



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

**REPORTE TRIMESTRAL
AL 31 DE MARZO DE 2021 Y POR EL PERIODO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO 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 Primer Trimestre de 2021; cifras que reflejan las operaciones del 1 de enero al 31 de marzo de ese mismo año.

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 un referente a nivel local, al apegarse a las mejores prácticas de orden global en materia de gobierno corporativo, en beneficio de los Grupos de Interés.

Los planes que hemos diseñado y continuado para el ejercicio 2021, nos ha permitido enfrentar exitosamente la situación económica adversa que atraviesa nuestro país, que es originada principalmente por la pandemia del COVID-19. Al cierre del primer trimestre de 2021, el valor del CBFI se ha mantenido respecto al valor que tenía a principios del año, así mismo, el AFFO del Primer Trimestre del 2021 fue superior en 7.26% (\$46,268), respecto al del mismo trimestre del año anterior.

Al 31 de marzo de 2021, el Fideicomiso cuenta con una Cartera Inmobiliaria de 59 Inmuebles destinados preponderantemente al sector educativo con un ABR total de 449,196 m² y una tasa de ocupación del 100%.

Nuestros Arrendatarios gozan de una sólida situación financiera, lo que nos ha permitido continuar cobrando oportunamente la totalidad de los ingresos de arrendamiento devengados, haciendo notar que no hemos concedido descuentos, condonaciones, postergaciones de pago, ni acuerdos especiales sobre las rentas pactadas en los contratos de arrendamiento.

Los principales resultados del Fideicomiso se muestran a continuación:

Resultado	1T		Variación	
	2021	2020	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	753,092	729,081	24,011	3.29
Gastos y Costos	92,274	84,533	7,741	9.16
Utilidad de operación	660,818	644,548	16,270	2.52
Resultado de Financiamiento - Neto	14,360	12,662	1,698	13.41
Utilidad Integral - Neta del periodo	675,178	657,210	17,968	2.73
NOI	661,555	645,280	16,275	2.52
Margen NOI	87.85%	88.51%		(0.66)
FFO	675,178	657,210	17,968	2.73
AFFO	683,678	637,410	46,268	7.26
No. De CBFIs	1,227,422,551	1,227,324,227	98,324	0.01
AFFO por certificado	0.557003	0.519349	0.037655	7.25
ABR (m ²)	449,196	449,196		

Los ingresos por arrendamiento del 1T 2021 tuvieron un incremento respecto del 1T 2020, principalmente por los ajustes de la inflación reconocidos en el valor de las rentas de las Propiedades de Inversión por cumplimiento de aniversario de cada uno de los contratos.

El incremento en los gastos y costos del 1T 2021, obedecen principalmente a:

- i. FIBRA EDUCA ha anticipado el plan que tenía previsto de Mantenimiento en sus Inmuebles, aprovechando que estos se encuentran temporalmente cerrados por la Contingencia Sanitaria del COVID-19, originando un incremento en este rubro de \$5,170 respecto al mismo trimestre del año pasado.
- ii. Durante el 1T 2021, el Fideicomiso pago \$1,297 en CBFIs como pago del 50% de los incentivos a los Ejecutivos del Administrador, mientras que durante el ejercicio 2020 se realizó este pago en el segundo trimestre.

FIBRA EDUCA opera bajo una estructura de administración interna y libre de comisiones que no resta valor a los Tenedores, lo que ha dado como resultado exceder las expectativas de los inversionistas, con los resultados alcanzados al 31 de marzo de 2021. El modelo de negocio bajo el cual está diseñado el Fideicomiso nos permite operar de manera más eficiente, con un mayor nivel de transparencia y, al mismo tiempo alinea incentivos de todos los participantes en el Fideicomiso.

El 20 de abril de 2021, los Miembros del Comité Técnico aprobaron la Distribución en efectivo del Resultado Fiscal y Reembolso del Patrimonio, correspondiente a las operaciones celebradas del 1 de enero al 31 de marzo de 2021, por \$683,678. Con ello, reitero mi compromiso con el Público Inversionista, de continuar cumpliendo con lo ofertado, no obstante, las condiciones adversas que atraviesa el País en este momento.

La confianza que han depositado en FIBRA EDUCAL, nos compromete a dar lo mejor de nosotros y marcar un hito con este primer Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces enfocado en el sector educativo, tras haber logrado en junio de 2018 una exitosa colocación en el mercado de valores.

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

Reitero mi agradecimiento a su confianza.

Sinceramente,
Ing. Jorge Nacer Gobera
Presidente del Comité Técnico

**FIBRA EDUCA
REPORTA SUS RESULTADOS NO AUDITADOS DEL
PRIMER 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, 30 de abril 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 Primer Trimestre de 2021 (“1T 2021”) correspondientes al periodo de sus operaciones del 1 de enero al 31 de marzo del mismo año.

