

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
EDUCA/3277	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero	2025

[100000] Identificación e información general acerca de la información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad

Información general

Informe de Sostenibilidad y Clima

Tipos de Instrumento

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (FIBRAS)

Clave de cotización

EDUCA

Información del Fideicomiso

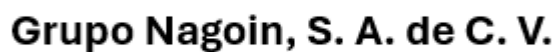
Logotipo de la institución fiduciaria

The logo for invexBanco features the word "invex" in a bold, lowercase, red sans-serif font, followed by the word "Banco" in a black, uppercase, sans-serif font.

Denominación de la institución fiduciaria

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero

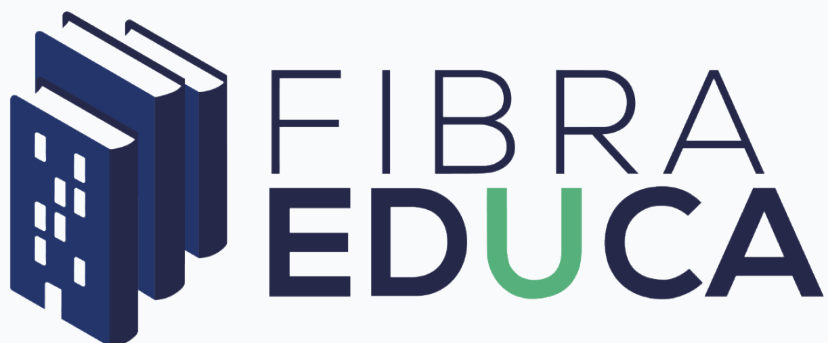
Logotipo del fideicomitente

The logo for Grupo Nagoin, S. A. de C. V. consists of the company name in a bold, black, sans-serif font.

Denominación del fideicomitente

Grupo Nagoin, S. A. de C. V

Logotipo del administrador del patrimonio del fideicomiso



Denominación del administrador del patrimonio del fideicomiso

Fibra Educa Management, S.C.

Número de fideicomiso

3277

Año de reporte

2025

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
EDUCA/3277	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero	2025

[100001] Métricas requeridas por una Norma NIIF u otras Normas de Información a Revelar sobre Sostenibilidad y creadas por la entidad relacionadas a riesgos y oportunidades

Métricas requeridas por una Norma NIIF u otras Normas de Información a Revelar sobre Sostenibilidad y creadas por la entidad relacionadas a riesgos y oportunidades

Métricas requeridas por una Norma NIIF utilizadas en el reporte

1. [Métrica 1](#)

1. Métrica 1

Métrica NIIF a utilizar en el reporte

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1, 2 y 3

Información adicional de la métrica a utilizar en el reporte

INFORMACIÓN GENERAL SOBRE ESTE REPORTE DE SOSTENIBILIDAD BAJO IFRS S1 Y S2

(Nota: Dado que no existe una sección introductoria para brindar información general sobre este reporte, la cual es relevante para el entendimiento del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, en su totalidad, estamos incluyendo esta sección inicial en este apartado e inmediatamente después, se atiende la respuesta a la pregunta planteada)

Entidad por la que se presenta este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2

Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/3277 ("Fibra Educa" o el "Fideicomiso"), celebrado entre Grupo Nagoin, S. A. de C. V., en su carácter de Fideicomitente (el "Fideicomitente"); Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario (el "Fiduciario"); y Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., (el "Representante Común") constituido en fecha 19 de septiembre de 2017, el cual ha sido modificado por virtud de 3 convenios modificatorios de fechas 1 de febrero y 29 de mayo de 2018, 7 de octubre de 2019 (aprobado por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores celebrada el 6 de diciembre del 2018) y un convenio modificatorio de sustitución de Representante Común, de fecha 21 de agosto de 2025, previa autorización por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores celebrada el 13 de agosto de 2025, así como de la autorización de la actualización a la inscripción por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

FIBRA EDUCA es un fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en el sector educativo, cuyo portafolio está integrado principalmente por inmuebles (activos inmobiliarios) destinados a la operación de instituciones educativas. El sector educativo, por la naturaleza de su operación, representa una menor intensidad de impactos ambientales o contaminantes. Asimismo, la estrategia de sostenibilidad de FIBRA EDUCA busca fortalecer la eficiencia operativa de sus inmuebles mediante iniciativas relacionadas con el uso eficiente de recursos, energía renovable y certificaciones de sostenibilidad.

Al 31 de diciembre de 2025, la Cartera de FIBRA EDUCA consistía en 78 propiedades ubicadas en 21 Estados de México, con un ABR de 632,655 m² y una tasa de ocupación total del 100%. Las propiedades están arrendadas en su totalidad a afiliadas de Nacer Global. La Cartera está categorizada en tres segmentos (a) 38 propiedades de planteles universitarios con un ABR agregada de 575,041 m², (b) 35 propiedades de centros de aprendizaje con un ABR agregada de 22,707 m², y (c) 5 propiedades de oficinas con un ABR agregada de 34,907 m².

Las propiedades de planteles universitarios son subarrendadas a subarrendatarios que ofrecen servicios educativos privados de nivel superior, incluyendo educación medio superior, licenciaturas y cursos de posgrado. Las propiedades de centros de aprendizaje son utilizadas por los arrendatarios para operar centros de idiomas bajo la marca "Quick Learning", la cual es una marca con buen reconocimiento en México y se especializa en cursos de idioma inglés. Las propiedades de oficinas están subarrendadas a negocios de renombre en México, incluyendo El Economista, un periódico financiero líder, y Mexicana de Becas, un fondo de ahorro educativo especializado para estudiantes de preparatoria y universidad.

Los Activos Inmobiliarios tienen una tasa de ocupación del 100% y un valor razonable al 31 de diciembre de 2025 de \$41,208,200.

Sobre este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2

El 28 de enero de 2025 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la “Resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores”, mediante la cual se reformó, entre otros artículos, el Artículo 33 de dichas Disposiciones, que requiere a emisoras con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores proporcionar a la CNBV, a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y al público inversionista, información anual de sostenibilidad conforme a lo establecido en el nuevo Artículo 82 Bis.

Dicho artículo requiere la elaboración de un informe que contenga información de sostenibilidad, preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera de Información a Revelar sobre Sostenibilidad (“NIIF S” o “IFRS S” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (“ISSB”, por sus siglas en inglés), específicamente la NIIF S1 – Requerimientos generales para la Información financiera a revelar relacionada con la Sostenibilidad (“NIIF S1” o “IFRS S1”) y NIIF S2 – Información a revelar relacionada con el clima (“NIIF S2” o “IFRS S2”), así como las normas que el ISSB emita en el futuro.

En cumplimiento de este mandato regulatorio, FIBRA EDUCA presenta su Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, mediante el formato que la CNBV ha proporcionado. Este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2 se prepara en consistencia y conexión con sus estados financieros consolidados y está alineado con los principios establecidos por la NIIF S1 y la NIIF S2, integrando información sobre la gobernanza, estrategia, gestión de riesgos, métricas y objetivos relacionados con los riesgos y oportunidades relacionados con el clima que podrían afectar razonablemente sus flujos de efectivo, acceso al financiamiento o costo de capital en el corto, mediano y largo plazo.

Este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2 no ha sido sometido a aseguramiento por parte de los auditores externos de FIBRA EDUCA, aprovechando el enfoque gradual de aseguramiento que definió la CNBV en sus Disposiciones, mediante el cual, el primer año, el aseguramiento era voluntario. No obstante, la misma Firma de Contadores Públicos Independientes, que llevó a cabo la Auditoría de Estados Financieros Consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, fue contratada para que adicionalmente brindara los servicios de aseguramiento limitado sobre los tres Indicadores Claves de Desempeño (Key Performance Indicator o KPI, por sus siglas en inglés) de sostenibilidad que están vinculados a los Certificados Bursátiles (CEBURES) en circulación de las emisiones EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23UL, por el año que terminó en la misma fecha, de conformidad con lo aprobado por el Comité Técnico previa opinión favorable de este Comité de Auditoría, en sus sesiones celebradas el 23 y 22 de julio de 2025; respectivamente.

Este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2 también refleja el compromiso de FIBRA EDUCA de contribuir a un mercado más transparente, fortaleciendo la confianza de los inversionistas y reforzando su capacidad para gestionar los riesgos asociados al clima y capitalizar las oportunidades que pueden surgir en el marco de la transición hacia una economía más sostenible.

FIBRA EDUCA realizó una evaluación de materialidad considerando los riesgos y oportunidades climáticos con potencial de afectar su desempeño financiero.

Como resultado de este análisis, se concluyó que los riesgos identificados presentan una probabilidad baja de materialización y, en caso de ocurrir, no se espera que generen efectos financieros materiales para FIBRA EDUCA. Asimismo, no se identificaron escenarios razonablemente probables que pudieran afectar de manera simultánea una parte significativa de su infraestructura y modificar de forma relevante la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo.

En consecuencia, no se presenta información cuantitativa sobre los efectos financieros actuales o previstos, ya que

cualquier impacto estimado sería no significativo desde la perspectiva de materialidad financiera. No obstante, como el riesgo de estrés hídrico, si bien tampoco es significativo desde la perspectiva de la materialidad financiera, al ser el riesgo al que más inmuebles están expuestos y por tanto el que fue incluido en este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, se presenta solo información cualitativa sobre sus efectos.

Ver la sección "Explicación de por qué no se proporcionó información cuantitativa sobre los efectos financieros actuales o previstos de un riesgo u oportunidad identificado."

Aprobación del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2

El presente Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2 fue sometido a la opinión del Comité de Prácticas y Sostenibilidad el 16 de julio de 2026 y posteriormente presentado al Comité Técnico para su aprobación. El Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2 fue aprobado para su emisión por el Comité Técnico el 23 de julio de 2026. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta dicha fecha.

Bases de cumplimiento

Este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS se ha elaborado de conformidad con las NIIF S que al momento han sido emitidas por ISSB:

- NIIF S1 - Requerimientos Generales para la Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad.
- NIIF S2 - Información a revelar relacionada con el clima.

Primera adopción de las NIIF S1 y S2

La implementación de las NIIF S1 y S2, por FIBRA EDUCA, se ha hecho tomando los siguientes alivios transitorios que son aplicables únicamente al primer año de adopción, mismos que las propias NIIF S permiten:

Exención de revelar información comparativa:

FIBRA EDUCA no está obligada a proporcionar información comparativa del año anterior durante su primer año de adopción; en este caso, solo presenta información correspondiente al ejercicio 2025, (aplicable a la NIIF S1 y NIIF S2).

Enfoque en la revelación de información relacionada con el clima ("primero el clima"):

Se prioriza la revelación de información relacionada con el clima de acuerdo a la NIIF S2, permitiendo a FIBRA EDUCA aplicar los requerimientos de revelación de la NIIF S1 centrados únicamente en lo aplicable a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima (aplicable a la NIIF S1).

Exención para presentar información de sostenibilidad en una fecha posterior:

En el primer periodo anual sobre el que se informa, se permite informar sobre su información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad después de publicar sus estados financieros relacionados. Al respecto, FIBRA EDUCA tomó este alivio transitorio y presentará su Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2 a la CNBV, con posterioridad a la fecha que presentó sus estados financieros anuales, aunque antes de presentar la información financiera correspondiente al segundo trimestre del ejercicio 2026 (aplicable a la NIIF S1 y NIIF S2).

Periodo de reporte

Este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2 abarca un periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Información conectada

En adición a la lectura de este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, también se debe tener en cuenta, la existencia de otros documentos públicos de FIBRA EDUCA que pudieran guardar algún tipo de conexión, y que pueden ayudar a tener un mejor entendimiento de la Entidad, su modelo de negocio y su estrategia, como son:

Información financiera:

Estados Financieros Consolidados de FIBRA EDUCA al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, los cuales fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidos el 10 de abril de 2026 y publicados el 30 de abril de 2026.

Otra información de sostenibilidad:

Asimismo, existen otros documentos en los que se habla directa o indirectamente de temas de sostenibilidad, con independencia de que se emitan bajo diferentes marcos, para grupos de interés diferenciados o para propósitos y regulaciones diferentes, por lo que se sugiere que se observen, en la inteligencia de las diferencias que pueden existir con este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2 de acuerdo con el formato que la CNBV ha proporcionado y bajo las NIIF S1 y S2:

1. Cualquiera otra información de sostenibilidad que se incluye en el Reporte Anual por el ejercicio 2025;
2. Informe Anual de Sostenibilidad Voluntario por el ejercicio 2025, el cual FIBRA EDUCA ha emitido públicamente desde el ejercicio 2020, y que es preparado bajo los estándares GRI 2021 del Global Reporting Initiative; del Consejo de Normas de Contabilidad de Sostenibilidad (SASB, por sus siglas en inglés); y del Grupo de Trabajo sobre Divulgaciones Financieras Relacionadas con el Clima (TCFD, por sus siglas en inglés) de la IFRS Foundation, considerando contenidos definidos a partir del Estudio de Materialidad 2021, desarrollado por la FIBRA. Es importante aclarar que, si bien el Informe Anual de Sostenibilidad Voluntario y el presente Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, preparado en cumplimiento con las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la CNBV, se han preparado bajo marcos diferentes, enfoques de materialidad diferenciados y grupos de interés variados, abordan temas de sostenibilidad que son comunes; e
3. Información de sostenibilidad disponible en la sección de "Sostenibilidad" de la página web de la Fibra, en línea con lo mencionado en su Informe Anual de Sostenibilidad Voluntario.

