FIBRA EDUCA

2025
Informe
de Sostenibilidad

INFRA ESTRUCTURA

PARA LA EDUCACIÓN

CONTENIDO

02 ACERCA DE ESTE INFORME

03 SOMOS FIBRA EDUCA

Fibra Educa en números
Hitos de sostenibilidad
Mensaje del director general
Presencia nacional
Cifras financieras relevantes

16 ESTRATEGIA SOSTENIBLE

Grupos de interés
Estudio de materialidad
Contribución a los ODS
Bonos vinculados a la sostenibilidad

30 MEDIO AMBIENTE

Gestión ambiental
Cambio climático
Energía y emisiones
Agua

54 ENTORNO SOCIAL

Programa de bienestar para colaboradores
Impacto educativo en las comunidades

73 GOBIERNO CORPORATIVO

Estructura de gobierno
Ética y cumplimiento regulatorio
Gestión de grupos de interés
Cadena de suministro responsable
Adquisiciones sostenibles
Colaboración con inquilinos para un futuro sostenible

97 ANEXOS

KPIs y metas temas materiales
Índice de contenidos GRI
Índice de contenidos SASB
Contacto

ACERCA DE ESTE INFORME

GRI 2-1, 2-2, 2-3, 2-4, 2-5

Recopilamos y reportamos la información de nuestras actividades en las localidades donde tenemos presencia dentro de la República Mexicana, país en el que estamos autorizados a operar. En este documento anual incluimos la información de los 78 inmuebles de Fibra Educa que reportamos en nuestros estados financieros anuales auditados.

POR MEDIO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD 2025, COMPARTIMOS NUESTROS RESULTADOS ECONÓMICOS, AMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBERNANZA OBTENIDOS DURANTE EL PERIODO DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.

Los 3 indicadores (KPIs) a los cuales están vinculados nuestros 3 bonos, con claves de pizarra EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23UL, cuentan con una verificación de Aseguramiento Limitado por parte de un tercero independiente. **Favor de revisar las conclusiones del Aseguramiento Limitado emitido por Mancera, S.C:, que es una ilial de Ernst & Young Global Limited.**

Preparamos este informe bajo los Estándares GRI 2021 del Global Reporting Initiative. Asimismo, responde al suplemento sectorial Construction and Real Estate del GRI G4. Incluye información para atender los estándares del Sustainability Accounting Standards Board (SASB) aplicables al Sector Inmobiliario de Servicios de Bienes Raíces. En adición al presente Informe de Sostenibilidad 2025, para fines de cumplimiento con las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”), la Entidad ha preparado otro informe de sostenibilidad preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera relacionadas a revelaciones sobre Sostenibilidad (”NIIF S”o IFRS 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”) y NIIF S2 – Información a revelar relacionada con el clima (“NIIF S2”) correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, como primer año de reporte, mediante el formato que la CNBV definió para tal efecto, denominado “Taxonomía NIIF S1 y S2”. Esta taxonomía fue emitida con fecha 31 de julio de 2026 y se puede consultar **aquí.**

Por todo lo anterior, si bien el presente Informe de Sostenibiliad 2025 y la Taxonomía NIIF S1 y S2, abordan temas de sostenibilidad de la Compañía 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 o con metodologías diferentes, según sea el caso, por lo que sugerimos se lean ambos reportes tomando en cuenta que son para propósitos o regulaciones diferenciados.

Los contenidos utilizados para este informe se definieron a partir del Estudio de Materialidad 2021. Los detalles sobre la re-expresión de cualquier dato en este informe en comparación con publicaciones previas puede encontrarse en el apartado de la tabla correspondiente al contenido GRI 2-4 dentro del índice GRI. Durante este periodo continuamos con el proceso de formalizar y reportar cifras específicas para cumplir con nuestro Plan de Acción.

Asimismo, continuamos con el compromiso de contribuir a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas. A lo largo del informe se encuentra la contribución específica a cada uno de ellos.

SOMOS FIBRA EDUCA

GRI 2-1, 2-6
SASB IF-RE-000.D

Nuestro modelo de negocio se centra en la adquisición estratégica de inmuebles predominantemente educativos. Nuestra experiencia y conocimiento nos permiten identificar y adquirir propiedades con alto potencial de apreciación, buscando en cada inversión maximizar retornos financieros. Este enfoque está respaldado por un Gobierno Corporativo de clase mundial que otorga la confianza y protección a nuestros tenedores, respaldando nuestro compromiso con la gestión ética en la toma de decisiones.

EN FIBRA EDUCA INVERTIMOS EN OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS QUE POTENCIALIZAN EL SECTOR EDUCATIVO.

VALORES

ORIENTACIÓN PERMANENTE A RESULTADOS Y RENTABILIDAD
INTEGRIDAD Y TRANSPARENCIA
APEGO A MEJORES PRÁCTICAS
COMPROMISO CON UNA VISIÓN DE SOSTENIBILIDAD
DESARROLLO CONTINUO DEL CAPITAL HUMANO.

MISIÓN

OFRECER VALOR A LOS INVERSIONISTAS MEDIANTE DISTRIBUCIONES Y CRECIMIENTO SOSTENIBLE DE LARGO PLAZO, A TRAVÉS DE LA GESTIÓN ACTIVA DE PORTAFOLIOS VINCULADOS PREDOMINANTEMENTE CON LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS EDUCATIVOS.

VISIÓN

SER EL VEHÍCULO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA DE CLASE MUNDIAL CON LAS MEJORES PRÁCTICAS, QUE RESPONDA PREDOMINANTEMENTE A LAS NECESIDADES DEL SECTOR EDUCATIVO, ATENDIENDO Y SATISFACIENDO A TODAS LAS PARTES, CONTRIBUYENDO AL DESARROLLO SOSTENIBLE DEL PAÍS.

FORTALEZAS Y PROPUESTA DE VALOR

PRIMERA Y ÚNICA FIBRA[1] CON UN ENFOQUE PREDOMINANTE EN EL SECTOR EDUCATIVO EN MÉXICO.

- Estabilidad de ingresos futuros.
- Estrategia conservadora de apalancamiento, por debajo del 35%.
- Administración totalmente internalizada que no cobra comisión por sus servicios.
- Cumplimiento de pago de distribuciones a tenedores aún en la crisis sanitaria.
- Portafolio con escala y diversificado a través de diferentes segmentos educativos y geografías.
- Nuestros inmuebles están ocupados al 100%.
- Contratos de largo plazo, indexados a inflación, con ajustes quinquenales y garantías cruzadas entre marcas.
- Alianzas con inquilinos relevantes en su sector y con trayectoria de crecimiento.
- Administración con experiencia inmobiliaria y educativa que permite un proceso de debida diligencia integral para nuevas adquisiciones.

[1] FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES QUE EMITEN CERTIFICADOS BURSÁTILES COLOCADOS ENTRE EL PÚBLICO INVERSIONISTA.

FIBRA EDUCA EN NÚMEROS

ESCALA

~US $3.5 BN
capitalización de mercado[2]

78
propiedades

632,655 M²
ABR[3] total

CRECIMIENTO

1.8 X
Apalancamiento[4]

19.0%
LTV[4]

12.3%
TCAC del NOI desde la OPI[5]

79.1%
Crecimiento del ABR desde la OPI

116.7%
Crecimiento del valor de las propiedades de inversión desde la OPI

ESTABILIDAD

25.8
Años WALT[6]

100%
Ocupación promedio

~4.6X
Cobertura de renta sobre EBITDAR[7]

AA+
Calificación de Moody's[9]

87.1%
Margen NOI[8]

AAA
Calificación de HR Ratings[9]

SOSTENIBILIDAD

10
Inmuebles certificados como sostenibles bajo los estándares EDGE, con un ABR total de 114,158 m²

874
Becas activas otorgadas en el Programa de Fundación Fibra Educa

343
Graduados en el programa de becas de Fundación Fibra Educa

50%
De los miembros independientes del Comité Técnico son mujeres

9
Sistemas fotovoltaicos que generan energía renovable

86%
De los miembros del Comité Técnico son independientes

5°
Lugar en gobierno corporativo entre empresas de real estate públicas y privadas evaluadas por Green Street Advisors en EE. UU. Europa y Canadá.**

42
Colaboradores: 57% mujeres 43% hombres

[2] CONSIDERA INFORMACIÓN DE MERCADO AL 31 DE ENERO DE 2026.
[3] ÁREA BRUTA RENTABLE.
[4] EL APALANCAMIENTO REPRESENTA LA DEUDA NETA A 4T25 / LTM EBITDA. EL LOAN-TO-VALUE "LTV" SE CALCULA COMO EL COCIENTE DE (I) LA DEUDA TOTAL Y (II) LOS ACTIVOS TOTALES.
[5] BASADO EN LA TASA DE CRECIMIENTO ANUAL COMPUESTA (TCAC) DEL NOI ANUALIZADO PARA EL PERIODO DE SEIS MESES POSTERIOR A LA OPI (3T18 Y 4T18) HASTA EL NOI DE LTM 4T25
[6] EL PLAZO PROMEDIO PONDERADO PENDIENTE DE ARRENDAMIENTO "WALT", A FECHA DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2025, INCLUYE OPCIONES DE EXTENSIÓN QUE ESTÁN ÚNICAMENTE A DISCRECIÓN DE FIBRA EDUCA.
[7] REFLEJA LAS COBERTURAS PONDERADAS COMBINADAS DE ALQUILER EBITDAR TANTO DE NACER GLOBAL (~4.4X) COMO DE LOTTUS EDUCATION (~7.8X).
[8] ÚLTIMOS DOCE MESES "LTM" DE NOI/INGRESO POR ARRENDAMIENTO A 4T25
[9] CONSIDERA LAS CALIFICACIONES LOCALES A MAYO DE 2025 Y JUNIO DE 2025, RESPECTIVAMENTE.
** SEGÚN EL EQUIPO DE ASESORÍA DE GREEN STREET ADVISORS.

HITOS DE SOSTENIBILIDAD

000' M² DE ABR

2018
353

- IPO por MXN$9,262mm (US$496mm)[10] con un portafolio inicial de 52 propiedades.
- Constitución de Fibra Educa, estructura y facultades de órganos de gobierno.
- Primera evaluación de gobierno corporativo por Green Street Advisors.

2019
449

- Adquisición de 7 propiedades para su portafolio.

2020
449

- Primer Informe de Sostenibilidad bajo los estándares GRI.
- Creación e implementación de un Código de Ética robusto.
- El Comité Técnico otorga al Comité de Prácticas la facultad de tratar los temas de sostenibilidad.

2021
449

- Primer análisis de materialidad.
- Establecimiento de la estrategia de sostenibilidad.
- Constitución de Fundación Fibra Educa A.C.

2022
538

- Adquisición de 6 propiedades.
- Contratación del primer crédito simple (el primer crédito vinculado a la sostenibilidad).
- 4 inmuebles certificados con EDGE; 3 con EDGE Advanced y 1 con EDGE Certified.
- Medición y reporteo por alcance de Gases de Efecto Invernadero bajo el GHG Protocol.
- Segunda evaluación de gobierno corporativo por Green Street Advisors.
- Se incorpora el estándar SASB en el Informe Anual de Sostenibilidad.

[10] CÁLCULO UTILIZANDO EL TIPO DE CAMBIO AL 27 DE JUNIO DE 2018.

2023

544

- Emisión de tres bonos ligados a la sostenibilidad por MXN$7,723mm (US$414mm)[11].
- Creación del Área de Sostenibilidad.
- 1 inmueble certificado con EDGE Advanced.
- Puesta en marcha del primer sistema fotovoltaico.
- Aumento en la representación de mujeres en el Comité Técnico (43%) y Comités Intermedios.
- Implementación de la Encuesta de Clima Organizacional para colaboradores y Encuesta de Sostenibilidad a inquilinos.

2024

589

- Adquisición de 6 propiedades.
- 2 inmuebles certificados bajo EDGE Advanced.
- 2 sistemas fotovoltaicos puestos en marcha.
- Evaluación de Exposición de Riesgos Físicos al Cambio Climático.
- Evaluación con enfoque de profesionalización a nuestro Comité Técnico mediante un reconocido tercero independiente.
- Reconocimiento por 50/50 Women on Boards.
- Tercera evaluación de gobierno corporativo por Green Street Advisors.
- “Universidad Victoria Viaducto” reconocida en la categoría de Proyecto Sostenible en los GRI AWARDS MÉXICO 2024.
- Graduación de la primera generación de becarios de Fundación Fibra Educa.
- Implementación de evaluaciones de desempeño para colaboradores.

2025

632

- Adquisición de 6 propiedades.
- Puesta en marcha de sistemas de generación de energía renovable en 6 propiedades, que, en conjunto con los que ya operaban, generaron más de 1 millón de kWh en el año. **Así, se superó la meta intermedia del SPT[12] de consumir un 23% de energía a través de fuentes renovables del año base[13] al 2025, al alcanzar 33.86%.**
- +3 inmuebles certificados como sostenibles con EDGE Advanced, que en conjunto con los ya certificados, representan 114,158 m^2de ABR, **superando la meta intermedia del SPT de certificar el 13.0% del ABR del año base[14] al 2025, al alcanzar el 21.20%.**
- Graduación de la generación 2025 del programa de becas, incluyendo a 297 estudiantes egresados.
- Índice de satisfacción de inquilinos: 4.8/5.00
- Índice de satisfacción NPS de colaboradores: 85.0%
- 620 horas de capacitación a los colaboradores.