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2021 y por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo 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, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

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

A partir de la crisis sanitaria derivada de la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud (“OMS”) por la transmisión y propagación del COVID 19, el escenario económico en el País ha sufrido un deterioro evidente.

A fin de contener la propagación del virus SARS-Co-V2, desde marzo de 2020 el Gobierno Federal ha suspendido parcial o totalmente ciertas actividades económicas que considera riesgosas y/o no esenciales, dentro de ellas los servicios educacionales presenciales, hasta que el Estado, municipio o localidad donde se encuentre ubicada la institución educativa, se encuentre en semáforo epidemiológico verde, incluyendo la suspensión de aquellas escuelas de los tipos medio superior y superior dependientes de la Secretaría de Educación Pública.

Ante esta situación, nuestros Arrendatarios han fortalecido exitosamente sus servicios educativos en el formato “online”, pudiendo continuar ofreciendo sus servicios sin que su matrícula se haya visto sustancialmente afectada. Por otra parte, nuestros Arrendatarios han sido una buena opción para universitarios que se han visto afectados económicamente por la pandemia u otras razones y que no pueden continuar pagando sus estudios en universidades de costo superior al que ofrece Nacer-Global; esta situación ha dado como resultado un incremento en su matrícula. Adicionalmente Nacer-Global, ha realizado un análisis detallado y exhaustivo de sus costos, para poderlos compactar y no afectar así su rentabilidad. Estas y otras medidas hacen que Nacer-Global mantenga su sólida liquidez financiera.

Cabe señalar que las clases virtuales que se han impartido durante el periodo de confinamiento no sustituyen ni sustituirán en su totalidad a las presenciales, sobre todo considerando que existen algunas profesiones que requieren hacer prácticas grupales, uso de laboratorios o de equipos especializados dentro de las instituciones educativas.

FIBRA EDUCA, ha continuado cobrando oportunamente la totalidad de los ingresos de arrendamiento devengados, haciendo notar que no se han concedido 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 con su Controladora (Nacer-Global), entre otros aspectos, nos han favorecido a poder enfrentar los retos económicos de la Pandemia.

Al 31 de marzo 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 en efectivo trimestralmente las Distribuciones por concepto del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio. Durante el primer trimestre de 2021, el Fideicomiso liquidó una Distribución por \$685,767 que corresponde a las operaciones del último trimestre de 2020. (Véase Evento relevante de Distribuciones del Resultado Fiscal y reembolso de Patrimonio)

FIBRA EDUCA, mantiene condiciones de trabajo salubres y seguras, por lo que a partir del inicio de la pandemia todos nuestros Ejecutivos y Empleados, siempre y cuando sea posible, han llevado a cabo sus actividades y funciones desde sus hogares (“Home Office”), sin poner en riesgo la continuidad de las operaciones del Fideicomiso, en cumplimiento a lo ofertado a nuestros Arrendatarios, Tenedores y Grupos de Interés.

Al 31 de marzo de 2021, el Administrador del Fideicomiso, no ha realizado alguna liquidación de personal o disminución de sueldos a sus Ejecutivos y Empleados, con motivo de la pandemia del COVID-19 u otra causa.

EVENTOS RELEVANTES OCURRIDOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2021.

A continuación, se presenta un resumen de los eventos relevantes, que ha publicado FIBRA EDUCA en la WEB de la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”) correspondientes del 1 de enero al 31 de marzo de 2021 y hasta la fecha de emisión de este Reporte Trimestral:

Distribuciones del Resultado Fiscal y reembolso de Patrimonio

El 23 de febrero de 2021 FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista, que se acordó **pagar una Distribución en Efectivo**, correspondiente a las operaciones realizadas del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2020, por un monto total de **\$685,767**, que entre el total de CBFIs en circulación, equivale a \$0.558709 pesos por CBFIs. el pago de la distribución en efectivo se hizo en una sola exhibición y se efectuó el día 4 de marzo de 2021, el ex derecho aplicó el 2 de marzo de 2021, el registro se hizo el 3 de marzo de 2021.