REQUERIMIENTO ORIGINAL DE ESTA SECCIÓN:

Información adicional de la métrica a utilizar en el reporte

FIBRA EDUCA ha hecho su mejor estimación de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) de alcance 1, 2 y 3, para el ejercicio 2025, las cuales son métricas que además de ser requeridas por la NIIF S2, son relevantes y se monitorean por la Fibra, no obstante, que no están contempladas en los indicadores de industria de "Real Estate" de las normas Sustainability Accounting Standard Board (SASB).

Dado que la Fibra ya ha medido las emisiones de GEI alcance 3, con anterioridad, FIBRA EDUCA decidió no tomar el alivio transitorio respecto a la no revelación de las emisiones de GEI de alcance 3. Actualmente, su medición contempla las emisiones originadas por la generación de la energía que consumen sus arrendatarios, los cuales son el elemento más relevante de la cadena de valor de la Fibra y, por tanto, las emisiones más representativas del alcance 3.

Con base en la metodología GHG Protocol, se seleccionaron y cuantificaron 2 de las 15 categorías principales, siendo las siguientes:

- Categoría 3: Actividades relacionadas con combustibles y energía.

- Categoría 13: Activos arrendados aguas abajo.

Las emisiones de GEI de FIBRA EDUCA se originan principalmente en el consumo de electricidad suministrada por la red de CFE utilizada en las operaciones de los inmuebles por parte de los inquilinos. Un pequeño porcentaje provino del consumo de gas LP (0.77% del total por fuente energética en una sola universidad). También se utilizó una cantidad poco significativa de diésel (0.02% del total por fuente energética) en una planta de emergencia.

Las emisiones de Alcance 1 comprenden las emisiones directas generadas por FIBRA EDUCA Management, el Administrador. Estas emisiones provienen del consumo de combustibles fósiles, específicamente diésel.

Las emisiones de Alcance 2 corresponden a las emisiones indirectas asociadas a la generación de la electricidad adquirida y consumida por FIBRA EDUCA Management, el Administrador. Para efectos de este inventario, únicamente se considera el consumo de electricidad de la oficina corporativa.

Las emisiones de Alcance 3 comprenden otras emisiones indirectas que corresponden al consumo de electricidad de los inmuebles arrendados por los inquilinos, incluidos aquellos ubicados en el mismo edificio que ocupa la oficina corporativa de FIBRA EDUCA Management, al tratarse de consumos energéticos realizados por terceros, así como el consumo de gas LP en uno de los inmuebles.

Para consolidar la gestión, en 2025 FIBRA EDUCA aplicó un enfoque de control operacional, considerando todas las emisiones directas e indirectas generadas en su oficina corporativa y por el uso y operación de los inmuebles por parte de sus inquilinos. Este enfoque incluye las emisiones generadas por las actividades de los inquilinos (Alcance 3), lo que permite a FIBRA EDUCA contar con una visión integral de su huella de carbono, diseñar estrategias efectivas para reducir impactos, avanzar en la transición energética y cumplir con sus compromisos de descarbonización.

Métricas requeridas por otras Normas de Información a Revelar sobre Sostenibilidad y creadas por la entidad relacionadas a riesgos y oportunidades

1. [La Entidad se encuentra en proceso de definir y formalizar sus objetivos](#)

1. La Entidad se encuentra en proceso de definir y formalizar sus objetivos

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
EDUCA/3277	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero	2025

[100002] Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima

Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima que podría esperarse razonablemente

que afecten a las perspectivas de la Emisora

1. [Riesgo por Estrés Hídrico](#)
2. [Oportunidad de Mercado](#)

1. Riesgo por Estrés Hídrico

Descripción del riesgo o la oportunidad **S1.30.a.1** **S2.10.a.1**

El riesgo por estrés hídrico ocurre cuando la demanda de agua en la región supera la cantidad disponible (en calidad o en volumen), o cuando su disponibilidad se ve limitada por infraestructura, contaminación o sequía. No significa que no haya agua, sino que el agua no alcanza para todos los usos o su suministro es irregular, costoso o de mala calidad.

Siendo algunas de las principales causas del estrés hídrico, donde ninguna está en el control de la Fibra:

1. Cambio climático: sequías más frecuentes y prolongadas, lluvias intensas, pero mal distribuidas o menor recarga de acuíferos.
2. Sobreexplotación de acuíferos: extracción mayor a la recarga natural o hundimientos y salinización del suelo.
3. Crecimiento urbano e industrial: aumento de la demanda en ciudades o infraestructura hidráulica insuficiente u obsoleta.
4. Contaminación del agua: descargas industriales y urbanas o agua existente que no es apta para consumo humano.
5. Ineficiencia en el uso del agua: por fugas o riego agrícola poco tecnificado.

Como se indica con anterioridad, la Fibra tomó el alivio transitorio que le permite, para este primer año de reporte, enfocarse solamente en los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, por lo cual, en el ejercicio 2025, se concluyó el Análisis de Vulnerabilidad al Cambio Climático, el cual incorporó la evaluación de exposición a riesgos físicos agudos y crónicos, una vez identificados, se evaluaron bajo el framework de materialidad de la Fibra, de conformidad con las guías de las IFRS, ver la sección de “Gestión de Riesgos” con mayor detalle de este proceso de identificación y priorización. Como resultado, se identificó al estrés hídrico como el único riesgo físico al que la Fibra está más expuesta considerando que un número relevante de los inmuebles que mantiene en arrendamiento, principalmente con las universidades, presenta niveles de exposición altos y muy altos, así como vulnerabilidad media y alta frente al estrés hídrico.

No obstante lo anterior, el riesgo asociado al estrés hídrico no se considera financieramente material para la organización. Asimismo, ante la eventual ocurrencia de eventos climáticos adversos, la mitigación de sus efectos requeriría una inversión marginal, sin impactos significativos en la operación ni en la situación financiera de la entidad.

Categoría del riesgo o la oportunidad **S2.9.a**

Riesgo

Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima

Sí

Tipo de riesgo climático **S2.10.b.1**

Riesgo físico

Horizontes temporales en los que cabe esperar razonablemente que se produzcan los efectos del riesgo o la oportunidad **S1.30.b.2**

- Largo plazo
- Mediano plazo
- Corto plazo

Modelo de negocio y cadena de valor

Descripción de los efectos actuales y previstos de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima sobre el modelo de negocio y la cadena de valor de la Emisora **S1.32.a.1** **S2.13.a.1**

La Entidad estima que los efectos derivados del riesgo de estrés hídrico podrían manifestarse principalmente en el largo plazo, no obstante, en algunos de los inmuebles de las universidades, priorizando los activos con mayores niveles de exposición y considerando variables operativas y financieras, ya se han adoptado de manera preventiva, o se encuentran en etapas avanzadas de implementación, diversas medidas orientadas a disminuir su vulnerabilidad. Entre dichas medidas se contemplan la adopción de tecnologías de eficiencia hídrica, sistemas de riego inteligente, diques pluviales y plantas de tratamiento de aguas residuales.

Adicionalmente, algunas universidades han obtenido la certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies", por sus siglas en inglés (en sus niveles de ambición Certified y Advanced), la cual, entre otros factores, promueve medidas de eficiencia que contribuyen a la eficiencia del consumo de agua. Asimismo, en aquellos casos en los que se presentan escasez de agua, los inquilinos, gestionan y cubren la adquisición de pipas de agua conforme a sus necesidades operativas.

A continuación, se incluye una tabla que muestra los inmuebles que cuentan con medidas para mitigar el riesgo del estrés hídrico. Las inversiones realizadas por FIBRA EDUCA no han sido relevantes en lo individual o en su conjunto.

Medida	No. de inmuebles	ABR cubierta (m²)	No. de Estados cubiertos
Certificación EDGE	10	114,158	8
Dique pluvial	8	218,997	7

Planta de tratamiento de aguas residuales	6	169,695	6
Tecnologías de ahorro para agua	9	224,793	6

FIBRA EDUCA cuenta con un historial comprobado de creación de valor y distribuciones consistentes en efectivo, junto con un balance posicionado para el crecimiento, por lo que la expectativa de la Entidad es que todos los desembolsos que sean necesarios realizar, para la implementación de las medidas y estrategias de infraestructura relacionadas con el estrés hídrico, de forma individual o en su conjunto, o por la propia materialización del riesgo en sí, ya sea en el corto, mediano o largo plazo, no representarán un valor significativo y no tendrán impactos materiales en su situación financiera, su rendimiento financiero, su capacidad de flujos de efectivo, y sin la necesidad de recurrir a financiamiento alguno.

Algunos de los elementos cualitativos que se evaluaron alrededor del riesgo de estrés hídrico y que tienen relación con su cadena de valor y modelo de negocio, son:

FIBRA EDUCA realizó una evaluación de exposición al estrés hídrico sobre los 66 inmuebles que integraban su portafolio al cierre de 2024 (dicha evaluación será actualizada durante el ejercicio 2026).

De los activos evaluados, 61 inmuebles presentan exposición a zonas con niveles de estrés hídrico alto o muy alto, representando el 92.2% del Área Bruta Rentable (ABR) evaluada

La mayor exposición se concentra en el segmento de Universidades, el cual constituye el principal componente de la cadena de valor de FIBRA EDUCA, donde 24 inmuebles presentan exposición a zonas con niveles de estrés hídrico alto o muy alto, equivalentes al 82% del ABR total evaluado del portafolio. Asimismo, los segmentos de centros de aprendizaje y oficinas presentan exposición a este riesgo, con 32 y 5 inmuebles ubicados en zonas con niveles de estrés hídrico alto o muy alto, respectivamente.

Existencia de expectativa de los grupos de interés, en cuanto a ver información sobre este riesgo en este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, partiendo de su conocimiento sobre:

1. La industria, por ejemplo, por lo que revelan otras fibras, no obstante, que FIBRA EDUCA es una fibra especializada en el sector educativo, y, dada la naturaleza del negocio, la exposición es menos intensiva en el uso de los recursos como el agua además de ser un sector menos contaminante.
2. Reportes previos e información pública de FIBRA EDUCA, como es el caso del Informe Anual de Sostenibilidad Voluntario, el cual es un reporte público y ha identificado al estrés hídrico como uno de los riesgos a los que más inmuebles están expuestos, en línea con este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2.

Incremento de la severidad del estrés hídrico, de forma general en todo el país, en los últimos años.

La cadena de valor de FIBRA EDUCA, está compuesta principalmente por los inquilinos de las universidades, centros de aprendizaje y oficinas, además de proveedores de servicios y otras organizaciones. El modelo de negocio consiste en tener los inmuebles ocupados y generando rentas, para lo cual, es necesario que estén en condiciones adecuadas y con los servicios básicos necesarios para que los inquilinos realicen su operación sin complicaciones de los inmuebles, por lo cual también los inquilinos son el elemento más clave del modelo de negocio.

Ver la sección de "Gestión de Riesgos" con mayor detalle sobre el proceso de identificación y priorización de los riesgos y con el análisis de los factores cuantitativos y cualitativos alrededor del framework de materialidad desarrollado por la Fibra.

Descripción de dónde se concentran en el modelo de negocio y en la cadena de valor de la Emisora, los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima **S1.32.b.1** **S2.13.b.1**

Ver la respuesta a la pregunta anterior, donde se describe dónde se concentra el riesgo del estrés hídrico dentro del modelo de negocio y la cadena valor.

Estrategia y toma de decisiones

¿Cómo se ha respondido y prevé responder a los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima en su estrategia y toma de decisiones? **S1.33.a.1** **S2.14.a.1**

Se han realizado evaluaciones técnicas de vulnerabilidad climática de activos e implementado medidas de resiliencia hídrica, las cuales ya se mencionaron en las respuestas a secciones anteriores. *Ver respuestas anteriores con el detalle de medidas implementadas por inmuebles.*

Compensaciones entre los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima y las oportunidades que la Emisora consideró **S1.33.c.1**

La Entidad no identifica la existencia de compensaciones entre el riesgo estrés hídrico y los otros riesgos u oportunidades de clima que ha inventariado y no se consideraron relevantes.

Como caso concreto, su evaluación de inmuebles a adquirir no ha dependido del riesgo de estrés hídrico con el que cuente el inmueble.

