



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 TERCER TRIMESTRE 2021

miércoles 3 de noviembre 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:

Raúl Martínez Solares Piña, Director General/RI

Juan Galindo Valdez, Director de Administración y Finanzas

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



FIBRA EDUCA

REPORTE TRIMESTAL

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE
2021 Y POR EL PERIODO
DEL 1 DE JULIO AL 30 DE
SEPTIEMBRE 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 POR 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 Tercer Trimestre de 2021; cifras que reflejan las operaciones del 1 de julio al 30 de septiembre de ese mismo año.

Para aquellos inversionistas que mantienen sus certificados desde la fecha de la colocación en el mercado bursátil hasta el cierre del 3T 2021, han obtenido un rendimiento del 137.05%, según se detalla en la **figura 1**.

Al cierre del 3T 2021 el precio de cotización por cada CBFI fue de \$41.15 pesos, teniendo una apreciación del 105.75%, respecto del precio de cotización inicial de \$20.00 pesos (27 de junio 2018), (véase “**Gráfica de precio de cotización por CBFI**”).

Desde la fecha de colocación de los CBFIs en el mercado bursátil y hasta el cierre del 3T 2021, FIBRA EDUCA ha distribuido \$6.2593 pesos por CBFI, que representa un rendimiento del 31.30% respecto al precio de cotización inicial de cada CBFI.

FIGURA 1

Desempeño del CBFI			Distribuciones en Efectivo		Retorno Total
Precio de cotización		Apreciación	en pesos por CBFI	Dividendo implícito Yield *	
27 de junio 2018	30 de septiembre de 2021				%
\$ 20.00	\$ 41.15	105.75%	\$ 6.2593	31.30%	137.05%

Porcentaje que representa el dividendo pagado por CBFI de junio 2018 a septiembre 2021 sobre el precio de cotización de la fecha de colocación de los CBFIs en el mercado bursátil.



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 por la contingencia sanitaria por la transmisión y propagación del virus SARS-Co-V2 (COVID-19), (véase gráfica de “**Distribuciones**”).



El 19 de octubre 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 3T 2021, por \$699,877 que se liquidará a más tardar el 9 de noviembre de 2021.

Los ingresos por arrendamiento del 3T 2021, son superiores en un 5.53% en comparación al mismo trimestre del ejercicio anterior, debido a las actualizaciones en el valor de las rentas mediante la aplicación del INPC, de aquellos contratos que han cumplido un año más de aniversario de vigencia. Los costos y gastos del Tercer Trimestre 2021 disminuyeron en un 7.44% respecto al Tercer Trimestre 2020, debido a que en ese periodo se liquidaron honorarios profesionales a los consultores que gestionaron la devolución del IVA.

El incremento de los ingresos por arrendamiento y a la disminución de gastos por los honorarios, descritos anteriormente, contribuyó a incrementar el FFO del periodo en \$50,720 (7.94%) respecto al del 3T 2020, logrando con ello una distribución trimestral por \$699,877, siendo mayor esta que la del mismo trimestre del año anterior en un 2.36%, todo ello en beneficio de nuestros Tenedores.

Los 59 inmuebles que conforman la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso, que tienen un ABR de 449,196 m2, se encuentran totalmente arrendados al cierre del 3T 2021.

Actualmente nuestros inmuebles, tanto del sector educativo como de oficinas cuentan con todas las medidas de seguridad e higiene, permitiéndole así a nuestros inquilinos continuar con sus operaciones. Así mismo, gran parte del personal del Administrador y de los operadores de las marcas Educativas que arriendan nuestros inmuebles, cuentan con el esquema completo de vacunación contra el COVID-19, permitiéndoles continuar con sus labores cotidianas, dando estabilidad a las operaciones de ambas partes.

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.

Con los recursos que FIBRA EDUCA destinó a finales del año pasado, por \$40,000 para el otorgamiento del "Programa de Becas Fibra Educa", y con la reciente constitución de la Fundación Fibra Educa, A. C, durante el 3T 2021, se convocó, seleccionó y se otorgaron 609 Becas a jóvenes mexicanos vulnerables provenientes de comunidades originarias y grupos en extrema pobreza, para que pudieran dar continuidad a sus estudios de nivel superior para el ciclo escolar 2021 - 2022, recién iniciado; cabe señalar que el 73% de los becarios corresponden al sexo femenino.

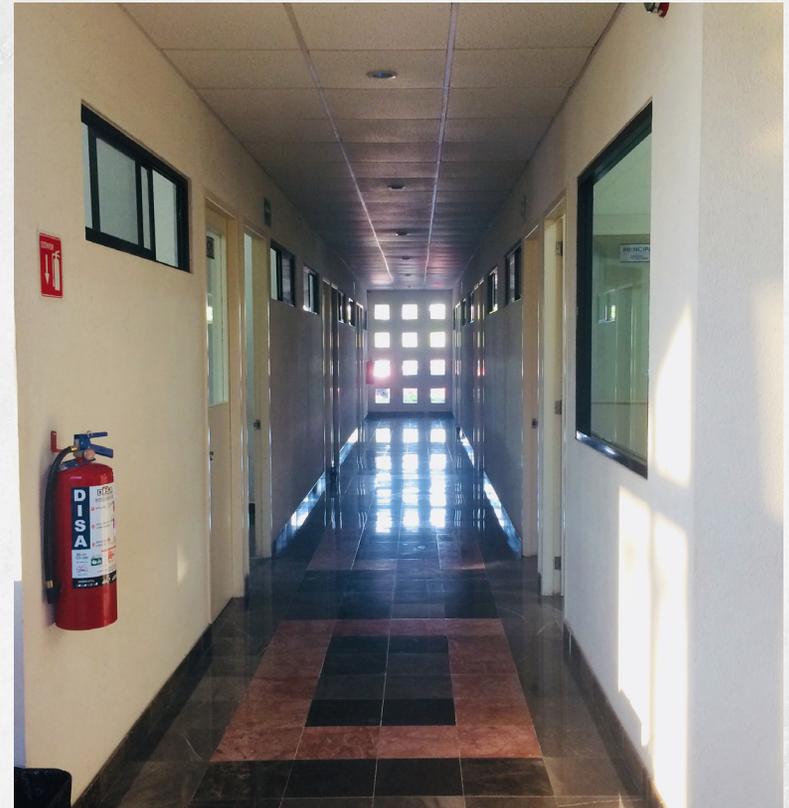
A fin de poder continuar con el "Programa de Becas Fibra Educa" en apoyo a jóvenes mexicanos vulnerables provenientes de comunidades originarias y grupos en extrema pobreza, en este trimestre hemos provisionado \$20,000 para destinarlos al siguiente ciclo escolar, dando así cumplimiento a lo señalado por la Asamblea de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2021, que menciona que se destinarán hasta el 1.35% de los ingresos anuales por arrendamiento durante los ejercicios 2021 y 2022.

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 TERCER TRIMESTRE 2021

CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS MEXICANOS, EXCEPTO POR EL NÚMERO, VALOR Y UTILIDAD POR CBFI O QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO



CDMX, 28 de octubre de 2021 - FIBRA EDUCA (BMV: EDUCA), primera y única Fibra en México enfocada a invertir en el Sector Inmobiliario perteneciente al sector Educativo en México, anuncia sus resultados no auditados del Tercer Trimestre de 2021 ("3T 2021") correspondientes a las operaciones celebradas por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre del mismo año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre 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 septiembre de 2021 y por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre 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.

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

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.



ACTUALIZACIÓN DE LOS EFECTOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS DERIVADOS POR LA PANDEMIA DE SARS-Co-V2.

Actualmente nuestros inmuebles, tanto del sector educativo como de oficinas cuentan con todas las medidas de seguridad e higiene, permitiéndole así a nuestros inquilinos continuar con sus operaciones. Así mismo, gran parte del personal del Administrador y de los operadores de las marcas Educativas que arriendan nuestros inmuebles, cuentan con el esquema completo de vacunación contra el COVID-19, permitiéndoles continuar con sus labores cotidianas, dando estabilidad a las operaciones de ambas partes.