Circulación de CBFIs

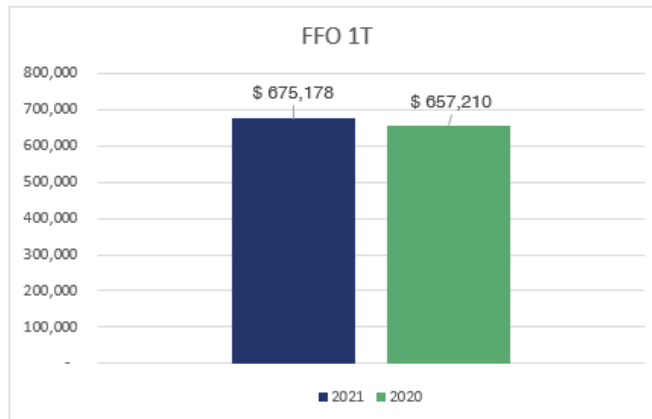
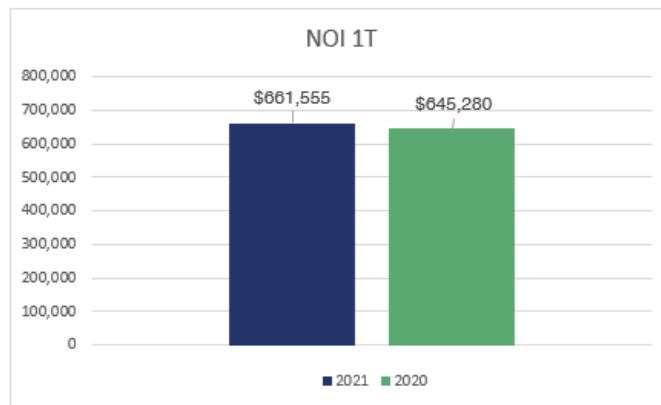
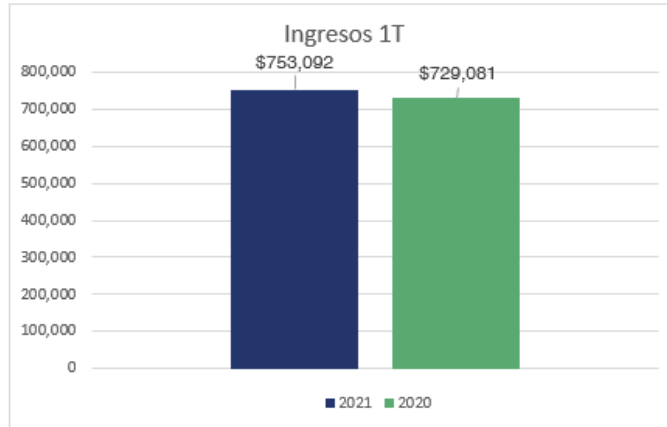
El 18 y 19 de febrero de 2021, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación **11,565 y 25,974 CBFIs**, respectivamente, para poder **liquidar el 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso y el 50% de incentivos 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, Miembros Independientes de Comités y Ejecutivos del Administrador.

El 22 de abril de 2021, se pusieron en circulación 10,276 CBFIs como pago del 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso.

Una vez llevado a cabo lo anterior, se encontrarán en circulación 1,227,422,551 CBFIs.

RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS RELEVANTES DEL 1T 2021

- Los **Ingresos por Arrendamiento** del 1T 2021 fueron de **\$753,092** que representan un incremento del **3.29% (\$24,011)**, respecto a del mismo trimestre del año anterior.
- La **Utilidad de Operación** del 1T 2021 fue de **\$660,818**, superior en un **2.52% (\$16,270)**, respecto a la del 1T 2020.
- La **Utilidad Integral - Neta del Periodo** del 1T 2021 fue de **\$675,178**, teniendo un incremento del **2.73% (\$17,968)**, respecto al 1T 2020.
- El **NOI** del 1T 2021 fue de **\$661,555** lo que representa un **incremento de \$16,275 (2.52%)**, respecto al 1T 2020. El **margen del NOI** del 1T 2021 fue de **87.85%**.
- El **FFO** del 1T 2021 fue de **\$675,178**, que representa un **incremento de \$17,968 (2.73%)** respecto al del mismo trimestre del año anterior.
- El **AFFO** del 1T 2021 fue de **\$683,678**, siendo **superior** al del 1T 2020 en un **7.26% (\$46,268)**, que representó un incremento de \$0.037659 pesos por CBFIs.





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 enero al 31 de marzo de 2021 y 2020:

Resultado	1T		Variación	
	2021	2020	\$	%
Ingresos por Arrendamiento	753,092	729,081	24,011	3.29
Gastos y Costos	92,274	84,533	7,741	9.16
Utilidad de operación	660,818	644,548	16,270	2.52
Resultado de Financiamiento - Neto	14,360	12,662	1,698	13.41
Utilidad Integral - Neta del periodo	675,178	657,210	17,968	2.73
NOI	661,555	645,280	16,275	2.52
Margen NOI	87.85%	88.51%		(0.66)
FFO	675,178	657,210	17,968	2.73
AFFO	683,678	637,410	46,268	7.26
No. De CBFIs	1,227,422,551	1,227,324,227	98,324	0.01
AFFO por certificado	0.557003	0.519349	0.037655	7.25
ABR (m ²)	449,196	449,196		

1. Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento del 1T 2021 tuvieron un incremento respecto del 1T 2020, principalmente por los ajustes de la inflación reconocidos en el valor de las rentas de las Propiedades de Inversión por cumplimiento de aniversario de cada uno de los contratos.