Los cambios actuales y previstos en el modelo de negocio de la Emisora, incluida su asignación de recursos, para abordar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima **S2.14.a.i.1**

Respecto al riesgo relacionado con el estrés hídrico, no se prevén cambios actuales (para este primer ejercicio de adopción) o previstos en el corto, mediano o largo plazo, en el modelo de negocio de la Entidad, incluida la asignación de recursos, que se consideren materiales. Por los demás riesgos y oportunidades relacionados con el clima, tampoco se prevén cambios actuales ni previstos para este ejercicio ni en el corto, mediano o largo plazo que sean materiales para la operación de la Entidad ni en su asignación de recursos. La expectativa de la Entidad es poder hacer frente a las medidas que tiene contempladas para mitigar los riesgos y aprovechar las oportunidades, con recursos propios y provenientes de las actividades de operación.

Los esfuerzos directos actuales y previstos de reducción o adaptación **S2.14.a.ii.1**

Se han implementado esfuerzos directos, actuales y previstos, de mitigación y adaptación frente a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, en su portafolio inmobiliario, en especial, para efectos del riesgo por estrés hídrico.

En materia del riesgo por estrés hídrico, FIBRA EDUCA ha adoptado un enfoque preventivo para fortalecer la resiliencia de su portafolio, en este contexto, se han ido incorporado medidas de mitigación y adaptación, como las mencionadas en secciones anteriores.

Respecto a otros riesgos y oportunidades relacionados con el clima, que no son materiales, se han instalado, por

ejemplo, sistemas solares fotovoltaicos en sitio y se han incorporado tecnologías eficientes, como iluminación LED, controles inteligentes y aislamiento térmico, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética y reducir el consumo eléctrico, fortaleciendo la resiliencia operativa de los activos.

La expectativa de la Entidad es continuar haciendo frente a todos estos esfuerzos, con recursos propios y provenientes de las actividades de operación, sin tener que acceder a costos de financiamiento para estos fines.

Los esfuerzos indirectos actuales y previstos de reducción o adaptación **S2.14.a.iii.1**

Se han implementado esfuerzos indirectos, actuales y previstos, de mitigación y adaptación frente a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, en su portafolio inmobiliario, en especial, para efectos del riesgo por estrés hídrico. Estos esfuerzos corresponden, por ejemplo, a:

Respecto al riesgo de estrés hídrico:

1. Análisis del consumo de agua, con la cooperación de los inquilinos en la entrega de información de los inmuebles. Dicho análisis contribuye a generar la selección de inmuebles que pueden ser sujetos a la obtención de la certificación EDGE, la cual se puede obtener si se cumple un ahorro del 20% en el consumo de agua y energía. Esto, además de ayudar a cumplir el KPI de certificación EDGE, también representa una oportunidad de transición para la Fibra, ya que hace que los inmuebles sean comercialmente más atractivos, al representar reducciones de costos operativos para los inquilinos, fortaleciendo la permanencia de los arrendatarios y contribuyendo a la estabilidad de los ingresos por arrendamiento en el largo plazo.

Ver la pregunta "Descripción de los efectos actuales y previstos de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima sobre el modelo de negocio y la cadena de valor de la Emisora"

Respecto a otros riesgos y oportunidades relacionados con el clima:

1. Cláusulas Sostenibles en Contratos: La responsabilidad se extiende a los inquilinos mediante cláusulas contractuales, en los que los contratos de arrendamiento incluyen la obligación de reportar los consumos de energía, gas y agua, así como de cooperar en la instalación de equipos de energía renovable.

2. La vinculación de su desempeño en sostenibilidad con su estructura de financiamiento, conforme al Marco de Financiamientos Vinculados a la Sostenibilidad, alineando los incentivos financieros con las métricas ambientales.

Planes de transición relacionado con la sostenibilidad y el clima que tenga la Emisora, incluida la información sobre los supuestos clave utilizados en el desarrollo de su plan de transición, y las dependencias en las que se basa el plan de transición de la Emisora **S2.14.a.iv.1**

FIBRA EDUCA ha integrado el análisis de riesgos físicos y riesgos de transición en sus procesos de gestión, y ha implementado medidas orientadas a la eficiencia energética y al uso de energías renovables, mediante la instalación de sistemas solares fotovoltaicos y la incorporación de tecnologías eficientes en sus activos. Dichas acciones han permitido aprovechar la oportunidad de transición asociada con el uso de fuentes de energía renovable, incrementando el atractivo comercial de las propiedades al generar reducciones en los costos operativos de los inquilinos por el consumo de energía en sitio, fortaleciendo su permanencia y contribuyendo a mantener una situación financiera estable para la Fibra y preservando su modelo de negocio. Además, FIBRA EDUCA ha capitalizado la oportunidad de mercado con mayor acceso a financiamiento sostenible a través de la emisión de tres bonos vinculados a la sostenibilidad en 2023, los cuales contaron con criterios específicos para cada procedimiento de selección de activos en términos de los KPIs sostenibles ambientales con los que están comprometidos, habiendo cumplido satisfactoriamente el primer Objetivo de Desempeño en Sostenibilidad (SPT,

por sus siglas en inglés) al cierre de este ejercicio.

Los indicadores vinculados son los siguientes:

Otorgamiento de becas a población en vulnerabilidad económica

Este indicador mide el número de becas activas otorgadas por FIBRA EDUCA a estudiantes en situación de vulnerabilidad económica, a través de su programa de becas educativas con enfoque de género. El indicador considera la asignación de apoyos destinados a facilitar el acceso, permanencia y conclusión de estudios de educación media superior y superior por parte de los beneficiarios, promoviendo la igualdad de oportunidades educativas.

ABR (Área Bruta Rentable) certificada como sostenible

Este indicador mide el porcentaje del Área Bruta Rentable (ABR) del portafolio de FIBRA EDUCA que cuenta con certificaciones de sostenibilidad. El indicador considera los metros cuadrados de ABR correspondientes a inmuebles que han obtenido certificaciones sostenibles reconocidas, como parte del compromiso de la Entidad para mejorar el desempeño ambiental de sus activos.

Consumo energético proveniente de fuentes renovables

Este indicador mide el porcentaje del consumo energético proveniente de fuentes renovables, principalmente mediante sistemas fotovoltaicos instalados en inmuebles del portafolio. El objetivo busca impulsar la transición hacia fuentes de energía más limpias y contribuir a la disminución de emisiones asociadas al consumo energético.

Si bien estos bonos están vinculados a la sostenibilidad e incluyen KPIs sostenibles ambientales, también están relacionados, indirectamente, a los requerimientos de la NIIF S2, ya que para obtener la certificación EDGE (KPI 2) se debe cumplir con requisitos de un ahorro mínimo del 20% en consumo de agua y energía, lo que ayuda en la mitigación indirecta del riesgo de estrés hídrico y disminución de las emisiones de alcance 3.

El cumplimiento de estos KPIs también representa una oportunidad de mercado para la Fibra permitiéndole acceder a condiciones aún más favorables en materia de tasas de interés reducidas o disponibilidad de capital y liquidez para nuevos mercados, activos o fuentes de financiamiento vinculados con la transición hacia una economía baja en carbono.

A la fecha, Fibra Educa ha capitalizado esta oportunidad, emitiendo un crédito sindicado y tres bonos vinculados a la sostenibilidad.

¿Cómo prevé la Emisora alcanzar cualquier objetivo relacionado con la sostenibilidad y el clima, incluido cualquier objetivo de emisiones de gases de efecto invernadero, descrito de conformidad con los desarrollados en el apartado "Métricas y Objetivos", sección "Objetivos relacionados con el clima", del presente informe? **S2.14.a.v.1**

FIBRA EDUCA continuará incrementando las certificaciones EDGE en los inmuebles, que, entre otros factores, promueve medidas de eficiencia encaminadas a reducir el consumo de agua y energía. De igual forma, continuará implementando su programa de instalación de sistemas fotovoltaicos en los inmuebles seleccionados conforme a su plan estratégico, lo cual evita emisiones de Gases de Efecto Invernadero.

Forma en que la Emisora está dotando de recursos a las actividades reveladas en su estrategia y toma de decisiones, así como sus planes de seguir haciéndolo **S2.14.b.1**

No se considera que los recursos que la Entidad dotará para las actividades reveladas en su estrategia y toma de

decisiones, sean materiales, ya que no representarán costos elevados, además de que se irán implementando de manera gradual. La expectativa de la Entidad es continuar haciendo frente a todas estas actividades con recursos propios y provenientes de sus actividades de operación, sin necesidad de incurrir en costos de financiamiento.

Situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

Efectos financieros actuales

¿Cómo los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima han afectado a su situación financiera durante el periodo sobre el que se informa? **S1.35.a.1** **S2.16.a.2**

Por el ejercicio 2025, el riesgo de estrés hídrico no ha afectado cuantitativamente, de forma material, la situación financiera de FIBRA EDUCA, ya sea por la materialización del riesgo en los inmuebles expuestos o por las medidas e iniciativas que la Entidad ha implementado para mitigar los efectos de este riesgo, para beneficio del inmueble.

Lo anterior, principalmente, dada la naturaleza de las actividades que desarrollan los inquilinos, que principalmente son del sector educativo y, por tanto, su impacto respecto al consumo del agua al no ser industrializado es muy bajo.

Esta situación se prevé que se mantenga en el futuro previsible, ya que la naturaleza de las operaciones de los inquilinos no cambiará, además que fuera de las iniciativas y medidas implementadas que ya se han mencionado, no se tienen programadas inversiones materiales para mitigar este riesgo.

¿Cómo los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima han afectado a su rendimiento financiero durante el periodo sobre el que se informa? **S1.35.a.1** **S2.16.a.2**

Por el ejercicio 2025, el riesgo de estrés hídrico no ha afectado cuantitativamente, de forma material, el rendimiento financiero de FIBRA EDUCA, ya sea por la materialización del riesgo en los inmuebles expuestos o por las medidas e iniciativas que la Entidad ha implementado para mitigar los efectos de este riesgo, para beneficio del inmueble.

Lo anterior, principalmente, dada la naturaleza de las actividades que desarrollan los inquilinos, que principalmente son del sector educativo y, por tanto, su impacto respecto al consumo del agua al no ser industrializado es muy bajo.

Esta situación se prevé que se mantenga en el futuro previsible, ya que la naturaleza de las operaciones de los inquilinos no cambiará, además que fuera de las iniciativas y medidas implementadas que ya se han mencionado, no se tienen programadas inversiones materiales para mitigar este riesgo.

¿Cómo los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad han afectado a sus flujos de efectivo durante el periodo sobre el que se informa? **S1.35.a.1** **S2.16.a.2**

Por el ejercicio 2025, el riesgo de estrés hídrico no ha afectado cuantitativamente, de forma material, los flujos de efectivo de FIBRA EDUCA, ya sea por la materialización del riesgo en los inmuebles expuestos o por las medidas e iniciativas que la Entidad ha implementado para mitigar los efectos de este riesgo, para beneficio del inmueble.

Lo anterior, principalmente, dada la naturaleza de las actividades que desarrollan los inquilinos, que principalmente son del sector educativo y, por tanto, su impacto respecto al consumo del agua al no ser industrializado es muy

bajo.

Esta situación se prevé que se mantenga en el futuro previsible, ya que la naturaleza de las operaciones de los inquilinos no cambiará, además que fuera de las iniciativas y medidas implementadas que ya se han mencionado, no se tienen programadas inversiones materiales para mitigar este riesgo.

Efectos financieros previstos

Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima identificados para los que existe un riesgo significativo de un ajuste material o con importancia relativa dentro del próximo periodo anual sobre el que se informa sobre los importes en libros de los activos y pasivos informados en los estados financieros relacionados

S1.35.b.1 **S2.16.b.1**

A la fecha, no se esperan impactos que pudieran generar un ajuste cuantitativo material o con importancia relativa, respecto la situación financiera, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo de FIBRA EDUCA, dentro del próximo periodo anual sobre el que se informa, es decir, durante el ejercicio 2026, ya sea por la materialización del riesgo de estrés hídrico en los inmuebles expuestos o por las medidas e iniciativas que FIBRA EDUCA continuará implementando, para mitigar los efectos de este riesgo para beneficio del inmueble.

Como se indica antes, esta situación se debe en gran parte a la naturaleza del sector educativo al que pertenecen la mayoría de los inquilinos.

Efectos financieros previstos de los riesgos y oportunidades

¿Cómo se espera que cambie su situación financiera a corto, medio y largo plazo, dada su estrategia para gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? **S1.35.c.1** **S2.16.c.1**

Corto plazo

Derivado de que la probabilidad de materialización del riesgo de estrés hídrico en el corto plazo y en el futuro previsible es baja, no se esperan impactos que pudieran cambiar, de manera material, la situación financiera de FIBRA EDUCA.

En este horizonte, la gestión del riesgo se centra principalmente en la identificación y evaluación del riesgo por estrés hídrico. En consecuencia, fuera de las iniciativas y medidas implementadas que ya se han mencionado, no se tienen programadas más inversiones materiales para la mitigación de este riesgo. No obstante, la Fibra podrá continuar realizando inversiones asociadas a certificaciones EDGE, las cuales no se consideran materialmente financieras, pero que contribuyen a mejorar la eficiencia en el uso del agua en los activos certificados, fortaleciendo así la gestión de este riesgo

Mediano plazo

Aunque se desarrollará un plan para mitigar los posibles impactos asociados al riesgo de estrés hídrico en el mediano plazo, el cual se diseñará de manera coordinada con los inquilinos. No obstante, dado que se prevé que las medidas puedan ejecutarse de forma gradual y que los costos asociados sean marginales, no se espera que la situación financiera de la Fibra cambie de manera material.

