 2019, FIBRA EDUCA ha pagado \$7,957 de Emolumentos a los miembros de los Comités, de los cuales corresponden a \$3,104 y \$4,853, en efectivo y en CBFIs, respectivamente.

h) Auditores externos

El 10 de septiembre de 2019, mediante la publicación de un evento relevante en la BMV, se dio a conocer al público inversionista la ratificación de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (Deloitte) como auditor externo de FIBRA EDUCA para llevar a cabo la auditoría de los Estados Financieros Consolidados por el ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2019, en cumplimiento de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos.

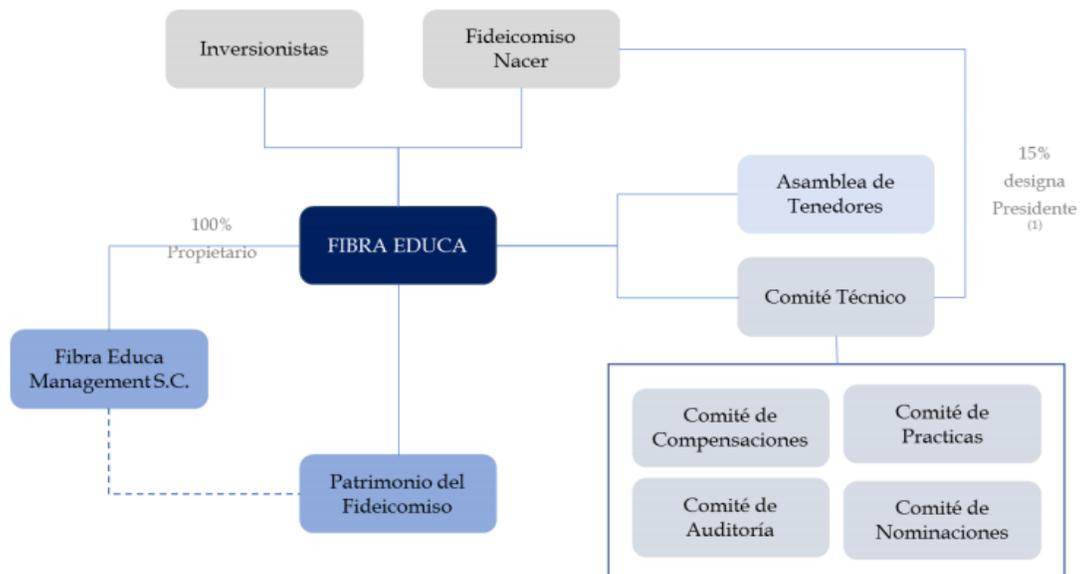
i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

A la fecha de este Reporte Trimestral, no existen otros terceros obligados con el Fideicomiso ni con los Tenedores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros.

j) Mercado de Capitales

i) Estructura del Fideicomiso y principales tenedores

El siguiente diagrama refleja nuestra estructura:



El Comité Técnico está integrado como se muestra a continuación:

<u>Nombre</u>	<u>Miembro Independiente</u>	<u>Puesto</u>	<u>Edad</u>	<u>Genero (1)</u>	<u>Tiempo en el cargo</u>	<u>Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de Administración</u>
Jorge Nacer Gobera	No	Presidente	56	Masculino	1	Nacer Global, Universidad ICEL, El Economista, Universidad Univer, Universidad Lucerna, y la Universidad Morelos en Cuernavaca
Alejandro Creel Cobián	Si	Vocal	67	Masculino	1	Alcrecob y Asociados, Ingeal
Jorge Miguel Fabre Mendoza	Si	Vocal	48	Masculino	1	Universidad Anáhuac, Punto Casa de Bolsa, Medix Oxal, Grupo El Arca, On Ventures
Blanca Rodríguez Ortiz	Si	Vocal	53	Femenino	1	Banyan Tree México Hospitality Fund, UNI México, Terragon Off-Grid
Francisco Javier Cárdenas Rioseco	Si	Vocal	71	Masculino	1	Banco de México

