



# FIBRA EDUCA

**Fideicomiso Irrevocable F/3277, Banco Invex,  
S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo  
Financiero**

## **"FIBRA EDUCA"**

Tiene el gusto de invitarte a su Conferencia Telefónica

**RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2021**

**Jueves 5 de agosto de 2021**

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

Para acceder, favor de marcar:

**55 2881 4629**

**55 2881 4628**

**+1 (888) 858 3559**

**+1 (917) 341 2829**

**Participantes PRINCIPAL, CDMX**

**Participantes ALTERNO, CDMX**

**Participantes, USA 800 TollFree**

**Participantes, USA New York**

Participantes:

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

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

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

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



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

**REPORTE TRIMESTRAL  
AL 30 DE JUNIO DE 2021 Y POR EL PERIODO  
DEL 1 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DE 2021.**



**MENSAJE DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ TÉCNICO  
FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/3277  
BANCO INVEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE  
INVEX GRUPO FINANCIERO (“FIBRA EDUCA”)**

**CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS MEXICANOS,  
EXCEPTO EL NÚMERO, VALOR Y UTILIDAD POR  
CERTIFICADO BURSÁTIL FIDUCIARIO INMOBILIARIO (“CBFI”)**

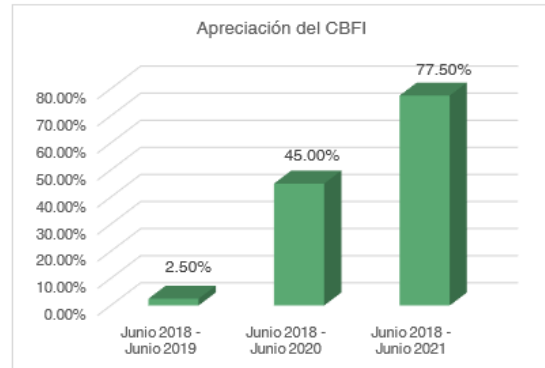
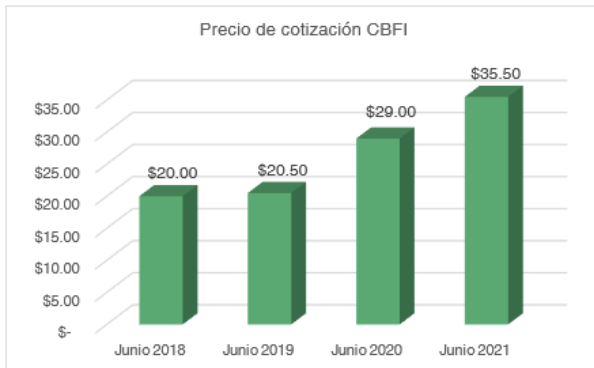
Estimados Inversionistas:

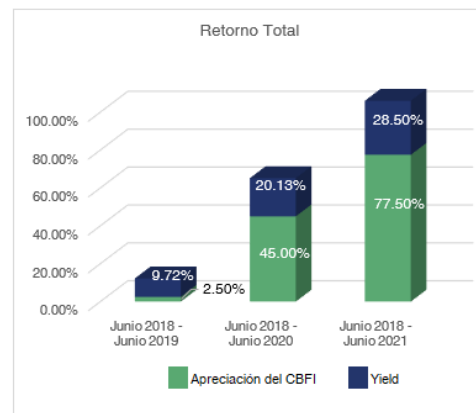
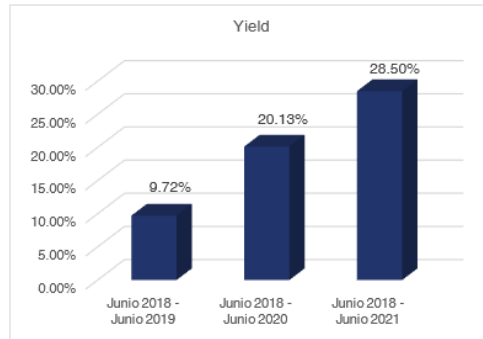
Es un gusto para mí poder presentar los resultados de FIBRA EDUCA del Segundo Trimestre de 2021; cifras que reflejan las operaciones del 1 de abril al 30 de junio de ese mismo año.

El 27 de junio de 2021, FIBRA EDUCA cumplió su tercer aniversario de haber debutado en la Bolsa Mexicana de Valores. Para aquellos inversionistas que mantienen sus certificados desde la fecha de la colocación en el mercado bursátil hasta el cierre del 2T 2021, han obtenido un rendimiento del 106.00%, según se detalla a continuación:

Desempeño del CBFI				Distribuciones en Efectivo		Retorno Total
Precio de cotización		Apreciación		Dividendo pagado por CBFI (junio 2018 a junio 2021)	Dividendo implícito (Yield) *	
27 de junio 2018 (fecha de colocación)	30 de junio 2021	Pesos	Porcentaje			
\$	\$	\$	%	\$	%	%
20.00	35.50	15.50	77.50%	5.6996	28.50%	106.00%

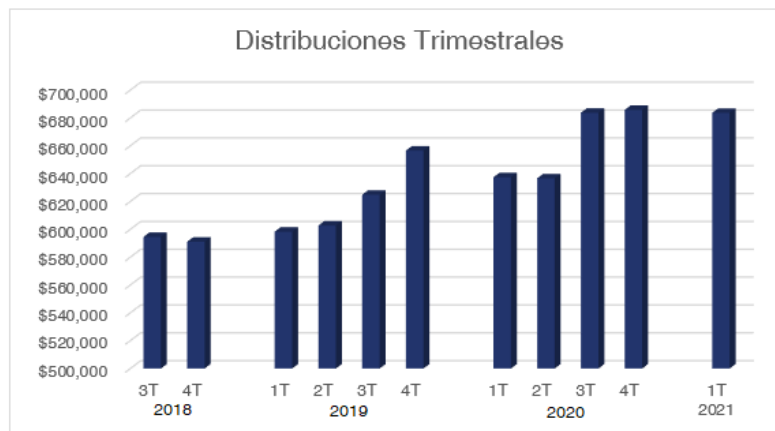
\* Porcentaje que representa el dividendo pagado por CBFI de junio 2018 a junio 2021 sobre el Precio de cotización a la fecha de colocación.





Estimamos que, en el corto plazo, expandiremos nuestras operaciones a través de adquisiciones de inmuebles pertenecientes al sector educativo, que ofrecerán altos rendimientos a nuestros Inversionistas.

FIBRA EDUCA continúa pagando de forma trimestral distribuciones en efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio en cumplimiento con su política de Distribuciones y a lo ofertado al Público Inversionista, a pesar de las condiciones económicas adversas que atraviesa el País, ocasionadas principalmente de la contingencia sanitaria por la transmisión y propagación del virus SARS-Co-V2 (COVID-19).



El 20 de julio de 2021, los Miembros del Comité Técnico aprobaron el pago en efectivo de la Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio, correspondiente a las operaciones celebradas en el 2T 2021, por \$686,827, que se liquidará a más tardar el 5 de agosto de 2021.

Los principales resultados correspondientes al Segundo Trimestre de 2021 del Fideicomiso se muestran a continuación:

Resultado	2T		Variación	
	2021	2020	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	754,062	729,590	24,472	3.35
Costos y gastos	91,090	85,337	5,753	6.74
Utilidad de operación	662,972	644,253	18,719	2.91
Resultado de Financiamiento - Neto	12,855	9,666	3,189	32.99
Utilidad Integral - Neta del periodo	675,827	653,919	21,908	3.35
NOI	663,710	644,988	18,722	2.90
Margen NOI	88.02%	88.40%		(0.38)
FFO	675,827	653,919	21,908	3.35
AFFO	686,827	636,619	50,208	7.89
No. De CBFIs	1,227,431,159	1,227,364,432	66,727	0.005
AFFO por certificado	0.559565	0.518688	0.040877	7.88
ABR (m <sup>2</sup> )	449,196	449,196		

Los 59 inmuebles que conforman la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso, que tienen un ABR de 449,196 m<sup>2</sup>, se encuentran totalmente arrendados al cierre del 2T 2021. Los ingresos por arrendamiento del 2T 2021 incrementaron en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior, debido a la actualización en el valor de las rentas de conformidad con lo establecido en los contratos, que mencionan que, serán actualizadas cada aniversario de su vigencia, mediante la aplicación anual del INPC.

En el primer semestre de 2021, la inflación de México medida en términos del INPC ha tenido un crecimiento por encima de lo previsto, lo cual ha repercutido principalmente en los costos de mantenimiento y las primas de seguros, entre otros.

En el Segundo Trimestre de 2021, las autoridades sanitarias de México han modificado el semáforo epidemiológico, reanudando así, parcial o totalmente, ciertas actividades económicas que se encontraban suspendidas. Respecto al sector educativo, existe la posibilidad que, para el siguiente ciclo escolar, las instituciones educativas incluyendo las de Nacer Global puedan impartir sus clases en un formato híbrido que consistiría en que un porcentaje del alumnado asista a clases de manera presencial, mientras que el otro porcentaje las tome de forma virtual, alternándose estos formatos entre los alumnos durante el periodo escolar; en tanto las autoridades definen la forma en que se impartirán las clases para el próximo ciclo escolar, las Instituciones educativas de Nacer Global continuarán sus operaciones bajo el formato de educación en línea. Para poder llevar a cabo las clases en un formato híbrido se requerirá tener espacios seguros, lo que implicaría adecuaciones en los planteles como son áreas específicas de sanitización para lavado constante de manos, divisiones dentro de las aulas, propiciar una adecuada ventilación en todos los espacios educativos, sanitización constante en los planteles escolares, mejoras en las herramientas tecnológicas, entre otros. Actualmente, nuestros inmuebles fueron adaptados por nuestros Arrendatarios, a fin de brindar espacios educativos seguros y sanitizados.



Nuestros Arrendatarios nos han informado que gran parte de su personal docente y administrativo se encuentra vacunado contra el COVID, como parte del Programa Nacional de Vacunación en México, asegurando así, un regreso a clases de forma segura.

De acuerdo con la información financiera más reciente, que nos presentaron nuestros Arrendatarios, concluimos conjuntamente que mantienen una sólida situación financiera, lo que les ha permitido y permitirá seguir pagándonos las rentas de los inmuebles oportunamente, sin conceder descuentos, condonaciones, postergaciones de pago, ni acuerdos especiales sobre las rentas pactadas en los contratos de arrendamiento.