11 CÁLCULO UTILIZANDO EL TIPO DE CAMBIO AL 14 DE AGOSTO DE 2023.
12 SUSTAINABILITY PERFORMANCE TARGET.
13 UTILIZAMOS EL CONSUMO TOTAL ENERGÉTICO DE 2022 (3,198,967 KWH) COMO AÑO BASE, PARA LA MEDICIÓN DEL CONSUMO A TRAVÉS DE FUENTES RENOVABLES.
14 UTILIZAMOS EL ABR AL CIERRE DE 2022 (538,382 M^2) COMO AÑO BASE, PARA LA MEDICIÓN DE ÁREA CERTIFICADA.

MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL

GRI 2-22

A TODOS NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS, ME SIENTO MUY ORGULLOSO DE COMPARTIR NUESTRO INFORME DE SOSTENIBILIDAD 2025.

Un año en el que consolidamos el crecimiento de nuestro portafolio, fortalecimos nuestra presencia a nivel nacional y reafirmamos nuestro compromiso con una gestión responsable y sostenible. Los avances alcanzados reflejan la solidez de nuestra estrategia y la disciplina con la que ejecutamos nuestro plan de negocio, siempre con el propósito de contribuir al desarrollo educativo en México a través de infraestructura de calidad.

CRECIMIENTO QUE FORTALECE NUESTRA TESIS DE INVERSIÓN

Durante 2025 concretamos seis adquisiciones adicionales, expandiendo nuestro portafolio en línea con la estrategia comprometida con nuestros inversionistas. Estas incorporaciones fortalecen nuestra escala y reflejan un enfoque disciplinado en la adquisición de inmuebles estabilizados, operados por marcas educativas de prestigio y con sólidos resultados operativos, que impulsan la generación de valor sostenible.

Asimismo, ampliamos nuestra huella geográfica al incorporar presencia en el estado de Morelos. Con ello, hoy contamos con activos en 21 estados de los 32 que integran la República Mexicana, lo que contribuye a una mayor diversificación del portafolio y a una exposición estratégicamente enfocada en regiones de alto crecimiento económico, donde va acompañada la demanda educativa creciente. Estos avances ratifican nuestra tesis central de inversión: existen amplias oportunidades para generar valor mediante adquisiciones estratégicas en sectores educativos dinámicos y con alta demanda para los siguientes años.

AVENIDAS DE CRECIMIENTO CLARAS Y SOSTENIBLES

Los resultados del año nos permiten reafirmar nuestras principales vías de crecimiento hacia el futuro:

- Adquirir propiedades operadas por nuestros actuales inquilinos que hoy pertenecen a terceros no relacionados.

- Continuar con la adquisición, conversión y expansión de activos provenientes de otras plataformas educativas.
- Responder a la demanda de nuestros operadores para ampliar la infraestructura existente, generando valor adicional dentro de nuestras propiedades.
- Explorar propiedades adyacentes con usos de suelo relacionados que complementen nuestro enfoque educativo.
- Estamos convencidos de que la ejecución disciplinada de esta estrategia de crecimiento nos posiciona para seguir encontrando oportunidades rentables de forma sostenida.

COMPROMISO CON LA SOSTENIBILIDAD

Para nosotros, la sostenibilidad es un componente esencial de la creación de valor y permanencia del negocio a largo plazo. Implica gestionar riesgos, identificar oportunidades y fortalecer la resiliencia de nuestro portafolio frente a un entorno regulatorio y ambiental en constante evolución. Durante 2025 logramos avances relevantes en materia ambiental, social y de gobierno corporativo.

Logros Ambientales

- Certificamos tres nuevos inmuebles bajo el estándar EDGE Advanced: Universidad José Vasconcelos en San Luis Potosí, UANE Saltillo en Coahuila y Universidad Potosina en San Luis Potosí. Con ello, alcanzamos 10 propiedades certificadas, equivalentes a 114,158 m² de ABR y al 21.20% del ABR del año base, superando ampliamente el SPT 2025 vinculado al bono EDUCA 23L.
- Generamos energía limpia en seis propiedades adicionales que, junto con los sistemas fotovoltaicos previamente instalados, produjeron 1,083,245.5 kWh durante el año. Esta generación representa el 33.86% del consumo del año base, superando también el SPT 2025 del bono EDUCA 23L.
- Concluimos nuestro análisis de vulnerabilidad ante el cambio climático, identificando riesgos físicos y de transición así como oportunidades hacia una economía baja en carbono.

Logros Sociales

- Cerramos el año con 874 becarios activos, de los cuales el 74% son mujeres, superando el SPT 2025 vinculado al bono EDUCA 23L.
- Celebramos la graduación de la generación 2025, integrada por 297 becarios.
- Alcanzamos un acumulado histórico de 343 egresados del programa de becas, reflejo del impacto tangible de nuestra estrategia social.

Logros de Gobierno Corporativo

Evaluamos a nuestro Comité Técnico con el apoyo de un tercero independiente con el objetivo de asegurar que esté adecuadamente conformado para tomar decisiones que optimicen resultados para todos nuestros grupos de interés. Las calificaciones globales obtenidas superaron cuatro puntos sobre cinco en habilidades duras y blandas, lo que confirma la fortaleza y preparación de nuestro órgano de gobierno.

En resumen, me complace decir que cerramos 2025 con un portafolio más amplio, diversificado y resiliente. Hemos cumplido y superado los objetivos vinculados a nuestros instrumentos financieros sostenibles, fortaleciendo la alineación entre desempeño operativo y compromisos en materia de sostenibilidad.

AGRADEZCO PROFUNDAMENTE A NUESTROS COLABORADORES, OPERADORES, INVERSIONISTAS Y ALIADOS ESTRATÉGICOS POR SU CONFIANZA Y RESPALDO CONTINUO. SEGUIREMOS TRABAJANDO CON DISCIPLINA, RESPONSABILIDAD Y VISIÓN DE LARGO PLAZO Y PARA CONSTRUIR UN FUTURO SÓLIDO PARA LA EDUCACIÓN EN MÉXICO Y PARA QUIENES CONFÍAN EN NOSOTROS.

ATENTAMENTE,

RAÚL MARTÍNEZ SOLARES

CEO, FIBRA EDUCA

ESTRUCTURA DEL FIDEICOMISO

GRI 2-1, 2-2

PRESENCIA NACIONAL

GRI 2-1, 2-6

FIBRA EDUCA MANAGEMENT, S.C. ADMINISTRA DE MANERA EXCLUSIVA E INTERNALIZADA TODOS LOS ACTIVOS DE FIBRA EDUCA. SU GESTIÓN ABARCA SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN, ASESORÍA, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS INMUEBLES, APOYÁNDOSE EN UN PROVEEDOR PARTE RELACIONADA.

Este esquema no implica el cobro de comisiones externas; el Fiduciario provee los recursos necesarios para ejecutar las funciones del negocio. Gracias a este modelo, optimizamos márgenes y eficiencia, lo que se traduce en mayores rendimientos para nuestros Tenedores.

Algunas de las funciones específicas del Administrador son:

- Dirigir, planear y ejecutar las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso, y reportarlas al Comité Técnico.
- Responsable del cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y de los activos inmobiliarios.
- Responsable del cumplimiento de las obligaciones del Fideicomiso en términos de las leyes que le son aplicables.
- Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.
- Contar con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación.
- Negociar, coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con la adquisición, financiamiento, desarrollo y construcción de activos inmobiliarios, incluyendo trámites con autoridades y firmar contratos relacionados con el desarrollo, conservación o remodelaciones de propiedades.
- Gestionar los activos inmobiliarios del portafolio.
- Cumplir con todos los requerimientos legales aplicables en materia laboral, de seguridad social, económica y obligaciones ambientales.
- Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales.
- Coordinar, supervisar y realizar las actividades necesarias para hacer más eficiente la administración de los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

NUESTRA PRESENCIA

SASB IF-RE-000.A, IF-RE-000.B, IF-RE-000.C, IF-RE-000.D

DURANTE 2025 ADQUIRIMOS 6 PROPIEDADES Y REALIZAMOS LA AMPLIACIÓN DE 1 PROPIEDAD EXISTENTE, SUMANDO 42,953 M² AL PORTAFOLIO, PARA ALCANZAR UN TOTAL DE 632,655 M². ESTOS INCLUYERON:

632,655 M²
ABR TOTAL 2025

+26,225 M²
Ciudad de México
+2 propiedades
vs. 2024

+703 M²
Expansión Jalisco

+4,960 M²
Morelos
+1 propiedades
vs. 2024

+11,065 M²
Coahuila
+3 propiedades
vs. 2024

21
ESTADOS DE LA REPÚBLICA MEXICANA DONDE TENEMOS PRESENCIA.

100%
DEL PORTAFOLIO ARRENDADO.

ESTADO	ABR (M^2)	PROPIEDADES
Aguascalientes	67,800	2
Baja California	4,052	2
Chihuahua	991	1
Ciudad de México	87,436	18
Coahuila	38,258	5
Estado de México	65,125	13
Guanajuato	14,077	2
Guerrero	41,911	1
Hidalgo	65,845	3
Jalisco	52,126	9
Morelos	4,960	1
Nuevo León	2,853	4
Puebla	843	1
Querétaro	109,339	3
Quintana Roo	546	1
San Luis Potosí	18,718	3
Sinaloa	3,260	1
Sonora	6,990	2
Tamaulipas	6,560	3
Veracruz	2,965	2
Yucatán	38,000	1

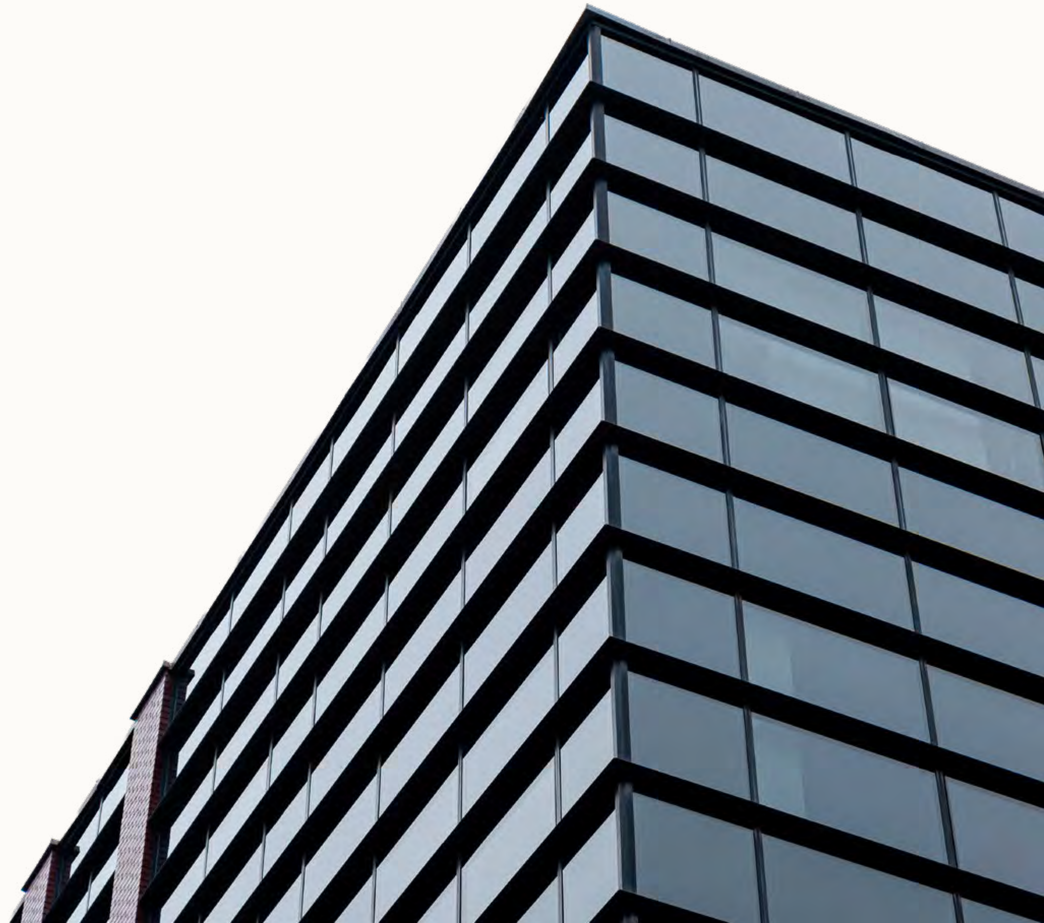
ABR
POR SEGMENTO

90.89%
Universidades

5.52%
Oficinas

3.59%
Centros de aprendizaje[15]

[15] ACTIVOS INMOBILIARIOS UTILIZADOS COMO CENTROS DE ENSEÑANZA DE INGLÉS, OPERADOS BAJO LA MARCA QUICK LEARNING.



CIFRAS FINANCIERAS RELEVANTES

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS AUDITADOS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en miles de pesos mexicanos, excepto número de CBFIs y utilidad básica por CBFI).