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 septiembre 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 del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio. Durante el transcurso del 2021, el Fideicomiso ha liquidado tres Distribuciones por un total de \$2,056,272, que corresponden a las operaciones del 4T 2020, del 1T y 2T 2021.

El 19 de octubre 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 3T 2021, por \$699,877, misma que será liquida a más tardar, el 9 de noviembre de 2021.

Al 30 de septiembre de 2021, los Ejecutivos y personal administrativo trabajan alternando sus labores desde sus hogares y en las oficinas, respetando en todo momento el cuidado de nuestra gente al interior, poniendo su salud y bienestar como prioridad.

Al 30 de septiembre de 2021, el Administrador del Fideicomiso, no ha liquidado, ni ha 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 SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2021.

Distribuciones del Resultado Fiscal y reembolso de Patrimonio

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de tres Distribuciones en Efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio, según se describe en la **figura 2**.

Aprobación de la distribución	Fechas			Periodo de operaciones	Monto Total \$	Reparto por CBFi expresado en pesos
	Liquidación	Aplicación de ex-derecho	Registro			
2021:						
16 de febrero	4 de marzo	2 de marzo	3 de marzo	4T 2020	685,767	0.558709
20 de abril	13 de mayo	11 de mayo	12 de mayo	1T 2021	683,678	0.557003
20 de julio	5 de agosto	3 de agosto	4 de agosto	2T 2021	686,827	0.559565
				Total:	2,056,272	1.675277

FIGURA 2

Concepto	CBFis
CBFis en circulación al 1 de enero de 2021	1,227,374,736
Circulación de CBFis:	
Febrero	37,539
Abril	10,276
Julio	8,608
Total CBFis	56,423
CBFis en circulación al 30 de septiembre de 2021	1,227,431,159

FIGURA 3

Circulación de CBFis

FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 56,423 CBFis que se encontraban en Tesorería, en las fechas que se mencionan en la **figura 3**, para así poder liquidar el 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités a los que asistieron, por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2021, así como para realizar el pago anual del 50% de los incentivos a los Ejecutivos del

Administrador, por el cumplimiento de sus objetivos del ejercicio inmediato anterior, en atención 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 1,227,431,159.



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 en el sentido 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 3T 2021 Y DE FORMA ACUMULADA (POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021)

Los **Ingresos por Arrendamiento** del 3T 2021 fueron de **\$791,655** siendo superiores en un **5.53%** (**\$41,465**), respecto al mismo trimestre del año anterior. De igual forma los Ingresos acumulados al 3T 2021 (**\$2,298,809**) tuvieron un incremento del 4.07% (**\$89,948**), respecto del año anterior (\$2,208,861). (**gráfica 1**).

La **Utilidad de Operación** del 3T 2021 fue de **\$674,198**, superior en un **7.89%** (**\$49,298**), respecto a la del 3T 2020. De forma acumulada al 3T 2021 fue de \$1,997,988, superior en un **4.40%** (**\$84,287**), respecto del año anterior (\$1,913,701). (**gráfica 2**).

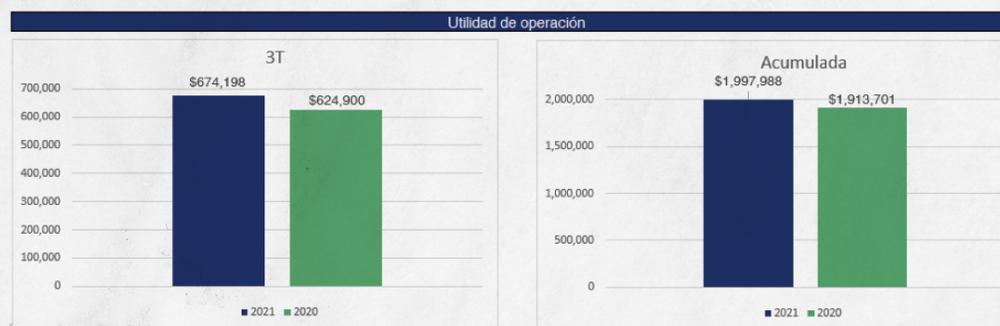
La **Utilidad Integral - Neta del Periodo** del 3T 2021 fue de **\$689,377**, teniendo un incremento del **7.94%** (**\$50,720**), en relación al 3T 2020. De forma acumulada al 3T 2021 fue de **\$2,040,382**, representando un incremento del **4.65%** (**\$90,596**), respecto del año anterior (\$1,949,786). (**gráfica 3**).

El **NOI** del 3T 2021 fue de **\$694,936** lo que representa un **incremento del 7.64%** (**\$49,300**), respecto al 3T 2020 (\$645,636) y de forma acumulada al 3T 2021 fue de **\$2,020,201**, teniendo un incremento respecto del año anterior del **4.35%** (**\$84,297**). (**gráfica 4**).

- El **margen del NOI** del 3T 2021 fue de **87.78%** (86.06% del mismo trimestre del año anterior). De forma acumulada al 3T 2021 y 2020 fue de **87.88%** y 87.64%, respectivamente.



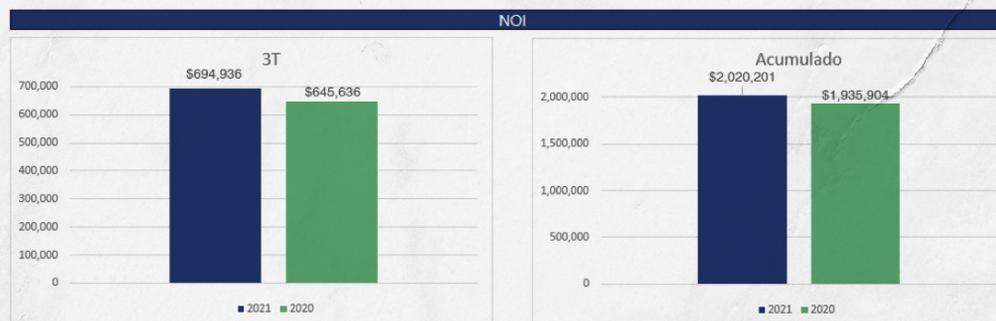
gráfica 1



gráfica 2



gráfica 3



gráfica 4

• El **FFO** del 3T 2021 fue de **\$689,377**, que representa un **incremento de \$50,720 (7.94%)** respecto al del mismo trimestre del año anterior. De forma acumulada al 3T 2021 fue de **\$2,040,382**, representando un aumento del **4.65% (\$90,596)**, respecto del año anterior. (**gráfica 5**).

El **AFFO** del 3T 2021 fue de **\$699,877**, siendo **superior** al del 3T 2020 en un **2.36% (\$16,120)**, que representó un incremento de **\$0.013108** pesos por CBFi. De forma acumulada al 3T 2021 fue de **\$2,070,382** teniendo un incremento respecto del año anterior del **5.75% (\$112,596)**. (**gráfica 6**).

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DEL PERIODO.

En la **figura 4** se presenta un resumen de los resultados de las operaciones de FIBRA EDUCA por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2021 y 2020.

1. Ingresos por Arrendamiento

Los Ingresos por Arrendamiento del Tercer Trimestre de 2021, son superiores a los del mismo trimestre del ejercicio anterior, debido a las actualizaciones en el valor de las Rentas, de aquellos contratos que han cumplido un año más de aniversario de vigencia, mediante la aplicación del Índice Nacional de Precios al Consumidor en términos de lo establecido en dichos contratos.

2. Costos y gastos

En el 3T 2020, el Fideicomiso liquidó los honorarios profesionales de los consultores que gestionaron la devolución del IVA, que se obtuvo por parte del SAT el 3 de julio de 2020.