Durante el Segundo Trimestre 2021 hemos llevado a cabo ciertas acciones a fin de fortalecer algunos temas de ASG, como son:

1. Constitución de la Fundación Fibra Educa, A. C., quien será la encargada de gestionar la convocatoria, selección e inscripción de los beneficiarios del “Programa de Becas Fibra Educa”.
2. Lanzamiento de la convocatoria para la selección de los becarios, a través de la página Web de la Fundación <https://fundacionfibraeduca.com/>.
3. Nos apoyamos en la Web de “Universia” que pertenece a Grupo Financiero Santander, para ampliar el alcance de los aspirantes al “Programa de Becas Fibra Educa” (<https://app.becas-santander.com/es/program/becas-santander-estudios-fundacion-fibra-educa-educa>).
4. El 30 de abril de 2021, emitimos nuestro Primer Informe de Sostenibilidad correspondiente al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2020, mismo que se encuentra disponible en la página Web <https://fibraeduca.com>.

Con estas acciones contribuimos con los objetivos de Sostenibilidad que demandan nuestros Grupos de Interés y reforzamos nuestro compromiso hacia ellos, brindando información clara, transparente y veraz sobre los resultados y desempeño en materia de ASG.

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 mejores oportunidades que se traduzcan en rendimientos para los Tenedores.

Reitero mi compromiso de continuar impulsando al sector educativo de México y seguir ofreciendo al Público Inversionista un vehículo confiable, rentable con distribuciones favorables y crecientes, con un Gobierno Corporativo de clase mundial y una Administración profesional.

Con todo mi afecto y agradecimiento por su confianza.

Sinceramente,  
Ing. Jorge Nacer Gobera  
Presidente del Comité Técnico

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

CDMX, 28 de julio de 2021 - FIBRA EDUCA (BMV: EDUCA), primera y única Fibra en México enfocada a invertir en el Sector Inmobiliario Educativo en México, anuncia sus resultados no auditados del Segundo Trimestre de 2021 ("2T 2021") correspondientes a las operaciones celebradas por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio del mismo año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de junio de 2021, han sido preparados de conformidad con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés) 34 "Información Financiera Intermedia". Las políticas y criterios contables utilizados en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales auditados, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2020.

Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Para tener un mejor entendimiento y análisis de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de junio de 2021 y por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2021, es recomendable que sean leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales auditados de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

**ACTUALIZACIÓN DE LOS EFECTOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DERIVADOS  
POR LA PANDEMIA DE SARS-CoV-2.**

En el Segundo Trimestre de 2021, las autoridades sanitarias de México han modificado el semáforo epidemiológico, reanudando así, parcial o totalmente, ciertas actividades económicas que se encontraban suspendidas. Respecto al sector educativo, existe la posibilidad que, para el siguiente ciclo escolar, las instituciones educativas incluyendo las de Nacer Global puedan impartir sus clases en un formato híbrido que consistiría en que un porcentaje del alumnado asista a clases de manera presencial, mientras que el otro porcentaje las tome de forma virtual, alternándose estos formatos entre los alumnos durante el periodo escolar; en tanto las autoridades definen la forma en que se impartirán las clases para el próximo ciclo escolar, las Instituciones educativas de Nacer Global continuarán sus operaciones bajo el formato de educación en línea. Para poder llevar a cabo las clases en un formato híbrido se requerirá tener espacios seguros, lo que implicaría adecuaciones en

los planteles como son áreas específicas de sanitización para lavado constante de manos, divisiones dentro de las aulas, propiciar una adecuada ventilación en todos los espacios educativos, sanitización constante en los planteles escolares, mejoras en las herramientas tecnológicas, entre otros. Actualmente, nuestros inmuebles fueron adaptados por nuestros Arrendatarios, a fin de brindar espacios educativos seguros y sanitizados.

Nuestros Arrendatarios nos han informado que gran parte de su personal docente y administrativo se encuentra vacunado contra el COVID, como parte del Programa Nacional de Vacunación en México, asegurando así, un regreso a clases de forma segura.

De acuerdo con la información financiera más reciente, que nos presentaron nuestros Arrendatarios, concluimos conjuntamente que mantienen una sólida situación financiera, lo que les ha permitido y permitirá seguir pagándonos las rentas de los inmuebles oportunamente, sin conceder descuentos, condonaciones, postergaciones de pago, ni acuerdos especiales sobre las rentas pactadas en los contratos de arrendamiento.

La celebración de Contratos de Arrendamiento a Largo Plazo, la nula rotación de inquilinos, mantener garantías cruzadas entre nuestros Arrendatarios, incluyendo a su Controladora (Nacer-Global), entre otros aspectos, nos han favorecido para poder enfrentar los retos económicos de la Pandemia.

Al 30 de junio de 2021, FIBRA EDUCA no tiene cuentas por pagar vencidas a sus Proveedores o Acreedores, quienes han continuado prestando oportunamente sus servicios y/o suministro de bienes, contribuyendo así a que el Fideicomiso continúe con sus operaciones.

Por otra parte, el Fideicomiso ha continuado pagando trimestralmente en efectivo las Distribuciones por concepto del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio. Durante el primer semestre de 2021, el Fideicomiso liquidó dos Distribuciones por un total de \$1,369,445, que corresponden a las operaciones del cuarto trimestre de 2020 y del primer trimestre de 2021.

El 20 de julio de 2021, los Miembros del Comité Técnico aprobaron el pago en efectivo de la Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio, correspondiente a las operaciones celebradas en el 2T 2021, por \$686,827, que se liquidará a más tardar el 5 de agosto de 2021.

A partir de las modificaciones del semáforo epidemiológico y considerando que parte del personal de FIBRA EDUCA, cuenta parcial o totalmente con el esquema de vacunación anti-COVID, se han ido incorporando algunos Ejecutivos y/o personal administrativo a las oficinas del Administrador, quienes alternan sus labores en la oficina y en sus Hogares. Lo anterior sin poner en riesgo la continuidad de las operaciones del Fideicomiso, en cumplimiento a lo ofertado a nuestros Arrendatarios y Tenedores, y respetando en todo momento el cuidado tanto de nuestra gente al interior como a los demás Grupos de Interés, poniendo su salud y bienestar como prioridad.

Al 30 de junio de 2021, el Administrador del Fideicomiso, no ha liquidado, ni disminuido sueldos a sus Ejecutivos y/o Empleados, con motivo de la pandemia del COVID-19 u otra causa.



## EVENTOS RELEVANTES OCURRIDOS DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2021.

A continuación, se presenta un resumen de los eventos relevantes publicados en la WEB de la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”), que han tenido un impacto significativo en las cifras y/o revelaciones en los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de junio de 2021:

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

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de dos Distribuciones en Efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio, según se describe a continuación:

Publicación	Fechas				Periodo de operaciones	Monto Total \$	Reparto por CBFi expresado en pesos
	Aprobación de la distribución	Liquidación	Aplicación de ex-derecho	Registro			
2021: 23 de febrero 3 de mayo	16 de febrero 20 de abril	4 de marzo 13 de mayo	2 de marzo 11 de mayo	3 de marzo 12 de mayo	4T 2020 1T 2021 Total:	685,767 683,678 1,369,445	0.558709 0.557003 1.115712

### **Circulación de CBFIs**

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación algunos CBFIs que se encontraban en Tesorería, en las fechas que se mencionan a continuación, como pago del 50% de: i) los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso y ii) incentivos a los Ejecutivos del Administrador, en cumplimiento a lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre los Tenedores y los Miembros Independientes de Comités y Ejecutivos del Administrador. Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,422,551.

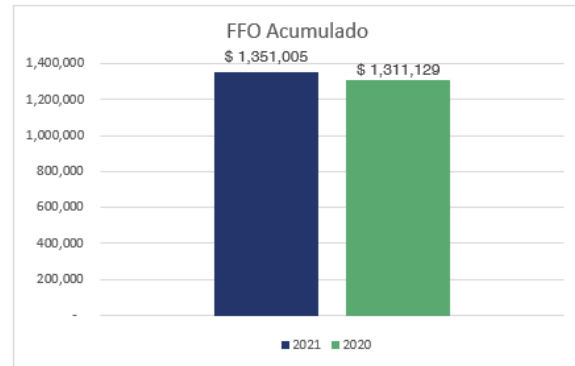
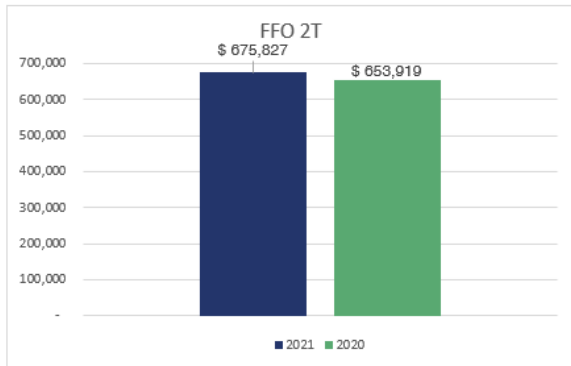
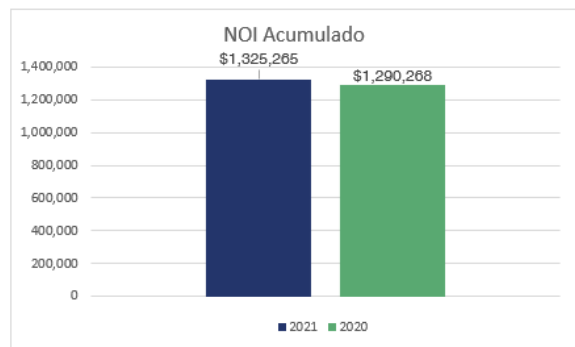
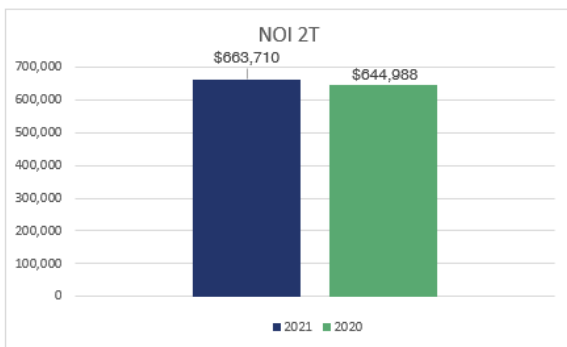
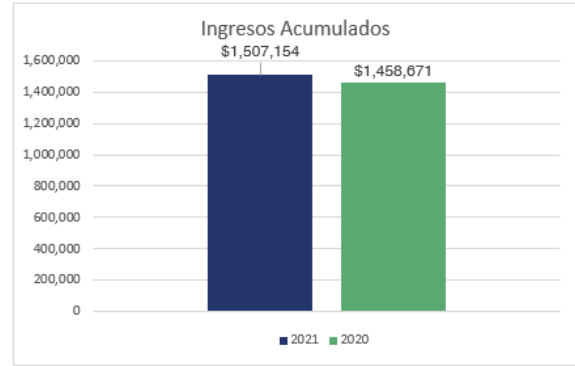
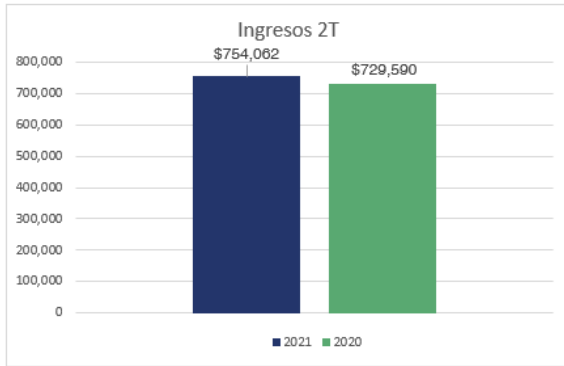
Concepto	CBFIs
CBFIs en circulación al 1 de enero de 2021	1,227,374,736
Circulación de CBFIs:	
Febrero	37,539
Abril	10,276
Total CBFIs	47,815
CBFIs en circulación al 30 de junio de 2021	1,227,422,551