CONCEPTO	2025	2024	VARIACIÓN (%)
Ingresos por arrendamiento	4,349,905	4,062,657	7.07
Costos de Operación y mantenimiento	491,284	455,374	7.89
Gastos de Administración	109,371	101,288	8.19
Total de gastos	600,655	556,662	7.94
Otros ingresos	281,583	-	-
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las propiedades de inversión – neto	1,608,573	776, 753	107.9
Gastos para la estrategia de sostenibilidad	(58,700)	(54,700)	7.31
Utilidad de operación	5,580,706	4,228, 249	31.99
Resultado de financiamiento:			
Intereses a favor	140,153	305,582	(54.18)
Intereses a cargo	(647,040)	(681,787)	(5.10)
Amortización del costo de financiamiento	(9,104)	(10,658)	(14.58)
Otros (gastos) financieros – neto	(211,137)	(233,887)	(9.73)
Total resultado de financiamiento	(727,128)	(620,480)	17.19
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	4,853,578	3,607,769	34.53
Impuestos a la utilidad	-	-	-
Utilidad del periodo	4,853,578	3,607,769	34.53
Otras partidas integrales	(32)	21	252.38
Utilidad integral neta del periodo	4,853,546	3,607,790	34.53
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	1,227,671,162	1,227,599,344	0.01
Utilidad básica por CBFI	3.953458	2.938872	34.52

INVERSIÓN EN ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD:

- PROGRAMA DE BECAS
- CAPACITACIÓN PARA COLABORADORES
- INSTALACIÓN DE SISTEMAS FOTOVOLTAICOS
- CERTIFICACIÓN SOSTENIBLE
- REMODELACIÓN DE EDIFICIOS

ESTRATEGIA SOSTENIBLE

GRI 2-22

EN FIBRA EDUCA MANTENEMOS UN MODELO DE NEGOCIO SOSTENIBLE, QUE INTEGRA RENTABILIDAD CON RESPONSABILIDAD, ASEGURANDO QUE CADA DECISIÓN CONTRIBUYA AL BIENESTAR SOCIAL Y AMBIENTAL.

Como la única Fibra en el país enfocada en inmuebles preponderantemente educativos, nuestra estrategia permite que miles de jóvenes accedan a infraestructura de calidad, formándose como líderes del mañana. Esta visión fortalece la educación, e impulsa el desarrollo económico y la reducción de brechas sociales en el País.

ENERGÍA
45% del consumo energético proveniente de fuentes renovables al 2030[16].

EMISIONES
Reducir las emisiones de CO_2 del Alcance 3.

CERTIFICACIONES SOSTENIBLES
Certificar el 30% del ABR como sostenible al 2030[16].

AGUA
Promover la eficiencia hídrica en la operación de los inmuebles.

COLABORACIÓN CON INQUILINOS
Mantener una relación sólida con los inquilinos, enfocada en la sostenibilidad.

EQUIDAD
Mantener una representación equitativa de género en el Comité Técnico y en la plantilla de colaboradores.

CAPACITACIÓN
Ofrecer capacitación continua a los colaboradores para su desarrollo personal y profesional.

PROGRAMA DE BECAS
963 becas activas otorgadas al 2030.

INDEPENDENCIA
Mantener una representación mayoritaria de miembros independientes en el Comité Técnico.

NUESTRAS METAS
Durante el último año, continuamos en la integración de criterios de sostenibilidad en nuestra operación: mantuvimos la equidad de género en el gobierno corporativo, promovimos el desarrollo de nuestros colaboradores, incrementamos la eficiencia energética, el uso de fuentes renovables para la generación de energía y certificamos más inmuebles como sostenibles. Además, seguimos beneficiando a jóvenes a través de nuestro programa de becas con enfoque inclusivo.

En Fibra Educa entendemos que la sostenibilidad es un proceso dinámico, por lo que continuaremos revisando y ajustando nuestra estrategia para responder a los retos del futuro.

[16] AÑO BASE 2022.

GRUPOS DE INTERÉS

GRI 2-29

NUESTRO EQUIPO MANTIENE UNA COMUNICACIÓN CONSTANTE CON LOS GRUPOS DE INTERÉS PARA COMPARTIR CADA UNA DE NUESTRAS ACCIONES DE FORMA TRANSPARENTE, ENTENDER SUS NECESIDADES E INTERESES Y CUMPLIR CON SUS EXPECTATIVAS.

GRUPO DE INTERÉS	FRECUENCIA	MEDIOS DE COMUNICACIÓN
Inversionistas	Constante	Página web
	Constante	Comunicación directa y juntas con la alta dirección
	Constante	Área de Relación con Inversionistas
	Constante	Correo electrónico
	Anual	Informe anual
	Trimestral	Informes trimestrales
	Trimestral	Llamadas de conferencia
	En cada proceso de colocación de valores	Roadshows
Gobierno	Cuando se requiera	Dirección Jurídica
	Cuando se requiera	Correo electrónico
	Cuando se requiera	Páginas de internet oficiales
	Cuando se requiera	Oficinas de atención ciudadana
Colaboradores	Constante	Código de conducta
	Constante	Página web
	Constante	Área de Recursos Humanos
	Constante	Línea de denuncia
	Constante	Boletines internos
	Constante	Correo electrónico
	Anual	Encuesta de clima laboral
	Anual	Evaluaciones de desempeño
Bancos	Constante	Dirección de Administración y Finanzas
	Constante	Página web
	Constante	Correo electrónico
	Trimestral	Comunicación directa y juntas con la alta dirección
	Constante	Eventos y congresos
Inquilinos	Constante	Línea de denuncia
	Constante	Página web
	Constante	Correo electrónico
	Anual	Encuesta de Sostenibilidad a inquilinos
	Constante	Comunicación directa y juntas con la alta dirección

GRUPO DE INTERÉS	FRECUENCIA	MEDIOS DE COMUNICACIÓN
Comunidad	Constante	Correo electrónico
	Constante	Página de internet
Cadena de suministro	Constante	Correo electrónico
	Constante	Línea de denuncia
	Constante	Código de conducta[17]
Estudiantes/becarios	Constante	Fundación Fibra Educa
Ejecutivos	Constante	Código de Conducta
	Constante	Boletines internos
	Constante	Correo electrónico
	Constante	Comités Internos
	Constante	Evaluaciones
Asesores/consultores	Cuando se requiera	Código de conducta
	Cuando se requiera	Correo electrónico
	Cuando se requiera	Comunicación directa y juntas

[17] ALGUNOS PROVEEDORES DE SERVICIOS PROFESIONALES INDEPENDIENTES SE ADHIEREN A NUESTRO CÓDIGO DE CONDUCTA, MIENTRAS QUE OTROS APLICAN SU PROPIO CÓDIGO, EL CUAL, EN ALGUNOS CASOS, PUEDE SER MÁS ROBUSTO.

ESTUDIO DE MATERIALIDAD

GRI 3-1, 3-2

SEGUIMOS REFORZANDO LA GESTIÓN DE NUESTROS 12 TEMAS MATERIALES IDENTIFICADOS EN NUESTRO ESTUDIO DE MATERIALIDAD.

Como resultado del análisis de materialidad que se llevó a cabo por un externo independiente en 2021, se establecieron las principales necesidades y áreas de enfoque para el Fideicomiso y sus grupos de interés. Para llegar a los resultados de nuestros temas materiales, realizamos un proceso de investigación y análisis profundo con grupos tanto internos como externos para poder priorizar sus intereses en línea con nuestro negocio.

Temas materiales[18]

Con base en los resultados del análisis de materialidad, desarrollamos un **Plan de Acción,** mediante el cual gestionamos los temas materiales[22] y trabajamos constantemente en nuestro compromiso con la sostenibilidad.

1. Gestión ambiental — 7, 12
2. Energía y emisiones — 7, 12
3. Evaluaciones de riesgos de sostenibilidad — 7, 12
4. Estructura de gobierno — 16
5. Cambio climático — 7, 12
6. Gestión de grupos de interés — 16
7. Agua — 12
8. Impacto educativo en las comunidades — 1, 4, 5
9. Colaboración con inquilinos para un futuro sostenible — 1, 7, 12, 16
10. Ética y cumplimiento regulatorio — 16
11. Programa de bienestar para colaboradores — 4, 5
12. Adquisiciones sostenibles — 7, 12, 16

Conoce nuestro proceso de análisis de materialidad y la matriz de resultados aquí:
Modelo Sostenible | Fibra Educa

[18] CADA UNO DE LOS ÍCONOS JUNTO A LOS TEMAS MATERIALES REPRESENTA SU VINCULACIÓN CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE.
[19] EN 2025 NO HUBO CAMBIOS EN LOS TEMAS MATERIALES OBTENIDOS EN 2021.

CONTRIBUCIÓN A LOS ODS

GRI 2-28

REAFIRMAMOS NUESTRO COMPROMISO CON LA AGENDA 2030 DE LAS NACIONES UNIDAS AL IDENTIFICAR Y PRIORIZAR LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE CON MAYOR ALINEACIÓN MATERIAL A NUESTRAS OPERACIONES.

Esto nos permite enfocar estratégicamente nuestras iniciativas, medir impactos tangibles y fortalecer de manera continua la contribución de Fibra Educa a los desafíos globales.

Metas

1.4

Temas Materiales

- Impacto educativo en las comunidades
- Colaboración con inquilinos para un futuro sostenible

Acciones 2025

- **874** becarios activos al cierre del año en nuestro Programa de Becas Educativas (Fundación Fibra Educa A.C.), apoyando a personas en vulnerabilidad económica y social
- **Ps. 58.7 millones** invertidos en el Programa de Becas Educativas, sólo en 2025

Metas

4.3, 4.A, 4.5, 4.B

Temas Materiales

- Impacto educativo en las comunidades
- Programas de bienestar para colaboradores

Acciones 2025

- Graduación de la generación 2025 del Programa de Becas Educativas, incluyendo a 297 estudiantes
- **100%** de las universidades de nuestro portafolio y centros de aprendizaje garantizan espacios dignos para la enseñanza, aprendizaje y desarrollo de estudiantes en un ambiente sano, seguro e inclusivo
- **620** horas de capacitación en promedio por colaborador

Metas

5.1, 5.2, 5.5

Temas Materiales

- Impacto educativo en las comunidades
- Programas de bienestar para colaboradores

Acciones 2025

- **57%** de nuestro equipo son mujeres
- **43%** de nuestro Comité Técnico está conformado por mujeres.
- **74%** de las becas que otorgamos este año fueron para mujeres

Metas

7.2, 7.3

Temas Materiales

- Gestión ambiental
- Energía y emisiones
- Cambio climático

Acciones 2025

- **+6** sistemas fotovoltaicos nuevos con una capacidad instalada en conjunto de 1,068.32kWp
- **+ 3** inmuebles certificados como sostenibles bajo el estándar *EDGE Advanced.*
- Instalación de luminaria LED

Metas

12.2, 12.6

Temas Materiales

- Gestión ambiental
- Energía y emisiones
- Cambio climático
- Agua
- Colaboración con inquilinos para un futuro sostenible
- Adquisiciones sostenibles

Acciones 2025

- 6 nuevos inmuebles arrendados con cláusulas sostenibles
- 3,065 kg de residuos no peligrosos reciclados en el año, evitando así 2,816.77 kg de CO_2 equivalente
- Implementación de impermeabilización y envolventes térmicos
- 1,296 L/m^2 ahorrados gracias a la instalación de un sistema de riego por aspersión automatizado
- 5,692.92 m^3 de agua aprovechados por captación de agua pluvial y plantas de tratamiento residual

Metas

16.5, 16.6, 16.7, 16.10

Temas Materiales

- Evaluaciones de riesgos de sostenibilidad
- Gestión de grupos de interés
- Estructura de gobierno
- Colaboración con inquilinos para un futuro sostenible
- Ética y cumplimiento regulatorio
- Adquisiciones sostenibles

Acciones 2025

- Publicamos nuestro informe anual de sostenibilidad
- Participamos en el cuestionario AMAFORE
- Reportamos nuestro desempeño financiero de manera trimestral y anual de acuerdo con la legislación mexicana
- 99% de participación de los inquilinos en nuestra Encuesta de Sostenibilidad, con un índice de satisfacción de 4.8/5.00
- 0 denuncias por incumplimientos al Código de Conducta.
- 86% de miembros independientes en nuestro Comité Técnico
- Análisis de Vulnerabilidad al Cambio Climático completado bajo la metodología del estándar TCFD[20]
- **83%** de los colaboradores recibieron capacitación sobre el Código de Conducta

[20] TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES.

BONOS VINCULADOS A LA SOSTENIBILIDAD

En 2023, publicamos nuestro Marco de Financiamientos Vinculados a la Sostenibilidad, que nos permite vincular el desempeño sostenible con el financiamiento del negocio. Este marco establece indicadores clave de desempeño (KPIs) y objetivos en sostenibilidad (SPTs), alineados con principios internacionales como los de la International Capital Markets Association (ICMA) y la Loan Market Association (LMA).

Con base en este, hemos emitido tres bonos sostenibles vinculados a tres indicadores clave de desempeño que seleccionamos cuidadosamente para maximizar el impacto positivo en la sociedad y el medio ambiente.