(1) *El 80% de los miembros del Comité Técnico son de género masculino y el 20% de sexo femenino. Actualmente el Fideicomiso se encuentra en proceso de implementar una política sobre inclusión de género.*

Jorge Nacer Gobera: El Ing. Nacer es el presidente de nuestro Comité Técnico y cuenta con casi 30 años de experiencia en servicios educativos. Es Ingeniero en Cibernética y Sistemas Computacionales por la Universidad La Salle y recibió un Doctorado Honoris Causa por el Consejo Iberoamericano en Honor a la Calidad Educativa (CIHCE), con sede en Lima, Perú.

Actualmente ocupa los cargos de Presidente de Nacer Global, Presidente del periódico El Economista y Presidente de las siguientes instituciones educativas: Universidad ICEL, Universidad Univer, Universidad Lucerna y la Universidad Morelos en Cuernavaca.

Hace más de 20 años el Ing. Nacer fundó la Universidad ICEL, y desde entonces ha consolidado a Nacer Global como un grupo líder en el sector educativo, y a su vez, se ha expandido a los sectores inmobiliario, comunicaciones, construcción, financiero, tecnológico, entre otros.

Bajo el liderazgo del Ing. Nacer las operaciones educativas se han expandido a 13 marcas, con más de 130 planteles, de los cuales más del 60% los ha construido Nacer Global, y el resto han sido adquiridos. Actualmente, las instituciones que preside ofrecen servicios educativos a más de 250 mil alumnos, y cuentan con más de 10 mil colaboradores. Esta expansión se debe en gran parte a un sistema de administración de inmuebles que fue diseñado internamente y bajo el cual actualmente operan todos los inmuebles de Nacer Global.

Desde 2015, el Ing. Jorge Nacer ha liderado procesos de desinversión de más de 15 inmuebles que han sido adquiridos por Fibra Uno. Esto ha convertido a Nacer Global en el segundo arrendatario más importante de Fibra Uno.

Además de sus actividades empresariales el Ing. Jorge Nacer pertenece a varios organismos e Instituciones de Fomento Empresarial y Social tales como el Centro Mexicano de la Filantropía (CEMEFI), Unión Social de Empresarios de México (USEM), y el Centro de Excelencia en Gobierno Corporativo (CEGC).

Alejandro Creel Cobián: El señor Creel es Licenciado en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y cuenta con un Diplomados en Derecho Bancario y Finanzas Corporativas por la Universidad Iberoamericana y la Universidad de Wharton en Pensilvania, respectivamente. Con más de 40 años de trayectoria profesional, se ha desempeñado en posiciones de alta dirección en el sector financiero. Cuenta con experiencia en el sector público participando como Director de Activos Corporativos del Fondo Bancario de Protección al Ahorro y Vocal de la Junta de Gobierno del IPAB. Destaca su experiencia en el sector financiero como Director de Banca de Inversión de Finamex, además de ocupar la dirección general de Grupo Fin, Casa de Bolsa y Banco Inverlat. La participación del señor Creel en los Consejos de Administración de Grupo Financiero Inverlat, ING Seguros, Grupo Salinas y Rocha e Ingeal, entre otros, respaldan su amplia trayectoria como integrante de órganos de gobierno corporativo. Desde de 2002 es Socio Director de Alcrecob y Asociados, firma especializada en asesoría financiera, principalmente en las áreas de Banca de Inversión, Financiamiento Corporativo y Reestructuras, y Socio en Proxy Gobernanza Corporativa, consultoría especializada en gobierno corporativo y estrategia.