3. Gastos de Responsabilidad Social

A fin de poder continuar con el "Programa de Becas Fibra Educa" en apoyo a jóvenes mexicanos vulnerables provenientes de comunidades originarias y grupos en extrema pobreza, en este trimestre hemos provisionado \$20,000 para destinarlos al siguiente ciclo escolar, dando así cumplimiento a lo señalado por la Asamblea de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2021, que menciona que se destinarán hasta el 1.35% de los ingresos anuales por arrendamiento durante los ejercicios 2021 y 2022.

4. FFO y AFFO

El FFO del periodo fue superior en \$50,720 respecto al del 3T 2020, obedeciendo este cambio principalmente al incremento de los ingresos por arrendamiento y a la disminución de gastos por los honorarios, descritos en los numerales anteriores.

Para la determinación del AFFO se tomó como base el FFO del periodo por \$689,377, sumándole un reparto de excedente de efectivo por \$34,000 y disminuyéndole una reserva de Capex por \$23,500, quedando así un AFFO de \$699,877.



gráfica 5



gráfica 6

Resultado	3T		Variación	
	2021	2020	\$	%
Ingresos por Arrendamiento (1)	791,655	750,190	41,465	5.53
Costos y gastos (2)	97,457	105,290	(7,833)	(7.44)
	694,198	644,900	49,298	7.64
Gastos de Responsabilidad Social (3)	20,000	20,000	-	-
Utilidad de operación	674,198	624,900	49,298	7.89
Resultado de Financiamiento - Neto	15,179	13,757	1,422	10.34
Utilidad Integral - Neta del periodo	689,377	638,657	50,720	7.94
NOI	694,936	645,636	49,300	7.64
Margen NOI	87.78%	86.06%		1.72
FFO (4)	689,377	638,657	50,720	7.94
AFFO (4)	699,877	683,757	16,120	2.36
No. De CBFIs	1,227,431,159	1,227,374,736	56,423	0.005
AFFO por certificado	0.570197	0.557089	0.013108	2.35
ABR (m ²)	449,196	449,196		

FIGURA 4

SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

FIGURA 5

En la **figura 5** se presentan los principales rubros del Estado de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

Al 30 de septiembre 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, en su sesión celebrada el 19 de octubre de 2021, previa opinión del Comité de Auditoría en sesión celebrada el 12 de octubre del mismo año, correspondiente a las operaciones del 3T 2021 por \$699,877.

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 \$316,186, respecto al que tenía al cierre del ejercicio anterior. Estos recursos fueron empleados, principalmente para pagar los trabajos relacionados con la construcción de canchas de fútbol y albercas, en algunos Inmuebles del sector educativo por \$52,879 y el remanente lo conserva en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo.

El incremento en los pasivos circulantes al 30 de septiembre de 2021 obedece principalmente a la provisión de \$20,000 de los recursos que se destinarán al "Programa de Becas Educativas Fibra Educa", como parte de la estrategia de ASG que mantiene el Fideicomiso.

Concepto	Septiembre 2021 \$	Diciembre 2020 \$	Variación	
			\$	%
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,728,558	1,442,769	285,789	19.81
IVA por recuperar	142,245	458,431	(316,186)	(68.97)
Total activo circulante	1,877,318	1,910,102	(32,784)	(1.72)
Propiedades de Inversión	26,805,035	26,752,156	52,879	0.20
Total Activo	28,717,582	28,699,664	17,918	0.06
Pasivo				
Pasivo circulante	58,756	26,176	32,580	124.47
Pasivo no circulante	35,581	36,181	(600)	(1.66)
Total Pasivo	94,337	62,357	31,980	51.29
Patrimonio Contable				
Patrimonio contribuido - Neto	24,856,967	25,719,520	(862,553)	(3.35)
Utilidades acumuladas	3,766,278	2,917,787	848,491	29.08
Total Patrimonio Contable	28,623,245	28,637,307	(14,062)	(0.05)

FLUJOS DE EFECTIVO

FIGURA 6

Concepto	Septiembre 2021 \$	Septiembre 2020 \$	Variación	
			\$	%
Utilidad del período antes de impuestos a la utilidad	2,040,382	1,949,786	90,596	4.65
Efectivo neto generado por actividades de la operación	2,353,367	2,524,886	(171,519)	(6.79)
Efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión	(7,655)	38,902	(46,557)	(119.68)
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento	(2,059,923)	(1,934,137)	125,786	6.50
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	285,789	629,651	(343,862)	(54.61)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,728,558	1,422,781	305,777	21.49

En la **figura 6** se presenta un resumen de los principales rubros y movimientos de los Flujos de Efectivo al 30 de septiembre de 2021 y 2020.

- El Efectivo neto generado por actividades de operación al 30 de septiembre de 2020, fue superior al del mismo periodo del ejercicio actual, debido principalmente a la devolución obtenida por parte del SAT en el 3T de 2020, por \$277,106.
- Durante el 1T 2021, como parte de las actividades de mejoras a las Propiedades 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 septiembre de 2021, FIBRA EDUCA ha liquidado tres Distribuciones en efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio de las operaciones correspondientes al 4T 2020, 1T y 2T de 2021, por un total de \$2,056,272, siendo estas superiores a las repartidas en el mismo periodo del ejercicio anterior por \$125,670.

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

Durante el Tercer Trimestre 2021 hemos llevado a cabo las siguientes acciones con el fin de implementar algunos temas materiales de ASG.

Programa de Becas Fibra Educa

Con los recursos que FIBRA EDUCA destinó a finales del año pasado, por \$40,000 para el otorgamiento del “Programa de Becas Fibra Educa”, y con la reciente constitución de la Fundación Fibra Educa, A. C. durante el 3T 2021, se convocó, seleccionó y se otorgaron 609 Becas a jóvenes mexicanos vulnerables provenientes de comunidades originarias y grupos en extrema pobreza, para que pudieran dar continuidad a sus estudios de nivel superior para el ciclo escolar 2021 - 2022, recién iniciado.

A fin de poder continuar con el “Programa de Becas Fibra Educa” en apoyo a jóvenes mexicanos vulnerables provenientes de comunidades originarias y grupos en extrema pobreza, en este trimestre hemos provisionado \$20,000, para destinarlos al siguiente ciclo escolar, dando así cumplimiento a lo señalado por la Asamblea de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2021, que menciona que se destinarán hasta el 1.35% de los ingresos anuales por arrendamiento durante el ejercicio 2021 y 2022.

Mejoras a las políticas de Gobernanza

Actualmente nos encontramos elaborando e implementando mejoras a las políticas para reforzar temas de Gobernanza, alineados con los criterios de ASG, de acuerdo con los estándares GRI (Global Reporting Initiative).

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 privado de bajo costo en México, ofreciendo a los Tenedores de FIBRA EDUCA, acceso a oportunidades inmobiliarias, con potenciales rendimientos.



PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Al 30 de septiembre 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 m² (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 m². Al

cierre del 3T 2021, 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 en la **figura 7**.

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²
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
Total	19	391,582	35	22,707	5	34,907	59	449,196

FIGURA 7

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. Los contratos de arrendamiento tienen una vigencia de 15 años, y actualmente el remanente de estos contratos oscila entre los 12 y 13 años.

Rehabilitación y Remodelación

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, con una inversión total de \$52,879; para dichos efectos contrató a su Parte Relacionada Marco Empresarial con Ideales Económicos, S. A. de C. V.; estos trabajos fueron supervisados por el Administrador. Estos trabajos constituyen una mejora en los espacios educativos, haciéndolos más atractivos y funcionales a nuestros Arrendatarios.

Desarrollos Inmobiliarios

Actualmente, existen dos inmuebles en desarrollo, a cargo de nuestros Arrendatarios, guardando el siguiente estatus:



imagen 1

ICEL Pachuca (ABR: 42,000 m2): La construcción se ha concluido y actualmente se están realizando trabajos de bardeo perimetral. (imagen 1).