2. Gastos y Costos

El incremento en los gastos y costos del 1T 2021, obedecen principalmente a:

- iii. FIBRA EDUCA ha anticipado el plan que tenía previsto de Mantenimiento en sus Inmuebles, aprovechando que estos se encuentran temporalmente cerrados por la Contingencia Sanitaria del COVID-19, originando un incremento en este rubro de \$5,170 respecto al mismo trimestre del año pasado.

- iv. Durante el 1T 2021, el Fideicomiso pago \$1,297 en CBFIs como pago del 50% de los incentivos a los Ejecutivos del Administrador, mientras que durante el ejercicio 2020 se realizó este pago en el segundo trimestre.

SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2021

Los principales rubros del Estado de Situación Financiera de FIBRA EDUCA al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se presentan a continuación:

Concepto	Marzo 2021 \$	Diciembre 2020 \$	Variación	
			\$	%
Activo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,487,184	1,442,769	44,415	3.08
IVA por Recuperar	360,060	458,431	(98,371)	(21.46)
Total Activo Circulante	1,856,406	1,910,102	(53,696)	(2.81)
Propiedades de Inversión	26,805,035	26,752,156	52,879	0.20
Total Activo	28,698,123	28,699,664	(1,541)	(0.01)
Pasivo				
Pasivo Circulante	34,212	26,176	8,036	30.70
Pasivo No Circulante	35,981	36,181	(200)	(0.55)
Total Patrimonio Contable	28,627,930	28,637,307	(9,377)	(0.03)

Al 31 de marzo 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 abril de 2021, correspondiente a las operaciones del **1T 2021** por **\$683,678**.

Durante el 1T 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 \$98,371, 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 el remanente principalmente se conserva en el saldo de efectivo.

FLUJOS DE EFECTIVO

A continuación, se mencionan los principales rubros y movimientos de los Flujos de Efectivo del periodo:

- Los **Flujos de Efectivo generados por la operación** del 1T 2021, fueron de **\$768,977**;
- El 4 de marzo de 2021, **FIBRA EDUCA liquidó la Distribución en efectivo** del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio de las operaciones correspondientes al 4T 2020, que ascendió a **\$685,767**;
- Al cierre del Trimestre **se generó un excedente** de efectivo por **\$44,415** que sumados a los recursos que tenía al inicio del año, se cuenta con un **disponible** en efectivo al cierre de **\$1,487,184**.

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

El 16 de febrero de 2021, el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría en su sesión del 9 de febrero de 2021, aprobó la contratación de “Deloitte Asesoría en Riesgos, S. C.”, para la prestación de los servicios profesionales de elaboración de informe de sostenibilidad 2020 y estrategia ASG. Para dichos efectos se evaluó y concluyó que no existía ninguna situación que pusiera en riesgo la independencia del consultor y/o del Auditor Externo, en términos de la CUAE. Actualmente nos encontramos realizando en conjunto con los consultores contratados, el Primer Informe de ASG de FIBRA EDUCA. Estimamos que dicho informe se emitirá en el transcurso del segundo trimestre de 2021.

En relación con la constitución de una asociación civil por parte del Administrador, para la administración del otorgamiento de becas, conforme a las actividades del pilar de desarrollo social aprobadas por el Comité Técnico en 2020, se obtuvo la autorización de la denominación y estamos en trámites de constitución.

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 31 de marzo 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**. 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 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

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

Rehabilitación y Remodelación

Durante el 1T 2021, el Fideicomiso realizó construcciones de canchas de futbol y albercas por \$52,879, en sus Inmuebles del 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, utilizando técnicas y materiales que están en armonía con el Medio Ambiente, de conformidad con los lineamientos de ASG del Fideicomiso.

Desarrollos Inmobiliarios

Al 31 de marzo de 2021, dos de los Activos Iniciales de la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso (ICEL Pachuca y Universidad Lamar Tepatlán) están en proceso de desarrollo, siendo responsabilidad del Arrendatario respectivo la construcción y terminación de los mismos. Cabe señalar que el pago de la Renta relativa de estos Inmuebles fue 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 valor de cotización de los CBFIs de FIBRA EDUCA en el mercado de valores, al 31 de marzo de 2021, fue de \$30.00 pesos por cada CBFÍ, con lo que ha mantenido su valor respecto al precio de cotización que tenía al inicio del año.

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

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 Primer Reporte Trimestral 2021, que fue publicado el 30 de abril de 2021, en las páginas electrónicas que se mencionan a continuación, donde se podrá encontrar mayor detalle sobre el contenido de este documento.

<https://xbrl.cnbv.gob.mx/visorXbrl.html#/enviosInformacionFinanciera>
https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/EDUCA-32989-GEN_CAPIT

El Primer Reporte Trimestral 2021 publicado en la CNBV y la BMV 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 contiene lo requerido por el “Instructivo para la elaboración del reporte aplicable a Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios” (Anexo N BIS 3).