Jorge Miguel Fabre Mendoza: El señor Fabre es Ingeniero Industrial, Maestro en Administración de Empresas y candidato a Doctor en Administración por la Universidad Anáhuac del Sur. Su destacada formación académica la complementan una Maestría en Liderazgo Empresarial en Duxx Graduate School of Business Leadership, además de estudios de Doctorado en Administración de Empresas con especialidad en gobierno corporativo en el Michael Smurfit Graduate School of Business en Irlanda. Cuenta con más de 15 años de experiencia tomando decisiones en materia educativa dentro de la estructura de la Universidad Anáhuac, institución en la que actualmente se desempeña como Vicerrector Académico. Desde 2002 ha impartido conferencias relacionadas con temas de gobierno corporativo en México, Latinoamérica y Europa, destacando diversas impartidas para la OCDE. Jorge Fabre es autor de diversas publicaciones en reconocidos medios de comunicación relacionados al sector financiero y co-autor de los libros “La Institucionalización de la Empresa: Casos de Éxito en Gobierno Corporativo”, y “Gobierno Corporativo de la Empresa en Transición al Mercado Bursátil”, editados por el Global Corporate Governance Forum del Banco Mundial. Durante su trayectoria profesional, ha asesorado a más de 100 empresas en la implementación de los procesos 324 de institucionalización y gobierno corporativo. El señor Fabre encabezó el diseño de la metodología para la calificación del gobierno corporativo de las emisoras nacionales en el índice IPC Sustentable de la BMV. Hoy en día es miembro de los Consejos de Administración de Punto Casa de Bolsa, Productos Medix, Oxal, Grupo El Arca, Corbuma Corp y del fondo de capital emprendedor On Ventures. Además, es miembro del Consejo Consultivo del Center for Global Ownership and Finance de la Universidad de Columbia y mentor de emprendedores en Endeavor México.

Blanca Patricia Rodríguez Ortiz: Con más de 20 años de experiencia en la industria de bienes raíces, ha participado activamente en la obtención de fondos, estructuración, financiamiento e inversión de capital de riesgo en México por más de US\$5,000 millones en propiedades industriales, hoteles, proyectos residenciales, comerciales y edificios de oficinas.

Actualmente es Consejera Senior de Terragon Off-Grid, una compañía basada en Holanda, dedicada al desarrollo de edificios autónomos y de tecnologías auto regenerativas enfocados en proyectos inmobiliarios auto sostenibles globalmente.

Socia fundadora de Banyan Tree Mexico Hospitality Fund, donde actualmente se desempeña como consejera y es una de las socias fundadoras de Real Capital Investment Management "RCIM" (antes DTZ Rockwood Mexico) donde colaboro por 10 años. Antes de RCIM fue Directora de Nuevos Negocios y Capitales en GE Real Estate México y anteriormente colaboró en AEW Capital Management y en 325 Beacon Properties ambos en Boston, MA. Blanca es Arquitecta y tiene una maestría especializada en Diseño Urbano, Finanzas y Bienes Raíces; ambos por la Universidad de Cornell.

Es actualmente Directora Ejecutiva del ULI México y recientemente fue nombrada Asesora del Consejo de Administración de Alpenrose Wealth Management International, firma independiente de banca privada basada en Suiza. Participa también en el consejo editorial de la revista Inmobiliare y es miembro del Cornell University Real Estate Council.

Francisco Javier Cárdenas Rioseco: Es Licenciado y Maestro en Matemáticas por la Universidad Nacional Autónoma de México, Licenciado en Economía por el Colegio de México y Maestro en Economía por la State University of New York de Búfalo. Anteriormente se desempeñó como Director de Programación Monetaria, Director de Intermediarios Financieros Privados y Director de Análisis de Intermediarios Financieros en el Banco de México, entre otros cargos. Actualmente ocupa el cargo de Director de Intermediarios Financieros de Fomento en el Instituto Central.

El principal Tenedor lo constituye el Grupo Educativo Nacer Global a través de ICEL Universidad, S. C. con el 62.23%

Por tipo de Tenedor algunas de las Afores participan en conjunto con su porcentaje superior al 25% de los certificados en circulación.

ii) Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores

A continuación, se muestra un resumen del comportamiento del precio de los CBFIs.