Universidad Lamar Tepatitlán (ABR: 38,300 m2): Actualmente se está realizando la cimentación y terracerías para los edificios. (imagen 2).

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.



imagen 2

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 apearse

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 en la **figura 8**.

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% y los derechos de voto restante, serán ejercidos 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% y los derechos de voto restantes serán ejercido en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores diferentes al Fideicomiso Nacer.

FIGURA 8

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. Al 30 de septiembre de 2021, el Capital Humano del Administrador se distribuye según se muestra en la **figura 9**.

Capital Humano	#	% Género	
		Femenino	Masculino
Ejecutivos	5	20	80
Administrativos	28	43	57
Total	33	39	61

FIGURA 9

FIGURA 10

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 revolvable 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.

Reforma legislativa en materia de Subcontratación

El pasado 20 de abril de 2021 la Cámara de Senadores del Congreso de la Unión aprobó el Dictamen por el que se adicionan y derogan diversos artículos de la Ley Federal del Trabajo, Ley del Seguro Social, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Código Fiscal de la Federación, Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Ley del Impuesto al Valor Agregado, mismo que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de abril del 2021, que entre otros temas, prohíbe la subcontratación, considerada como el servicio consistente en que una persona física o moral proporcione o ponga a disposición trabajadores propios en beneficio de otra.

La Administración analizó y revisó la estructura con la que ha operado el Fideicomiso (véase inciso J “Mercado de Capitales”, numeral I “Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores” del Reporte Anual del ejercicio 2020), concluyendo que dicha estructura prevalecerá, sin infringir en las disposiciones señaladas en el Dictamen descrito en el párrafo anterior, es decir, que ni al Fideicomiso ni al Administrador les representará costos, responsabilidades, ni riesgos adicionales a los ya existentes (véase inciso C “Factores de riesgo” de la sección “INFORMACIÓN GENERAL” del Reporte Anual 2020). Estas conclusiones convergen con la postura de la AMFIBRA como representante del gremio de las Fibras en México.

VALOR DEL CBFÍ

Para aquellos inversionistas que mantienen sus certificados desde la fecha de la colocación en el mercado bursátil (27 de junio de 2018) hasta el cierre del 3T 2021, han obtenido un rendimiento del 137.05%, según se detalla en la **figura 10**.

Desempeño del CBFÍ		Apreciación	Distribuciones en Efectivo		Retorno Total
Precio de cotización			en pesos por CBFÍ	Dividendo implícito Yield *	
27 de junio 2018	30 de septiembre de 2021	%			\$
\$ 20.00	\$ 41.15	105.75%	6.2593	31.30%	137.05%

Porcentaje que representa el dividendo pagado por CBFÍ de junio 2018 a septiembre 2021 sobre el precio de cotización de la fecha de colocación de los CBFÍs en el mercado bursátil.



Al cierre del 3T 2021, el precio de cotización por cada CBFÍ es de \$41.15 pesos, teniendo una apreciación del 105.75%, respecto del precio de cotización inicial de \$20.00 pesos (27 de junio 2018). (véase “**Gráfica del precio de cotización por CBFÍ**”).

Desde la fecha de colocación de los CBFÍs en el mercado bursátil y hasta el cierre del 3T 2021, FIBRA EDUCA ha distribuido \$6.2593 pesos por CBFÍ, que representa un rendimiento del 31.30% respecto al precio de cotización inicial de cada CBFÍ.

Precio de cotización de los CBFÍs (en pesos mexicanos)	3T 2021		
	Julio	Agosto	Septiembre
Cierre	36.55	40.97	41.15
Máximo	38.00	41.18	41.50
Mínimo	35.50	37.50	40.92
Volumen operado (1)	321,700	9,816	334,236

(1) Volumen de operación mensual

FIGURA 11

En la **figura 11** y gráfica “Valor del CBFÍ durante el 3T 2021” se muestra el comportamiento del precio de cotización de los CBFÍs, que cotizan en la BMV, bajo la clave de cotización “EDUCA 18, durante el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2021.



INFORMACIÓN A LA CNBV, BMV Y AL PÚBLICO INVERSIONISTA

El Reporte del Tercer 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://xbri.cnbv.gob.mx/visorXbri.html#/enviosInformacionFinanciera>
<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 Tercer Trimestre del 2021. Es recomendable que este documento sea leído conjuntamente con: i) el Reporte del Tercer 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.



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.



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 4)											
Al 30 de septiembre de 2021 y 31 diciembre de 2020											
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos											
Activo	Nota	Septiembre 2021	Diciembre 2020	Variación Septiembre 2021 - Diciembre 2020		Nota	Septiembre 2021	Diciembre 2020	Variación Septiembre 2021 - Diciembre 2020		
		\$	\$	\$	%		\$	\$	\$	%	
ACTIVO CIRCULANTE:						PASIVO y Patrimonio Contable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,728,558	1,442,769	285,789	19.81	PASIVO CIRCULANTE:					
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	-	630	(630)	(100.00)	Proveedores y pasivos acumulados	13	5,584	4,977	607	12.20
Pagos anticipados		6,515	8,272	(1,757)	(21.24)	Obligaciones de arrendamiento	13	3,508	3,685	(177)	(4.80)
Impuesto al valor agregado por recuperar	6	142,245	458,431	(316,186)	(68.97)	Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	49,067	15,948	33,119	207.67
Total del activo circulante		1,877,318	1,910,102	(32,784)	(1.72)	Otros impuestos retenidos		597	1,566	(969)	(61.88)
						Total del pasivo circulante		58,756	26,176	32,580	124.47
ACTIVO NO CIRCULANTE:						PASIVO NO CIRCULANTE:					
Propiedades de Inversión	7	26,805,035	26,752,156	52,879	0.20	Beneficios a los Empleados	9	142	100	42	42.00
Equipo de cómputo - Neto		150	237	(87)	(36.71)	Obligaciones por arrendamiento	13	35,439	36,081	(642)	(1.78)
Derechos de arrendamiento	13	33,691	35,754	(2,063)	(5.77)	Total del pasivo no circulante		35,581	36,181	(600)	(1.66)
Otros activos no financieros		1,388	1,415	(27)	(1.91)	Total del pasivo		94,337	62,357	31,980	51.29
Total del activo no circulante		26,840,264	26,789,562	50,702	0.19	PATRIMONIO CONTABLE:					
						Patrimonio contribuido - Neto	10	25,222,104	26,084,657	(862,553)	(3.31)
Total del activo		28,717,582	28,699,664	17,918	0.06	Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)	-	-
						Utilidades acumuladas		3,766,278	2,917,787	848,491	29.08
						Total Patrimonio participación controladora		28,623,245	28,637,307	(14,062)	(0.05)
						Participación no controladora		28,623,245	28,637,307	(14,062)	(0.05)
						Total Patrimonio		28,717,582	28,699,664	17,918	0.06
						Total del Pasivo y Patrimonio Contable					

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 comprendidos del 1 de julio al 30 de septiembre de 2021 y 2020					
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs					
	Nota	3T		Variación	
		2021 \$	2020 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	791,655	750,190	41,465	5.53
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	12	85,182	85,751	(569)	(0.66)
Administración	13	12,275	19,539	(7,264)	(37.18)
Total de gastos		97,457	105,290	(7,833)	(7.44)
		694,198	644,900	49,298	7.64
Gastos de Responsabilidad Social	8	20,000	20,000	-	-
Utilidad de operación		674,198	624,900	49,298	7.89
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	16,131	14,685	1,446	9.85
Intereses a cargo		(944)	(965)	(21)	(2.18)
Otros ingresos (gastos) - Neto		(8)	37	45	121.62
Total Resultado de Financiamiento		15,179	13,757	1,422	10.34
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		689,377	638,657	50,720	7.94
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del periodo		689,377	638,657	50,720	7.94
Utilidad del ejercicio atribuible a:					
Participación Controladora		689,377	638,657	50,720	7.94
Participación no controladora					
Utilidad Integral Neta del periodo		689,377	638,657	50,720	7.94
Número de CBFIs promedio ponderado a la fecha de cierre de cada periodo		1,227,322,506	1,227,293,503	29,003	0.0024
Utilidad Integral Neta Básica por CBFi a la fecha de cierre del periodo	10	0.561692	0.520378	0.041313	7.94