Es recomendable que este Reporte Trimestral sea leído conjuntamente con el Reporte Anual del año 2020, que fue publicado el 30 de abril de 2021, en las páginas electrónicas que se mencionan a continuación:

<https://xbrl.cnbv.gob.mx/visorXbrl.html#/enviosInformacionFinanciera>
https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/EDUCA-32989-GEN_CAPIT
<https://fibraeduca.com/index.php/inversionistas>

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 31 de marzo de 2021 y 31 diciembre de 2020					
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos					
	Nota	Marzo	Diciembre	Variación	
		2021	2020	\$	%
		\$	\$	\$	%
Activo					
ACTIVO CIRCULANTE:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,487,184	1,442,769	44,415	3.08
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	-	630	(630)	(100.00)
Pagos anticipados		9,162	8,272	890	10.76
Impuesto al valor agregado por recuperar	6	360,060	458,431	(98,371)	(21.46)
Total del activo circulante		1,856,406	1,910,102	(53,696)	(2.81)
ACTIVO NO CIRCULANTE:					
Propiedades de Inversión	7	26,805,035	26,752,156	52,879	0.20
Equipo de cómputo - Neto		210	237	(27)	(11.39)
Derechos de arrendamiento	13	35,066	35,754	(688)	(1.92)
Otros activos no financieros		1,406	1,415	(9)	(0.64)
Total del activo no circulante		26,841,717	26,789,562	52,155	0.19
Total del activo		28,698,123	28,699,664	(1,541)	(0.01)
Pasivo y Patrimonio Contable					
PASIVO CIRCULANTE:					
Proveedores y pasivos acumulados	13	3,706	4,977	(1,271)	(25.54)
Obligaciones de arrendamiento		3,617	3,685	(68)	(1.85)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	26,293	15,948	10,345	64.87
Otros impuestos retenidos		596	1,566	(970)	(61.94)
Total del pasivo circulante		34,212	26,176	8,036	30.70
PASIVO NO CIRCULANTE:					
Beneficios a los Empleados	9	114	100	14	14.00
Obligaciones por arrendamiento	13	35,867	36,081	(214)	(0.59)
Total del pasivo no circulante		35,981	36,181	(200)	(0.55)
Total del pasivo		70,193	62,357	7,836	12.57
PATRIMONIO CONTABLE:					
Patrimonio contribuido - Neto	10	25,813,829	26,084,657	(270,828)	(1.04)
Gastos de emisión		(365,137)	(365,137)	-	-
Utilidades acumuladas		3,179,238	2,917,787	261,451	8.96
Total Patrimonio participación controladora		28,627,930	28,637,307	(9,377)	(0.03)
Participación no controladora					
Total Patrimonio		28,627,930	28,637,307	(9,377)	(0.03)
Total del Pasivo y Patrimonio Contable		28,698,123	28,699,664	(1,541)	(0.01)

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 el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2021 y 2020					
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y la Utilidad Neta Integral Básica por CBFIs					
	Nota	1T		Variación	
		2021 \$	2020 \$	\$	%
Ingresos por arrendamiento	11	753,092	729,081	24,011	3.29
Gastos de:					
Operación y Mantenimiento	12	78,262	71,915	6,347	8.83
Administración	13	14,012	12,618	1,394	11.05
Total de gastos		92,274	84,533	7,741	9.16
Utilidad de operación		660,818	644,548	16,270	2.52
Resultado de Financiamiento:					
Intereses a favor	5	15,323	13,635	1,688	12.38
Intereses a cargo	13	(944)	(965)	21	(2.18)
Otros (gastos) - Neto		(19)	(8)	(11)	137.50
Total resultado de Financiamiento		14,360	12,662	1,698	13.41
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		675,178	657,210	17,968	2.73
Impuestos a la Utilidad		-	-	-	-
Utilidad del periodo		675,178	657,210	17,968	2.73
Otras partidas integrales		-	-	-	-
Utilidad Integral - Neta del periodo		675,178	657,210	17,968	2.73
Utilidad del ejercicio atribuible a:					
Participación Controladora		675,178	657,210	17,968	2.73
Participación no controladora		-	-	-	-
Utilidad Integral Neta del periodo		675,178	657,210	17,968	2.73
Número de CBFIs en circulación a la fecha de cierre de cada periodo		1,227,412,275	1,227,312,411	99,864	0.01
Utilidad Integral Neta Básica por CBFi en circulación a la fecha de cierre del periodo	10	0.550082	0.535487	0.014595	2.73

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 31 de marzo 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	(272,040)		(413,727)	(685,767)		(685,767)
Pago en CBFIs a los Miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	1,212			1,212		1,212
Utilidad Integral Neta del año			675,178	675,178		675,178
Saldos al 31 de marzo de 2021	25,813,829	(365,137)	3,179,238	28,627,930		28,627,930