### **Primer Informe de Sostenibilidad 2020**

El 30 de abril de 2021, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la emisión de su Primer Informe de Sostenibilidad correspondiente al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2020 mismo que se encuentra disponible en la página electrónica de la Emisora, reforzando con esto, su compromiso hacia sus grupos de interés de alinear sus expectativas brindando información clara, transparente y veraz sobre sus resultados y desempeño en materia Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG).

### **RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 2T 2021 Y DE FORMA ACUMULADA (PERIODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2021)**

- Los **Ingresos por Arrendamiento** del 2T 2021 fueron de **\$754,062** siendo superiores en un **3.35% (\$24,472)**, respecto al mismo trimestre del año anterior. De igual forma los Ingresos acumulados al 2T 2021 (**\$1,507,154**) tuvieron un incremento del **3.32% (\$48,483)**, respecto del año anterior (\$1,458,671).
- La **Utilidad de Operación** del 2T 2021 fue de **\$662,972**, superior en un **2.91% (\$18,719)**, respecto a la del 2T 2020. De forma acumulada al 2T 2021 fue de **\$1,323,790**, superior en un **2.71% (34,898)**, respecto del año anterior (\$1,288,801).
- La **Utilidad Integral - Neta del Periodo** del 2T 2021 fue de **\$675,827**, teniendo un incremento del **3.35% (\$21,908)**, respecto al 2T 2020. De forma acumulada al 2T 2021 fue de **\$1,351,005**, representando un incremento del **3.04% (39,876)**, respecto del año anterior (\$1,311,129).
- El **NOI** del 2T 2021 fue de **\$663,710** lo que representa un **incremento del 2.90% (\$18,722)**, respecto al 2T 2020 (\$644,988) y de forma acumulada al 2T 2021 fue de **\$1,325,265**, teniendo un incremento respecto del año anterior del **2.71% (34,997)**.
- El **margen del NOI** del 2T 2021 fue de **88.02%** (88.40% del mismo trimestre del año anterior). De forma acumulada al 2T 2021 y 2020 fue de **87.93%** y **88.46%**, respectivamente.
- El **FFO** del 2T 2021 fue de **\$675,827**, que representa un **incremento de \$21,908 (3.35%)** respecto al del mismo trimestre del año anterior. De forma acumulada al 2T 2021 fue de **\$1,351,005**, representando un incremento del **3.04% (39,876)**, respecto del año anterior.
- El **AFFO** del 2T 2021 fue de **\$686,827**, siendo **superior** al del 2T 2020 en un **7.89% (\$50,208)**, que representó un incremento de \$0.040881 pesos por CBFi. De forma acumulada al 2T 2021 fue de \$1,370,505 teniendo un incremento respecto del año anterior del **7.57% (96,476)**.



## COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DEL PERIODO.

A continuación, se presenta un resumen de los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCA por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2021 y 2020:

Resultado	2T		Variación	
	2021	2020	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	754,062	729,590	24,472	3.35
Costos y gastos	91,090	85,337	5,753	6.74
Utilidad de operación	662,972	644,253	18,719	2.91
Resultado de Financiamiento - Neto	12,855	9,666	3,189	32.99
Utilidad Integral - Neta del periodo	675,827	653,919	21,908	3.35
NOI	663,710	644,988	18,722	2.90
Margen NOI	88.02%	88.40%		(0.38)
FFO	675,827	653,919	21,908	3.35
AFFO	686,827	636,619	50,208	7.89
No. De CBFIs	1,227,431,159	1,227,364,432	66,727	0.005
AFFO por certificado	0.559565	0.518688	0.040877	7.88
ABR (m <sup>2</sup> )	449,196	449,196		

### 1. Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento del 2T 2021 incrementaron en comparación con el mismo trimestre del ejercicio anterior, debido a la actualización en el valor de las rentas, de conformidad con lo establecido en los contratos, que mencionan que las rentas serán actualizadas cada aniversario de su vigencia, mediante la aplicación anual del INPC.

### 2. Costos y gastos

En el primer semestre de 2021, la inflación de México medida en términos del INPC, ha tenido un crecimiento por encima de lo previsto, lo cual ha repercutido principalmente en los costos de mantenimiento y las primas de seguros, entre otros.

## SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE JUNIO DE 2021

A continuación, se presentan los principales rubros del Estado de Situación Financiera al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

Concepto	Junio 2021	Diciembre 2020	Variación	
	\$	\$	\$	%
<b>Activo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,595,051	1,442,769	152,282	10.55
IVA por recuperar	252,893	458,431	(205,538)	(44.84)
Total activo circulante	1,851,884	1,910,102	(58,218)	(3.05)
Propiedades de Inversión	26,805,035	26,752,156	52,879	0.20
Total Activo	28,692,875	28,699,664	(6,789)	(0.02)
<b>Pasivo</b>				
Pasivo circulante	36,707	26,176	10,531	40.23
Pasivo no circulante	35,781	36,181	(400)	(1.11)
<b>Total Patrimonio Contable</b>	<b>28,620,387</b>	<b>28,637,307</b>	<b>(16,920)</b>	<b>(0.06)</b>

Al 30 de junio de 2021, FIBRA EDUCA cuenta con los recursos suficientes para poder liquidar la **Distribución en Efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio**, que aprobó el Comité Técnico el 20 de julio de 2021, correspondiente a las operaciones del **2T 2021** por **\$686,827**.

Durante el 2021, FIBRA EDUCA ha continuado con su estrategia de recuperación del IVA, a través de los acreditamientos mensuales que realiza, disminuyendo así su saldo por recuperar en \$205,538, respecto al que tenía al cierre del ejercicio anterior. Estos recursos fueron empleados, principalmente para pagar los trabajos de mejoras y remodelaciones en algunos Inmuebles del sector educativo por \$52,879 y prácticamente el remanente se conserva en el saldo de efectivo.

### FLUJOS DE EFECTIVO

A continuación, se presenta un resumen de los principales rubros y movimientos de los Flujos de Efectivo al 30 de junio de 2021 y 2020:

Concepto	Junio 2021 \$	Junio 2020 \$	Variación	
			\$	%
Utilidad del período antes de impuestos a la utilidad	1,351,005	1,311,129	39,876	3.04
Efectivo neto generado por actividades de la operación	1,547,941	1,505,496	42,445	2.82
Efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión	(23,775)	24,217	(47,992)	(198.17)
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento	(1,371,884)	(1,296,343)	75,541	5.83
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	152,282	233,370	(81,088)	(34.75)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>1,595,051</b>	<b>1,026,500</b>	<b>568,551</b>	<b>55.39</b>

- Durante el 1T 2021, como parte de las **actividades de inversión** FIBRA EDUCA **realizó construcciones** de canchas de fútbol y albercas por **\$52,879**, en algunos de sus Inmuebles pertenecientes al sector educativo.
- Como parte de las actividades de financiamiento, durante el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2021, **FIBRA EDUCA ha liquidado dos Distribuciones en efectivo** del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio de las operaciones correspondientes al 4T 2020 y 1T 2021, por un total de **\$1,369,445**;



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

Durante el Segundo Trimestre 2021 hemos llevado a cabo las siguientes acciones con el fin de fortalecer algunos temas de ASG:

### **Fundación Fibra Educa, A. C.**

El 21 de mayo de 2021, se constituyó la Fundación Fibra Educa, A. C., quien será la encargada de gestionar la convocatoria, selección e inscripción de los beneficiarios del Programa de Becas Fibra Educa (el “Programa”).

La Fundación será dirigida por un Patronato Autónomo, quien, con el apoyo de un Comité Evaluador, establecerán los criterios de selección y evaluación de los Becarios del Programa.

FIBRA EDUCA entregará los recursos directamente a las Instituciones Educativas de Nacer Global (ICEL, Lamar, UNIDEP, etc.) y la Fundación se encargará de llevar el registro y control del costo devengado de cada uno de los Becarios, así como de su desempeño académico en el Programa.

### **Convocatoria del “Programa de Becas Fibra Educa”**

A través de la página Web de la Fundación (<https://fundacionfibraeduca.com>), se publicó; entre otros sitios, la convocatoria para el Programa al que podrán acceder los aspirantes que podrían formar parte de la Primera Generación del Programa.