**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 comprendidos del 1 de enero al 30 de septiembre 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 Septiembre		Variación	
		2021 \$	2020 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	2,298,809	2,208,861	89,948	4.07
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	12	243,174	229,970	13,204	5.74
Administración	13	37,647	45,190	(7,543)	(16.69)
Total de gastos		280,821	275,160	5,661	2.06
		2,017,988	1,933,701	84,287	4.36
Gastos de Responsabilidad Social	8	20,000	20,000	-	-
Utilidad de operación		1,997,988	1,913,701	84,287	4.40
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	45,260	38,961	6,299	16.17
Intereses a cargo	13	(2,832)	(2,895)	(63)	(2.18)
Otros (gastos) ingresos - Neto		(34)	19	53	(278.95)
Total Resultado de Financiamiento		42,394	36,085	6,309	17.48
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		2,040,382	1,949,786	90,596	4.65
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del periodo		2,040,382	1,949,786	90,596	4.65
Utilidad del ejercicio atribuible a:					
Participación Controladora		2,040,382	1,949,786	90,596	4.65
Participación no controladora					
Utilidad Neta del periodo		2,040,382	1,949,786	90,596	4.65
Número de CBFIs promedio ponderado a la fecha de cierre de cada periodo		1,227,322,506	1,227,293,503	29,003	0.002
Utilidad Integral Neta Básica por CBFi a la fecha de cierre del periodo	10	1.662466	1.588688	0.073778	4.64

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

**Estados de Cambios en el Patrimonio Contable Consolidados Condensados Intermedios
(no auditados) (Notas 1 a 4 y 10)**

Al 30 de septiembre 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	(864,381)		(1,191,891)	(2,056,272)		(2,056,272)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	1,828			1,828		1,828
Utilidad Integral Neta del periodo			2,040,382	2,040,382		2,040,382
Saldos al 30 de septiembre de 2021	25,222,104	(365,137)	3,766,278	28,623,245		28,623,245

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 4)			
Por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2021 y 2020			
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos			
	Nota	Septiembre	
		2021 \$	2020 \$
Utilidad del período antes de impuestos a la utilidad		2,040,382	1,949,786
Ajustes a la Utilidad			
Intereses a favor	5	(45,260)	(38,961)
Intereses a cargo	13	2,832	2,895
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	10	1,828	1,772
Depreciación y Amortización del año (principalmente derechos de arrendamiento)	13	2,213	2,203
Efectivo Generado por resultados		2,001,995	1,917,695
Actividades de operación:			
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	630	1,003
Disminución (aumento) en pagos anticipados		1,757	(3,291)
Disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar	6	316,186	586,723
Aumento en Proveedores y pasivos acumulados		607	493
Aumento en Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	33,119	23,769
Disminución en otros impuestos retenidos por pagar		(969)	(1,539)
Aumento en Beneficios a los Empleados	9	42	33
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo		351,372	607,191
Aumento de efectivo neto por la operación		2,353,367	2,524,886
Actividades de inversión:			
Intereses a favor	5	45,260	38,961
Propiedades de Inversión	7	(52,879)	-
Equipo de cómputo		(36)	(59)
Efectivo (utilizado) generado en actividades de inversión		(7,655)	38,902
Actividades de financiamiento:			
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	13	(3,651)	(3,535)
Distribuciones del Resultado Fiscal y reembolso de Patrimonio	10	(2,056,272)	(1,930,602)
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento		(2,059,923)	(1,934,137)
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		285,789	629,651
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,442,769	793,130
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		1,728,558	1,422,781

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

**Conciliación NOI / FFO / AFFO
Del 3T 2021 y 2020**

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

Concepto	Nota	3T		Variación	
		2021 \$	2020 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	791,655	750,190	41,465	5.53
Utilidad de operación		674,198	624,900	49,298	7.89
Gastos de Responsabilidad Social		20,000	20,000	-	-
Depreciación y Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	13	738	736	2	0.27
NOI	14	694,936	645,636	49,300	7.64
Margen NOI		87.78%	86.06%		1.72
Utilidad integral - Neta del periodo		689,377	638,657	50,720	7.94
FFO		689,377	638,657	50,720	7.94
Reparto de excedente de efectivo		34,000	68,000	(34,000)	(50.00)
Capex		(23,500)	(22,900)	(600)	2.62
AFFO		699,877	683,757	16,120	2.36
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,431,159	1,227,374,736	56,423	0.005
AFFO por CBFIs		0.570197	0.557089	0.013108	2.35

**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 comprendidos del 1 de enero al 30 de septiembre de 2021 y 2020

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

Concepto	Nota	Enero a Septiembre		Variación	
		2021 \$	2020 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	2,298,809	2,208,861	89,948	4.07
Utilidad de operación		1,997,988	1,913,701	84,287	4.40
Gastos de Responsabilidad Social		20,000	20,000	-	-
Depreciación y Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	13	2,213	2,203	10	0.45
NOI	14	2,020,201	1,935,904	84,297	4.35
Margen NOI		87.88%	87.64%		0.24
Utilidad integral - Neta del periodo		2,040,382	1,949,786	90,596	4.65
FFO		2,040,382	1,949,786	90,596	4.65
Reparto de excedente de efectivo		92,000	68,000	24,000	35.29
Capex		(62,000)	(60,000)	2,000	3.33
AFFO		2,070,382	1,957,786	112,596	5.75
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,431,159	1,227,374,736	56,423	0.005
AFFO por CBFIs		1.686760	1.595100	0.091660	5.75

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)

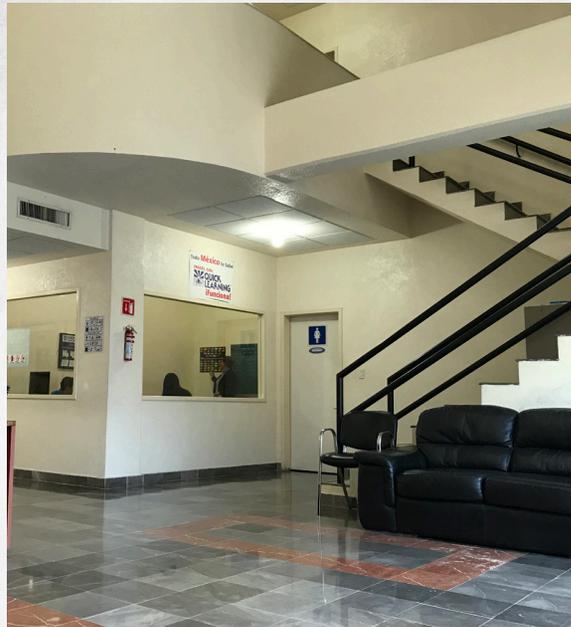
Nota 1 - Historia y Actividad del Fideicomiso

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 indefinida 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.