Largo plazo

Dadas las ubicaciones de los inmuebles y las condiciones de los acuíferos de los que proviene el agua, este riesgo de estrés hídrico continuará vigente en el largo plazo, no obstante, la Fibra no espera que los efectos de la materialización de este riesgo o de atender e implementar las medidas necesarias para mitigarlo, puedan generar un cambio que se considere material en la situación financiera de la Entidad.

La ejecución de las posibles acciones preventivas para el plan de mitigación y adaptación se llevará a cabo de manera progresiva y a coste del inquilino. Asimismo, y en caso de que el riesgo se materialice, la Fibra cuenta con la solvencia financiera necesaria para hacer frente a las inversiones que, en su caso, resulten necesarias.

¿Cómo se espera que cambie su rendimiento financiero a corto, medio y largo plazo, dada su estrategia para gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? [S1.35.d.1](#) [S2.16.d.1](#)

Corto plazo

En línea con lo indicado respecto a la situación financiera, dado que la probabilidad de materialización del riesgo de estrés hídrico en el corto plazo y en el futuro previsible es baja, tampoco se esperan impactos que pudieran cambiar, de manera material, el rendimiento financiero de FIBRA EDUCA.

Durante este periodo, la estrategia se enfocará principalmente en la identificación, evaluación y monitoreo del riesgo y de las oportunidades, por lo que no se prevé la realización de más inversiones materiales que puedan afectar el rendimiento financiero de la Entidad. No obstante, la FIBRA podrá continuar realizando inversiones asociadas a certificaciones EDGE, las cuales no se consideran materialmente financieras, pero que contribuyen a mejorar la eficiencia en el uso del agua en los activos certificados, fortaleciendo así la gestión de este riesgo.

Mediano plazo

La expectativa de la Fibra es desarrollar un plan para mitigar los posibles impactos asociados al riesgo de estrés hídrico en el mediano plazo, el cual será implementado de manera coordinada con los inquilinos, cuando resulte aplicable, y conforme a las características de cada inmueble. No obstante, se vislumbra que los costos sean marginales, por lo tanto, no se espera que el rendimiento financiero cambie de manera material.

Largo plazo

No se esperan cambios materiales en el rendimiento financiero de largo plazo, ya que la expectativa de las erogaciones a realizar por la posible materialización del riesgo o para implementar las medidas necesarias para mitigarlo, es que sean marginales en comparación con el valor de las operaciones de la Fibra y su materialidad financiera.

¿Cómo se espera que cambien sus flujos de efectivo a corto, medio y largo plazo, dada su estrategia para gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? [S1.35.d.1](#) [S2.16.d.1](#)

Corto plazo

En línea con lo indicado respecto a la situación financiera y el rendimiento financiero, dado que la probabilidad de

materialización del riesgo de estrés hídrico en el corto plazo y en el futuro previsible es baja, tampoco se esperan impactos que pudieran cambiar, de manera material, los flujos de efectivo de FIBRA EDUCA.

En este horizonte, las actividades estarán orientadas principalmente a la identificación, evaluación y monitoreo del riesgo, por lo que no se prevén más salidas de efectivo materiales asociadas a su mitigación. No obstante, la FIBRA podrá continuar realizando inversiones asociadas a certificaciones EDGE, las cuales no se consideran materialmente financieras, pero que contribuyen a mejorar la eficiencia en el uso del agua en los activos certificados, fortaleciendo así la gestión de este riesgo.

Mediano plazo

Como se indica respecto a la situación financiera y el rendimiento financiero, la expectativa de la Fibra es desarrollar un plan para mitigar los posibles impactos asociados al riesgo de estrés hídrico en el mediano plazo, no obstante, se espera que los costos sean marginales, por lo que se vislumbra que los flujos de efectivo no cambiarán de manera material.

Largo plazo

No se esperan cambios materiales en los flujos de efectivo de largo plazo, ya que se espera que los flujos de efectivo de salida, por la posible materialización del riesgo o para implementar las medidas necesarias para mitigarlo, sean marginales en comparación con el valor de las operaciones de la Fibra y su materialidad financiera.

Efectos financieros previstos

Explicación de por qué no se proporcionó información cuantitativa sobre los efectos financieros actuales o previstos de un riesgo u oportunidad identificado **S1.40.a.1** **S2.21.a.1**

Como se menciona en la sección de “Información General sobre este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2”, FIBRA EDUCA realizó una evaluación de materialidad considerando los riesgos y oportunidades climáticos con potencial de afectar su desempeño financiero.

Como resultado de este análisis, se concluyó que los riesgos identificados presentan una probabilidad baja de materialización y, en caso de ocurrir, no se espera que generen efectos financieros materiales para FIBRA EDUCA. Asimismo, no se identificaron escenarios razonablemente probables que pudieran afectar de manera simultánea una parte significativa de su infraestructura y modificar de forma relevante la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo.

En consecuencia, no se presenta información cuantitativa sobre los efectos financieros actuales o previstos, ya que cualquier impacto estimado sería no significativo desde la perspectiva de materialidad financiera. No obstante, como el riesgo de estrés hídrico, si bien tampoco es significativo desde la perspectiva de la materialidad financiera, al ser el riesgo al que más inmuebles están expuestos y por tanto el que fue incluido en este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, se presenta solo información cualitativa sobre sus efectos.

Para dar contexto sobre el criterio de materialidad financiera utilizado por la Fibra, al 31 de diciembre de 2025 el valor de las propiedades de inversión ascendió a \$41,208,200, con una utilidad de operación de \$5,803,351, utilidad neta de \$5,076,223, NOI de \$4,029,134, FFO de \$3,518,265 y un AFFO de \$3,140,964 durante el ejercicio 2025. Todas las cifras están expresadas en miles de pesos. Como referencia cuantitativa de materialidad se consideró un umbral equivalente al 5% sobre la utilidad neta, ajustándolo adicionalmente en un 50%, lo que representa

aproximadamente \$126.9 millones de pesos.

Durante 2025, los desembolsos por los gastos o inversiones relacionados con las medidas para mitigar o reducir los efectos del riesgo por estrés hídrico representaron menos del 1% del umbral de materialidad definido, antes indicado. En consecuencia, se concluye que los efectos financieros actuales asociados a este riesgo no son materiales desde la perspectiva financiera de la Fibra.

2. Oportunidad de Mercado

Descripción del riesgo o la oportunidad [S1.30.a.1](#) [S2.10.a.1](#)

El cumplimiento de los KPIs vinculados a las certificaciones EDGE y a la generación de energía renovable fortalece el perfil de sostenibilidad de FIBRA EDUCA y le permite acceder a oportunidades de financiamiento asociadas con la transición hacia una economía baja en carbono. Asimismo, las certificaciones EDGE y la instalación de sistemas fotovoltaicos incrementan el atractivo comercial de los inmuebles al generar eficiencias en el consumo de agua y energía, así como reducciones en los costos operativos de los inquilinos, favoreciendo su permanencia y contribuyendo a la estabilidad de los ingresos futuros por arrendamiento.

FIBRA EDUCA ha capitalizado esta oportunidad mediante la contratación de dos créditos sindicados y la emisión de seis bonos vinculados a la sostenibilidad —tres emitidos en 2023 y tres adicionales en 2026—. En este sentido, el cumplimiento continuo de dichos KPIs fortalece su posición financiera y contribuye a mantener el acceso a futuras fuentes de financiamiento sostenible en condiciones competitivas, incluyendo potenciales beneficios en materia de costo financiero, disponibilidad de capital y liquidez.

Categoría del riesgo o la oportunidad [S2.9.a](#)

Oportunidad

Este riesgo u oportunidad está relacionado con el clima

Sí

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
EDUCA/3277	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero	2025

[100003] Definición de objetivos relacionados con la sostenibilidad y el clima

Objetivos

1. [La Entidad se encuentra en proceso de definir y formalizar sus objetivos](#)

1. La Entidad se encuentra en proceso de definir y formalizar sus objetivos

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
EDUCA/3277	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero	2025

[200000] Requerimientos generales de información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad y el clima

Requerimientos generales de información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad

Gobernanza

Órgano u órganos de gobernanza o personas responsables de la supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima [S1.27.a.1](#) [S2.6.a.1](#)

La supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad se gestiona como uno de los varios temas que se analizan dentro de la estrategia de negocio, a través de una estructura de gobierno transversal que involucra a los siguientes órganos y personas:

Órganos de Gobierno de Alto Nivel:

Administrador

Responsable de la administración y operación de la Fibra, participando en la definición y ejecución de las acciones y de la estrategia del negocio. Esto incluye lo correspondiente a sostenibilidad.

Comité Técnico:

Órgano de gobierno de FIBRA EDUCA, cuya función principal es ser un órgano de vigilancia y actuar como vínculo entre el Administrador y los Tenedores, velando por los intereses de estos últimos. Monitorea tanto el cumplimiento de las obligaciones del Administrador como de los avances en la ejecución de la estrategia del negocio, incluyendo, temas de sostenibilidad. El Comité Técnico sesiona trimestralmente y monitorea, entre otros, los avances en la ejecución de dicha estrategia y realiza una revisión anual de la misma, con el fin de evaluar su evolución y, en su caso, aprobar los ajustes que resulten necesarios respecto de los planteamientos originalmente aprobados.

Comité de Prácticas y Sostenibilidad (CPS):

Órgano intermedio designado por el Comité Técnico para dar seguimiento, entre otros, a los temas ambientales,

sociales y de gobernanza (ASG), así como para emitir su opinión respecto de las acciones, iniciativas y temas relacionados con sostenibilidad que sean presentados para aprobación del Comité Técnico.

Responsabilidades a Nivel Ejecutivo

Director General:

Encargado de dirigir el negocio y participar en la definición y ejecución de la estrategia del negocio, incluyendo los aspectos de sostenibilidad que forman parte de ésta.

Área de Sostenibilidad:

Responsable de ejecutar los componentes de sostenibilidad de la estrategia del negocio, coordinar las actividades relacionadas con su implementación, recopilar y consolidar información para fines de reporte, así como monitorear el desempeño con base en los indicadores establecidos.

Procesos, controles y procedimientos de gobernanza que la Emisora utiliza para supervisar y gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima

¿Cómo se reflejan las responsabilidades relativas a los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima en los términos de referencia a, mandatos, descripciones de funciones y otras políticas relacionadas aplicables a dichos órganos o personas? **S1.27.a.i.1** **S2.6.a.i.1**

FIBRA EDUCA cuenta con una visión institucional, donde la sostenibilidad se refleja en los mandatos de sus Órganos de Gobierno, en los perfiles de puesto de sus ejecutivos e incluso en las cláusulas de sus contratos comerciales, como más adelante se señalará. Esta visión institucional deriva en que las responsabilidades relativas a los riesgos y oportunidades de sostenibilidad en FIBRA EDUCA se reflejen de manera formal y estructurada en diversos documentos normativos, mandatos y descripciones de funciones que definen el actuar de sus órganos de gobierno y personal ejecutivo:

Mandatos y funciones

1. Mandatos de los principales Órganos de Gobierno: Comité Técnico y Comité de Prácticas y Sostenibilidad.
2. Funciones y directrices a Nivel Ejecutivo del Director General y del Área de Sostenibilidad.
3. Funciones de Fibra Educa Management, S.C. (Administrador o FEM), ya que en su descripción de funciones se establece la responsabilidad de supervisar el cumplimiento oportuno de las obligaciones derivadas de la legislación aplicable en materia ambiental respecto de los activos inmobiliarios.

Políticas y documentos relacionados

Código de Conducta

Este documento (que firman todos miembros de órganos de gobierno, directivos, colaboradores y empleados del Administrador) establece que la Entidad, continuamente, procura minimizar el impacto ambiental derivado de sus servicios y operaciones, para lo cual, evaluará, y, según corresponda implementará programas que satisfagan o excedan los requerimientos legales para evitar el impacto ambiental.

Cláusulas Sostenibles en Contratos

La responsabilidad se extiende a los inquilinos mediante cláusulas contractuales. Los contratos de arrendamiento incluyen la obligación de reportar consumos de energía, gas y agua, así como cooperar en la instalación de equipos

de energía renovable.

Términos de Referencia de Emisiones de Deuda

Los Bonos Ligados a la Sostenibilidad (CEBURES VS) FIBRA EDUCA imponen obligaciones legales de reportar anualmente el seguimiento de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (SPTs) y los indicadores clave de desempeño (KPIs) asociados, los cuales cuentan con un aseguramiento limitado por parte de un tercero independiente, bajo pena de ajustes en la tasa de interés.