Comportamiento del CBFi del 01-Julio-2019 al 30-Septiembre-2019					
MES: JULIO		MES: AGOSTO		MES: SEPTIEMBRE	
Fecha	Precio	Fecha	Precio	Fecha	Precio
01/07/2019	20.50	01/08/2019	21.50	02/09/2019	22.00
02/07/2019	20.50	02/08/2019	21.50	03/09/2019	22.00
03/07/2019	20.50	05/08/2019	21.89	04/09/2019	22.00
04/07/2019	20.50	06/08/2019	21.89	05/09/2019	23.00
05/07/2019	20.19	07/08/2019	22.00	06/09/2019	22.25
08/07/2019	20.20	08/08/2019	22.00	09/09/2019	22.25
09/07/2019	20.20	09/08/2019	22.00	10/09/2019	22.25
10/07/2019	20.49	12/08/2019	22.00	11/09/2019	22.25
11/07/2019	20.48	13/08/2019	22.00	12/09/2019	22.30
12/07/2019	20.00	14/08/2019	22.00	13/09/2019	22.30
15/07/2019	20.99	15/08/2019	22.00	17/09/2019	22.30
16/07/2019	21.05	16/08/2019	22.00	18/09/2019	22.30
17/07/2019	21.05	19/08/2019	22.00	19/09/2019	22.30
18/07/2019	21.05	20/08/2019	22.00	20/09/2019	22.30
19/07/2019	21.05	21/08/2019	22.00	23/09/2019	22.30
22/07/2019	20.50	22/08/2019	22.00	24/09/2019	22.30
23/07/2019	20.20	23/08/2019	22.00	25/09/2019	22.50
24/07/2019	20.50	26/08/2019	22.00	26/09/2019	23.00
25/07/2019	20.50	27/08/2019	22.00	27/09/2019	23.00
26/07/2019	20.20	28/08/2019	21.00	30/09/2019	23.00
29/07/2019	20.20	29/08/2019	21.50		
30/07/2019	20.80	30/08/2019	22.00		
31/07/2019	21.00				
Mayor	21.05	Mayor	22.00	Mayor	23.00
Menor	20.00	Menor	21.00	Menor	22.00
Promedio	20.55	Menor	21.88	Menor	22.40

<https://es.tradingview.com/symbols/BMV-EDUCA/18/>



Al 30 de septiembre de 2019, el valor de cada CBFIs tuvo un incremento del 15%, respecto a su valor del 1 de enero del mismo año.

iii) Formador de mercado

Al 30 de septiembre de 2019, y a la fecha de este Reporte Trimestral, el Fideicomiso no ha celebrado contrato alguno de Formador de Mercado.

3) ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

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		12,902	(12,902)	(100.00)
Pagos anticipados		3,529	2,906	623	21.44
Impuesto al valor agregado por recuperar	5	825,843	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		5,892	2,391	3,501	146.42
Obligaciones de arrendamiento	3	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

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

Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 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	1,408,986
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)
11	11	Intereses a cargo		(34)	(29)
		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

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	1,002,008			1,002,008		1,002,008
Total de Aportaciones	24,542,008			24,542,008		24,542,008
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)	(1,702,150)		(1,702,150)
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

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) 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)

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 EDUCU”) 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 EDUCU, 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)

- (2) 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:

- c) 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%.
- d) 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 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:

Impacto General de la aplicación de la 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 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:

Derechos de Arrendamiento		Importe \$	Obligaciones de Arrendamiento		
			Corto plazo \$	Largo plazo \$	Total \$
Saldo al 1 de enero de 2019		35,111	4,163	30,948	35,111
Menos Amortización		(1,755)	2,853	(2,853)	
			297	2,205	2,502
			(3,420)		(3,420)
Saldo al 30 de septiembre de 2019		33,356	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	405,724	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 EDUCU. 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 Tepatlilán	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).