Para conocer a detalle las metodologías, fundamentos y condiciones de cumplimiento para cada uno de los KPIs, favor de revisar el marco de la emisión

2023

SPT 2025

OBJETIVOS CUMPLIDOS

KPI 1	**874**
KPI 2	**13%**
KPI 3	**23%**

SPT 2027

KPI 1	**907**
KPI 2	**22.08%**
KPI 3	**31.8%**

SPT 2030

KPI 1	**963**
KPI 2	**30%**
KPI 3	**45%**

EDUCA 23L – Bono Ligado a la Sostenibilidad con un plazo de 2.8 años → Fecha de emisión (nov-23) → Fecha de Observación de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (dic-25)

EDUCA 23-2L – Bono Ligado a la Sostenibilidad con un plazo de 6.8 años → Fecha de emisión (nov-23) → Fecha de observación de los objetivos de desempeño de sostenibilidad (dic-27)

EDUCA 23UL – Bono Ligado a la Sostenibilidad con un plazo de 9.9 años → Fecha de emisión (nov-23) → Fecha de observación de los objetivos de desempeño de sostenibilidad (dic-30)

KPI 1
Otorgamiento de becas a población en vulnerabilidad económica

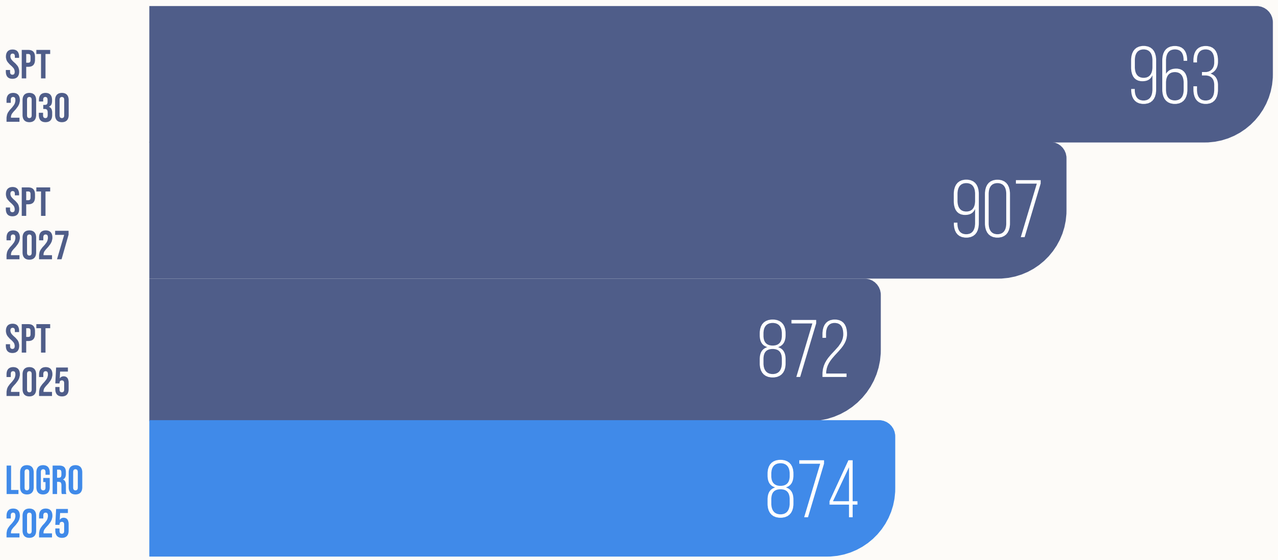
KPI 2
Área Bruta Rentable certificada como sostenible

KPI 3
Consumo energético proveniente de fuentes renovables

KPI 1: OTORGAMIENTO DE BECAS A POBLACIÓN EN VULNERABILIDAD ECONÓMICA

A través de la Fundación Fibra Educa, implementamos un programa de becas para estudiantes en situación de vulnerabilidad económica, con especial enfoque a mujeres, en colaboración con nuestros inquilinos. Este KPI se define como el número de becas activas otorgadas a población en vulnerabilidad económica al cierre de cada año, con el objetivo de alcanzar el SPT de 963 becas activas para 2030 (año base 2021).

Otorgamiento de Becas a Población en Vulnerabilidad Económica
Año base: 2021



1 FIN DE LA POBREZA
4 EDUCACIÓN DE CALIDAD
5 IGUALDAD DE GÉNERO

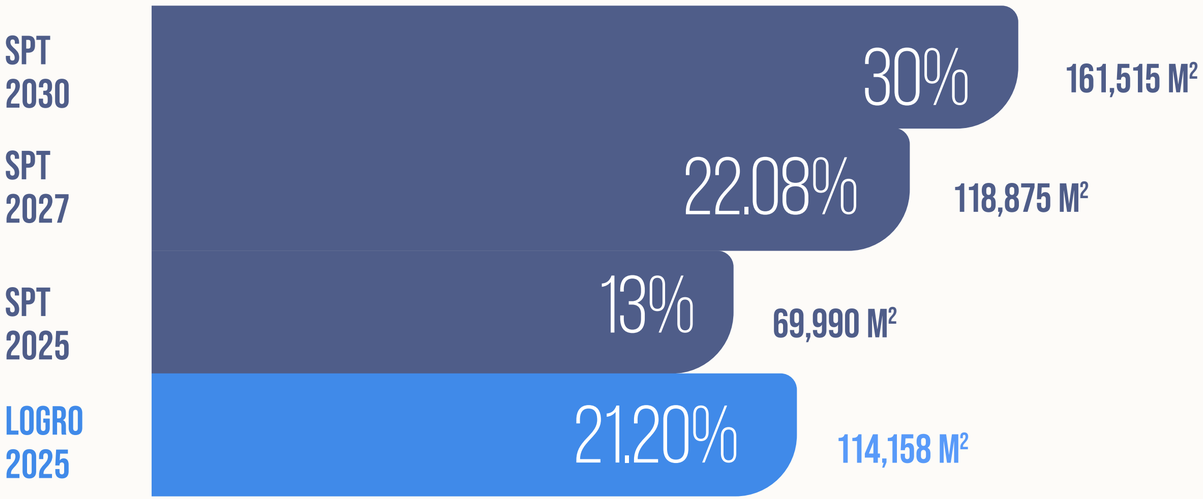
Para conocer más, favor de ver Becas Educativas Fibra Educa.

KPI 2: ÁREA BRUTA RENTABLE CERTIFICADA COMO SOSTENIBLE

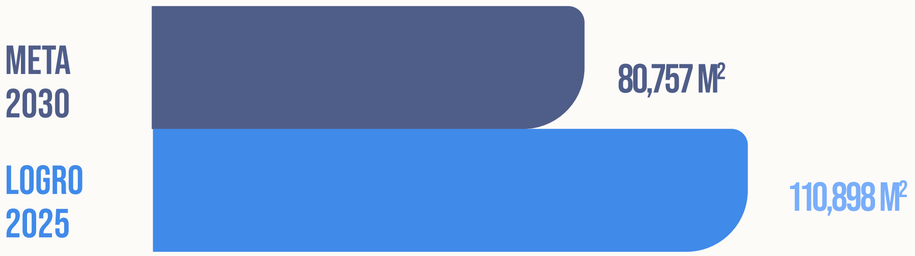
Este KPI se calcula como el porcentaje de ABR certificada como sostenible, del total de ABR de la Fibra al cierre de 2022 de 538,382 m^2. El objetivo es certificar un total de 161,514 m², lo que representa el 30% del ABR reportada en el año base.

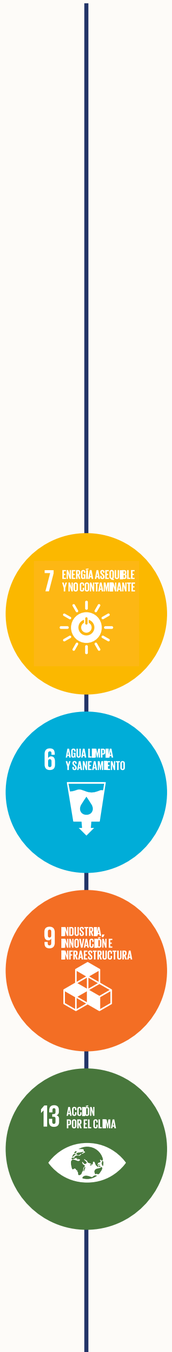
De estos 161,514 m^2, se busca que el 50% (80,757 m^2) obtenga la certificación EDGE Advanced, mientras que el otro 50% se certifique bajo esquemas como EDGE, LEED, o BOMA Best. Aunque estas certificaciones no son completamente equivalentes, todas se consideran de un nivel ambicioso y alineadas con los estándares de sostenibilidad establecidos.

ABR certificada como sostenible
Año base 2022



ABR certificada con EDGE Advanced (m^2)



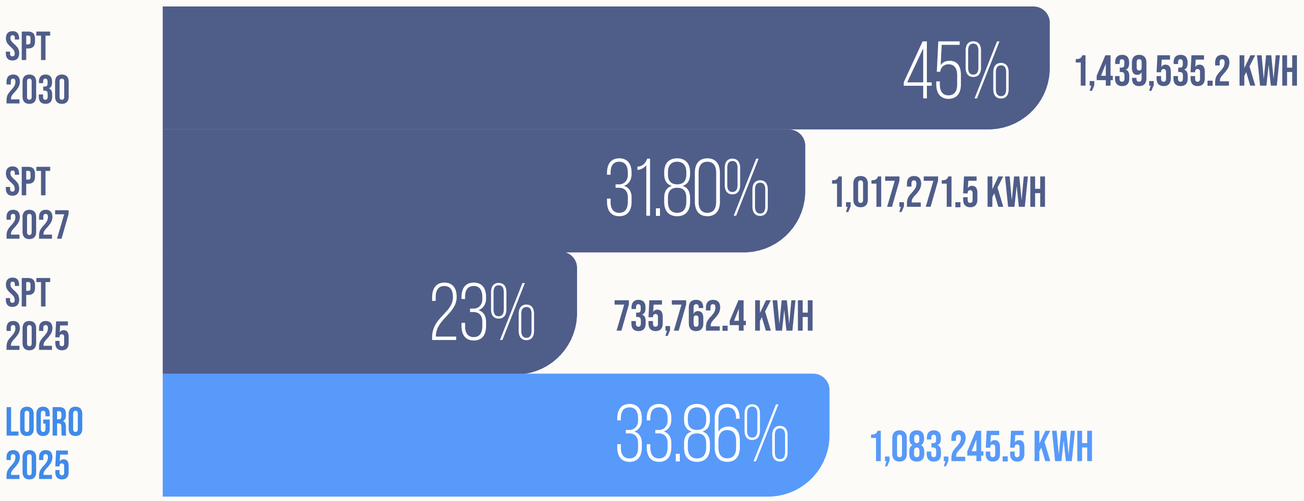


KPI 3: CONSUMO ENERGÉTICO PROVENIENTE DE FUENTES RENOVABLES

En Fibra Educa reconocemos que la transición energética es una prioridad para garantizar un futuro sostenible. Por ello, hemos establecido como meta al 2030 migrar hacia el uso de fuentes renovables bajas en carbono, contribuyendo a la reducción de emisiones y a la competitividad de nuestro modelo de negocio a largo plazo.

El KPI se calcula como el porcentaje de consumo energético proveniente de fuentes renovables (paneles fotovoltaicos) en el alcance 3, sobre el consumo total de la Fibra tomando como año base el consumo energético de 2022 de 3,198,967 kWh.

Consumo energético proveniente de fuentes renovables
Año base 2022



7 ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE

11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES

Para conocer la iniciativa detalle, favor de ver Energía y emisiones.

MEDIO AMBIENTE

GRI 3-2

MEJORAMOS CONTINUAMENTE LA INFRAESTRUCTURA DE NUESTROS INMUEBLES, PRIORIZANDO EL USO EFICIENTE DE RECURSOS Y PROMOVIENDO PRÁCTICAS AMBIENTALES RESPONSABLES JUNTO A NUESTROS INQUILINOS PARA ASEGURAR UN IMPACTO POSITIVO PRESENTE Y FUTURO.

MEDIO AMBIENTE

TEMAS MATERIALES

GESTIÓN AMBIENTAL

CAMBIO CLIMÁTICO

ENERGÍA Y EMISIONES

AGUA

Principales acciones 2025:

Certificaciones sostenibles: Sumamos 3 inmuebles adicionales certificados como sostenibles con EDGE Advanced, con un ABR total de 32,243 m².

Energía solar: +1 millón de kWh consumidos a través de fuentes renovables.

Gestión de residuos: Se gestionaron 3,065 kg de residuos con el programa en la Universidad Victoria Viaducto en Ciudad de México.

Aprovechamiento de agua: 5,692.92 m^3 litros de agua aprovechados por captación de agua pluvial y plantas de tratamiento residual.

GESTIÓN AMBIENTAL

GRI 2-23, 2-24, 3-3
SASB IF-RE-450a.2

Las actividades de nuestros inmuebles están centradas en el sector educativo, lo que implica un consumo moderado de recursos y un impacto ambiental reducido debido a los horarios de operación y consumo no intensivo de nuestros arrendatarios. Aun así, asumimos el compromiso de optimizar el uso de electricidad y agua, asegurando la medición del 100% de estos consumos.

Con base en nuestros monitoreos, identificamos inmuebles con mayor huella ambiental, especialmente por demanda eléctrica, que representó la principal fuente de emisiones de CO_2 en 2025. Estos resultados nos comprometen a continuar nuestro plan de transición hacia la implementación de energías limpias, enfocado en reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero de alcance 3[21] en nuestros inmuebles.

En 2025 seguimos estructurando y robusteciendo el plan de gestión de riesgos de sostenibilidad y la obtención de tres nuevas certificaciones, todas EDGE Advanced, que validan la eficiencia en agua, energía y materiales en nuestras propiedades.

Utilizamos criterios específicos para la selección de activos en términos de los KPIs sostenibles ambientales con los que estamos comprometidos a través de nuestros bonos sostenibles. Nuestros inquilinos cuentan con cláusulas contractuales con criterios sostenibles, que fortalece su compromiso con nuestros objetivos.

[21] EL ALCANCE 3 SE INTEGRA POR LAS EMISIONES INDIRECTAS GENERADAS POR LOS INQUILINOS, LAS CUALES PROVIENEN DE SU CONSUMO ENERGÉTICO EN 2025 Y EL CONSUMO DE GAS LP EN UNO DE LOS INMUEBLES.

CERTIFICACIONES SOSTENIBLES

GRI CRE8

DESDE EL 2023, NOS COMPROMETIMOS A CERTIFICAR AMBIENTALMENTE EL 30% DEL ABR REPORTADO AL CIERRE DE 2022 PARA 2030:

ESTA ÁREA ES EQUIVALENTE A

161,514 M².

DENTRO DEL ABR CERTIFICADO, EL

50% DEBE DE ESTARLO BAJO EL ESTÁNDAR DE EDGE ADVANCED.