Informe Anual de Sostenibilidad Voluntario:

Informe Voluntario, preparado bajo los estándares GRI 2021 del Global Reporting Initiative y considerando contenidos definidos a partir del Estudio de Materialidad 2021, desarrollado por la Fibra. Asimismo, responde al suplemento sectorial Construction and Real Estate del GRI G4 e incluye información para atender los estándares del Sustainability Accounting Standards Board (SASB) aplicables al Sector Inmobiliario de Servicios de Bienes Raíces. Para ver más detalles del Informe Voluntario, se puede consultar la página web. Es importante aclarar que si bien el Informe Voluntario y el presente Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2 preparado en cumplimiento con las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la CNBV, abordan temas de sostenibilidad de la entidad que podrían ser comunes, se han preparado bajo marcos diferentes, enfoques de materialidad según los requerimientos de los marcos o normas respectivos y, para diferentes grupos de interés, por lo que, pueden contener información diferenciada y bajo metodologías diferentes, según sea el caso, por lo que sugerimos se lean ambos reportes tomando en cuenta que son para propósitos o regulaciones diferenciados.

¿Cómo determina el órgano o los órganos o las personas si se dispone o se desarrollarán las habilidades y competencias adecuadas para supervisar las estrategias diseñadas para responder a los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? **S1.27.a.ii.1** **S2.6.a.ii.1**

El Comité Técnico es un órgano multidisciplinario, por lo que sus miembros cuentan con experiencia en distintas áreas de conocimiento, incluyendo sostenibilidad y gestión de riesgos.

Respecto del Comité de Prácticas y Sostenibilidad, todos sus integrantes son independientes y cuentan con experiencia en materia de sostenibilidad; asimismo, la mayoría posee experiencia en gestión de riesgos. El Comité está presidido por Blanca Rodríguez Ortiz y sus integrantes son Alba Aguilar Priego y Marta Vaca Viana (integrante que ya no forma parte del Gobierno Corporativo y fue sustituida a partir del mes de abril del ejercicio 2026). Durante 2025, el Comité celebró cuatro sesiones.

Existe un área de sostenibilidad robusta, considerando el tamaño y naturaleza de las operaciones de la entidad, que dispone de experiencia en materia de sostenibilidad.

Con el fin de fortalecer la estrategia de sostenibilidad, la gestión de riesgos y oportunidades en materia de sostenibilidad, así como las medidas para mitigar los riesgos y aprovechar las oportunidades, correspondientes, los miembros del área de sostenibilidad, participan continuamente en diferentes cursos o sesiones de capacitación, actualización y tendencias en materia de sostenibilidad y FIBRA EDUCA está en proceso de elaborar un plan formal para el desarrollo de habilidades y competencias en temas de sostenibilidad, de gestión de los Riesgos y Oportunidades y para continuar cumpliendo con los requerimientos de las NIIF S1 y S2, buscando que el área de sostenibilidad cuente de manera externa o interna con capacitación continua.

El Comité Técnico y el Comité de Prácticas y Sostenibilidad mantuvieron esta integración hasta abril de 2026.

Nombre	Género	Edad	Antigüedad	Bienes Raíces	Finanzas	Administración	Educación	Sostenibilidad	Ingeniería	Economía	Gestión de Riesgos	Tecnología	Gobierno Corporativo	Legal
Alba Aguilar Priego	Femenino	58	3 años											
Alejandro Creel Cobián	Masculino	73	7 años											
Blanca Rodríguez Ortiz	Femenino	59	7 años											
Diego Laresgoiti Matute	Masculino	41	3 años											
Jorge Miguel Fabre	Masculino	54	7 años											
Jorge Nacer Gobera	Masculino	62	7 años											
Marta Vaca Viana	Femenino	38	3 años											

¿Cómo y con qué frecuencia se informa a los órganos o personas sobre los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? [S1.27.a.iii.1](#) [S2.6.a.iii.1](#)

La información sobre los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad, y otra información financiera que puede ser relevante para complementar la evaluación de sostenibilidad en FIBRA EDUCA, se comunica de manera estructurada a través de diversos canales y con distintas frecuencias, involucrando tanto a niveles operativos como a los máximos órganos de gobierno:

Frecuencia trimestral

Reporte del Administrador

El Administrador (FEM) prepara y presenta al Comité Técnico un reporte trimestral que incluye información relevante sobre la operación y el cumplimiento de sus funciones, incluyendo información relacionada con las condiciones de mercado, mantenimiento y operación de los activos, eventos relevantes, así como la identificación y seguimiento de riesgos que pudieran afectar a la Entidad, entre otros temas relevantes. Asimismo, dicho reporte podría incluir información de sostenibilidad, en caso de que ésta sea material o relevante.

Informe interno de riesgos físicos y de transición en materia de sostenibilidad:

El Director General es responsable de presentar trimestralmente este reporte al Comité de Prácticas y Sostenibilidad. Para su elaboración, el Área de Sostenibilidad coordina y ejecuta las acciones aprobadas, recopila, integra y analiza la información relacionada con los riesgos físicos y de transición, así como los avances y métricas correspondientes, para posteriormente informar los resultados al Director General, quien los presenta ante el Comité de Prácticas para su opinión.

- **Análisis de Vulnerabilidad Climática:** En 2024 se integró la primera etapa del análisis bajo la metodología TCFD, informando a la gobernanza sobre los riesgos físicos identificados y sentando las bases para futuros reportes en materia de riesgos de transición y evaluación de impactos financieros, lo que ha sido un primer punto de partida para este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2 considerando los requerimientos de las IFRS de Sostenibilidad.

Frecuencia Anual

Informe Anual de Sostenibilidad Voluntario:

Se elabora bajo estándares internacionales (GRI y SASB) e incluye, entre otros, el seguimiento de los indicadores clave (KPIs) y los objetivos de desempeño (SPTs) vinculados a la estrategia de sostenibilidad. Ver mayor detalle sobre el Informe Anual de Sostenibilidad Voluntario y su relación con este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, en la primera sección de este Reporte.

Informes de los Comités Intermedios:

El Comité de Prácticas y Sostenibilidad y el Comité de Auditoría deben informar anualmente al Comité Técnico sobre sus actividades.

Comunicación Continua

Interacción Ejecutiva:

Existe una comunicación continua entre la Dirección General y el Comité de Prácticas y Sostenibilidad para el monitoreo continuo del cumplimiento de las obligaciones del Administrador.

Inspecciones Periódicas:

La Subdirección Jurídica y la Dirección de Operaciones realizan visitas a los inmuebles para supervisar el cumplimiento de legislaciones ambientales y comunican cualquier desviación de forma oportuna a la Dirección General.

Línea de Denuncia:

FIBRA EDUCA cuenta con una línea por vía de la cual cualquier grupo de interés puede informar de forma inmediata sobre violaciones al Código de Conducta o riesgos éticos, información que se remite al Comité de Auditoría y posteriormente al Comité Técnico. La información recibida se canaliza a tres direcciones para su revisión y seguimiento, y se comunica al Comité de Auditoría, quien informa al Comité Técnico. Este último determina si el caso será atendido por el Administrador o por un tercero independiente.

¿Cómo tiene en cuenta el órgano o los órganos los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima al supervisar la estrategia de la Emisora, sus decisiones sobre transacciones importantes y sus procesos de gestión de riesgos y políticas relacionadas, incluyendo si el órgano o los órganos han considerado las compensaciones asociadas a esos riesgos y oportunidades? **S1.27.a.iv.1** **S2.6.a.iv.1**

Como se indica en la sección de "Cómo y con qué frecuencia se informa a los órganos o personas sobre los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad", se mantiene sesiones periódicas sobre la estrategia del negocio, donde además se ven los temas relacionados a sostenibilidad.

La forma en que el órgano o los órganos o la persona o personas supervisan el establecimiento de objetivos relacionados con los riesgos y las oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima, y controlan los avances hacia la consecución de los objetivos (desarrollados en el apartado "Métricas y Objetivos", sección "Objetivos", del presente informe) **S1.27.a.v.1** **S2.6.a.v.1**

El Área de Sostenibilidad, con apoyo de expertos y especialistas externos, llevó a cabo un análisis de riesgos y oportunidades climáticas alineado con TCFD. Con base en este análisis, se realizó una identificación y gestión inicial de métricas y objetivos, considerando, de manera total o parcial, fuentes internacionales como SASB, en cuanto a las métricas aplicables a la industria de bienes raíces (real estate).

¿Las métricas de desempeño relacionadas con la sostenibilidad y el clima se incluyen en las políticas de remuneración? **S1.27.a.v.3** **S2.6.a.v.3** **S2.29.g.i.2**

No

La gerencia en los procesos de gobernanza, los controles y los procedimientos utilizados para vigilar, gestionar y supervisar los riesgos y las oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima

En el papel de la gerencia en los procesos de gobernanza, los controles y los procedimientos utilizados para vigilar, gestionar y supervisar los riesgos y las oportunidades relacionadas con la sostenibilidad y el clima ¿La función se delega en un cargo específico de la dirección o en un comité a nivel de dirección? **S1.27.b.i.2** **S2.6.b.i.2**

Sí

La forma en que se ejerce la supervisión del papel de la gerencia en los procesos de gobernanza, controles y procedimientos utilizados para monitorear, gestionar y supervisar los riesgos y las oportunidades **S1.27.b.i.1** **S2.6.b.i.1**

El Administrador es responsable de la implementación y gestión de los procesos de gobernanza, controles y procedimientos utilizados para monitorear y gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad. Como se indicó anteriormente, el Comité Técnico y el Comité de Prácticas y Sostenibilidad ejercen funciones de supervisión y vigilancia sobre dichos procesos, emitiendo, en su caso, comentarios, recomendaciones u opiniones.

El Director General dirige el negocio y participa en la definición y ejecución de la estrategia del negocio, incluyendo los aspectos de sostenibilidad. Asimismo, presenta periódicamente a los órganos de gobierno el avance en la ejecución de la estrategia y su desempeño.

La ejecución operativa se delega en el Área de Sostenibilidad, la cual funciona como el vínculo de comunicación entre las diversas direcciones y la alta gerencia. Sus funciones incluyen:

1. Ejecutar el plan de acción de sostenibilidad dentro de la estrategia del negocio.
2. Monitorear el desempeño basado en indicadores clave (KPIs).
3. Recopilar y consolidar la información para el reporte.

¿La gerencia utiliza controles y procedimientos para apoyar la supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? **S1.27.b.ii.2** **S2.6.b.ii.2**

Sí

La forma en que se integran los controles y procedimientos para apoyar la supervisión de los riesgos y las oportunidades con otras funciones internas **S1.27.b.ii.1** **S2.6.b.ii.1**

La gerencia tiene implementados procedimientos que respaldan la gestión integral de riesgos, incluyendo también el proceso de identificación, priorización y supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con sostenibilidad.

La supervisión está a cargo del Administrador, el Comité de Prácticas y Sostenibilidad emite una opinión, mientras que el Comité Técnico ejerce la supervisión final al aprobar las decisiones sustantivas en materia sostenible y las actualizaciones de la estrategia, basándose en la opinión previa del CPS.

Estrategia

Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima que podría esperarse razonablemente que afecten a las perspectivas de la Emisora

Explicar cómo define la Emisora el "corto plazo", el "medio plazo" y el "largo plazo" y cómo se vinculan estas definiciones a los horizontes de planificación utilizados por la entidad para la toma de decisiones estratégicas [S1.30.c.2](#)
[S2.10.d.2](#)

La Entidad define los horizontes temporales en función de cuándo se podría esperar razonablemente que se materialicen los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad. Se han identificado los siguientes rangos de horizontes temporales, que se alinean con los plazos utilizados para la toma de decisiones estratégicas. Los horizontes temporales para efectos de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad, que la Administración ha definido son:

- Corto plazo: 0 a 3 años (Ejercicios de 2026 a 2028)
- Mediano plazo: de 4 a 7 años (Ejercicios de 2029 a 2032)
- Largo plazo: de 8 a 15 años (2033 a 2044)

Es importante acotar que el corto plazo no comprende el ejercicio actual (2025), para efectos de este reporte comienza a partir del primer mes del ejercicio 2026.