Fideicomiso Irrevocable No. F/3277, Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (FIBRA EDUCU) y subsidiaria			
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) (Notas 1 a 4) Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020			
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos			
	Nota	Marzo	
		2021 \$	2020 \$
Utilidad del período antes de impuestos		675,178	657,210
Ajustes a la Utilidad			
Intereses a favor	5	(15,323)	(13,635)
Intereses a cargo	13	944	965
Pago en CBFIs a los miembros de los Comités e incentivos a Ejecutivos	10	1,212	328
Depreciación y Amortización del año (principalmente derechos de arrendamiento)	13	737	732
Efectivo Generado por resultados		662,748	645,600
Actividades de operación:			
Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas (Aumento) en pagos anticipados	8	630 (890)	- (4,996)
Disminución en el Impuesto al valor agregado por recuperar (Disminución) aumento en Proveedores y pasivos acumulados	6	98,371 (1,271)	103,141 1,908
Aumento en Cuentas por pagar a partes relacionadas (Disminución) en otros impuestos retenidos por pagar	8	10,345 (970)	3,443 (905)
Aumento en Beneficios a los Empleados	9	14	11
Aumento de efectivo neto por capital de trabajo		106,229	102,602
Aumento de efectivo neto por la operación		768,977	748,202
Actividades de inversión:			
Intereses a favor	5	15,323	13,635
Propiedades de Inversión	7	(52,879)	-
Equipo de cómputo		(13)	(59)
Efectivo generado (utilizado) en actividades de inversión		(37,569)	13,576
Actividades de financiamiento:			
Pago de las obligaciones por arrendamiento - Neto	13	(1,226)	(1,185)
Distribuciones del resultado fiscal y reembolso de patrimonio	10	(685,767)	(656,573)
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento		(686,993)	(657,758)
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		44,415	104,020
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,442,769	793,130
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		1,487,184	897,150

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 el 1T de 2021 y 2020					
Cifras expresadas en Miles de Pesos Mexicanos, excepto No. de CBFIs y Reparto por CBFIs					
	Nota	1T		Variación	
		2021 \$	2020 \$	\$	%
-					
-					
Ingresos por arrendamiento	11	753,092	729,081	24,011	3.29
Utilidad de operación		660,818	644,548	16,270	2.52
Depreciación y Amortización (principalmente derechos de arrendamiento)	13	737	732	5	0.68
NOI		661,555	645,280	16,275	2.52
Margen NOI		87.85%	88.51%	-0.66%	(0.75)
Utilidad integral - Neta del periodo		675,178	657,210	17,968	2.73
FFO		675,178	657,210	17,968	2.73
Reparto de excedente de efectivo		23,500	-	23,500	
Capex		(15,000)	(19,800)	4,800	(24.24)
AFFO		683,678	637,410	46,268	7.26
-					
Número de CBFIs en circulación a la fecha de liquidación		1,227,422,551	1,227,324,227	88,048	0.01
AFFO por CBFIs		0.557003	0.519349	0.037658	7.25

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 constituida 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 31 de marzo 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 de su constitución y hasta la fecha de colocación en el mercado de valores 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, 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 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 represento 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 31 de marzo 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 oficina 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 31 de marzo 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 31 de marzo de 2021

1. El 18 y 19 de febrero de 2021, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 11,565 y 25,974 CBFIs, respectivamente, para liquidar el 50% de los Emolumentos a los Miembros Independientes de los Comités del Fideicomiso y el 50% de 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.
2. El 23 de febrero de 2021, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el pago de la distribución en efectivo correspondiente a las operaciones realizadas del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2020, por un monto total de \$685,767, que entre el total de CBFIs en circulación, equivale a \$0.558709 pesos por CBFi.

Nota 2 - Bases de presentación

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios (no auditados) al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2021 y por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo 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

La estructura financiera del Fideicomiso, le ha permitido operar con liquidez. La Administración de FIBRA EDUCA ha actualizado el presupuesto y las proyecciones financieras, tomando en cuenta las circunstancias económicas, sociales y políticas actuales, que, principalmente se derivan como consecuencia de la pandemia del COVID-19, los cuales muestran que el Fideicomiso es y será capaz de operar como negocio en marcha. FIBRA EDUCA, se encuentra al corriente de sus obligaciones de pago, así como en las obligaciones de hacer y no hacer, establecidas en el propio contrato del Fideicomiso.

De acuerdo con la información financiera de los Arrendatarios, la Administración del Fideicomiso ha concluido que cuentan con la capacidad financiera suficiente y estable para cumplir con sus obligaciones de pago del arrendamiento y consecuentemente FIBRA EDUCA estima mantener los niveles oportunos de cobranza previstos en los contratos de arrendamiento.

Al 31 de marzo de 2021, los planes que ha seguido el Fideicomiso durante la pandemia del SARS-CoV-2, nos ha permitido continuar en cumplimiento con nuestros objetivos, destacado que se ha cobrado la totalidad de los ingresos por arrendamiento, sin conceder algún tipo de dispensa, acuerdo especial, reducción o postergación de pago a los Arrendatarios y se han realizado los pagos trimestrales en efectivo de las Distribuciones del Resultado Fiscal y Reembolso de Patrimonio.