NOS COMPROMETIMOS A CERTIFICAR EL

13% PARA 2025 Y EL 22.08%

PARA EL 2027.

[21] ESTO REPRESENTA UN AVANCE DEL 70.7% DEL ABR COMPROMETIDA PARA EL 2030, EQUIVALENTE A 161,514.6 M².

Las certificaciones ambientales son un objetivo estratégico que refuerza nuestro compromiso con la sostenibilidad y la creación de valor. Para alcanzarlas, seguimos implementando remodelaciones y mejoras en nuestros inmuebles que aseguren el cumplimiento de los estándares requeridos. Estas certificaciones refuerzan la eficiencia y resiliencia de los activos, incrementando nuestras ventajas competitivas, y posicionándonos de forma favorable ante inversionistas. También benefician a nuestros inquilinos al reducir los impactos derivados de su operación y generar ahorros en el consumo de sus servicios.

SUPERAMOS EL SPT DEL 2025

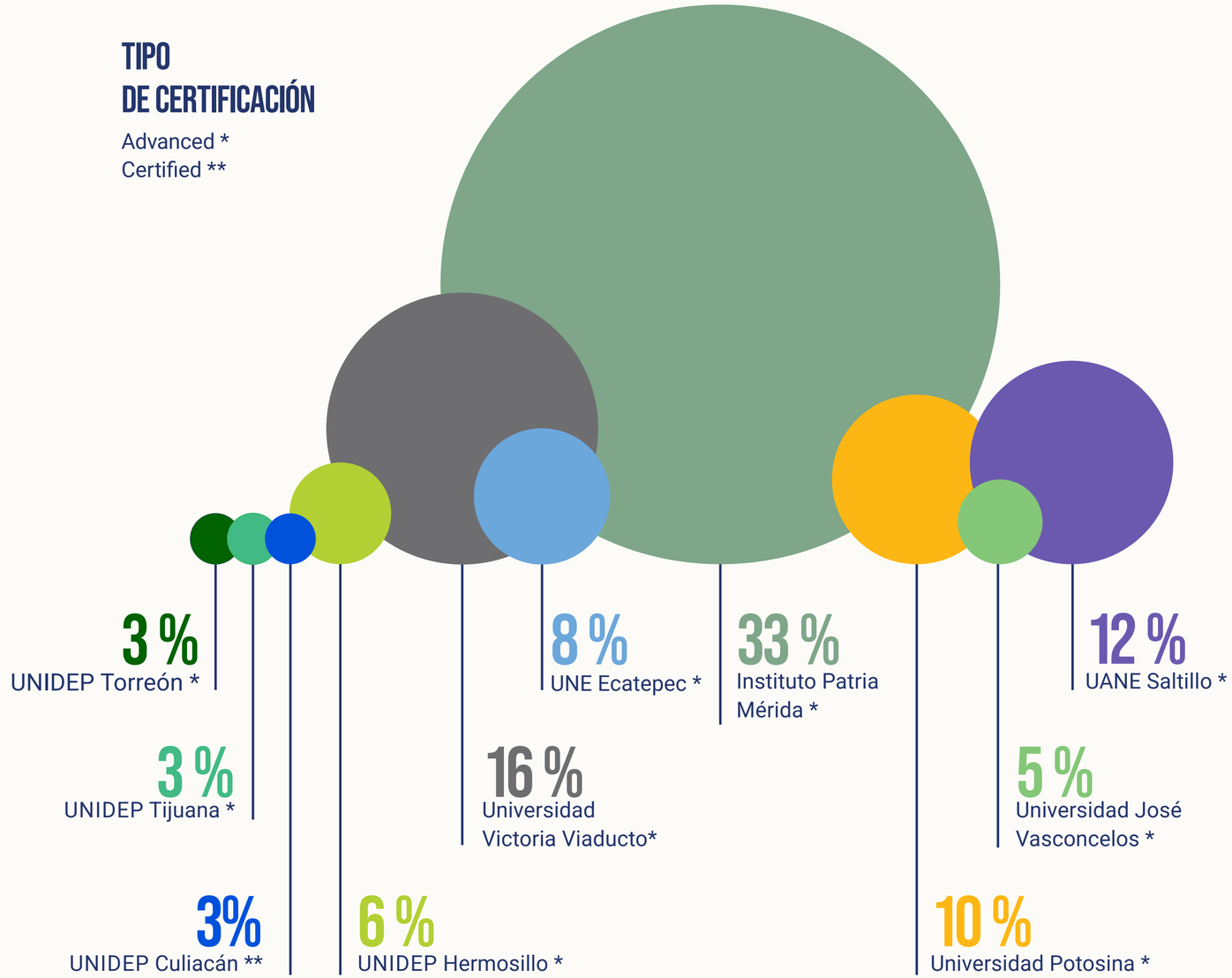
En 2025, tres de nuestras propiedades ubicadas en San Luis Potosí y Coahuila obtuvieron la certificación EDGE Advanced. Con esto, alcanzamos un total de 114,158 m² certificados sobre nuestra línea base del 2022. Dentro del total actualmente certificado, el 93% ahora son EDGE Advanced y el otro 6% EDGE Certified.

Como resultado de esto, logramos:

- Certificar ambientalmente el 21.20%[21] del ABR del año base (2022), superando significativamente la meta intermedia a 2025 del SPT, que establece la certificación del 13% del ABR del año base.
- Certificar 110,898 m² con EDGE Advanced, superando la meta de 80,757 m² comprometida para 2030.

TIPO DE CERTIFICACIÓN

Advanced *
Certified **



114,158 M²
ABR certificada

3,336 M² UNIDEP Torreón	**9,564 M²** UNE Ecatepec
3,451 M² UNIDEP Tijuana	**38,000 M²** IP Mérida
3,260 M² UNIDEP Culiacán	**11,761 M²** Universidad Potosina
6,516 M² UNIDEP Hermosillo	**6,230 M²** Universidad José Vasconcelos
17,788 M² Universidad Victoria Viaducto	**14,252 M²** UANE Saltillo

CONDICIONES DE CERTIFICACIÓN

Para lograr la certificación EDGE, cada edificio debe demostrar eficiencias frente a un diseño convencional de al menos 20% de consumo de energía y agua. La certificación EDGE Advanced eleva la exigencia de los criterios a un ahorro mínimo del 40% en energía, manteniendo la reducción del 20% en agua.

2025 FUE UN HITO HISTÓRICO EN ACELERACIÓN DE PROYECTOS, YA QUE ALCANZAMOS A TENER 10 PROPIEDADES CON CERTIFICACIÓN SOSTENIBLE.

LOS RETOS EN EL CAMINO

Dada la naturaleza de nuestra operación, en Fibra Educa adquirimos inmuebles ya construidos. Desde una perspectiva ambiental, este modelo resulta positivo, ya que nuestras intervenciones se concentran en remodelaciones puntuales, evitando impactos ambientales significativos asociados a nuevas construcciones y permitiéndonos mejorar el desempeño ambiental de edificios existentes, particularmente en términos de eficiencia energética y reducción de emisiones a lo largo de su ciclo de vida.

Para asegurar lo anterior, en cada nueva adquisición llevamos a cabo un proceso de debida diligencia que incluye, entre otros temas, parámetros de sostenibilidad desde la etapa de selección, las condiciones, oportunidades de mejora y fortalezas de cada propiedad. Esto facilita que el proceso de certificación se realice de manera estratégica, con intervenciones acotadas y un uso eficiente de los recursos.

RESIDUOS

GRI 306-1, 306-2, 306-4

Mantenemos un enfoque proactivo en la gestión responsable de los residuos sólidos urbanos, promoviendo prácticas de separación, recolección y aprovechamiento de materiales reciclables. Nuestro objetivo es transitar hacia un modelo de economía circular, impulsando la clasificación de materiales como cartón, PET y multicapa (Tetrapak), así como su valorización para reinvertir en soluciones que mejoren el manejo post-consumo, en colaboración con expertos y con el compromiso de nuestros inquilinos.

SE EVITARON **2, 816. 77 kg de CO_2** EQUIVALENTE COMO RESULTADO DE LA GESTIÓN DE RESIDUOS DE UNIVERSIDAD VICTORIA.

Durante 2025 continuamos implementando un piloto en la Universidad Victoria Viaducto (Ciudad de México) enfocado en la recolección y separación de residuos, con capacitación operativa, señalética en puntos de generación y acuerdos de recolección con un proveedor autorizado. Este programa prioriza cartón, PET y multicapa, e integra registros de peso y frecuencia para monitorear desempeño y detectar oportunidades de mejora.

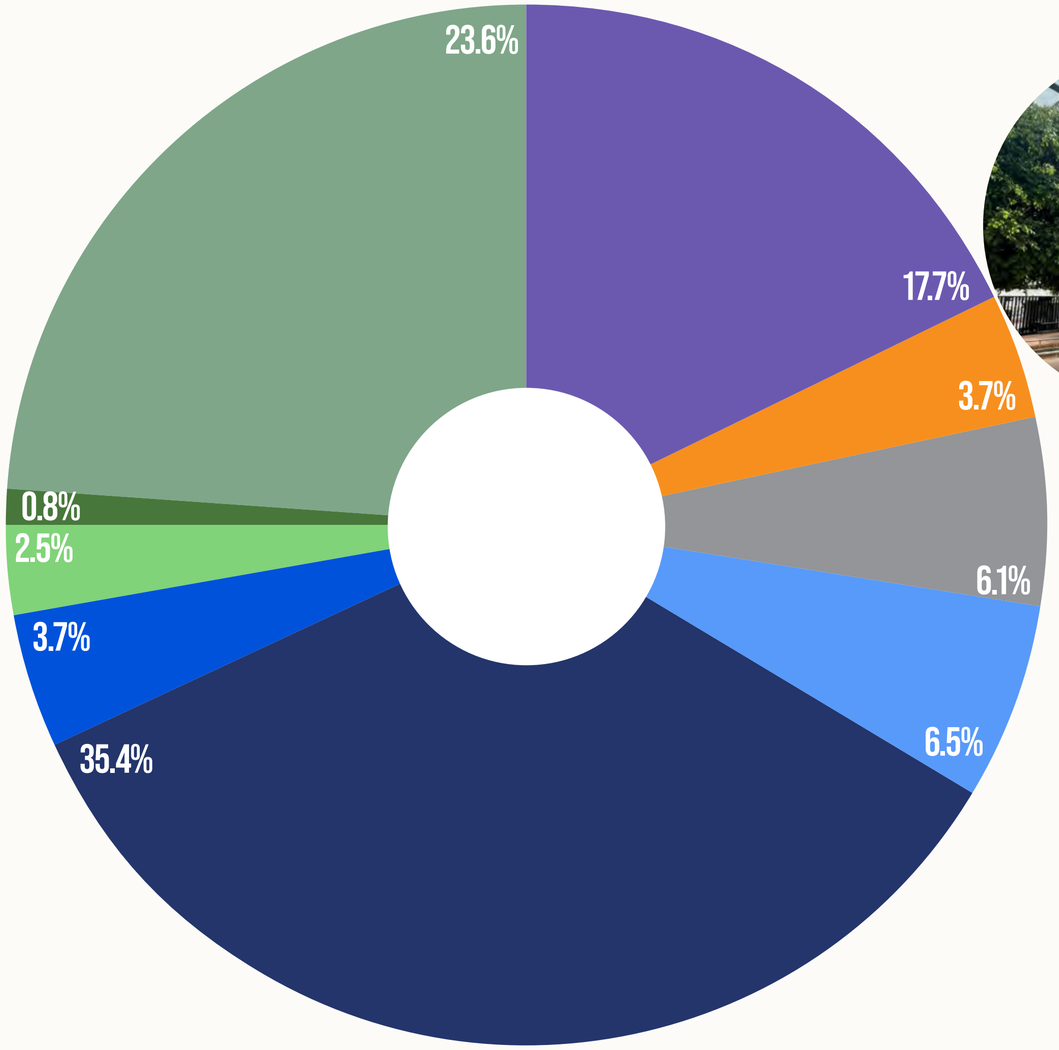
Los resultados que se reportan a continuación corresponden exclusivamente a los residuos generados en esta propiedad y servirán como línea base en una futura expansión a otros inmuebles.

Con base en la metodología GHG Protocol, se seleccionaron y cuantificaron 3 de las 15 categorías principales, siendo las siguientes:

Categoría 3: Actividades relacionadas con combustibles y energía.

Categoría 13: Activos arrendados aguas abajo.

RESIDUOS RECICLADOS



Material	Tipo de residuo	%	Kg CO_2 x Kg residuos	Kg CO_2 evitados
PET	544	17.7%	1.87	1017.28
PEAD	113	3.7%	1.33	150.29
Aluminio	186	6.1%	6.9	1283.4
Hojalata	0	0.0%	1.5	0
Cartón multilaminado (tetrapack)	199	6.5%	0.86	171.14
Cartón	1084	35.4%		0
Fierro				
BOPP	113	3.7%	1.31	148.03
Vidrio T	77	2.5%	0.17	13.09
PEBD	26	0.8%	1.29	33.54
Papel	723	23.6%		0
TOTAL	**3065**	**100%**		**2816.77**

CAMBIO CLIMÁTICO

GRI 3-3, 201-2

SASB IF-RE-140a.2, IF-RE-450a.1

La identificación y gestión de los impactos, riesgos y oportunidades derivados del cambio climático, también conocidos como R&O[22], es estratégico para Fibra Educa, ya que nos permite anticipar impactos, proteger la rentabilidad de las propiedades y garantizar la resiliencia de nuestras operaciones en el largo plazo. Este compromiso se refuerza bajo el mandato de la CNBV de obligatoriedad de reportar bajo los estándares internacionales ISSB/NIIF S1 y NIIF S2 a partir del 2025, lo que nos impulsa a alinearnos con las mejores prácticas globales de divulgación y cumplimiento.