### **Colaboración de Grupo Financiero Santander**

Con el objetivo de tener un mayor número de aspirantes al Programa, nos apoyamos en la página electrónica de “Universia” (<https://app.becas-santander.com/es/program/becas-santander-estudios-fundacion-fibra-educa-educa>), que pertenece a Grupo Financiero Santander con quien establecimos una colaboración, teniendo así una mayor difusión y es reconocida en el medio.

### **Informe de Sustentabilidad 2020**

Como se mencionó en los Eventos Relevantes del periodo, el 30 de abril de 2021 emitimos nuestro Primer Informe de Sustentabilidad correspondiente al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2020, el cual fue preparado de acuerdo con la metodología establecida por el Global Reporting Initiative (“Estándares GRI”). El reporte muestra los resultados del desempeño económico, social, ambiental y de gobernanza de las operaciones de Fibra Educa y se encuentra disponible en la página Web <https://fibraeduca.com>.

## **SOCIO COMERCIAL**

El Fideicomiso mantiene una **relación de negocios**, no exclusiva, pero si preponderante, con **Nacer-Global**, uno de los grupos **líderes en el sector educativo en México**, ofreciendo a los Tenedores de FIBRA EDUCA, **acceso a oportunidades inmobiliarias**, con potenciales rendimientos.

## PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Al 30 de junio de 2021, el **Portafolio Inmobiliario** de FIBRA EDUCA, está **valuado en \$26,805,035**. La Cartera del Fideicomiso se encuentra integrada por: i) **54 Inmuebles** pertenecientes al **sector educativo** con un **ABR de 414,289 m<sup>2</sup>** (incluye 2 predios que se encuentran en proceso de desarrollo por parte de los Arrendatarios) y ii) **5 Inmuebles** del **sector de oficinas** con un **ABR 34,907 m<sup>2</sup>**. La Cartera Inmobiliaria del Fideicomiso tiene una **ocupación del 100%**.

Los Inmuebles se encuentran **ubicados en 18 estados de la República Mexicana**, predominantemente en el centro del territorio nacional, como se indica a continuación:

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>
Querétaro	3	108,316	-	-	-	-	3	108,316
Ciudad de México	2	22,100	8	4,204	5	34,907	15	61,211
Estado de México	3	38,862	7	5,659	-	-	10	44,521
Hidalgo	3	65,845	-	-	-	-	3	65,845
Guerrero	1	41,911	-	-	-	-	1	41,911
Yucatán	1	38,000	-	-	-	-	1	38,000
Jalisco	2	42,760	6	3,207	-	-	8	45,967
San Luis Potosí	2	17,416	1	727	-	-	3	18,143
Guanajuato	1	13,440	1	637	-	-	2	14,077
Tamaulipas	1	2,932	1	622	-	-	2	3,554
Nuevo León	-	-	4	2,853	-	-	4	2,853
Puebla	-	-	1	843	-	-	1	843
Chihuahua	-	-	1	991	-	-	1	991
Aguascalientes	-	-	1	633	-	-	1	633
Quintana Roo	-	-	1	546	-	-	1	546
Veracruz	-	-	1	710	-	-	1	710
Baja California	-	-	1	601	-	-	1	601
Sonora	-	-	1	474	-	-	1	474
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>391,582</b>	<b>35</b>	<b>22,707</b>	<b>5</b>	<b>34,907</b>	<b>59</b>	<b>449,196</b>

Los **59 Inmuebles** que conforman el portafolio Inmobiliario de FIBRA EDUCA se encuentran **totalmente arrendados**, mediante la celebración de **13 contratos de arrendamiento** a 6 Arrendatarios (**Partes Relacionadas**), que son controlados por **Nacer-Global**.

### *Rehabilitación y Remodelación*

Durante el 1T 2021, el Fideicomiso realizó construcciones de canchas de fútbol y albercas por \$52,879, en algunos de sus Inmuebles pertenecientes al sector educativo, a través de su Parte Relacionada Marco Empresarial con Ideales Económicos, S. A. de C. V.; dichos trabajos fueron supervisados por el Administrador. Estas adaptaciones constituyen una mejora en los espacios educativos, haciéndolos más atractivos y funcionales a nuestros Arrendatarios.

### *Desarrollos Inmobiliarios*

Dos de los cuatro activos en desarrollo, que se incluían en la Cartera de Aportación, fueron concluidos desde junio del 2020. Los otros dos desarrollos inmobiliarios tienen los siguientes avances:

- **ICEL Pachuca:** La construcción presenta un avance del 95%, y actualmente se están realizando trabajos exteriores y el equipamiento de la planta de tratamiento.
- **Universidad Lamar Tepatlán:** Se realizó el levantamiento topográfico y los trazos para barda de colindancia, excavación y compactación.

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.

## GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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

## ADMINISTRACIÓN

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

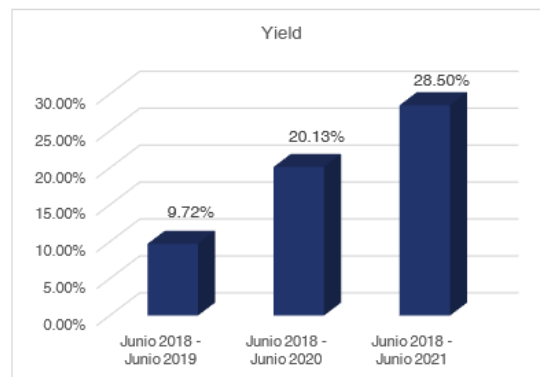
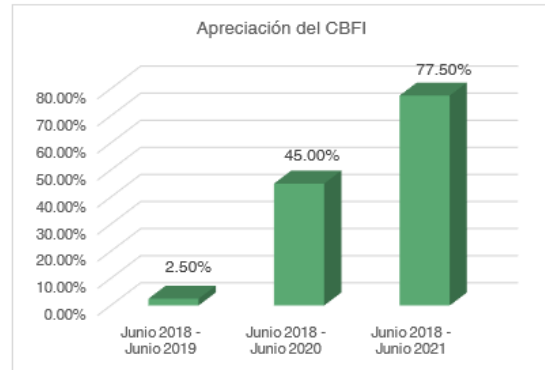
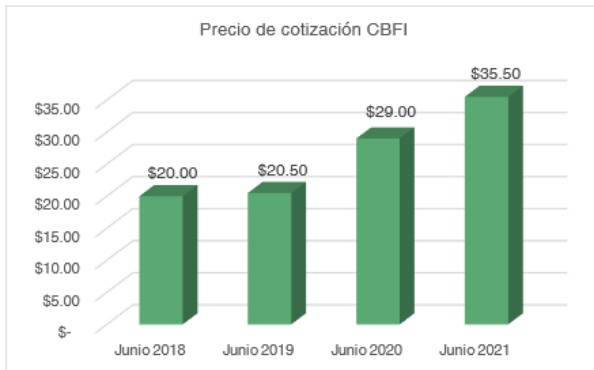
El Administrador **no cobra contraprestación** alguna por sus servicios, sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolvante y reembolsable que sea suficiente para que pueda cubrir los gastos que se deriven de sus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

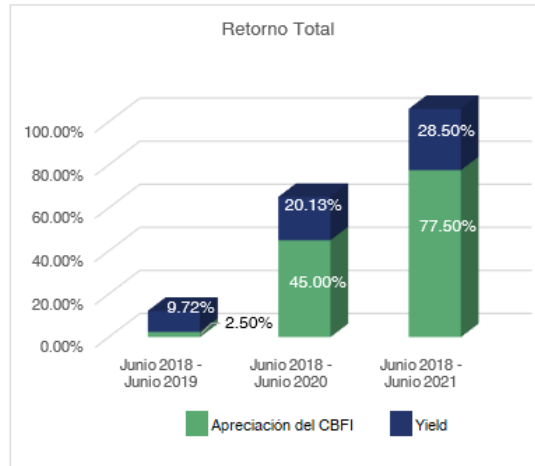
## VALOR DEL CBFÍ

El 27 de junio de 2021, FIBRA EDUCA cumplió su tercer aniversario de haber debutado en la Bolsa Mexicana de Valores. Para aquellos inversionistas que mantienen sus certificados desde la fecha de la colocación en el mercado bursátil hasta el cierre del 2T 2021, han obtenido un rendimiento del 106.00%, según se detalla a continuación:

Desempeño del CBFÍ				Distribuciones en Efectivo		Retorno Total
Precio de cotización		Apreciación		Dividendo pagado por CBFÍ (junio 2018 a junio 2021)	Dividendo implícito (Yield) *	
27 de junio 2018 (fecha de colocación)	30 de junio 2021	Pesos	Porcentaje			
\$ 20.00	\$ 35.50	\$ 15.50	77.50%	\$ 5.6996	28.50%	106.00%

\* Porcentaje que representa el dividendo pagado por CBFÍ de junio 2018 a junio 2021 sobre el Precio de cotización a la fecha de colocación.