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 en transacciones entre las compañías del Fideicomiso son eliminados para efectos de la elaboración de estos Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios. Cuando es necesario, los importes reportados por la subsidiaria se ajustan para cumplir con las políticas contables del Fideicomiso F/3277.

Nota 3 - 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 afecta de manera específica a través del cierre de planteles educativos decretado por las autoridades en todo el país, puede 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 a través de herramientas tecnológicas, 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 aplica IFRIC 21 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:

	Marzo 2021 \$	Diciembre 2020 \$	Variación Marzo 2021 - Diciembre 2020	
			\$	%
No. de Títulos	11,613,053	10,757,484	855,569	7.95
Tasa	3.97%	4.34%		
Plazo	1 Día	1 Día		
Monto de la Inversión	1,487,129	1,442,711	44,418	3.08
Efectivo en Bancos	55	58	(3)	(5.17)
Total efectivo y equivalentes de efectivo	1,487,184	1,442,769	44,415	3.08

Los intereses a favor obtenidos de estas inversiones por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2021 y 2020, ascendieron a \$15,323 y \$13,635, 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 31 de marzo de 2021 y del 1 de enero al 31 diciembre de 2020.

	Marzo 2021 \$	Diciembre 2020 \$	Variación Marzo 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	(120,495)	(473,493)	352,998	(74.55)
IVA acreditable principalmente por servicios de mantenimiento, honorarios, entre otros	22,124	61,912	(39,788)	(64.27)
Saldo al cierre del periodo	360,060	458,431	(98,371)	(21.46)

Nota 7 - Propiedades de Inversión

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

Marzo 2021	Saldo Inicial \$	Adiciones \$	Bajas \$	Otros movimientos \$	Saldo Final \$
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 sus Inmuebles del sector educativo a través de su Parte Relacionada Marco Empresarial con Ideales Económicos, S. A. de C. V.

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.

Al 31 de marzo de 2021, dos de los Activos Iniciales de la Cartera del Patrimonio del Fideicomiso (ICEL Pachuca y Universidad Lamar Tepatitlán) están en proceso de desarrollo, siendo responsabilidad del Arrendatario respectivo la construcción y terminación de los mismos. Cabe señalar que el pago de la Renta relativa de estos Inmuebles fue 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 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

Nota 8 - Saldos y Operaciones con Partes Relacionadas

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

	Marzo 2021	Diciembre 2020	Variación Marzo 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)	26,293	15,948	10,345	64.87

(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	14
Saldo al 31 de marzo de 2021:	114

Nota 10 - Patrimonio Contable

Como se menciona en la Nota 1, FIBRA EDUCA ha puesto en circulación 37,539 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. Al 31 de marzo de 2021, se encontraban en circulación 1,227,412,275 CBFIs.

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 por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo 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	16 de febrero	4 de marzo	272,040	413,727	685,767	0.558709

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2021 y 2020, la Utilidad Integral Neta Básica por cada CBFIs ascendió a \$0.550082 y \$0.535487 pesos mexicanos, respectivamente. La Utilidad Integral Neta Básica por cada CBFIs, se obtiene de la división de la Utilidad Integral Neta del Periodo entre el número de CBFIs en circulación al cierre de cada periodo.

Para la determinación de los Flujos de Fondos de la Operación (“FFO”, por sus siglas en inglés) se suman o restan a la Utilidad Integral Neta del periodo ciertas partidas como el Ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión, variación cambiaria no realizada, algunas provisiones y gastos no recurrentes. Los Flujos de Fondos Ajustados de la Operación (“AFFO”, por sus siglas en inglés), se determinan disminuyendo del FFO, 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 y AFFO por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2021 y 2020 fue de \$675,178 y \$657,210 y de \$683,678 y \$637,410, respectivamente.