En 2025 completamos nuestro Análisis de Vulnerabilidad al Cambio Climático. Este proceso consistió en tres etapas:

ETAPA 1

Análisis de exposición a riesgos físicos agudos y crónicos, incluyendo la identificación de amenazas climáticas más relevantes y considerando una muestra representativa que comprende la mayoría de los inmuebles del portafolio.

ETAPA 2

Evaluación de los niveles de vulnerabilidad considerando la existencia o ausencia de medidas de adaptación y mitigación.

ETAPA 3

Análisis de riesgos de transición, lo que nos permitió identificar los factores más críticos hacia una economía baja en carbono, evaluar su impacto potencial y definir medidas para mitigar riesgos y aprovechar oportunidades. Estos resultados fortalecen nuestra estrategia climática y marcan el inicio de una gestión más robusta y alineada el estándar TCFD.

Para mayor detalle sobre los riesgos que bajo NIIF S se definieron como materiales, y las revelaciones requeridas y aplicables a la entidad, ver la Taxonomia IFRS S1 y S2.

[22] R&O: SIGLAS UTILIZADAS PARA IDENTIFICAR LOS RIESGOS Y OPORTUNIDADES DERIVADAS DEL CAMBIO CLIMÁTICO, ELEMENTOS DEFINIDOS POR EL MARCO DEL TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TCFD). INCLUYEN RIESGOS FÍSICOS Y DE TRANSICIÓN, ASÍ COMO OPORTUNIDADES DE TRANSICIÓN QUE PUEDEN AFECTAR LA ESTRATEGIA, EL MODELO DE NEGOCIO Y EL DESEMPEÑO FINANCIERO DE LA ORGANIZACIÓN.

RIESGOS FÍSICOS

GRI 3-3

Los principales riesgos físicos identificados para nuestro portafolio son el estrés hídrico (vinculado al consumo humano), el estrés térmico y las tormentas convectivas severas, además de riesgos monitoreados como inundaciones fluviales, ciclones tropicales, precipitaciones extremas, incendios forestales, inundaciones costeras y estrés por frío.

Escenarios de riesgos físicos por el cambio climático

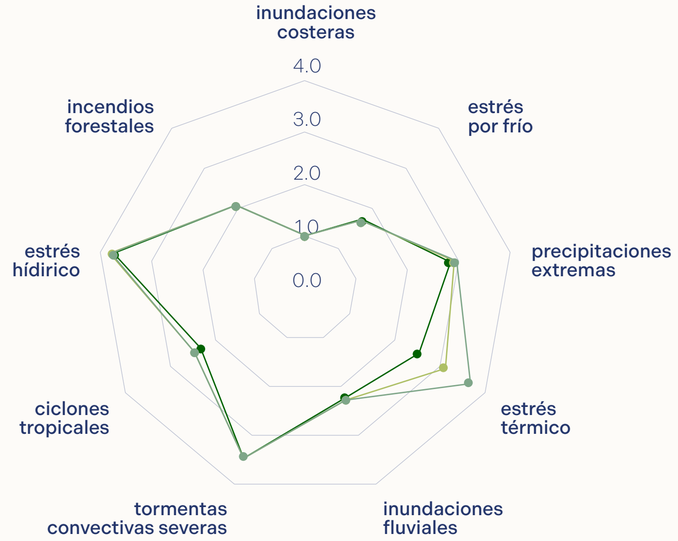
El análisis evaluó la exposición actual y futura de los activos ante eventos climáticos a partir de dos escenarios de la Senda Socioeconómica Compartida (SSP, por sus siglas en inglés). En estos, se considera la incertidumbre futura en las concentraciones de GEI y los cambios correspondientes en el clima:

- Un escenario de GEI **intermedio (SSP2-4.5)** en el cual las emisiones de CO_2 se estabilizan y comienzan a disminuir a mediados de siglo, y
- Un escenario de GEI **alto (SSP3-7.0)** en el cual las emisiones de dióxido de carbono (CO_2) se duplican aproximadamente con respecto a los niveles actuales para 2100.

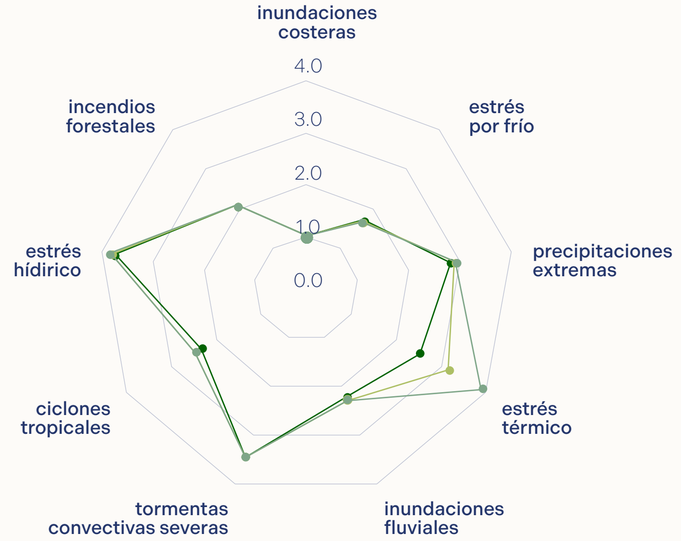
Calificación de riesgo:
1 – Bajo | 2 – Medio | 3 – Alto | 4 – Muy Alto

SSP2-4.5	Inundaciones costeras	Estrés por frío	Precipitaciones extremas	Estrés térmico	Inundaciones fluviales	Tormentas convectivas severas	Ciclones tropicales	Estrés hídrico	Incendios forestales
AÑO BASE	1.0	1.7	2.8	2.5	2.2	3.5	2.3	3.7	2.1
2030	1.0	1.7	2.9	3.1	2.3	3.5	2.5	3.8	2.1
2050	1.0	1.7	2.9	3.6	2.3	3.5	2.5	3.8	2.1
SSP3-7.0									
AÑO BASE	1.0	1.7	2.8	2.5	2.2	3.5	2.3	3.7	2.1
2030	1.0	1.7	2.9	3.1	2.3	3.5	2.5	3.8	2.1
2050	1.0	1.7	2.9	3.9	2.3	3.5	2.5	3.8	2.1

Calificación promedio riesgos físicos SSP2-4.5



Calificación promedio riesgos físicos SSP3-7.0



Porcentaje de inmuebles con riesgo en el periodo base
(Periodo base 2023[23])

Año base				
Tipo de riesgo	**Bajo (%)**	**Medio (%)**	**Alto (%)**	**Muy Alto (%)**
Estrés hídrico	5%	5%	5%	86%
Tormentas convectivas severas	3%	14%	18%	65%
Estrés térmico	5%	59%	18%	18%
Inundaciones interiores	45%	14%	14%	27%
Ciclones tropicales	3%	71%	17%	9%
Precipitaciones extremas	0%	21%	77%	2%
Incendio forestal	3%	92%	0%	5%
Inundaciones costeras	100%	0%	0%	0%
Estrés por frío	36%	58%	6%	0%

[23] EL ESTUDIO CONSIDERA UNA MUESTRA RELEVANTE QUE COMPRENDE LA MAYORÍA DE LOS INMUEBLES DEL PORTAFOLIO Y LA MODELIZACIÓN CLIMÁTICA TOMÓ EL PERIODO DE 1995-2014 COMO REFERENCIA HISTÓRICA.

EL ESTRÉS HÍDRICO ES EL RIESGO QUE HEMOS DEFINIDO COMO MATERIAL EN NUESTRO INFORME DE SOSTENIBILIDAD BAJO IFRS S, DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES DE LA CNBV.

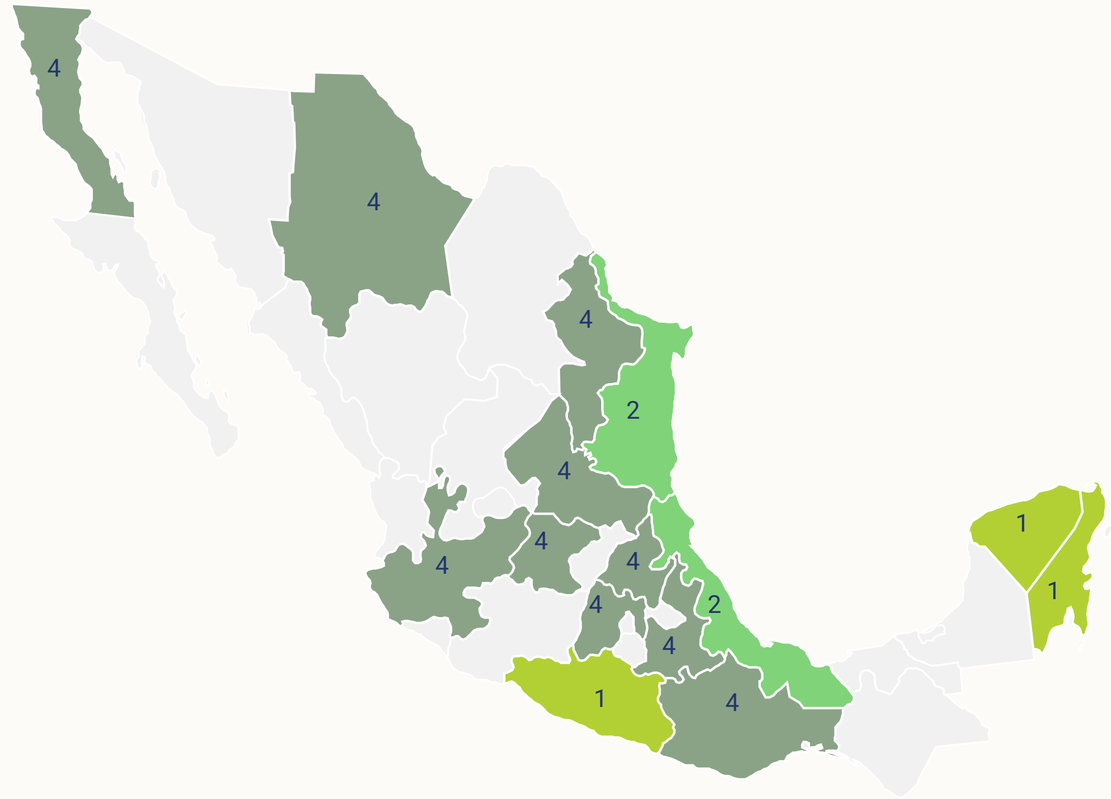
ESTRATEGIA DE RESILIENCIA CLIMÁTICA

Planes de mitigación y aprovechamiento de R&O
En alineación con el TCFD, nuestra estrategia se enfocará en la evaluación de escenarios climáticos y en la definición de un plan de mitigación y adaptación con un enfoque transversal, estratégico y financieramente viable. Estas acciones fortalecerán la preservación y resiliencia del negocio, impulsando su sostenibilidad, rentabilidad y permanencia en el largo plazo.

Para riesgos físicos. Le daremos seguimiento a las medidas preventivas que comenzamos a implementar desde 2022 y priorizaremos los activos donde no se han implementado las medidas con alto grado de exposición desde variables financieras priorizando acciones para reducir vulnerabilidad ante el estrés hídrico en particular con acciones concretas:

- Certificaciones EDGE, que acreditan eficiencia hídrica.
- Diques pluviales.
- Plantas de tratamiento residuales.
- Compra de pipas de agua.
- Tecnologías de eficiencia hídrica.

Continuamos acompañando a nuestros inquilinos en la implementación de estrategias orientadas a una operación más eficiente y ambientalmente responsable de los inmuebles. Estas acciones buscan fortalecer su capacidad de adaptación y contribuir a la continuidad de sus actividades ante posibles disrupciones asociadas al cambio climático, coadyuvando así a una gestión más resiliente y sostenible en el tiempo.



% de inmuebles por calificación de estrés hídrico

	Riesgo	Periodo base	2030	2050
SSP2-4.5	1	5%	2%	5%
	2	5%	8%	3%
	3	5%	2%	5%
	4	86%	89%	88%
SSP3-3.7	1	5%	2%	2%
	2	5%	6%	6%
	3	5%	5%	2%
	4	86%	88%	91%

RIESGOS DE TRANSICIÓN

En 2025, profundizamos nuestro análisis para comprender los riesgos y oportunidades asociados a la transición hacia una economía baja en carbono y evaluar su impacto potencial en nuestra estrategia. Como parte de este ejercicio, evaluamos una muestra representativa de propiedades de nuestro portafolio, este análisis se realizó en línea con las recomendaciones del TCFD. Para ello, consideramos riesgos de política y regulación, tecnológicos, de mercado y reputacionales, así como oportunidades relacionadas con fuentes de energía, el mercado y la eficiencia de recursos.

Escenarios de riesgos de transición por el cambio climático

El análisis se llevó a cabo bajo dos escenarios climáticos y dos horizontes temporales:

- Escenario de Políticas Declaradas (STEPS, por sus siglas en inglés): Este escenario refleja la evolución del sector energético y los cambios de políticas, mercado y tecnológicos a partir de políticas ya adoptadas o en proceso de adopción por parte de los gobiernos.
- Cero Neto: Este escenario proyecta que el aumento de la temperatura se limite a 1.5 °C para finales de siglo, en línea con el Acuerdo de París, lo que implica cambios drásticos en las políticas, el mercado y la tecnología.