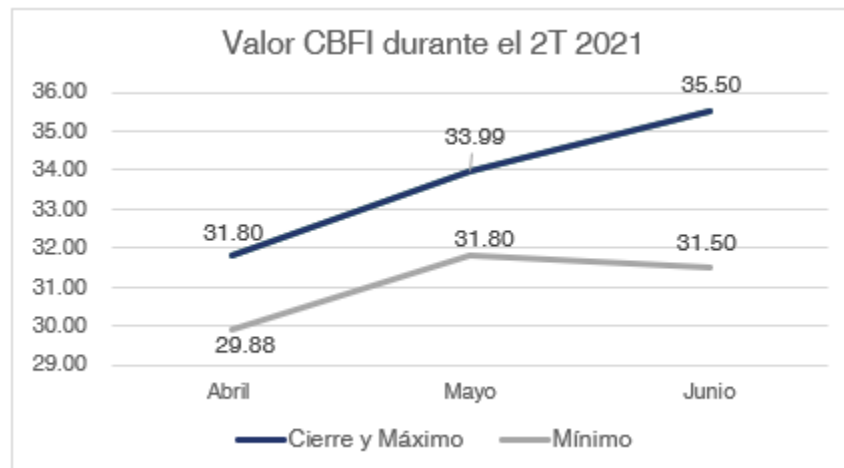




A continuación, se muestra un resumen del comportamiento del precio de cotización de los CBFIs, que cotizan en la BMV, bajo la clave de cotización “EDUCA 18, durante el periodo del 1 de abril al 30 de junio de 2021:

Precio de cotización de los CBFIs (en pesos mexicanos)	2T 2021		
	Abril	Mayo	Junio
Cierre	31.80	33.99	35.50
Máximo	31.80	33.99	35.50
Mínimo	29.88	31.80	31.50
Volumen operado	459,655	5,514	494,157

(1) *Volumen de operación mensual*





## DECLARACIONES Y PROYECCIONES A FUTURO

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

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

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

## INFORMACIÓN A LA CNBV, BMV Y AL PÚBLICO INVERSIONISTA

El Reporte del Segundo Trimestre del 2021 fue preparado de conformidad con lo establecido en el Artículo 33, fracción II de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado de Valores, y con el “Instructivo para la elaboración del reporte aplicable a Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios” (Anexo N BIS 3), y se encuentra disponible en las siguientes páginas electrónicas:

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

La información contenida en este documento es una copia fiel de lo que se presentó en la sección 105000 “Comentarios y Análisis de la Administración” del Reporte del Segundo Trimestre del 2021. Es recomendable que este documento sea leído conjuntamente con: i) el Reporte del Segundo Trimestre del 2021 y ii) el Reporte Anual del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2020, ambos se encuentran disponibles en las páginas electrónicas mencionadas anteriormente.

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUC A) y subsidiaria					
Estados de Situación Financiera Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4) Al 30 de junio de 2021 y 31 diciembre de 2020					
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos					
	Nota	Junio	Diciembre	Variación	
		2021	2020	Junio 2021 - Diciembre 2020	
		\$	\$	\$	%
<b>- Activo</b>					
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,595,051	1,442,769	152,282	10.55
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	-	630	(630)	(100.00)
Pagos anticipados		3,940	8,272	(4,332)	(52.37)
Impuesto al valor agregado por recuperar	6	252,893	458,431	(205,538)	(44.84)
<b>Total del activo circulante</b>		<b>1,851,884</b>	<b>1,910,102</b>	<b>(58,218)</b>	<b>(3.05)</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Propiedades de Inversión	7	26,805,035	26,752,156	52,879	0.20
Equipo de cómputo - Neto		180	237	(57)	(24.05)
Derechos de arrendamiento	13	34,379	35,754	(1,375)	(3.85)
Otros activos no financieros		1,397	1,415	(18)	(1.27)
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>26,840,991</b>	<b>26,789,562</b>	<b>51,429</b>	<b>0.19</b>
<b>Total del activo</b>		<b>28,692,875</b>	<b>28,699,664</b>	<b>(6,789)</b>	<b>(0.02)</b>
<b>- Pasivo y Patrimonio Contable</b>					
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>					
Proveedores y pasivos acumulados		5,037	4,977	60	1.21
Obligaciones de arrendamiento	13	3,562	3,685	(123)	(3.34)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	27,245	15,948	11,297	70.84
Otros impuestos retenidos		863	1,566	(703)	(44.89)
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>36,707</b>	<b>26,176</b>	<b>10,531</b>	<b>40.23</b>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE:</b>					
Beneficios a los Empleados	9	128	100	28	28.00
Obligaciones por arrendamiento	13	35,653	36,081	(428)	(1.19)
<b>Total del pasivo no circulante</b>		<b>35,781</b>	<b>36,181</b>	<b>(400)</b>	<b>(1.11)</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>72,488</b>	<b>62,357</b>	<b>10,131</b>	<b>16.25</b>
<b>PATRIMONIO CONTABLE:</b>					
Patrimonio contribuido - Neto	10	25,530,259	26,084,657	(554,398)	(2.13)
Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)	-	-
Utilidades acumuladas		3,455,265	2,917,787	537,478	18.42
<b>Total Patrimonio participación controladora</b>		<b>28,620,387</b>	<b>28,637,307</b>	<b>(16,920)</b>	<b>(0.06)</b>
Participación no controladora					
<b>Total Patrimonio</b>		<b>28,620,387</b>	<b>28,637,307</b>	<b>(16,920)</b>	<b>(0.06)</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio Contable</b>		<b>28,692,875</b>	<b>28,699,664</b>	<b>(6,789)</b>	<b>(0.02)</b>

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUCA) y subsidiaria					
Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4) Por los periodos del 1 de abril al 30 de junio de 2021 y 2020					
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs					
	Nota	2T		Variación	
		2021 \$	2020 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	754,062	729,590	24,472	3.35
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	12	79,730	72,304	7,426	10.27
Administración	13	11,360	13,033	(1,673)	(12.84)
Total de gastos		91,090	85,337	5,753	6.74
Utilidad de operación		662,972	644,253	18,719	2.91
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	13,806	10,641	3,165	29.74
Intereses a cargo	13	(944)	(965)	(21)	(2.18)
Otros (gastos) - Neto		(7)	(10)	(3)	(30.00)
Total resultado de Financiamiento		12,855	9,666	3,189	32.99
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		675,827	653,919	21,908	3.35
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del periodo		675,827	653,919	21,908	3.35
Utilidad del ejercicio atribuible a:					
Participación Controladora		675,827	653,919	21,908	3.35
Participación no controladora					
Utilidad Integral Neta del periodo		675,827	653,919	21,908	3.35
Número de CBFIs en circulación a la fecha de cierre de cada periodo		1,227,422,551	1,227,353,940	68,611	0.006
Utilidad Integral Neta Básica por CBFi en circulación a la fecha de cierre del periodo	10	0.550607	0.532788	0.017819	3.34

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUCA) y subsidiaria					
Estados de Resultados Integrales Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4) Por los periodos del 1 de enero al 30 de junio de 2021 y 2020					
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs					
	Nota	Enero a Junio		Variación	
		2021 \$	2020 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	1,507,154	1,458,671	48,483	3.32
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	12	157,992	144,219	13,773	9.55
Administración	13	25,372	25,651	(279)	(1.09)
Total de gastos		183,364	169,870	13,494	7.94
Utilidad de operación		1,323,790	1,288,801	34,989	2.71
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	29,129	24,276	4,853	19.99
Intereses a cargo	13	(1,888)	(1,930)	(42)	(2.18)
Otros (gastos) - Neto		(26)	(18)	8	44.44
Total resultado de Financiamiento		27,215	22,328	4,887	21.89
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,351,005	1,311,129	39,876	3.04
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del periodo		1,351,005	1,311,129	39,876	3.04
Utilidad del ejercicio atribuible a:					
Participación Controladora		1,351,005	1,311,129	39,876	3.04
Participación no controladora					
Utilidad Integral Neta del periodo		1,351,005	1,311,129	39,876	3.04
Número de CBFIs en circulación a la fecha de cierre de cada periodo		1,227,422,551	1,227,353,940	68,611	0.01
Utilidad Integral Neta Básica por CBFi en circulación a la fecha de cierre del periodo	10	1.100685	1.068257	0.032428	3.04

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUC A) y subsidiaria						
Estados de Cambios en el Patrimonio Contable Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4 y 10)						
Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020						
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos						
	Patrimonio Contribuido - Neto \$	Gastos de Emisión \$	Utilidades Acumuladas \$	Total Patrimonio participación controladora \$	Participación no controladora \$	Total Patrimonio \$
Saldos al 1 de enero de 2020	27,164,535	(365,137)	1,355,789	28,155,187		28,155,187
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(1,081,949)		(1,532,411)	(2,614,360)		(2,614,360)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	2,071			2,071		2,071
Utilidad Integral Neta del año			3,094,409	3,094,409		3,094,409
Saldos al 31 de diciembre de 2020	26,084,657	(365,137)	2,917,787	28,637,307		28,637,307
Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio	(555,918)		(813,527)	(1,369,445)		(1,369,445)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	1,520			1,520		1,520
Utilidad Integral Neta del periodo			1,351,005	1,351,005		1,351,005
Saldos al 30 de junio de 2021	25,530,259	(365,137)	3,455,265	28,620,387		28,620,387



Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUC A) y subsidiaria			
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4) Por los periodos terminados al 30 de junio de 2021 y 2020			
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos			
	Nota	Junio	
		2021 \$	2020 \$
<b>Utilidad del período antes de impuestos a la utilidad</b>		1,351,005	1,311,129
<b>Ajustes a la Utilidad</b>			
Intereses a favor	5	(29,129)	(24,276)
Intereses a cargo	13	1,888	1,930
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	10	1,520	1,473
Depreciación y Amortización del año (principalmente derechos de arrendamiento)	13	1,475	1,467
<b>Efectivo Generado por resultados</b>		1,326,759	1,291,723
<b>Actividades de operación:</b>			
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	630	1,003
Disminución (aumento) en pagos anticipados		4,332	(2,633)
Disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar	6	205,538	207,275
Aumento en Proveedores y pasivos acumulados		60	5,139
Aumento en Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	11,297	4,194
Disminución en otros impuestos retenidos por pagar		(703)	(1,227)
Aumento en Beneficios a los Empleados	9	28	22
<b>Aumento de efectivo neto por capital de trabajo</b>		221,182	213,773
<b>Aumento de efectivo neto por la operación</b>		1,547,941	1,505,496
<b>Actividades de inversión:</b>			
Intereses a favor	5	29,129	24,276
Propiedades de Inversión	7	(52,879)	-
Equipo de cómputo		(25)	(59)
<b>Efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión</b>		(23,775)	24,217
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	13	(2,439)	(2,360)
Distribuciones del Resultado Fiscal y reembolso de Patrimonio	10	(1,369,445)	(1,293,983)
<b>Efectivo utilizado por actividades de financiamiento</b>		(1,371,884)	(1,296,343)
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		152,282	233,370
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,442,769	793,130
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>		1,595,051	1,026,500