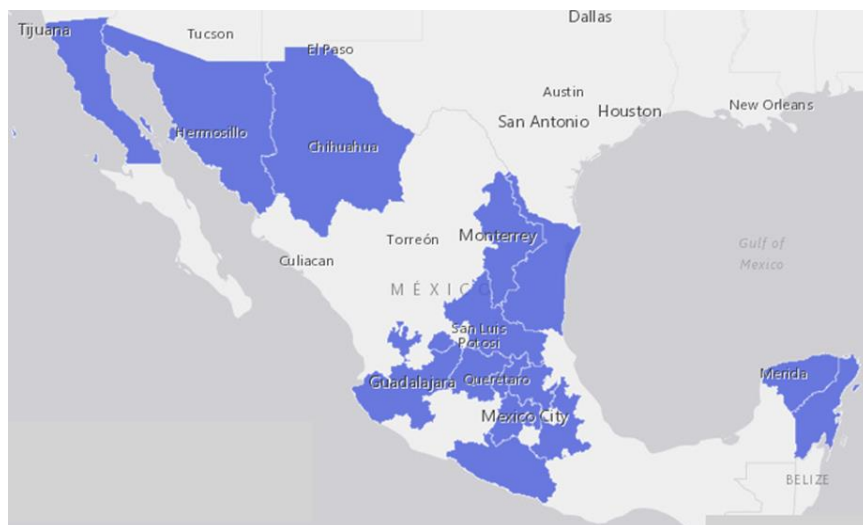
Nota 11 - Ingresos por arrendamiento

Con base en los 13 Contratos de Arrendamiento que mantiene vigentes con 6 de sus partes relacionadas, al 31 de marzo 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 enero al 31 de marzo de 2021 y 2020, atendiendo a la distribución por segmento:

Enero a Marzo 2020 \$		Inmuebles	ABR m ²	Enero a Marzo 2021 \$	Variación	
					Enero a Marzo 2021 / 2020	
					\$	%
637,291	Planteles Universitarios	19	391,582	658,244	20,953	3.29
64,579	Oficinas	5	34,907	66,730	2,151	3.33
27,211	Centros de Aprendizaje	35	22,707	28,118	907	3.33
729,081	Total	59	449,196	753,092	24,011	3.29

A continuación, se presentan los Estados de la República Mexicana, donde el Fideicomiso tiene localizadas sus inversiones Inmobiliarias:



Nota 12 - Gastos de Operación y Mantenimiento

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

	1T		Variación	
	2021 \$	2020 \$	\$	%
Mantenimiento y conservación (1)	72,643	67,473	5,170	7.66
Seguros y Fianzas	4,019	2,846	1,173	41.22
Predial	1,600	1,596	4	0.25
Total gastos de Operación y Mantenimiento	78,262	71,915	6,347	8.83

- (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.

Nota 13 - Gastos de Administración

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

	1T		Variación	
	2021 \$	2020 \$	\$	%
Sueldos, salarios, compensaciones y seguridad social	10,000	8,428	1,572	18.65
Emolumentos a los miembros de los Comités	1,135	1,010	125	12.38
Amortización de los derechos de arrendamiento (1)	688	689	(1)	(0.15)
Gastos generales de oficina	1,016	1,065	(49)	(4.60)
Honorarios profesionales	226	270	(44)	(16.30)
Gastos relacionados con el mantenimiento de la emisión de CBFIs	907	1,112	(205)	(18.44)
Otros	40	44	(4)	(9.09)
Total gastos de Administración	14,012	12,618	1,394	11.05

- (1) Corresponde a la amortización de los Derechos de Arrendamiento.

A continuación, se presenta un resumen de los movimientos por los Derechos y Obligaciones por el subarrendamiento al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

Derechos de Arrendamiento	Marzo 2021 \$	Diciembre 2020 \$
Saldo Inicial	35,754	38,506
Menos Amortización del año	(688)	(2,752)
Saldo Final	35,066	35,754

Obligaciones de Arrendamiento al 31 de marzo de 2021	Corto plazo \$	Largo plazo \$	Total \$
Saldo Inicial	3,685	36,081	39,766
Traspaso de Largo a Corto Plazo	866	(866)	
Intereses	87	857	944
Pagos realizados	(1,021)	(205)	(1,226)
Saldo Final	3,617	35,867	39,484

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

Nota 14 - Información por Segmentos

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

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

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

A continuación, se incluye la información por segmentos del 1 de enero al 31 de marzo de 2021:

Sector	Inmuebles	ABR m ²	NOI	
			1T 2021	
			\$	%
Planteles Universitarios	19	391,582	584,501	88.80
Oficinas	5	34,907	55,776	83.58
Centros de Aprendizaje	35	22,707	21,278	75.67
Total	59	449,196	661,555	87.85

Nota 15 - Compromisos

Al 31 de marzo 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	3,012,360
1 a 3 años	6,024,720
3 a 5 años	6,024,720
5 a 7 años	6,024,720
más de 7 años	16,847,868
Total	37,934,388

Nota 16 – Hechos posteriores

1. El 22 de abril de 2021, FIBRA EDUCA hizo del conocimiento del Público Inversionista el proceso de poner en circulación 10,276 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 1,227,422,551.
2. En sesión del Comité Técnico celebrada el 20 de abril de 2021, por voto unánime, se aprobó el pago de la Distribución del Resultado Riscal y Reembolso del Patrimonio Fideicomiso por \$683,678, que corresponden a las operaciones del 1T 2021, que deberá llevarse a cabo a más tardar el 13 de mayo de 2021.

Nota 17 - Autorización de la emisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios

Los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2021, fueron autorizados para su emisión el 20 de abril de 2021, por el Mtro. Raúl Patricio Martínez Solares Piña (Director General) y el C. P. Juan Galindo Valadez (Director de Administración y Finanzas).