Si bien este ejercicio permitió identificar diversos riesgos y oportunidades de transición, en el marco de nuestra estrategia de sostenibilidad destacamos como relevantes las oportunidades vinculadas a las fuentes de energía y a los mercados.

Por otro lado, aunque los riesgos relacionados con el clima y la sostenibilidad presentados no tienen actualmente un impacto material conforme a las IFRS S, de acuerdo con las disposiciones de la CNBV, Fibra Educa mantiene un monitoreo continuo de dichos riesgos, así como de su estrategia de gestión, en alineación con el cumplimiento de sus objetivos de negocio.

Riesgos y Oportunidades	Definición	Posibles impactos para Fibra Educa
Riesgos reputacionales	Riesgos relacionados con cambios en la percepción de inversionistas o de los grupos de interés respecto al papel de la organización derivado del incumplimiento de sus compromisos en materia de sostenibilidad.	El incumplimiento de los indicadores de sostenibilidad comprometidos podría afectar la confianza de inversionistas y la percepción del desempeño sostenible del Fideicomiso. Además, activaría incrementos en el cupón o tasa de interés. No obstante, al día de hoy, no visibilizamos un impacto material por esta naturaleza, dado que a la fecha Fibra Educa ha cumplido cabalmente con todos sus compromisos y cuenta con los mecanismos para el cumplimiento y monitoreo constante de sus indicadores.
Riesgos de políticas y regulaciones	Riesgos derivados de cambios en políticas públicas, regulaciones climáticas o litigios relacionados con la mitigación, adaptación o divulgación de impactos del cambio climático.	Aunque los criterios relacionados con certificaciones de edificios sostenibles podrían o no derivar en incrementos en costos asociados a certificación o en la adopción de criterios más exigentes, y los cambios en las regulaciones relacionadas con la energía renovable podrían o no requerir una adaptación de los sistemas fotovoltaicos de los inmuebles, el Fideicomiso da seguimiento continuo a estas tendencias, por lo que dichos costos, en caso de materializarse, se consideran no significativos y absorbibles dentro de su estructura financiera, sin representar un efecto material en sus resultados.
Riesgos tecnológicos	Riesgos asociados al desarrollo y adopción de nuevas tecnologías bajas en carbono que pueden volver obsoletos sistemas existentes o modificar la competitividad y los costos de las organizaciones.	Si bien podría existir o no la probabilidad de un aumento en los costos asociados al mantenimiento o modernización de sistemas de aire acondicionado, aislamiento térmico u otros componentes de infraestructura energética, el Fideicomiso asiste activamente a los inquilinos en la adopción de tecnologías de bajas emisiones utilizando nuestro presupuesto de gastos de capital para financiar mejoras sostenibles que reduzcan el impacto ambiental. Dichas mejoras no representan un efecto material en los resultados del Fideicomiso.
Oportunidad de fuentes de energía	Sustitución de fuentes de energía intensivas en carbono por alternativas de bajas emisiones, lo que puede reducir costos y emisiones.	La instalación de paneles fotovoltaicos u otras soluciones energéticas puede fortalecer la resiliencia energética de los inmuebles y contribuir al cumplimiento de objetivos de sostenibilidad del Fideicomiso.
Oportunidad de mercado	Acceso a nuevos mercados, activos o fuentes de financiamiento vinculados con la transición hacia una economía baja en carbono.	Apertura de nuevos mercados y fuentes de financiamiento, bonos verdes o préstamos sostenibles, con mejores tasas de interés reducidas o mayor disponibilidad de capital. A la fecha, Fibra Educa ha capitalizado esta oportunidad, emitiendo un crédito sindicado y tres bonos vinculados a la sostenibilidad.

PLANES DE MITIGACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE RIESGOS Y OPORTUNIDADES (R&O)

Para riesgos de transición:

- Monitoreo continuo del entorno regulatorio, así como la adopción planificada de tecnologías bajas en carbono.
- Monitoreo continuo del entorno regulatorio de certificación de edificios sostenibles.
- Seguimiento activo de KPIs vinculados a instrumentos sostenibles, con monitoreo periódico del desempeño y comunicación transparente con inversionistas.
- Fortalecimiento continuo de la estrategia de sostenibilidad y mantenimiento de un diálogo constante con grupos de interés.

Para oportunidades de transición:

- Uso de los sistemas fotovoltaicos puestos en marcha y continuación de instalación conforme al plan de transición energética.
- Certificaciones EDGE o equivalentes que acrediten la eficiencia energética.
- Acceso a financiamiento sostenible en condiciones preferenciales.
- Desarrollo de nuevos proyectos que contribuyen al cumplimiento de los indicadores comprometidos, al tiempo que capitalizan oportunidades en materia de energía y eficiencia de recursos.

Continuaremos desarrollando un plan de transición hacia una economía baja en carbono para fortalecer la eficiencia energética, mantener el seguimiento conjunto con inquilinos y robustecer las estrategias de financiamiento sostenible.

ENERGÍA Y EMISIONES

GRI 3-3

SASB IF-RE-130a.2

SI BIEN NUESTRAS EMISIONES DE GEI SON SIGNIFICATIVAMENTE BAJAS, DEBIDO A LA NATURALEZA DE NUESTRAS OPERACIONES, EN COMPARACIÓN CON OTROS SUBSECTORES MÁS EMISIVOS[24], EN FIBRA EDUCA REAFIRMAMOS NUESTRO COMPROMISO CON LA REDUCCIÓN DE EMISIONES, Y CONTINUAMOS IMPULSANDO ESTRATEGIAS DE DESCARBONIZACIÓN QUE INTEGRAN ENERGÍAS RENOVABLES, ASÍ COMO LAS REMODELACIONES NECESARIAS PARA LOGRAR UNA EFICIENCIA ENERGÉTICA.

[24] AQUELLAS QUE SUPERAN LAS 25,000 TONELADAS DE CO_2 SEGÚN LOS CRITERIOS DE EMISIONES DE COMPUESTOS Y GASES DE EFECTO INVERNADERO DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES (SEMARNAT).

ENERGÍA

GRI 3-3, 302-1, 302-3, CRE1

Con el objetivo de cumplir con nuestro plan de transición energética, este año generamos energía limpia a través de 6 nuevos sistemas fotovoltaicos instalados en propiedades ubicadas en Tijuana, Yucatán, el Estado de México, San Luis Potosí y Coahuila. Esto concentra una capacidad de generación distribuida superior a 1.08 millones de kWh, fortaleciendo nuestra estrategia de descarbonización.

Cada uno de nuestros sistemas fotovoltaicos instalados nos acerca más a cumplir nuestro objetivo de transición a mediano y largo plazo. Estas iniciativas no solo nos han hecho más conscientes del uso responsable de los recursos, sino que también han sensibilizado a las generaciones más jóvenes, como los estudiantes, quienes reflejan este compromiso en sus acciones cotidianas como usuarios de las propiedades. Asimismo, contamos con colaboradores oficialmente certificados en energías renovables, quienes supervisan cada uno de los proyectos desde su concepción hasta el mantenimiento, siempre conservando los más altos estándares en calidad y seguridad.

Continuamos realizando remodelaciones en nuestro portafolio para la eficiencia y el confort de los inquilinos, tales como el aprovechamiento de las ventilaciones naturales, uso de envolventes térmicos e impermeabilización, entre otros.

UANE SALTILLO, INSTITUTO PATRIA MÉRIDA Y UNIDEP HERMOSILLO SE CONSOLIDARON COMO LOS TRES ACTIVOS LÍDERES EN EL USO DE ENERGÍA LIMPIA, IMPULSANDO CON FUERZA LA TRANSICIÓN ENERGÉTICA EN EL ALCANCE 3.

Este año, 83% de la energía consumida provino de electricidad suministrada por la red pública de CFE, mientras que el 16.31% correspondió a energía limpia generada por sistemas fotovoltaicos, lo que representa un incremento del 292% en comparación con el ejercicio 2024, que derivó de un mayor esfuerzo en la descarbonización de las propiedades. En este contexto, la energía solar continúa ganando relevancia en el consumo de electricidad de nuestros inquilinos, alcanzando una capacidad instalada total de 1,068.32 kWp y una generación de 1,083,245.5 kWh, lo que contribuyó a evitar 481 tonCo_2e*. Adicionalmente, pero en menor proporción, se reportó un consumo de 51,258,74 litros de gas en una de las propiedades lo que representa apenas el 0.77% y uno de los inquilinos cuenta con una planta de emergencia que utiliza diésel con una producción equivalente a 1,405 kWh, lo que representa una proporción mínima del consumo total de energía (0.02%).

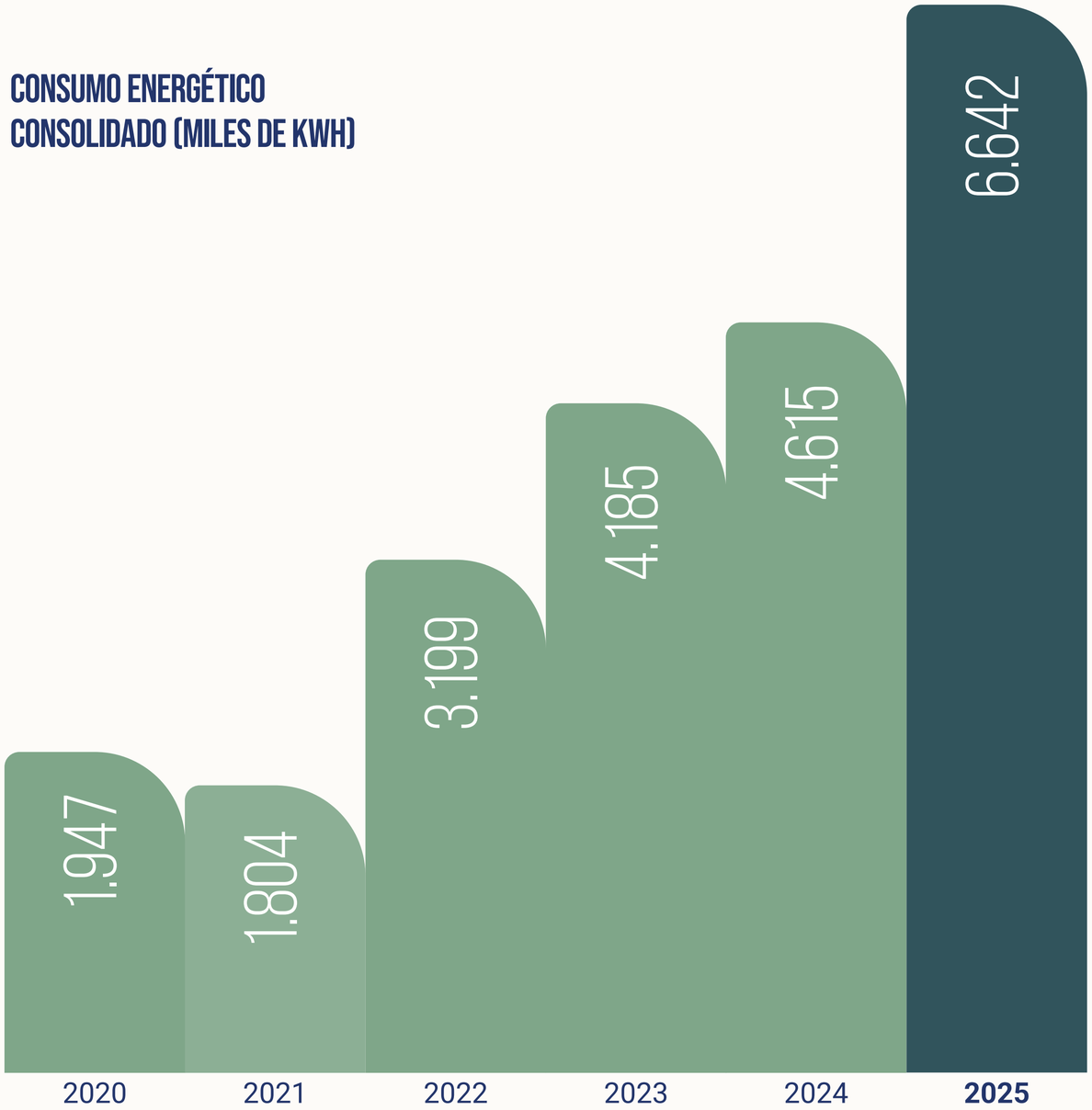
OBJETIVO 2030:

45% DEL CONSUMO ENERGÉTICO[25] PROVENIENTE DE FUENTES RENOVABLES.

ESTE AÑO GENERAMOS UN TOTAL DE 1,083,245 KWH DE ENERGÍA RENOVABLE, LO QUE EQUIVALE AL CARBONO CAPTURADO POR 7,049 ÁRBOLES CON 10 AÑOS DE CRECIMIENTO[32].

[25] AÑO BASE 2022.
[26] EPA CALCULATOR.
* PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS EMISIONES DE GEI SE APLICÓ EL FACTOR DE EMISIÓN CORRESPONDIENTE AL SISTEMA ELÉCTRICO NACIONAL DEL EJERCICIO 2025, PUBLICADO EL 14 DE ABRIL DEL 2026, 0.444 TCO_2E/MWH.