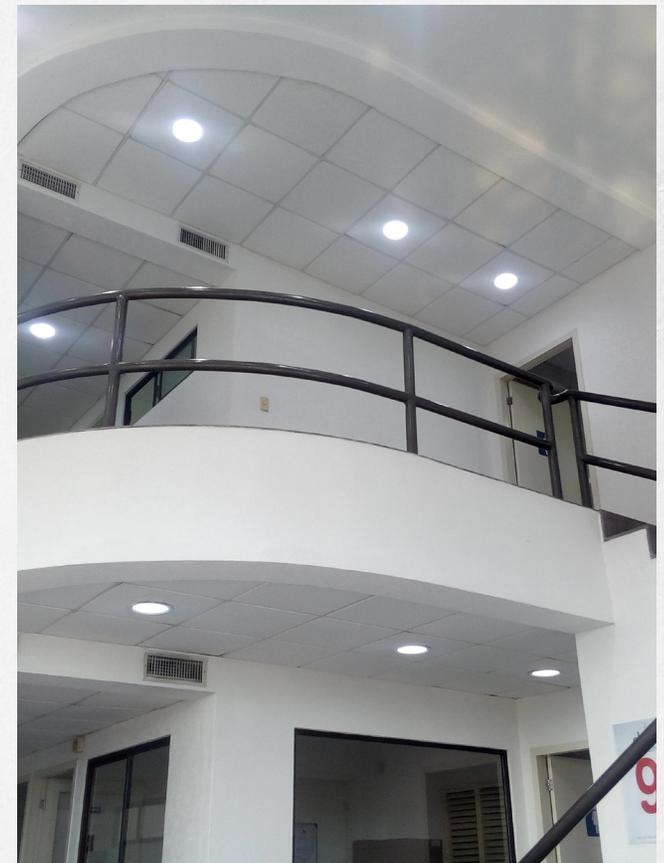
FIBRA EDUCA, mantiene una inversión permanente equivalente al 99.99% en el Capital Social de Fibra Educa Management, S. C. (el "Administrador" o "FEM"). El 15 de marzo de 2018, el Fideicomiso F/3277 y FEM celebraron un contrato de prestación de servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento (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 revolvable 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 revolvable 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 septiembre 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 EDUCA 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 EDUCA no tuvo ninguna operación.



Con motivo de las operaciones de formación iniciales del Fideicomiso, el 27 de junio de 2018, se 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 m², 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 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 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 3T 2021, es de \$41.15 pesos, teniendo una apreciación del 105.75%. Desde la fecha de colocación de los CBFIs en el mercado bursátil y hasta el cierre del 3T 2021, FIBRA EDUCA ha distribuido \$6.2593 pesos por CBFI, representando un rendimiento del 31.30% respecto al precio de cotización inicial de cada CBFI.

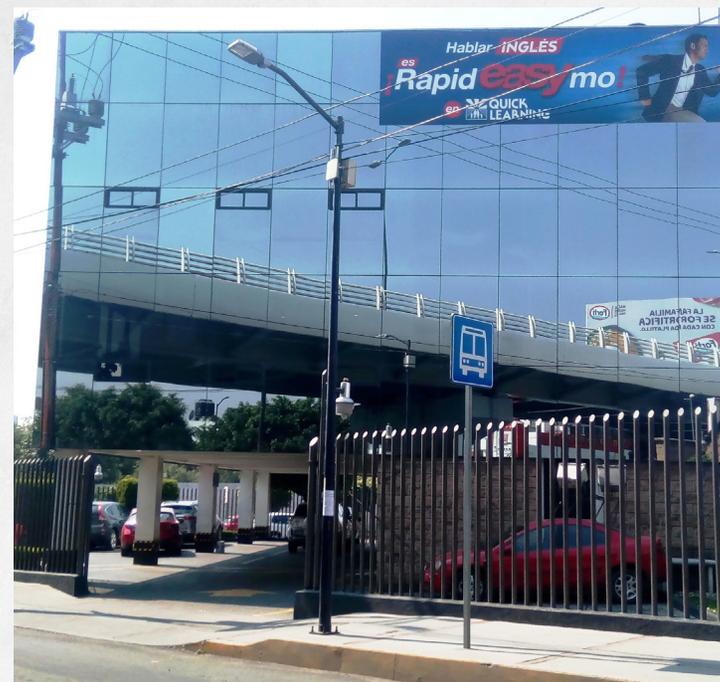
El 6 de diciembre de 2019, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó, como consecuencia

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 m², 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 de condición suspensiva, y entraron en vigor a partir de las fechas en que fueron adquiridos los Inmuebles.

Al 30 de septiembre de 2021 las Propiedades de Inversión de FIBRA EDUCA tienen un ABR de 449,196 m² según se detalla a continuación: i) 54 inmuebles pertenecientes al sector educativo con un ABR de 414,289 m² y ii) 5 inmuebles correspondientes al sector de oficinas con un ABR de 34,907 m². 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 septiembre de 2021, el plazo remanente de estos contratos oscila entre los 12 y 13 años. (Véase Nota 11).

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. (Véase Nota 10).





Eventos relevantes ocurridos del 1 de enero al 30 de septiembre de 2021

1. FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 56,423 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 por las sesiones a las que asistieron 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 1,227,431,159.

2. FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio en Efectivo por \$2,056,272, 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 septiembre 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. Es recomendable que los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2021 y por el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2021, sean 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 del 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

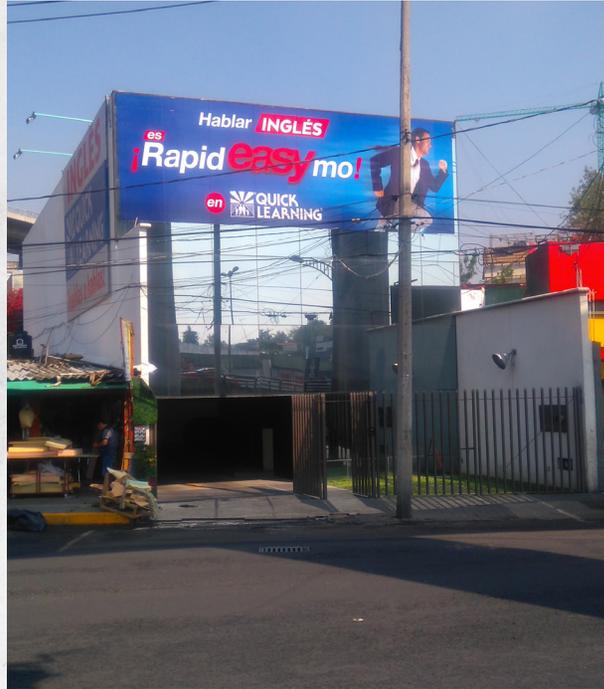
Actualmente nuestros inmuebles, tanto del sector educativo como de oficinas cuentan con todas las medidas de seguridad e higiene, permitiéndole así a nuestros inquilinos continuar con sus operaciones. Así mismo, gran parte del personal del Administrador y de los operadores de las marcas Educativas que arriendan nuestros inmuebles, cuentan con el esquema completo de vacunación contra el COVID-19, dando estabilidad a las operaciones de ambas partes.

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 derivados de la Pandemia.

Al 30 de septiembre 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 del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio. Durante el transcurso del 2021, el Fideicomiso ha liquidado tres Distribuciones por un total de \$2,056,272, que corresponden a las operaciones del 4T 2020 y del 1T y 2T 2021. Las fechas en que fueron liquidadas las distribuciones, se mencionan en la Nota 10.



El 19 de octubre 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 3T 2021, por \$699,877, misma que será liquidada a más tardar, el 9 de noviembre de 2021.

Al 30 de septiembre de 2021, los Ejecutivos y personal administrativo trabajan alternando sus labores desde sus hogares y en las oficinas, respetando en todo momento el cuidado de nuestra gente al interior, poniendo su salud y bienestar como prioridad.

Al 30 de septiembre de 2021, el Administrador del Fideicomiso, no ha liquidado, ni ha 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	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 – 2020	IFRS 9 Instrumentos Financieros

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 la IAS 1 Clasificación de Pasivos como Circulante y no-circulante

Las modificaciones a la 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, la norma aclara 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 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

Contratos de Seguro

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)

Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Modificaciones a IAS 16

Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados

Modificaciones a IAS 37

Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato

Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020

Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura

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. En la **figura 12**, se presenta la integración de dicho saldo, así como sus principales características.