Modelo de negocio y cadena de valor

Descripción de los efectos actuales y previstos de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima sobre el modelo de negocio y la cadena de valor de la Emisora [S1.32.a.1](#) [S2.13.a.1](#)

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, *ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima"*

Descripción de dónde se concentran en el modelo de negocio y en la cadena de valor de la Emisora, los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima [S1.32.b.1](#) [S2.13.b.1](#)

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, *ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima"*

Estrategia y toma de decisiones

¿Cómo se ha respondido y prevé responder a los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima en su estrategia y toma de decisiones? [S1.33.a.1](#) [S2.14.a.1](#)

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, *ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima"*

Los cambios actuales y previstos en el modelo de negocio de la Emisora, incluida su asignación de recursos, para abordar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima [S2.14.a.i.1](#)

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima"

Los esfuerzos directos actuales y previstos de reducción o adaptación [S2.14.a.ii.1](#)

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima"

Los esfuerzos indirectos actuales y previstos de reducción o adaptación [S2.14.a.iii.1](#)

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima"

Planes de transición relacionado con la sostenibilidad y el clima que tenga la Emisora, incluida la información sobre los supuestos clave utilizados en el desarrollo de su plan de transición, y las dependencias en las que se basa el plan de transición de la Emisora [S2.14.a.iv.1](#)

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima"

¿Cómo prevé la Emisora alcanzar cualquier objetivo relacionado con la sostenibilidad y el clima, incluido cualquier objetivo de emisiones de gases de efecto invernadero, descrito de conformidad con los desarrollados en el apartado "Métricas y Objetivos", sección "Objetivos relacionados con el clima", del presente informe? [S2.14.a.v.1](#)

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima"

Forma en que la Emisora está dotando de recursos a las actividades reveladas en su estrategia y toma de decisiones, así como sus planes de seguir haciéndolo [S2.14.b.1](#)

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima"

Progresos realizados en relación con los planes que la Emisora haya revelado en periodos anteriores sobre los que se informa, incluida la información cuantitativa y cualitativa [S1.33.b.1](#) [S2.14.c.1](#)

Este es el primer año en que se adoptan y hacen las revelaciones bajo las NIIF S1 y S2, en cumplimiento con las disposiciones de la CNBV, por lo que, en ese contexto, no se han revelado planes sobre la estrategia y toma de decisiones de la Fibra, bajo NIIF S1 y S2, en el pasado, respecto de los cuales se pueda expresar un progreso.

No obstante, lo anterior, como se indica en secciones previas, se han realizado evaluaciones técnicas de vulnerabilidad de activos, implementando medidas de resiliencia hídrica y fortalecido el seguimiento a través de KPIs. Algunas medidas para disminuir el impacto del estrés hídrico sobre los inquilinos han sido tales como la implementación de tecnologías que ayudan al ahorro en el consumo de agua de los inmuebles y la compra de pipas; de esta última medida, los costos corresponden a los arrendatarios, entre otras.

Compensaciones entre los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima y las oportunidades que la Emisora consideró **S1.33.c.1**

La Entidad no identifica la existencia de compensaciones entre los riesgos y oportunidades, que revelar.

Situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo

Efectos financieros actuales

¿Cómo los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima han afectado a su situación financiera durante el periodo sobre el que se informa? **S1.35.a.1** **S2.16.a.2**

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima".

¿Cómo los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima han afectado a su rendimiento financiero durante el periodo sobre el que se informa? **S1.35.a.1** **S2.16.a.2**

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima".

¿Cómo los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad han afectado a sus flujos de efectivo durante el periodo sobre el que se informa? **S1.35.a.1** **S2.16.a.2**

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima".

Efectos financieros previstos

Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima identificados para los que existe un riesgo significativo de un ajuste material o con importancia relativa dentro del próximo periodo anual sobre el que se

informa sobre los importes en libros de los activos y pasivos informados en los estados financieros relacionados

[S1.35.b.1](#) [S2.16.b.1](#)

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, *ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima"*.

Efectos financieros previstos

Efectos financieros previstos de los riesgos y oportunidades

¿Cómo se espera que cambie su situación financiera a corto, medio y largo plazo, dada su estrategia para gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? [S1.35.c.1](#) [S2.16.c.1](#)

Corto plazo

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, *ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima"*.

Mediano plazo

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, *ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima"*.

Largo plazo

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, *ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima"*.

¿Cómo se espera que cambie su rendimiento financiero a corto, medio y largo plazo, dada su estrategia para gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? [S1.35.d.1](#) [S2.16.d.1](#)

Corto plazo

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, *ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima"*.

Mediano plazo

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, *ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima"*.

Largo plazo

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, *ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima"*.

¿Cómo se espera que cambien sus flujos de efectivo a corto, medio y largo plazo, dada su estrategia para gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima? [S1.35.d.1](#) [S2.16.d.1](#)

Corto plazo

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, *ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima"*.

Mediano plazo

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, *ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima"*.

Largo plazo

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, *ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima"*.

Explicación de por qué no se proporcionó información cuantitativa sobre los efectos financieros actuales o previstos de un riesgo u oportunidad identificado [S1.40.a.1](#) [S2.21.a.1](#)

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, *ver respuesta sobre modelo de negocio y cadena de valor en sección de "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima"*.

Resiliencia

Evaluación cualitativa y, en su caso, cuantitativa de la resiliencia de su estrategia y modelo de negocio en relación con sus riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima, incluyendo información sobre cómo se llevó a cabo la evaluación y su horizonte temporal [S1.41.1](#)

No se espera que la materialización del riesgo en sí pueda parar afectar severamente la operación, y las medidas que al momento se han venido implementando o se espera implementar gradualmente, como se ha explicado antes, no son materiales.

Resiliencia climática

Evaluación de su resiliencia climática en la fecha de presentación incluidos los efectos identificados en el análisis del escenario relacionado con la sostenibilidad y el clima **S2.22.a.1**

La Entidad considera que su modelo de negocio es resiliente debido a tres pilares fundamentales:

Naturaleza del inquilino:

El portafolio está compuesto predominantemente (en más de 90%) por instituciones educativas. A diferencia de otros sectores, el consumo hídrico en planteles escolares no es intensivo y está asociado principalmente a servicios sanitarios y riego, lo que permite un margen de maniobra mayor para implementar medidas de eficiencia y de adaptación sin necesidad de interrumpir la operación. Asimismo, este consumo bajo por parte de los inquilinos hace viable el utilizar formas alternas de suministro de agua en casos de que hubiese periodos de escasez de este insumo, como la adquisición de pipas; de esta última medida, los costos corresponden a los arrendatarios, lo cual permitiría que los arrendatarios de FIBRA EDUCA continúen su operación sin mayor inconveniente.

Diversificación geográfica:

La presencia en 21 estados de la República Mexicana permite mitigar el impacto sistémico de crisis hídricas severas en regiones específicas, lo cual disminuye el riesgo financiero desde una perspectiva a nivel portafolio.

Para validar la resiliencia de la estrategia, FIBRA EDUCA completó su Análisis de Vulnerabilidad al Cambio Climático bajo la metodología del marco TCFD, evaluando una muestra representativa de su portafolio. Se utilizaron dos escenarios de la ONU:

- SSP2-4.5 (Intermedio): Donde se proyecta que el número de inmuebles en riesgo muy alto suba de 57 a 59 para el año 2030.
- SSP3-7.0 (Altas emisiones): Donde se prevé una intensificación del riesgo crónico hacia 2050.

Este análisis permite a la gobernanza priorizar activos críticos y anticipar inversiones en CAPEX para medidas de adaptación antes de que el riesgo se materialice financieramente.

Asimismo, es importante destacar que la resiliencia operativa se sustenta en acciones concretas que ya han demostrado resultados materiales, *ver detalle de medidas implementadas por inmueble y ABR en sección "Modelo de negocio y cadena de valor", en "Definición de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima", por ejemplo:*

1. Certificación y Eficiencia en Diseño: El compromiso de certificar el 30% del ABR bajo estándares EDGE para 2030 garantiza una eficiencia mínima del 20% o más de agua, entre otros criterios, en comparación con edificios estándar. Al cierre de 2025, el 21.20% del ABR ya se encuentra certificado (año base 2022).
2. Tecnología y Automatización: Casos de estudio como el del Instituto Patria Mérida demuestran que la automatización del riego puede generar ahorros de hasta 1,296 litros por metro cuadrado al año.
3. Infraestructura Circular: Los inmuebles que cuentan con sistemas de captación pluvial y plantas de tratamiento

residual, lograron aprovechar, en conjunto, 5,692 m³ de agua en el último periodo reportado.

Áreas significativas de incertidumbre consideradas en la evaluación de la resiliencia climática **S2.22.a.1**

FIBRA EDUCA, no identificó un área significativa de incertidumbre que reportar, en materia de resiliencia climática, dado que como se ha comentado antes no espera impactos o efectos significativos que puedan afectar su operación.

La capacidad de la entidad para ajustar o adaptar su estrategia y modelo de negocio al cambio climático a corto, medio y largo plazo

La capacidad de la entidad para ajustar o adaptar su estrategia y modelo de negocio al cambio climático a corto, medio y largo plazo

La capacidad de la entidad para ajustar o adaptar su estrategia y modelo de negocio al cambio climático a corto, medio y largo plazo **S2.22.a.1**

Corto plazo

En el corto plazo, la Entidad cuenta con capacidad de adaptación operativa ante eventos de estrés hídrico, derivada principalmente del bajo consumo de agua de sus inquilinos y de la posibilidad de implementar medidas inmediatas de suministro alternativo (como el uso de pipas, cuyo costo es cubierto por los arrendatarios), así como ajustes en prácticas de eficiencia hídrica. Esto permite mantener la continuidad de las operaciones sin interrupciones materiales, incluso en escenarios de escasez temporal del recurso, por lo que, no se esperan efectos materiales en el corto plazo ni en el futuro previsible.

Mediano plazo

En el mediano plazo, la Entidad tiene la capacidad de ajustar su estrategia mediante la asignación de capital a iniciativas de eficiencia y resiliencia hídrica, apalancada en la estabilidad de sus flujos contractuales. Esto incluye inversiones en infraestructura como sistemas de captación pluvial, tratamiento de aguas y certificaciones sostenibles de edificios (por ejemplo, EDGE), así como la priorización de activos críticos identificados en análisis de vulnerabilidad al cambio climático, permitiendo anticipar y mitigar impactos antes de su materialización financiera, sin esperar efectos materiales en el mediano plazo.

Largo plazo

En el largo plazo, la capacidad de adaptación de la entidad se sustenta en la resiliencia estructural de su modelo de negocio, basada en la diversificación geográfica de su portafolio y en la naturaleza no intensiva en agua de sus activos. Adicionalmente, la incorporación progresiva de criterios de sostenibilidad en el diseño, operación y expansión del portafolio fortalece su posicionamiento frente a escenarios climáticos más severos, permitiendo ajustar su estrategia de crecimiento y operación de manera consistente con la evolución del riesgo climático. Como se ha indicado antes, no se esperan efectos materiales en el largo plazo.

Análisis de escenarios

Información sobre cómo y cuándo se llevó a cabo el análisis del escenario **S2.22.b.1**

FIBRA EDUCA desarrolló un análisis de vulnerabilidad al cambio climático con apoyo de expertos independientes, en materia de identificación y gestión de riesgos relacionados al clima, este análisis consistió en las siguientes etapas:

Análisis de exposición a riesgos físicos agudos y crónicos

En 2024, se desarrolló la evaluación de los escenarios de SSP2 - 4.5 y SSP3 - 7.0

Evaluación de Vulnerabilidad de los activos ante riesgos físicos,

En 2025, se evaluó la vulnerabilidad, tomando en cuenta las medidas realizadas en las universidades y oficinas ante riesgos físicos. Posteriormente se evaluó la viabilidad técnica de las medidas potenciales que se podrían implementar para mitigar los impactos de dichos riesgos, aunque, para efectos de las NIIF S1 y S2, ninguno de estos impactos ni la implementación de las medidas para su mitigación, se consideraron materiales para efectos de este Reporte y las NIIF S1 y S2.

Análisis de riesgos de transición

En 2025, se realizó el análisis de los potenciales riesgos de transición, donde se usaron dos escenarios: Escenario de Políticas Declaradas (STEPS, por sus siglas en inglés) Y Cero Neto.

Conforme a la evaluación, por parte de la administración de FIBRA EDUCA, de las conclusiones de los análisis y evaluaciones antes mencionadas, se realizó la evaluación de materialidad financiera, basando su análisis en los requerimientos de las NIIF S1 y S2, siguiendo la metodología que el ISSB ofrece en su material educacional, donde incluye un proceso de 4 pasos que podría ayudar al definir lo que es material, proceso que es muy similar al modelo de materialidad que se toma para IFRS Contables (IFRS Practice Statement 2 – Making materiality judgements), después de analizar elementos cuantitativos y cualitativos, respectivos, concluyó que el riesgo físico de estrés hídrico es al que están más expuestos los activos inmobiliarios, sin identificar riesgos de transición significativos. *Ver más detalle en la sección de "Gestión del Riesgo".*

Información sobre qué escenarios relacionados con el clima utilizó la entidad para el análisis y las fuentes de esos escenarios **S2.22.b.i.1.1**

FIBRA EDUCA utilizó dos escenarios de la Shared Socioeconomic Pathways, por sus siglas en inglés, SSP: El primero de ellos, SSP2-4.5 (escenario intermedio) y SSP3-7.0 (escenario de altas emisiones) para el análisis de vulnerabilidad anteriormente comentado.