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUCAL) y subsidiaria					
Conciliación NOI / FFO / AFFO del 2T de 2021 y 2020					
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs					
Concepto	Nota	2T		Variación	
		2021 \$	2020 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	754,062	729,590	24,472	3.35
Utilidad de operación		662,972	644,253	18,719	2.91
Depreciación y Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	13	738	735	3	0.41
<b>NOI</b>	14	663,710	644,988	18,722	2.90
<b>Margen NOI</b>		88.02%	88.40%		(0.39)
Utilidad integral - Neta del periodo		675,827	653,919	21,908	3.35
<b>FFO</b>		675,827	653,919	21,908	3.35
Reparto de excedente de efectivo		34,500	-	34,500	-
Capex		(23,500)	(17,300)	(6,200)	35.84
<b>AFFO</b>		686,827	636,619	50,208	7.89
- Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,431,159	1,227,364,432	66,727	0.005
AFFO por CBFIs		0.559565	0.518688	0.040877	7.88

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUC A) y subsidiaria					
Conciliación NOI / FFO / AFFO de forma acumulada por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2021 y 2020					
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs					
Concepto	Nota	Enero a Junio		Variación	
		2021 \$	2020 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	1,507,154	1,458,671	48,483	3.32
Utilidad de operación		1,323,790	1,288,801	34,989	2.71
Depreciación y Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	13	1,475	1,467	8	0.55
<b>NOI</b>	14	1,325,265	1,290,268	34,997	2.71
<b>Margen NOI</b>		87.93%	88.46%		(0.53)
Utilidad integral - Neta del periodo		1,351,005	1,311,129	39,876	3.04
<b>FFO</b>		1,351,005	1,311,129	39,876	3.04
Reparto de excedente de efectivo		58,000	-	58,000	-
Capex		(38,500)	(37,100)	1,400	3.77
<b>AFFO</b>		1,370,505	1,274,029	96,476	7.57
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,431,159	1,227,364,432	66,727	0.005
AFFO por CBFIs		1.116564	1.038020	0.078543	7.57

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (No Auditados)** **(Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto por el número, valor nominal y utilidad básica de los CBFIs)**

### **Nota 1 - Historia y Actividad del Fideicomiso**

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

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

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

FIBRA EDUCA, mantiene una inversión permanente equivalente al 99.99% en el Capital Social de Fibra Educa Management, S. C. (el "Administrador" o "FEM"). El 15 de marzo de 2018, el Fideicomiso F/3277 y FEM celebraron un contrato de prestación de servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento (el cual fue modificado el 8 de octubre de 2019, para adicionar que el Administrador asesore en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso; entre otras y aclarar el manejo del Fondo de Gastos y Pagos Generales con base en un fondo de gastos revolviente y reembolsable) que tiene como propósito principal de que el Administrador pueda llevar a cabo la administración del Fideicomiso. El Administrador no cobrará contraprestación alguna por sus servicios; sin embargo, el Fiduciario, hasta donde alcancen los recursos del Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a entregar al Administrador, la cantidad revolviente y reembolsable que sea suficiente para que este pueda cubrir los gastos que se deriven de las funciones anteriormente mencionadas.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios no auditados al 30 de junio de 2021, incluyen las cifras y revelaciones tanto del Fideicomiso F/3277 como de FEM, eliminando para dichos efectos los saldos y operaciones celebradas entre ambas Entidades.

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

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

- a) Los Fideicomitentes Adherentes Iniciales contribuyeron con una Cartera de Aportación al Fideicomiso a cambio de 764,000,000 CBFIs, con valor de \$20 pesos cada uno, equivalentes a \$15,280,000. Esta Cartera de Aportación se encuentra integrada por, i) 47 Inmuebles pertenecientes al sector educativo con un Área Bruta Rentable (“ABR”) de 318,272 m<sup>2</sup>, de los cuales, 4 eran predios que serían desarrollados por los Arrendatarios (Véase Nota 7), y ii) 5 Inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m<sup>2</sup>. Estos Inmuebles se encuentran ubicados en 17 estados de la República Mexicana, predominantemente en el centro del territorio nacional. La Cartera de Aportación tiene una ocupación actual del 100%.
- b) Se llevó a cabo la colocación de 410,000,000 CBFIs en el mercado de valores en la BMV, a un precio de \$20 pesos cada uno, equivalentes a \$8,200,000.

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

Los Gastos de Emisión por la Colocación y la Sobreasignación de los CBFIs anteriormente mencionados ascendieron a \$365,137, los cuales se presentan como una disminución dentro del Patrimonio Contable.

El precio de cotización inicial de cada CBFI fue de \$20.00 pesos; al cierre del Segundo Trimestre de 2021, es de \$35.50 pesos, teniendo una apreciación del 77.50%. Desde la fecha de colocación de los CBFIs en el mercado bursátil y hasta el cierre del 2T 2021, FIBRA EDUCAL ha distribuido \$5.6996 pesos por CBFI, representando un rendimiento del 28.50% respecto al precio de cotización inicial de cada CBFI.

El 6 de diciembre de 2019, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó, como consecuencia de los acuerdos adoptados por la Asamblea de Tenedores del 6 de diciembre de 2018, la cancelación de 36,099,599 CBFIs por no ser necesarios para su colocación en el mercado secundario ni para suscripción preferente, habiéndose depositado el macrotítulo actualizado en S.D. INDEVAL, Institución para el Depósito de Valores, S. A. de C. V. (“INDEVAL”) por la cantidad de 1,227,900,401.

Durante el ejercicio 2019, FIBRA EDUCA adquirió 7 inmuebles pertenecientes al sector educativo ubicados en diferentes ciudades de la República Mexicana, con un ABR total de 96,017 m<sup>2</sup>, que representó un incremento del 27.19%, respecto al que se tenía al 31 de diciembre de 2018. El precio total pagado por estos inmuebles fue de \$6,949,528. Previo a la formalización de estas adquisiciones, ya se habían celebrado 7 contratos de arrendamiento con cláusula suspensiva, y entraron en vigor a partir de las fechas en que fueron adquiridos los Inmuebles.

Al 30 de junio de 2021 las Propiedades de Inversión de FIBRA EDUCA tienen un ABR de 449,196 m<sup>2</sup> según se detalla a continuación: i) 54 inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 414,289 m<sup>2</sup> y ii) 5 inmuebles correspondientes al sector de oficina con un ABR de 34,907 m<sup>2</sup>. Dichos Inmuebles se encuentran totalmente arrendados, mediante la celebración de 13 contratos de arrendamiento con sus partes relacionadas con una duración de 15 años cada uno. Al 30 de junio de 2021, el plazo remanente de estos contratos oscila entre los 13 y 12 años.

FIBRA EDUCA, califica para ser tratada como una FIBRA, de conformidad con lo señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR"). Las utilidades generadas por FIBRA EDUCA, se atribuyen a los titulares de CBFIs y, por lo tanto, el Fideicomiso no es sujeto del Impuesto sobre la Renta ("ISR"). Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188, de la LISR establecen, entre otros, que el Fideicomiso deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, al menos el 95% de su Resultado Fiscal neto a los titulares de CBFIs.

#### **Eventos relevantes ocurridos del 1 de enero al 30 de junio de 2021**

1. FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 47,815 CBFIs que se encontraban en Tesorería, en las fechas que se mencionan en la Nota 10 de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, como pago del 50% de: i) los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso y ii) incentivos a los Ejecutivos del Administrador, en cumplimiento a lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre los Tenedores y Miembros Independientes de Comités y Ejecutivos del Administrador. Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,422,551.
2. FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de distribuciones del Resultado Fiscal y reembolso de Patrimonio en Efectivo por \$1,369,445, según se detalla en la Nota 10 de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios.
3. El 30 de abril de 2021, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista la emisión de su Primer Informe de Sostenibilidad correspondiente al ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2020 mismo que se encuentra disponible en la página electrónica de la Emisora.

## **Nota 2 - Bases de preparación**

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 30 de junio de 2021, han sido preparados en cumplimiento cabal con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 34 “Información Financiera Intermedia”. Las políticas y criterios contables utilizados en la preparación y presentación de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios convergen con las empleadas en los Estados Financieros Consolidados anuales, correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2020.

Cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los Estados Financieros Consolidados anuales, que son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con lo establecido en la IAS 34. Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de junio de 2021 y por el periodo del 1 de abril al 30 de junio de 2021, deberán ser leídos en conjunto con los Estados Financieros Consolidados anuales de FIBRA EDUCA y sus respectivas revelaciones por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

La Administración de FIBRA EDUCA, considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios fueron incluidos.

### *2.1. Costo Histórico*

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por el efectivo y equivalentes de efectivo, y las Propiedades de Inversión, que se valúan a su valor razonable.

### *2.2. Valor Razonable*

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

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

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación.
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1 sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables. Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3



### *2.3. Moneda Funcional y de Informe*

La moneda en que se presentan los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios es el peso mexicano, toda vez que es la moneda funcional y de presentación de FIBRA EDUCA, considerando que es la moneda utilizada en el entorno económico primario donde realiza sus operaciones.

### *2.4. Negocio en Marcha*

En el Segundo Trimestre de 2021, las autoridades sanitarias de México han modificado el semáforo epidemiológico, reanudando así, parcial o totalmente, ciertas actividades económicas que se encontraban suspendidas. Respecto al sector educativo, existe la posibilidad que, para el siguiente ciclo escolar, las instituciones educativas incluyendo las de Nacer Global puedan impartir sus clases en un formato híbrido que consistiría en que un porcentaje del alumnado asista a clases de manera presencial, mientras que el otro porcentaje las tome de forma virtual, alternándose estos formatos entre los alumnos durante el periodo escolar; en tanto las autoridades definen la forma en que se impartirán las clases para el próximo ciclo escolar, las Instituciones educativas de Nacer Global continuarán sus operaciones bajo el formato de educación en línea. Para poder llevar a cabo las clases en un formato híbrido se requerirá tener espacios seguros, lo que implicaría adecuaciones en los planteles como son áreas específicas de sanitización para lavado constante de manos, divisiones dentro de las aulas, propiciar una adecuada ventilación en todos los espacios educativos, sanitización constante en los planteles escolares, mejoras en las herramientas tecnológicas, entre otros. Actualmente, nuestros inmuebles fueron adaptados por nuestros Arrendatarios, a fin de brindar espacios educativos seguros y sanitizados.

Nuestros Arrendatarios nos han informado que gran parte de su personal docente y administrativo se encuentra vacunado contra el COVID, como parte del Programa Nacional de Vacunación en México, asegurando así, un regreso a clases de forma segura.