FIGURA 12

	Septiembre 2021 \$	Diciembre 2020 \$	Variación Septiembre 2021 - Diciembre 2020	
			\$	%
No. de Títulos (1)	2,663,351	10,757,484	(8,094,133)	(75.24)
Tasa	4.58%	4.34%		
Plazo	1 Día	1 Día		
Monto de la Inversión Efectivo en Bancos	1,728,517 41	1,442,711 58	285,806 (17)	19.81 (29.31)
Total efectivo y equivalentes de efectivo	1,728,558	1,442,769	285,789	19.81

El precio de mercado de los títulos es diferente en cada uno de los periodos reportados.

Los intereses a favor obtenidos de estas inversiones por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2021 y 2020, ascendieron a \$16,131 y \$14,685,

respectivamente y de \$45,260 y \$38,961 por el periodo acumulado comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2021 y 2020, respectivamente.

Nota 6 - Impuesto al Valor Agregado por recuperar

En la **figura 13** 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 septiembre de 2021

y del 1 de enero al 31 diciembre de 2020.

En el 3T 2020, FIBRA EDUCA recibió por parte del Servicio de Administración Tributaria \$277,106, por concepto de la devolución de I.V.A. que había solicitado previamente.

	Septiembre 2021 \$	Diciembre 2020 \$	Variación Septiembre 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	(367,809)	(473,493)	(105,684)	(22.32)
IVA acreditable principalmente por servicios de mantenimiento, honorarios, entre otros	51,624	61,912	(10,288)	(16.62)
Saldo al cierre del periodo	142,245	458,431	(316,186)	(68.97)

FIGURA 13

Nota 7 - Propiedades de Inversión

Al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las Propiedades de Inversión se integran como se muestra en la **figura 14**

1) 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, con una inversión total de \$52,879; para dichos efectos contrató a su Parte Relacionada Marco Empresarial con Ideales Económicos, S. A. de C. V.; estos trabajos fueron supervisados por el Administrador. Estos trabajos 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 m² y ii) 5 Inmuebles del sector de oficinas con un ABR 34,907 m².

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 se ha concluido y actualmente se están realizando trabajos de bardeo perimetral.
- Universidad Lamar Tepatlán: Actualmente se está realizando la cimentación y terracerías para los edificios.

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 en la **figura 15**.



	Diciembre 2020	Adiciones	Bajas	Otros movimientos (1)	Septiembre 2021
	\$	\$	\$	\$	\$
Usufructo	5,855,010	-	-	-	5,855,010
Nuda Construcción y Terrenos	6,796,423	-	-	-	6,796,423
Construcción	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

FIGURA 14

Estado	Planteles Universitarios		Centros de Aprendizaje		Oficinas		Totales	
	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²	No. Inm.	ABR m ²
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
Total	19	391,582	35	22,707	5	34,907	59	449,196

FIGURA 15

Nota 8 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas

Al 30 de septiembre de 2021 y 31 diciembre de 2020, FIBRA EDUCA tiene las cuentas por cobrar y por pagar que se indican en la **figura 16**.

(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.

(3) En Asamblea de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2021, se aprobó donar hasta el 1.35%

del total de los Ingresos por Arrendamiento durante los ejercicios 2021 y 2022, para beneficiar a jóvenes mexicanos vulnerables provenientes de comunidades originarias y grupos en extrema pobreza, preferentemente a personas del sexo femenino, para que puedan continuar con sus estudios de nivel superior. Al 30 de septiembre de 2021, FIBRA EDUCA ha provisionado \$20,000 de los recursos que se destinarán al "Programa de Becas Educativas Fibra Educa", y se tienen contemplado liquidarse en el siguiente Trimestre del año.

Las operaciones con partes relacionadas de: i) remodelación de inmuebles; ii) pagos con CBFIs, iii) ingresos por arrendamiento; iv) mantenimiento y, v) subarrendamiento se presentan en las Notas 7, 10, 11, 12 y 13, respectivamente.

	Septiembre 2021	Diciembre 2020	Variación Septiembre 2021 - Diciembre 2020	
			\$	%
Cuentas por cobrar				
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)
Cuentas por pagar				
Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C. (2)	29,067	15,948	13,119	82.26
Nacer Global (3)	20,000	-	20,000	100.00
	49,067	15,948	33,119	207.67

FIGURA 16

Nota 9 - Beneficios a los Empleados

En la **figura 17**, 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	42
Saldo al 30 de septiembre de 2021	142

FIGURA 17

Nota 10 - Patrimonio Contable

Como se menciona en la Nota 1, FIBRA EDUCA ha puesto en circulación 56,423 CBFIs con la finalidad de pagar el 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso de las sesiones que asistieron por el periodo

comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2021 y el 50% de los Incentivos pagaderos anualmente a los Directivos del Administrador, por el cumplimiento de sus objetivos del ejercicio inmediato anterior, equivalentes a \$1,828, en las fechas que se mencionan en la **figura 18**. 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 excedente a ese importe, se considera reembolso de aportaciones de los Tenedores, y se muestra disminuyendo el saldo de Patrimonio Contribuido.

FIGURA 18

	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
Julio	8,608
Total:	56,423
CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2021	1,227,431,159

En la **figura 19**, se muestra un resumen de las Distribuciones realizadas durante el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre 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 2020	2021: 16 de febrero	2021: 4 de marzo	272,040	413,727	685,767	0.558709
1T 2021	20 de abril	13 de mayo	283,878	399,800	683,678	0.557003
2T 2021	20 de julio	5 de agosto	308,463	378,364	686,827	0.559565
	Total		864,381	1,191,891	2,056,272	1.675277

FIGURA 19

Por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2021 y 2020, la Utilidad Integral Neta Básica por cada CBFIs ascendió a \$0.561692 y \$0.520378 pesos mexicanos respectivamente, y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2021 y 2020 fue de \$1.662466 y \$1.588688 pesos mexicanos, respectivamente. La Utilidad Integral Neta Básica por cada CBFi, es el resultado de dividir la Utilidad Integral Neta del Periodo entre el número de CBFIs promedio ponderado 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.

El FFO por el periodo comprendido

FIGURA 22

#	Vigencia del contrato de arrendamiento		Duración del contrato (años)	Plazo remanente del contrato	ABR m ²
	Inicio	Terminación			
1	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	15	11 años y 9 meses	66,583
2	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	15	11 años y 9 meses	46,802
3	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	15	11 años y 9 meses	55,443
4	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	15	11 años y 9 meses	46,802
5	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	15	11 años y 9 meses	75,707
6	27 de junio de 2018	27 de junio de 2033	15	11 años y 9 meses	61,842
7	14 de marzo de 2019	14 de marzo de 2034	15	12 años y 6 meses	4,460
8	22 de abril de 2019	22 de abril de 2034	15	12 años y 7 meses	2,932
9	3 de mayo de 2019	3 de mayo de 2034	15	12 años y 8 meses	6,375
10	28 de junio de 2019	28 de junio de 2034	15	12 años y 9 meses	41,911
11	4 de noviembre de 2019	4 de noviembre de 2034	15	13 años y 2 meses	11,186
12	3 de diciembre de 2019	3 de diciembre de 2034	15	13 años y 6 meses	6,230
13	18 de diciembre de 2019	18 de diciembre de 2034	15	13 años y 6 meses	22,923
		Total			449,196

del 1 de julio al 30 de septiembre de 2021 y 2020 fue de \$689,377 y \$638,657, respectivamente, y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2021 y 2020, fue de \$2,040,382 y \$1,949,786, respectivamente.

efectivo y disminuyendo una reserva de Capex de \$23,500 del FFO, resultando un AFFO por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2021 y 2020 por \$699,877 y \$683,757, respectivamente, y de forma acumulada por el periodo comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2021 y 2020, por \$2,070,382 y \$1,957,786, respectivamente.

Los Fondos Ajustados por la Operación del periodo ("AFFO", por sus siglas en inglés), se determinó aumentando \$34,000 de reparto de excedente de

Nota 11 - Ingresos por arrendamiento

En los **Figuras 20 y 21**, se presentan los Ingresos por arrendamiento por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2021 y 2020 y de forma acumulada del 1 de enero al 30 de septiembre de 2021 y 2020, atendiendo al segmento que pertenecen cada uno de los inmuebles.