Incluyó un rango diverso de escenarios relacionados con el clima **S2.22.b.i.2.1**

Sí

Tipo de riesgos de los escenarios **S2.22.b.i.3.1**

Riesgo físico

La entidad utilizó, entre sus escenarios, un escenario relacionado con el clima alineado con el último acuerdo internacional sobre el cambio climático **S2.22.b.i.4.1**

No

Información sobre por qué la entidad decidió que los escenarios relacionados con el clima elegidos son relevantes para evaluar su resiliencia a los cambios, evoluciones o incertidumbres relacionados con el clima **S2.22.b.i.2.1**

La selección de escenarios intermedio y de altas emisiones es relevante porque permite evaluar la resiliencia del portafolio inmobiliario ante distintos niveles de agravamiento del estrés hídrico, que la propia Entidad identifica como su principal desafío climático. Esto resulta relevante dado que una parte significativa de sus activos se ubica en zonas expuestas a dicho riesgo y que el análisis busca anticipar decisiones de adaptación en infraestructura, operación y asignación de capital.

Horizontes de tiempo utilizados por la entidad en el análisis **S2.22.b.i.2.1**

- Largo plazo
- Mediano plazo
- Corto plazo

Información sobre el alcance de las operaciones que la entidad ha utilizado en el análisis **S2.22.b.i.2.1**

El análisis referido cubre una porción sustancial (85%) del portafolio operativo e inmobiliario de FIBRA EDUCA, ya que incluye información sobre 66 inmuebles incluidos en los estados financieros del periodo en que se llevó a cabo dicho análisis de vulnerabilidad al cambio climático con base en escenarios.

Supuestos clave que la Emisora realizó en el análisis

Políticas e históricos con el clima en las jurisdicciones en las que opera la entidad **S2.22.b.i.2.1**

La Entidad opera en México, donde el marco regulatorio en materia hídrica y ambiental está determinado por autoridades federales, estatales y municipales. En este contexto, las políticas climáticas relevantes se relacionan principalmente con la gestión y disponibilidad del agua, incluyendo concesiones, regulación del uso del recurso, posibles restricciones en zonas de estrés hídrico y lineamientos para eficiencia en el consumo.

Tendencias macroeconómicas **S2.22.b.i.2.1**

No se vislumbran tendencias macroeconómicas que hayan afectado el análisis.

Variables a nivel nacional o regional **S2.22.b.i.2.1**

A nivel nacional y regional, las variables más relevantes están asociadas a patrones climáticos locales, particularmente la variabilidad en precipitación y sequías prolongadas que afectan la disponibilidad de agua en

presas y sistemas municipales. También son relevantes factores como el crecimiento urbano, la presión sobre la infraestructura hídrica existente y las diferencias regionales en disponibilidad del recurso, considerando que una proporción significativa del portafolio se ubica en zonas con estrés hídrico.

Uso y combinación de energías **S2.22.b.i.2.1**

La Fibra mantiene un compromiso activo con la gestión responsable de su consumo energético, incluyendo la adopción progresiva de fuentes de energía renovable en su portafolio. En este sentido, la entidad ha venido incorporando prácticas orientadas a incrementar la proporción de energía proveniente de fuentes renovables, esfuerzo que se considera, indirectamente, generará beneficios en términos de eficiencia operativa para sus inquilinos y resiliencia, particularmente en el contexto de posibles incrementos en costos energéticos asociados a las medidas de adaptación hídrica antes referidas.

Desarrollo de la tecnología **S2.22.b.i.2.1**

Los desarrollos tecnológicos relevantes se centran en soluciones para la eficiencia y gestión del agua, tales como sistemas de captación pluvial, tratamiento y reutilización de aguas residuales, automatización de riego y monitoreo de consumos. La adopción de estas tecnologías permite reducir la exposición al estrés hídrico y mejorar la resiliencia operativa del portafolio, siendo un componente clave en la estrategia de adaptación de la Entidad.

Otros supuestos **S2.22.b.i.2.1**

El análisis asume la continuidad operativa del modelo de negocio bajo escenarios de estrés hídrico, apoyado en la naturaleza no intensiva en agua de los inquilinos, la posibilidad de implementar fuentes alternas de suministro y la diversificación geográfica del portafolio. Asimismo, se considera que la Entidad continuará integrando de manera progresiva inversiones en infraestructura hídrica dentro de su CAPEX.

Periodo sobre el que se informa en el que se ha llevado a cabo el análisis del escenario

Fecha de inicio del periodo sobre el que se informa en el que se ha llevado a cabo el análisis del escenario **S2.22.b.iii.1**

2025-01-01

Fecha de fin del periodo sobre el que se informa en el que se ha llevado a cabo el análisis del escenario **S2.22.b.iii.2**

2025-12-31

Gestión del riesgo

Procesos y políticas relacionadas que la Emisora utiliza para identificar, evaluar, priorizar y supervisar los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima **S1.44.a.1** **S2.25.a.1**

Para los procesos de identificación y evaluación de riesgos y oportunidades relacionados con el clima, desde

2024, con apoyo de expertos externos, así como de su área de sostenibilidad, comenzaron los siguientes análisis y evaluaciones:

1. Evaluación de la vulnerabilidad de activos ante riesgos climáticos físicos
2. Análisis de riesgos y oportunidades de transición
3. Evaluación de viabilidad técnica de medidas de mitigación para riesgos climáticos físicos

Partiendo de dichos análisis y evaluaciones integró el análisis de vulnerabilidad climática bajo la metodología TCFD, para efectos de la supervisión de los riesgos relacionados con el clima, y se ha dado seguimiento a estos riesgos mediante la elaboración, revisión, discusión y monitoreo de los informes internos trimestrales de riesgos físicos y de transición, que cubren el portafolio inmobiliario de la Fibra, estos reportes trimestrales se denominaron "Informes internos de riesgos físicos y de transición en materia de sostenibilidad" y ayudaron a sentar las bases para la evaluación de posibles impactos financieros en inmuebles identificados como expuestos para su posterior priorización, y con ello, siendo un primer punto de partida para este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2 considerando los requerimientos de las IFRS de Sostenibilidad. En estos informes internos se abordaron y discutieron de manera preliminar, temas como:

- Un ejercicio de identificación y evaluación de exposición a riesgos climáticos físicos de los activos, lo que le permitió conocer la posible exposición actual y esperada a riesgos climáticos bajo distintos escenarios.
- Un diagnóstico sobre la vulnerabilidad de las propiedades estratégicas frente a riesgos climáticos físicos, considerando las medidas de adaptación ya implementadas. Asimismo, se identificaron posibles acciones adicionales de adaptación.
- Evaluación de la viabilidad técnica, en conjunto con la Dirección de Operaciones, de las medidas de adaptación para propiedades estratégicas, a fin de contar con elementos que permitieran evaluar internamente posibles impactos económicos y priorizar las medidas en función de su rentabilidad financiera.
- Análisis de los riesgos y oportunidades de transición más relevantes, así como su impacto potencial en términos operativos.

Con base en los procesos antes definidos, los riesgos físicos relacionados a clima que se identificaron y evaluaron, son:

1. Estrés Hídrico
2. Tormentas convectivas severas
3. Estrés Térmico
4. Inundaciones interiores
5. Ciclones tropicales
6. Precipitaciones extremas
7. Incendio forestal
8. Inundaciones costeras
9. Estrés por frío

También se identificaron y evaluaron riesgos y oportunidades de transición, que, aunque no son materiales, son las

siguientes:

1. Oportunidad de fuente de energía
2. Oportunidad de mercado

Para efectos de la priorización de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, FIBRA EDUC A ha hecho su análisis de materialidad en línea con los requerimientos de las IFRS, para estos efectos ha seguido la metodología que el ISSB ofrece en su material educativo, donde incluye un proceso de 4 pasos que podría ayudar al definir lo que es material, este proceso es muy similar al modelo de materialidad que se toma para IFRS Contables (IFRS Practice Statement 2 – Making materiality judgements) incluyendo los siguientes pasos:

- Paso 1 – Identificación de riesgos y oportunidades relacionados con el clima que resulten relevantes.
- Paso 2 – Evaluación de si la información potencialmente relevante identificada en el Paso 1 es, de hecho, relevante, evaluando factores tanto cuantitativos como cualitativos, posibles eventos futuros y, en caso de haber sido aplicable, cambios en hechos y circunstancias.
- Paso 3 - Organización de la información contenida en el conjunto preliminar de información material sobre Riesgos y Oportunidades relacionados a clima, de cara al análisis del primer borrador de este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, para agregar o desagregar información, evitar el oscurecimiento de la información y revelar la información material que razonablemente podría afectar las perspectivas sobre la entidad
- Paso 4 - Revisión integral y en su conjunto, del borrador de este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, corroborando que los Riesgos y Oportunidades relacionados con el clima, materiales revelados, ya sea en lo individual o en conjunto con otros, en efecto, son los materiales.

Una vez llevados a cabo los 4 pasos antes descritos, la entidad ha definido que solo el riesgo de estrés hídrico es al que más inmuebles están expuestos y por tanto el que se aborda en detalle en este Reporte.

Indicar los insumos (datos de entrada) y métricas que utiliza la Emisora [S1.44.a.i.2](#) [S2.25.a.i.2](#)

Esto ya se ha contestado anteriormente dentro del Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S, *ver la respuesta a la pregunta “Procesos y políticas relacionadas que la Emisora utiliza para identificar, evaluar, priorizar y supervisar los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima”*

Indicar si la Emisora utiliza el análisis de escenarios para fundamentar su identificación de los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima [S1.44.a.ii.2](#)

Sí

Cómo la Emisora utiliza el análisis de escenarios para fundamentar su identificación de los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima [S1.44.a.ii.1](#) [S2.25.a.ii.1](#)

FIBRA EDUC A desarrolló un análisis de vulnerabilidad al cambio climático con apoyo de expertos independientes, en materia de identificación y gestión de riesgos relacionados al clima, este análisis consistió en varias etapas:

Ver la pregunta “Información sobre cómo y cuándo se llevó a cabo el análisis del escenario”

Indicar cómo evalúa la Emisora la naturaleza, probabilidad y magnitud de los efectos de esos riesgos **S1.44.a.iii.2**
S2.25.a.iii.2

Este tema ya se cubre en la respuesta a la pregunta "Procesos y políticas relacionadas que la Emisora utiliza para identificar, evaluar, priorizar y supervisar los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima"

Indicar si la Emisora da prioridad a los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima en relación con otros tipos de riesgo **S1.44.a.iv.2**

No

Cómo la Emisora da prioridad a los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima en relación con otros tipos de riesgo **S1.44.a.iv.1** **S2.25.a.iv.1**

Este tema ya se cubre en la respuesta a la pregunta "Procesos y políticas relacionadas que la Emisora utiliza para identificar, evaluar, priorizar y supervisar los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima"

Indicar cómo supervisa la Emisora los riesgos relacionados con la sostenibilidad y el clima **S1.44.a.v.1** **S2.25.a.v.1**

Este tema ya se cubre en la sección de Gobernanza.

¿La Emisora ha cambiado los procesos para identificar, evaluar, priorizar y supervisar los riesgos que utiliza en comparación con el periodo de información anterior? **S1.44.a.vi.2** **S2.25.a.vi.2**

No

Procesos utilizados para identificar, evaluar, priorizar y supervisar las oportunidades relacionadas con la sostenibilidad y el clima, incluida la información sobre si la Emisora utiliza, y de qué manera, el análisis de escenarios relacionados con el clima para fundamentar su identificación de oportunidades relacionadas con el clima **S1.44.b.1** **S2.25.b.1**

Para la identificación de las oportunidades relacionadas con el clima, como se indica antes, la Entidad sigue los mismos procesos y políticas que antes se indicaron para los riesgos. No se hacen distinciones por ser riesgos u oportunidades, ambas se someten por igual, al framework de materialidad.

Grado y forma en que los procesos de identificación, evaluación, priorización y seguimiento de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima se integran en el proceso global de gestión de riesgos de la Emisora e informan al respecto **S1.44.c.1** **S2.25.c.3**

Los procesos de identificación, evaluación, priorización y seguimiento de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima son similares a los procesos para todos los demás riesgos de la Entidad, ya que son parte de una gestión integral de riesgos y oportunidades. Como se indica con anterioridad, el Comité Técnico de la Fibra designó al Comité de Prácticas y Sostenibilidad desde el ejercicio 2020, mismo año desde el que comenzó a reportar su Informe Anual de Sostenibilidad Voluntario, y con ello, se comenzó el proceso de integración de los riesgos y oportunidades de sostenibilidad a la gestión integral de riesgos y oportunidades.

Métricas y objetivos

Frecuencia de la información

¿La Emisora presenta su información por un periodo mayor o menor a 12 meses? **S1.66.1**

No

Declaración de cumplimiento

¿La Emisora cumple con todos los requerimientos de las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad explícitamente y sin reservas? **S1.72.1**

Sí

Declaración de cumplimiento con las Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad **S1.72.1**

FIBRA EDUCA ha preparado el presente Informe de Sostenibilidad por el ejercicio 2025, de conformidad con los requerimientos de las NIIF S, que al momento han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB), las cuales son la NIIF S1 - Requerimientos Generales para la Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad y NIIF S2 - Información a revelar relacionada con el clima, considerando las Disposiciones de la CNBV y el presente formato de la Taxonomía NIIF S1 y S2, definido por la propia CNBV, de manera explícita y sin reservas, más allá de los alivios transitorios que las propias NIIF S permiten, para el primer ejercicio de adopción.