De acuerdo con la información financiera más reciente, que nos presentaron nuestros Arrendatarios, concluimos conjuntamente que mantienen una sólida situación financiera, lo que les ha permitido y permitirá seguir pagándonos las rentas de los inmuebles oportunamente, sin conceder descuentos, condonaciones, postergaciones de pago, ni acuerdos especiales sobre las rentas pactadas en los contratos de arrendamiento.

La celebración de Contratos de Arrendamiento a Largo Plazo, la nula rotación de inquilinos, mantener garantías cruzadas entre nuestros Arrendatarios, incluyendo a su Controladora (Nacer-Global), entre otros aspectos, nos han favorecido para poder enfrentar los retos económicos de la Pandemia.

Al 30 de junio de 2021, FIBRA EDUCA no tiene cuentas por pagar vencidas a sus Proveedores o Acreedores, quienes han continuado prestando oportunamente sus servicios y/o suministro de bienes, contribuyendo así a que el Fideicomiso continúe con sus operaciones.

Por otra parte, el Fideicomiso ha continuado pagando trimestralmente en efectivo las Distribuciones por concepto del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio. Durante el primer semestre de 2021, el Fideicomiso liquidó dos Distribuciones por un total de \$1,369,445, que corresponden a las operaciones del cuarto trimestre de 2020 y del primer trimestre de 2021. Las fechas en que fueron distribuidos estos pagos, se mencionan en la Nota 10.

El 20 de julio de 2021, los Miembros del Comité Técnico aprobaron el pago en efectivo de la Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio, correspondiente a las operaciones celebradas en el 2T 2021, por \$686,827, que se liquidará a más tardar el 5 de agosto de 2021.

A partir de las modificaciones del semáforo epidemiológico y considerando que parte del personal de FIBRA EDUCA, cuenta parcial o totalmente con el esquema de vacunación anti-COVID, se han ido incorporando algunos Ejecutivos y/o personal administrativo a las oficinas del Administrador, quienes alternan sus labores en la oficina y en sus Hogares. Lo anterior sin poner en riesgo la continuidad de las operaciones del Fideicomiso, en cumplimiento a lo ofertado a nuestros Arrendatarios y Tenedores, y respetando en todo momento el cuidado tanto de nuestra gente al interior como a los demás Grupos de Interés, poniendo su salud y bienestar como prioridad.

Al 30 de junio de 2021, el Administrador del Fideicomiso, no ha liquidado, ni disminuido sueldos a sus Ejecutivos y/o Empleados, con motivo de la pandemia del COVID-19 u otra causa.

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

## *2.5. Consolidación*

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

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

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

A partir de la crisis sanitaria derivada de la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud y por el Consejo de Salubridad General, por la transmisión y propagación del COVID 19, el escenario económico en el país ha sufrido un deterioro evidente. Para la operación de FIBRA EDUCA, la suspensión de actividades, que le afecta de manera específica es el cierre de los planteles educativos decretado por las autoridades en todo el país, que pudieran implicar un riesgo por la afectación en la generación de ingresos de las empresas operadoras educativas que son los arrendatarios de los Inmuebles de la Cartera del Fideicomiso. Sin embargo, las empresas operadoras de las marcas educativas han podido adaptarse a este nuevo entorno económico, proporcionando servicios educativos en línea, con lo que han mantenido sus ingresos y cumplido con sus obligaciones de pago del arrendamiento. Cabe señalar que, si la economía del país y mundial continúa deteriorándose, los operadores educativos pudieran enfrentar una situación financiera compleja, pudiendo afectar las operaciones del Fideicomiso.

### **Nota 4 - Resumen de políticas contables significativas**

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

En la fecha de autorización de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 – 2020	<i>IFRS 9 Instrumentos Financieros</i>

La Administración estima que la adopción de los estándares antes mencionados no tendrá un impacto importante en los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso en períodos futuros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *IFRS 9 Instrumentos Financieros*

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

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

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

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

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

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

### **Nota 5 - Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

	Junio 2021	Diciembre 2020	Variación Junio 2021 - Diciembre 2020	
			\$	%
No. de Títulos (1)	15,062,861	10,757,484	4,305,377	40.02
Tasa	4.15%	4.34%		
Plazo	1 Día	1 Día		
Monto de la Inversión	1,595,009	1,442,711	152,298	10.56
Efectivo en Bancos	42	58	(16)	(27.59)
Total efectivo y equivalentes de efectivo	1,595,051	1,442,769	152,282	10.55

(1) Estos títulos tienen características diferentes de cada uno de los periodos como es su precio de mercado.

Los intereses a favor obtenidos de estas inversiones por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2021 y 2020, ascendieron a \$13,806 y \$10,641, respectivamente y de \$29,129 y \$24,276 por el periodo acumulado comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.

#### **Nota 6 - Impuesto al Valor Agregado por recuperar**

A continuación, se presenta un resumen de los principales movimientos del saldo de IVA por recuperar, por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2021 y del 1 de enero al 31 diciembre de 2020.

	Junio 2021	Diciembre 2020	Variación Junio 2021 - Diciembre 2020	
			\$	%
Saldo inicial	458,431	1,147,118	(688,687)	(60.04)
Mas (menos):				
Devolución del IVA	-	(277,106)	277,106	(100.00)
Acreditamientos de IVA por ingresos de arrendamiento	(241,145)	(473,493)	(232,348)	(49.07)
IVA acreditable principalmente por servicios de mantenimiento, honorarios, entre otros	35,607	61,912	(26,305)	(42.49)
Saldo al cierre del periodo	252,893	458,431	(205,538)	(44.84)

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

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra a continuación:

	Diciembre 2020 \$	Adiciones \$	Bajas \$	Otros movimientos \$	Junio 2021 \$
Usufructo	5,855,010	-	-	-	5,855,010
Nuda Construcción y Terrenos	6,796,423	-	-	-	6,796,423
Construcción (1)	6,939,548	-	-	52,879	6,992,427
Terrenos	2,125,211	-	-	-	2,125,211
Gastos Accesorios	1,244,450	-	-	-	1,244,450
Ajuste por Revaluación - Neto	3,791,514	-	-	-	3,791,514
Total Propiedades de Inversión	26,752,156	-	-	52,879	26,805,035

- 1) Durante el 1T 2021, el Fideicomiso realizó construcciones de canchas de futbol y albercas por \$52,879 en algunos de sus Inmuebles pertenecientes al sector educativo, a través de su Parte Relacionada Marco Empresarial con Ideales Económicos, S. A. de C. V.; dichos trabajos fueron supervisados por el Administrador. Estas adaptaciones constituyen una mejora en los espacios educativos, haciéndolos más atractivos y funcionales a nuestros Arrendatarios.

El Portafolio del Fideicomiso se encuentra integrado por: i) 54 Inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 414,289 m<sup>2</sup> y ii) 5 Inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m<sup>2</sup>.

Dos de los cuatro activos en desarrollo de la Cartera de Aportación fueron concluidos desde junio del 2020. Los otros dos desarrollos inmobiliarios tienen los siguientes avances:

- ICEL Pachuca: La construcción presenta un avance del 95%, y actualmente se están realizando trabajos exteriores y el equipamiento de la planta de tratamiento.
- Universidad Lamar Tepatlán: Se realizó el levantamiento topográfico y los trazos para barda de colindancia, excavación y compactación.

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.

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

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>	No. Inm.	ABR m <sup>2</sup>
Querétaro	3	108,316	-	-	-	-	3	108,316
Ciudad de México	2	22,100	8	4,204	5	34,907	15	61,211
Estado de México	3	38,862	7	5,659	-	-	10	44,521
Hidalgo	3	65,845	-	-	-	-	3	65,845
Guerrero	1	41,911	-	-	-	-	1	41,911
Yucatán	1	38,000	-	-	-	-	1	38,000
Jalisco	2	42,760	6	3,207	-	-	8	45,967
San Luis Potosí	2	17,416	1	727	-	-	3	18,143
Guanajuato	1	13,440	1	637	-	-	2	14,077
Tamaulipas	1	2,932	1	622	-	-	2	3,554
Nuevo León	-	-	4	2,853	-	-	4	2,853
Puebla	-	-	1	843	-	-	1	843
Chihuahua	-	-	1	991	-	-	1	991
Aguascalientes	-	-	1	633	-	-	1	633
Quintana Roo	-	-	1	546	-	-	1	546
Veracruz	-	-	1	710	-	-	1	710
Baja California	-	-	1	601	-	-	1	601
Sonora	-	-	1	474	-	-	1	474
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>391,582</b>	<b>35</b>	<b>22,707</b>	<b>5</b>	<b>34,907</b>	<b>59</b>	<b>449,196</b>





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

Al 30 de junio de 2021 y 31 diciembre de 2020, FIBRA EDUCA tiene las siguientes cuentas por cobrar y por pagar:

	Junio 2021	Diciembre 2020	Variación Junio 2021 - Diciembre 2020	
			\$	%
<b>Cuentas por cobrar</b>				
Desarrollo JNG Azcapotzalco, S. A. de C. V. (1)	-	263	(263)	(100.00)
Desarrollo JNG Coyoacán, S. A. de C. V. (1)	-	367	(367)	(100.00)
	-	630	(630)	(100.00)
<b>Cuentas por pagar</b>				
Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C. (2)	27,245	15,948	11,297	70.84

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

Las operaciones con partes relacionadas de: i) remodelación de inmuebles; ii) ingresos por arrendamiento; iii) mantenimiento y, iv) subarrendamiento se presentan en las Notas 7, 11, 12 y 13, respectivamente.

### **Nota 9 - Beneficios a los Empleados**

A continuación, se presenta la conciliación de las Obligaciones por Beneficios Definidos ("OBD") de los Beneficios a los empleados:

	OBD 2021 \$
Saldo al 1 de enero de 2021	100
Costo Neto del periodo	28
Saldo al 30 de junio de 2021	128

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

Como se menciona en la Nota 1, FIBRA EDUCA ha puesto en circulación CBFIs con la finalidad de pagar el 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso y el 50% de los incentivos a los Ejecutivos del Administrador de FIBRA EDUCA en las fechas que se mencionan a continuación:

	CBFIs
CBFIs en circulación al 1 de enero de 2021	1,227,374,736
Puesta en circulación de CBFIs:	
Febrero	37,539
Abril	10,276
Total:	47,815
CBFIs en circulación al 30 de junio de 2021	1,227,422,551

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso deberá distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal neto a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. Todas aquellas cantidades que han sido repartidas como parte de dicha obligación, se muestran disminuyendo el saldo de utilidades retenidas, mientras que cualquier reparto superior a ese importe, se considera reembolso de aportaciones de los Tenedores, y se muestra disminuyendo el saldo de patrimonio contribuido.