Con base en los 13 Contratos de Arrendamiento que mantiene vigentes con 6 de sus partes relacionadas, al 30 de septiembre de 2021 FIBRA EDUCA tiene arrendados los 59 inmuebles que conforman su Cartera del Patrimonio.

Segmento	Inmuebles	ABR m ²	31		Variación	
			2021 \$	2020 \$	\$	%
Planteles Universitarios	19	391,582	690,994	655,207	35,787	5.46
Oficinas	5	34,907	70,820	66,825	3,995	5.98
Centros de Aprendizaje	35	22,707	29,841	28,158	1,683	5.98
Total	59	449,196	791,655	750,190	41,465	5.53

FIGURA 20

Segmento	Inmuebles	ABR m ²	Enero a Septiembre		Variación	
			2021 \$	2020 \$	\$	%
Planteles Universitarios	19	391,582	2,008,452	1,930,297	78,155	4.05
Oficinas	5	34,907	204,280	195,983	8,297	4.23
Centros de Aprendizaje	35	22,707	86,077	82,581	3,496	4.23
Total	59	449,196	2,298,809	2,208,861	89,948	4.07

FIGURA 21



Las principales características de los contratos de arrendamiento se mencionan en la **figura 22**.

Nota 12 - Gastos de Operación y Mantenimiento

En los **Figuras 23 y 24**, se muestra un análisis de los gastos de operación y mantenimiento.

1) Corresponde a las actividades de mantenimiento de los Inmuebles de FIBRA EDUCA, de conformidad con lo establecido en el contrato de prestación de servicios de Mantenimiento y Conservación que mantiene vigente con su Parte Relacionada Centro de Aprendizaje Montevideo, S. C.

FIGURA 23

	31		Variación	
	2021 \$	2020 \$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	79,762	82,060	(2,298)	(2.80)
Seguros y Fianzas	3,936	2,164	1,772	81.89
Predial	1,484	1,527	(43)	(2.82)
Total gastos de Operación y Mantenimiento	85,182	85,751	(569)	(0.66)

	Enero a Septiembre		Variación	
	2021 \$	2020 \$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	226,661	218,150	8,511	3.90
Seguros y Fianzas	11,945	7,170	4,775	66.60
Predial	4,568	4,650	(82)	(1.76)
Total gastos de Operación y Mantenimiento	243,174	229,970	13,204	5.74

FIGURA 24

Nota 13 – Gastos de Administración

En los **Figuras 25 y 26**, se muestra un análisis de los gastos de administración.

1) En el 3T 2020, el Fideicomiso pagó los honorarios profesionales de los consultores que gestionaron las devoluciones del IVA, que se menciona en la Nota 6.

	3T		Variación	
	2021 \$	2020 \$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social	7,145	6,857	288	4.20
Emolumentos a los miembros de los Comités	949	920	29	3.15
Amortización de los derechos de arrendamiento	688	688	-	-
Gastos generales de oficina	1,180	960	220	22.92
Honorarios profesionales (1)	1,625	9,609	(7,984)	(83.09)
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	565	457	108	23.63
Otros	123	48	75	156.25
Total gastos de Administración	12,275	19,539	(7,264)	(37.18)

FIGURA 25

	Enero a Septiembre		Variación	
	2021 \$	2020 \$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social	24,475	23,628	847	3.58
Emolumentos a los miembros de los Comités	3,033	2,940	93	3.16
Amortización de los derechos de arrendamiento (2)	2,063	2,063	-	-
Gastos generales de oficina	3,274	3,324	(50)	(1.50)
Honorarios profesionales	2,358	9,984	(7,626)	(76.38)
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	2,229	1,978	251	12.69
Otros	215	1,273	(1,058)	(83.11)
Total gastos de Administración	37,647	45,190	(7,543)	(16.69)

FIGURA 26

2) 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 en los **Figuras 27 y 28**.

Derechos de Arrendamiento	Septiembre	Diciembre
	2021 \$	2020 \$
Saldo Inicial	35,754	38,506
Menos Amortización del año	(2,063)	(2,752)
Saldo Final	33,691	35,754

FIGURA 27

Obligaciones de Arrendamiento	al 30 de septiembre de 2021		
	Corto plazo \$	Largo plazo \$	Total \$
Saldo Inicial	3,685	36,081	39,766
Traspaso de Largo a Corto Plazo	2,600	(2,600)	
Intereses	262	2,570	2,832
Pagos realizados	(3,039)	(612)	(3,651)
Saldo Final	3,508	35,439	38,947

Obligaciones de Arrendamiento	al 31 de diciembre de 2020		
	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

FIGURA 28

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, depreciaciones y amortizaciones, así como gastos que no estén directamente relacionados con la operación preponderante del Fideicomiso y los efectos de los gastos no recurrentes en segmentos operativos como costos de reestructura y gastos legales.

En los **Figuras 29 y 30**, se incluye la información por segmentos del 1 de

julio al 30 de septiembre de 2021 y de forma acumulada del 1 de enero al 30 de septiembre de 2021.

Sector	Inmuebles	ABR m ²	NOI 2021					
			Acumulado Enero a Septiembre		3T		2T	
			\$	%	\$	%	\$	%
Planteles Universitarios	19	391,582	1,783,457	88.80%	612,426	88.63%	586,530	88.97%
Oficinas	5	34,907	171,443	83.93%	59,776	84.41%	55,891	83.76%
Centros de Aprendizaje	35	22,707	65,301	75.86%	22,734	76.18%	21,289	75.71%
Total	59	449,196	2,020,201	87.88%	694,936	87.78%	663,710	88.02%

FIGURA 29

Sector	Inmuebles	ABR m ²	NOI 2020					
			Acumulado Enero a Septiembre		3T		2T	
			\$	%	\$	%	\$	%
Planteles Universitarios	19	391,582	1,707,482	88.46%	568,539	86.77%	569,402	89.28%
Oficinas	5	34,907	166,014	84.71%	56,649	84.77%	54,635	84.60%
Centros de Aprendizaje	35	22,707	62,408	75.57%	20,448	72.62%	20,951	76.99%
Total	59	449,196	1,935,904	87.64%	645,636	86.06%	644,988	88.40%

FIGURA 30

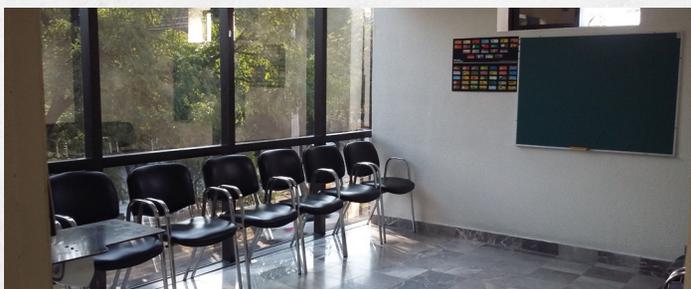


Nota 15 - Compromisos

Al 30 de septiembre 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 en la **figura 31**.

Vencimiento	Importe \$
1 año	3,160,452
1 a 3 años	6,320,904
3 a 5 años	6,320,904
5 a 7 años	6,320,904
más de 7 años	16,065,795
Total	38,188,959

FIGURA 31



Nota 15 – Hechos posteriores

1. El 19 de octubre de 2021, el Comité Técnico de FIBRA EDUCA aprobó el pago en efectivo de la Distribución del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio, correspondiente a las operaciones celebradas en el 3T 2021, por \$699,877, misma que se liquidará a más tardar el 9 de noviembre de 2021.

2. El 26 de octubre de 2021, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 7,488 CBFIs, que se encontraban en esa fecha en Tesorería, como pago del 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités a los que asistieron celebrados en septiembre y octubre de 2021, 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 1,227,438,647.

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

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2021, fueron autorizados para su emisión el 19 de octubre de 2021, por el Mtro. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).