Juicios, incertidumbres y errores

Juicios

Juicios, incertidumbres y errores **S1.74.1**

La preparación de este Informe de Sostenibilidad bajo las NIIF S, al igual que la elaboración de sus estados financieros conforme a las NIIF Contables, requiere que FIBRA EDUCA haga uso de juicios y algunas estimaciones que de forma natural conllevan cierto grado de incertidumbre, así como de algunos supuestos que influyen en la aplicación de las NIIF S1 y S2 y en la manera en que la información de sostenibilidad que se incluye en este informe, se conecta con los estados financieros y con otra información de la Fibra.

Estos juicios y estimaciones se basan en información histórica disponible, proyecciones internas y condiciones económicas, sectoriales y propias de la industria, que en esta fecha se encuentran vigentes. Aunque algunos de estos supuestos están sujetos a cierta incertidumbre y podrían cambiar si las condiciones económicas, operativas, regulatorias o incluso ambientales, llegan a evolucionar de manera diferente a lo anticipado. Dada esta situación, tanto las estimaciones como los supuestos relevantes se revisan al menos una vez al año y, de ser necesario, se ajustan prospectivamente.

La Administración considera que los supuestos utilizados son razonables, no obstante, por la naturaleza de los

misimos, los resultados reales pudieran llegar a diferir de las estimaciones aplicadas, y tales diferencias podrían afectar la medición o presentación de ciertos elementos financieros y de sostenibilidad.

Principales juicios utilizados

Determinación de la materialidad y del riesgo de estrés hídrico como el riesgo al que más inmuebles están expuestos:

Aunque para efectos de la priorización de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, la Entidad utilizó los requerimientos de la metodología que el ISSB ofrece en su material educacional, donde incluye un proceso de 4 pasos que podría ayudar al definir lo que es material, FIBRA EDUCA utilizó su juicio para la Identificación inicial de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima relevantes, en la evaluación de factores tanto cuantitativos como cualitativos y una vez llevados a cabo los 4 pasos antes descritos, la Entidad, de acuerdo con su juicio, definió que solo el riesgo de estrés hídrico es al que más inmuebles están expuestos

Horizontes temporales:

FIBRA EDUCA utilizó su juicio en la definición de los horizontes temporales a corto, mediano y largo plazo, basando el análisis de su operación actual, de benchmarks de industria, la naturaleza de los riesgos y oportunidades relacionados a sostenibilidad, en función de cuándo se podría esperar que razonablemente se materialicen los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y su expectativa sobre como espera que estos puedan reflejar de mejor manera la evaluación de impactos en la Entidad, su cadena de valor, su modelo de negocios y su estrategia . Considerando lo anterior, se han identificado los siguientes rangos de horizontes temporales, que se alinean con los plazos utilizados para la toma de decisiones estratégicas:

- Corto plazo: 0 a 3 años
- Mediano plazo: de 4 a 7 años
- Largo plazo: de 8 a 15 años

Principal estimación con cierto grado de incertidumbre:

Medición de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero, en especial las de alcance 3: Aunque para la realizar el análisis y medición de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero de los alcances 1, 2 y 3, se utilizó la metodología del GHG Protocol, se considera que existe cierta incertidumbre en la medición, dada la naturaleza de la misma, realizando su mejor estimación de la Entidad para capturar los principales elementos que contribuyen en la generación de las emisiones. De la misma manera, aunque considerando que existe una complejidad mayor, se utilizó el juicio en la identificación de los principales componentes evaluados para la determinación del alcance 3 de su cadena de valor, donde para el ejercicio 2025, se consideraron las emisiones de sus inquilinos como el componente principal y la generación de emisiones por el consumo de electricidad de sus inquilinos, como la principal actividad por la que generan dichas emisiones.

Incetidumbre en la medición

Información sobre las incertidumbres más significativas que afectan a los importes presentados en su información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad **S1.78.1**

No se identifican incertidumbres significativas que afecten a los importes presentados en la información financiera relacionada con la sostenibilidad, sobre todo, porque como se ha mencionado antes, aún por el Riesgo por estrés hídrico que se definió como material para las NIIF S1 y S2 y este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, principalmente por los elementos cualitativos alrededor del mismo, no se identificaron impactos cuantitativos

materiales.

Transición (solo aplicable en el primer año de aplicación)

¿Se adoptaron las medidas transitorias que permiten la divulgación únicamente de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima? **S1.E5.2**

Sí

Medidas transitorias que permiten la divulgación únicamente de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima **S1.E5.1**

Enfoque en la revelación de información relacionada con el clima (“primero el clima”): Se prioriza la revelación de información relacionada con el clima de acuerdo a la NIIF S2, permitiendo a FIBRA EDUCA aplicar los requerimientos de revelación de la NIIF S1 centrados únicamente en lo aplicable a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima (aplicable a la NIIF S1).

Se podrá encontrar mayor detalle e información de éste y otros alivios transitorios permitidos por las NIIF S, que aplicó la Entidad al inicio del cuerpo de este Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2 en la sección de “Métricas y Objetivos”, subsección de “Información adicional de la métrica a utilizar en el reporte”.

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
EDUCA/3277	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero	2025

[210000] Información a revelar relacionada con el clima

Información a revelar relacionada con el clima

Métricas y objetivos

Métricas intersectoriales

Gases de efecto invernadero

Información sobre sus emisiones brutas absolutas de gases de efecto invernadero generadas durante el periodo sobre el que se informa, expresadas en toneladas métricas equivalentes de CO2 (CO2e)

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 - Toneladas métricas (t) CO₂-e **S2.29.a.i.1,S2.IE18.1**

Año Actual 1

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 2 - Toneladas métricas (t) CO₂-e **S2.29.a.i.2.1**

Año Actual 21

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3 - Toneladas métricas (t) CO₂-e **S2.29.a.i.3.1,S2.IE12.1,S2.IE24.1**

Año Actual 2,423

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1, 2 y 3 - Toneladas métricas (t) CO₂-e **S2.IE32.1**

Año Actual 2,444

Información adicional sobre sus emisiones brutas absolutas de gases de efecto invernadero generadas durante el periodo sobre el que se informa, expresadas en toneladas métricas equivalentes de CO₂ (CO₂e) **S2.29.a.i.1**

Las emisiones de Alcance 1 comprenden las emisiones directas generadas por FIBRA EDUCA Management, el Administrador. Estas emisiones provienen del consumo de combustibles fósiles, específicamente diésel.

Las emisiones de Alcance 2 corresponden a las emisiones indirectas asociadas a la generación de la electricidad adquirida y consumida por FIBRA EDUCA Management, el Administrador. Para efectos de este inventario, únicamente se considera el consumo de electricidad de la oficina corporativa.

Las emisiones de Alcance 3 comprenden otras emisiones indirectas que corresponden al consumo de electricidad de los inmuebles arrendados por los inquilinos, incluidos aquellos ubicados en el mismo edificio que ocupa la oficina corporativa de FIBRA EDUCA Management, al tratarse de consumos energéticos realizados por terceros, así como el consumo de gas LP en uno de los inmuebles.

De acuerdo con el análisis que ha realizado la Entidad, las emisiones originadas por la generación de la energía que consumen sus arrendatarios, los cuales son el elemento más relevante de su cadena de valor, son las emisiones más representativas de su alcance 3, y por tanto, son las que actualmente mide, esperando ir complementando y robusteciendo dicha métrica, en los ejercicios futuros.

¿Realiza la medición de sus emisiones de gases de efecto invernadero de conformidad con el Protocolo sobre Gases de Efecto Invernadero: Un Estándar Corporativo de Contabilidad y Reporte (2004)? **S2.29.a.ii.1**

Sí

Información sobre la medición de sus emisiones de gases de efecto invernadero de conformidad con el Protocolo sobre Gases de Efecto Invernadero (Un Estándar Corporativo de Contabilidad y Reporte (2004)) **S2.29.a.iii.1**

Con base en la metodología GHG Protocol, se seleccionaron y cuantificaron 2 de las 15 categorías principales,

siendo las siguientes:

- Categoría 3: Actividades relacionadas con combustibles y energía.
- Categoría 13: Activos arrendados aguas abajo.

Las emisiones de GEI de FIBRA EDUCA se originan principalmente en el consumo de electricidad suministrada por la red de CFE utilizada en las operaciones de los inmuebles por parte de los inquilinos. Un pequeño porcentaje provino del consumo de gas LP (0.77% del total por fuente energética en una sola universidad). También se utilizó una cantidad poco significativa de diésel (0.02% del total por fuente energética) en una planta de emergencia.

Información sobre el enfoque que utiliza para medir sus emisiones de gases de efecto invernadero **S2.29.a.iii.1**

Para consolidar la gestión, se aplicó un enfoque de control operacional, considerando todas las emisiones directas e indirectas generadas dentro de la oficina corporativa y por el uso y operación de los inquilinos.

Este enfoque incluye las emisiones generadas por las actividades de los inquilinos (Alcance 3), lo que permite contar con una visión integral de la huella de carbono, diseñar estrategias efectivas para reducir impactos, avanzar en la transición energética y cumplir con los compromisos de descarbonización.

Enfoque de medición, los datos de entrada y los supuestos que la entidad utiliza para medir sus emisiones de gases de efecto invernadero **S2.29.a.iii.1.1, S2.B27.a.1**

Enfoque de control

Razón por la que la entidad ha elegido el enfoque de medición, los datos de entrada y los supuestos que utiliza para medir sus emisiones de gases de efecto invernadero **S2.29.a.iii.2.1, S2.B27.b.1, S2.B28.b.1**

FIBRA EDUCA ha definido su enfoque de medición, así como los datos de entrada y supuestos utilizados para la medición de sus emisiones de GEI, con base en el Greenhouse Gas Protocol. Lo anterior, en consonancia con las normas de divulgación de sostenibilidad de la IFRS Foundation (IFRS S1 y S2), las cuales establecen que la medición de emisiones debe realizarse utilizando marcos reconocidos internacionalmente como el GHG Protocol, con el fin de asegurar consistencia, comparabilidad y transparencia en la información climática.

Es relevante indicar que FIBRA EDUCA cuenta con una subsidiaria, (Fibra Educa Management S.C.), quien es su Administrador, en la que mantiene una inversión permanente en su capital social equivalente al 99.99%, y aunque sus emisiones son mínimas por la naturaleza de su operación, ya han sido consideradas en los alcances 1 y 2 de GEI.

Información sobre cualquier cambio que la entidad haya introducido en el enfoque de medición, los datos de entrada y los supuestos durante el periodo sobre el que se informa y las razones de esos cambios **S2.29.a.iii.3.1**

Este es el primer Reporte de Sostenibilidad bajo IFRS S1 y S2, por lo que no se ha reportado, bajo esta normatividad información anterior, sobre la cual reportar cambios.

Desagregación de las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 y Alcance 2 entre el grupo contable consolidado y otras participadas excluidas

Desagregación de las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 y Alcance 2 entre el grupo contable consolidado y otras participadas excluidas

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 - *Toneladas métricas (t) CO₂-e* S2.29.a.i.1.1,S2.IE18.1

Grupo contable consolidado

Año Actual 1

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 2 - *Toneladas métricas (t) CO₂-e* S2.29.a.i.2.1

Grupo contable consolidado

Año Actual 21.803

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 y 2 - *Toneladas métricas (t) CO₂-e* S2.IE5.1

Grupo contable consolidado

Año Actual 22.803

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3

Categorías incluidas dentro de la medición de las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3 de la entidad, de conformidad con las categorías de Alcance 3 descritas en la Norma de Contabilidad e Informes de la Cadena de Valor Corporativa (Alcance 3) del Protocolo de Gases de Efecto Invernadero (2011) S2.29.a.vi.1.2

Categoría 3-Actividades relacionadas con el combustible y la energía no incluidas en las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 1 o Alcance 2

Desagregación de las emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3 en categorías

Precios internos del carbono

La entidad está aplicando un precio del carbono en la toma de decisiones S2.29.f.i.2

No

Limitaciones en su medición de emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3, Categoría 15

Emisiones de gases de efecto invernadero de Alcance 3 - Toneladas métricas (t) CO₂-e S2.29.a.i.3.1,S2.IE12.1,S2.IE24.1

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
EDUCA/3277	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero	2025

[830500] Métricas de la industria - Infraestructura - Bienes raíces (IF-RE)

Esta sección ha sido dejada en blanco

Divulgaciones de Sostenibilidad IFRS S1-S2

Clave de cotización/Número de fideicomiso	Denominación de la institución fiduciaria	Año de reporte
EDUCA/3277	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero	2025

Anexos [resumen]

Información adicional

(Vacio)

Cartas de verificación

(Vacio)

Notas de pie de página