A continuación, se muestra un resumen de las Distribuciones realizadas durante el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2021:

Operaciones correspondientes al:	Fecha de aprobación de la distribución	Fecha de liquidación	Reembolso de Patrimonio \$	Distribución del Resultado Fiscal \$	Total \$	Reparto por CBFi expresado en pesos
4T de 2020 1T de 2021	2021: 16 de febrero	2021: 4 de marzo 13 de mayo	272,040	413,727	685,767	0.558709
	20 de abril		283,878	399,800	683,678	0.557003
	Total		555,918	813,527	1,369,445	1.115712

Por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2021 y 2020, la Utilidad Integral Neta Básica por cada CBFIs ascendió a \$0.550607 y \$0.532788 pesos mexicanos, respectivamente y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2021 y 2020 fue de \$1.100685 y \$1.068257 pesos mexicanos, respectivamente. La Utilidad Integral Neta Básica por cada CBFIs, es el cociente del resultado de dividir la Utilidad Integral Neta del Periodo entre el número de CBFIs en circulación al cierre de cada periodo.

Los Fondos Generados por la Operación (“FFO”, por sus siglas en inglés) son determinados de conformidad con la metodología “AMEFIBRA FFO”, que establece que se adicionen o disminuyan a la Utilidad Integral Neta del periodo ciertas partidas como el Ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión, variación cambiaria no realizada, algunas provisiones y gastos no recurrentes.

Los Fondos Ajustados por la Operación (“AFFO”, por sus siglas en inglés), se determinan aumentando o disminuyendo del FFO, según sea el caso, ciertas partidas como pueden ser el mantenimiento mayor que incrementará el valor o la vida útil de las Propiedades de Inversión (“Capex”) y en su caso los flujos de excedente de efectivo, que se originan principalmente por la recuperación de saldos a favor de IVA.

El FFO por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2021 y 2020 fue de \$675,827 y \$653,919, respectivamente, y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2021 y 2020, fue de \$1,351,005 y \$1,311,129, respectivamente.

El AFFO por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2021 y 2020 fue de \$686,827 y \$636,619, respectivamente, y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2021 y 2020, fue de \$1,370,505 y \$1,274,029, respectivamente.

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

Con base en los 13 Contratos de Arrendamiento que mantiene vigentes con seis de sus partes relacionadas, al 30 de junio de 2021 FIBRA EDUCA tiene arrendados los 59 inmuebles que conforman su Cartera del Patrimonio.

A continuación, se presentan los Ingresos por arrendamiento por el periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2021 y de forma acumulada del 1 de enero al 30 de junio de 2021, atendiendo a la distribución por segmento:

Segmento	Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	Acumulado Enero a Junio \$	2T \$	1T \$	Variación	
						2T 2021 / 1T 2021	
						\$	%
Planteles Universitarios	19	391,582	1,317,458	659,214	658,244	970	0.15
Oficinas	5	34,907	133,460	66,730	66,730	-	-
Centros de Aprendizaje	35	22,707	56,236	28,118	28,118	-	-
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>449,196</b>	<b>1,507,154</b>	<b>754,062</b>	<b>753,092</b>	<b>970</b>	<b>0.13</b>

**Nota 12 - Gastos de Operación y Mantenimiento**

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

	2T		Variación	
	2021 \$	2020 \$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	74,256	68,617	5,639	8.22
Seguros y Fianzas	3,990	2,160	1,830	84.72
Predial	1,484	1,527	(43)	(2.82)
<b>Total gastos de Operación y Mantenimiento</b>	<b>79,730</b>	<b>72,304</b>	<b>7,426</b>	<b>10.27</b>

	Enero a Junio		Variación	
	2021 \$	2020 \$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	146,899	136,090	10,809	7.94
Seguros y Fianzas	8,009	5,006	3,003	59.99
Predial	3,084	3,123	(39)	(1.25)
<b>Total gastos de Operación y Mantenimiento</b>	<b>157,992</b>	<b>144,219</b>	<b>13,773</b>	<b>9.55</b>

- (1) Corresponde a las actividades de mantenimiento de los Inmuebles de FIBRA EDUCA, de conformidad con lo establecido en el contrato de Mantenimiento y conservación que mantiene vigente el Fideicomiso con su Parte Relacionada Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C. El incremento en el costo de mantenimiento obedece a: i) durante el primer semestre de 2021, la inflación en México ha tenido un crecimiento acelerado, lo que ha impactado, entre otros, el costo del mantenimiento de los inmuebles y ii) con motivo de la suspensión de las clases presenciales, FIBRA EDUCA ha aprovechado para adelantar sus planes de mantenimiento.

### Nota 13 - Gastos de Administración

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

	2T		Variación	
	2021 \$	2020 \$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social	7,330	8,343	(1,013)	(12.14)
Emolumentos a los miembros de los Comités	949	1,010	(61)	(6.04)
Amortización de los derechos de arrendamiento (1)	687	686	1	0.15
Gastos generales de oficina	1,078	1,299	(221)	(17.01)
Honorarios profesionales	507	105	402	382.86
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	757	409	348	85.09
Otros	52	1,181	(1,129)	(95.60)
<b>Total gastos de Administración</b>	<b>11,360</b>	<b>13,033</b>	<b>(1,673)</b>	<b>(12.84)</b>

	Enero a Junio		Variación	
	2021 \$	2020 \$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social	17,330	16,771	559	3.33
Emolumentos a los miembros de los Comités	2,084	2,020	64	3.17
Amortización de los derechos de arrendamiento (1)	1,375	1,375	-	-
Gastos generales de oficina	2,094	2,364	(270)	(11.42)
Honorarios profesionales	733	375	358	95.47
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	1,664	1,521	143	9.40
Otros	92	1,225	(1,133)	(92.49)
<b>Total gastos de Administración</b>	<b>25,372</b>	<b>25,651</b>	<b>(279)</b>	<b>(1.09)</b>

- (1) Corresponde al contrato celebrado con su Parte Relacionada Postulando Ideas, S. A., referente al subarrendamiento del Inmueble donde se ubican las oficinas del Administrador. El tratamiento contable de esta transacción se registra conforme a los lineamientos señalados en la IFRS 16 "Arrendamientos", según se menciona a continuación:

<b>Derechos de Arrendamiento</b>	Junio 2021 \$	Diciembre 2020 \$
Saldo Inicial	35,754	38,506
Menos Amortización del año	(1,375)	(2,752)
<b>Saldo Final</b>	<b>34,379</b>	<b>35,754</b>

<b>Obligaciones de Arrendamiento al 30 de junio de 2021</b>	Corto plazo \$	Largo plazo \$	Total \$
Saldo Inicial	3,685	36,081	39,766
Traspaso de Largo a Corto Plazo	1,731	(1,731)	-
Intereses	175	1,713	1,888
Pagos realizados	(2,029)	(410)	(2,439)
Saldo Final	3,562	35,653	39,215

<b>Obligaciones de Arrendamiento al 31 de diciembre de 2020</b>	Corto plazo \$	Largo plazo \$	Total \$
Saldo Inicial	3,917	36,697	40,614
Traspaso de Largo a Corto Plazo	3,685	(3,685)	-
Intereses	791	3,069	3,860
Pagos realizados	(4,708)		(4,708)
Saldo Final	3,685	36,081	39,766

#### **Nota 14 - Información por Segmentos**

El Comité Técnico es la máxima autoridad para la toma de decisiones de las operaciones de FIBRA EDUCA. El Comité Técnico considera el negocio desde una perspectiva por segmento operativo al que pertenecen cada uno de los inmuebles que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, siendo estos: i) Planteles universitarios, ii) Centros de Aprendizaje y iii) Oficinas.

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

A continuación, se incluye la información por segmentos del 1 de abril al 30 de junio de 2021 y de forma acumulada del 1 de enero al 30 de junio de 2021:

Sector	Inmuebles	ABR m <sup>2</sup>	NOI 2021			
			Acumulado Enero a Junio		2T	
			\$	%	\$	%
Planteles Universitarios	19	391,582	1,171,031	88.89%	586,530	88.97%
Oficinas	5	34,907	111,667	83.67%	55,891	83.76%
Centros de Aprendizaje	35	22,707	42,567	75.69%	21,289	75.71%
Total	59	449,196	1,325,265	87.93%	663,710	88.02%

### **Nota 15 - Compromisos**

Al 30 de junio de 2021, FIBRA EDUCA tiene celebrados 13 contratos de arrendamiento. El monto de las rentas mínimas futuras por devengar, de conformidad con los contratos vigentes sin considerar las actualizaciones de los montos anuales y que tienen un remanente de entre 12 y 13 años, se analiza como se muestra a continuación:

Vencimiento	Importe \$
1 año	3,017,172
1 a 3 años	6,034,344
3 a 5 años	6,034,344
5 a 7 años	6,034,344
más de 7 años	16,122,948
Total	37,243,152

### **Nota 15 – Hechos posteriores**

1. El 23 de julio de 2021, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 8,608 CBFIs, que se encontraban en esa fecha en Tesorería, como pago del 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso, en cumplimiento a lo ofertado a los Tenedores y a las recomendaciones emitidas por empresas especializadas en materia de Gobierno Corporativo, en el sentido de pagar una parte de sus remuneraciones en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre Tenedores y Miembros Independientes de Comités. Una vez llevado a cabo lo anterior, los CBFIs en circulación emitidos por FIBRA EDUCA ascendieron a 1,227,431,159.
2. El 27 de julio de 2021, FIBRA EDUCA anunció al Público Inversionista que se realizará el pago en efectivo de la Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio, correspondiente a las operaciones celebradas en el 2T 2021, por \$686,827, a más tardar el 5 de agosto de 2021.

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de junio de 2021, fueron autorizados para su emisión el 20 de julio de 2021, por el Mtro. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).