CONSUMO ENERGÉTICO CONSOLIDADO (MILES DE KWH)



CONSUMO POR FUENTE

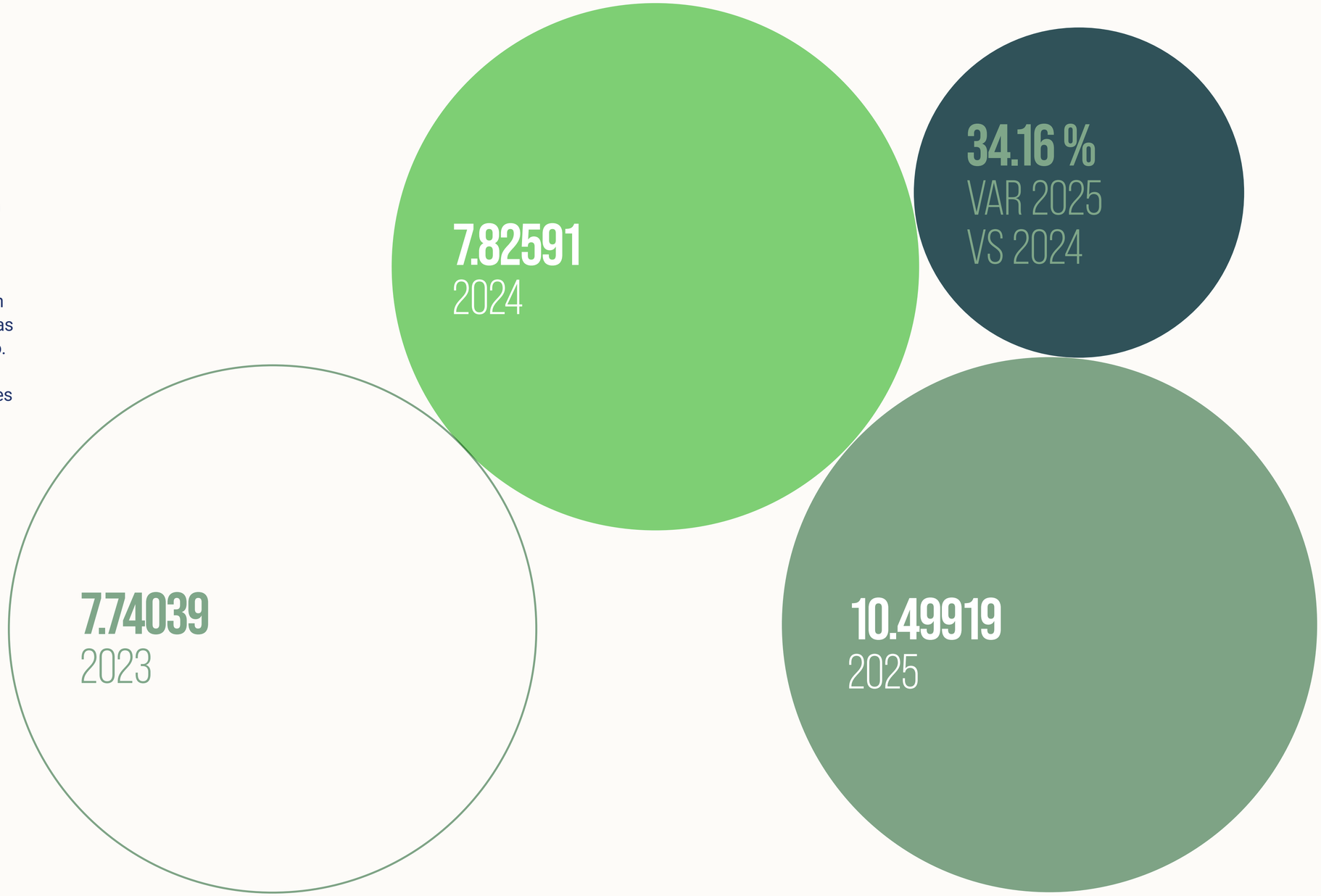
83.69%
Energía
No Renovable

16.31%
Energía
Renovable solar

INTENSIDAD EN EL CONSUMO ENERGÉTICO[27]

Consumo energético consolidado (miles de kWh)
Factor de intensidad: Consumo energético dentro de la organización / m^2 ABR

En 2025 registramos un incremento del 43.93% en consumo energético, principalmente asociado a las recientes adquisiciones incorporadas al portafolio. Este crecimiento operativo se reflejó en un aumento en las emisiones de GEI correspondientes al Alcance 3, en línea con la mayor actividad y demanda energética. No obstante, mantenemos nuestro compromiso con la transición energética y la eficiencia operativa, impulsando el uso de energías limpias y la optimización de consumos como parte de nuestra estrategia de descarbonización de largo plazo.



[27] EL CONSUMO ENERGÉTICO SE MONITOREA BIMESTRALMENTE MEDIANTE LA COOPERACIÓN DE LOS INQUILINOS. INCLUYE EL 100% DE LOS INMUEBLES DE FIBRA EDUCA.

EMISIONES

GRI 3-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, CRE3

Con base en la metodología GHG Protocol, se seleccionaron y cuantificaron 3 de las 15 categorías principales, siendo las siguientes:

Categoría 3: Actividades relacionadas con combustibles y energía.

Categoría 13: Activos arrendados aguas abajo.

Nuestras emisiones se originan principalmente en el consumo de electricidad suministrada por la red de CFE utilizada en las operaciones de nuestros inmuebles por parte de los inquilinos. Un pequeño porcentaje provino del consumo de gas LP* en una sola universidad. También se utilizó una cantidad poco significativa de diésel** en nuestra planta de emergencia.

Durante el año se tuvo acceso a más y mejores elementos para la cuantificación de emisiones de Alcance 2 y Alcance 3, lo que nos permitió actualizar nuestra metodología, mediante la desagregación de emisiones GEI de dichos alcances y dichas mejoras ayudarán a presentar nuestras emisiones con mayor calidad y precisión.

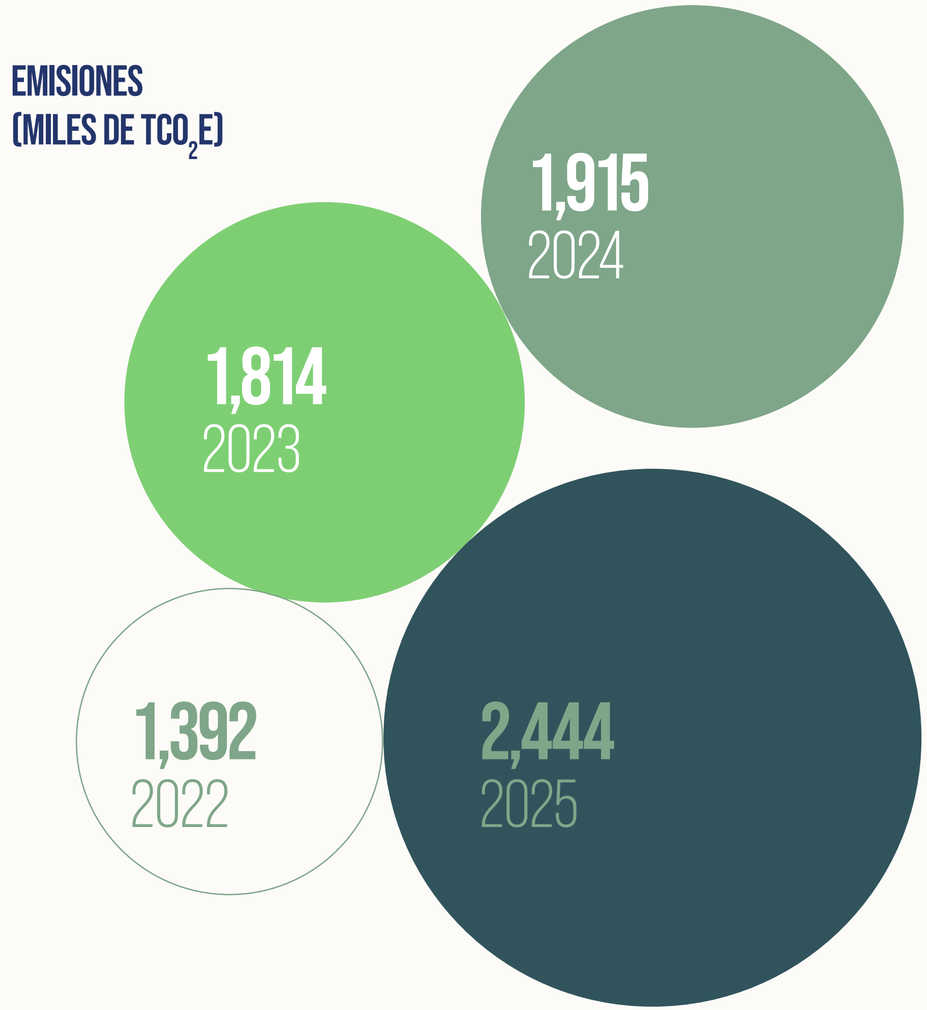
Como resultado de lo anterior, a partir de este año, las emisiones de Alcance 2 corresponden al consumo de electricidad de las oficinas de Fibra Educa Management, mientras que el consumo eléctrico de los espacios subarrendados se contabiliza dentro de las emisiones de Alcance 3.

Para consolidar la gestión, aplicamos un enfoque de control operacional, considerando todas las emisiones directas e indirectas generadas dentro de nuestro corporativo y por el uso y operación de nuestros inquilinos. Este enfoque incluye las emisiones generadas por las actividades de los inquilinos (Alcance 3), lo que nos permite contar con una visión integral de nuestra huella de carbono, diseñar estrategias efectivas para reducir impactos, avanzar en la transición energética y cumplir con nuestros compromisos de descarbonización.

Resultados emisiones[28]

Este año las emisiones de Alcance 1 se mantuvieron estables. Mientras que las variaciones observadas en los Alcances 2 y 3 responden principalmente a un cambio metodológico en el cálculo, acompañado de un incremento en las operaciones y el aumento de inmuebles.

Como resultado de esta actualización, las emisiones de Alcance 2 registraron una reducción significativa, mientras que las de Alcance 3 aumentaron proporcionalmente al incorporar con mayor precisión fuentes indirectas previamente no consideradas. Esta mejora en la metodología fortalece la calidad y transparencia de nuestra información climática y establece una base más robusta para la gestión futura de emisiones.



28 PARA EL CÁLCULO DE EMISIONES DE CADA AÑO, UTILIZAMOS LOS FACTORES DE EMISIÓN PUBLICADOS ANUALMENTE POR LA SEMARNAT. RESULTADOS DE 2022 FUNGEN COMO NUESTRA LÍNEA BASE DE MEDICIÓN DADO QUE FUE EL PRIMER AÑO DONDE LAS EMISIONES SE DESGLOSARON POR ALCANCE.

* 0.77% DEL TOTAL POR FUENTE ENERGÉTICA.

** 0.02% DEL TOTAL POR FUENTE ENERGÉTICA

EMISIONES POR ALCANCE

0.00%
Alcance 1

0.89%
Alcance 2

99.11%
Alcance 3

El alcance 1 incluye todas las emisiones que son generadas de forma directa por la organización y que provienen de combustibles fósiles como diésel.
El Alcance 2 considera todas las emisiones que son generadas de forma directa por la organización y que provienen de energía eléctrica comprada.
El Alcance 3 se integra por las emisiones indirectas generadas por los inquilinos, las cuales provienen de su consumo energético y el consumo de gas LP.

Para la determinación de las emisiones de GEI se aplicó el factor de emisión correspondiente al Sistema Eléctrico Nacional del ejercicio 2025, publicado el 14 de abril del 2026, 0.444 tCO_2e/MWh. Para el diésel y gas LP, su usaron factores de 0.00259 y 0.00148 tCO_2 e/L, respectivamente.

INTENSIDAD DE EMISIONES

Factor de intensidad:
Total de emisiones GEI alcances 1, 2 y 3 de la organización/ m^2 ABR

2023
3.40193 TonCO$_2$/M^2

2024
3.24700 TonCO$_2$/M^2

2025
3.86442 TonCO$_2$/M^2

VAR 2025 VS 2024
19.01%

AGUA

GRI 3-3, 303-2, 303-3, 303-5, CRE2

SASB IF-RE-140a.2, IF-RE-140a.4

MÉXICO ENFRENTA RIESGOS CRECIENTES POR ESTRÉS HÍDRICO, COMO LA SOBREEXPLOTACIÓN DE ACUÍFEROS, CONTAMINACIÓN Y PÉRDIDA DE BIODIVERSIDAD. POR ELLO, ASUMIMOS LA GESTIÓN DEL AGUA COMO UN RECURSO COMPARTIDO Y ESTRATÉGICO, DESARROLLANDO ACCIONES PARA OPTIMIZAR SU USO Y REDUCIR LA DEMANDA TANTO DE NUESTROS INQUILINOS COMO DE NUESTRAS OPERACIONES.

La reciente entrada en vigor de la nueva Ley General de Aguas en México impulsa estándares más estrictos para asegurar un uso responsable y sustentable del recurso. Este nuevo marco regulatorio nos motiva a fortalecer nuestras prácticas de eficiencia y seguimiento del consumo, así como a anticipar requisitos futuros para una gestión hídrica más robusta.

Continuamos reforzando el aprovechamiento de agua mediante plantas de tratamiento. Actualmente, contamos con dos diques en operación, que permiten reutilizar el 70% del agua tratada en sanitarios y el 30% en riego de áreas verdes, impulsando eficiencia y resiliencia hídrica en nuestros inmuebles.

Además, la instalación de muebles de baño de bajo consumo, mingitorios secos y llaves ahorradoras incorporan tecnologías que mejoran la eficiencia hídrica en nuestros proyectos nuevos y remodelados. Estas prácticas, inicialmente aplicadas en inmuebles en proceso de certificación, se han convertido en estándares para todo nuestro portafolio, consolidando una cultura de ahorro y uso responsable del agua.

En 2025 mantuvimos estable nuestro consumo de agua con un leve incremento del 5% en el consumo de agua respecto al año anterior, gracias al uso eficiente de plantas de tratamiento y al uso responsable del vital líquido.

29,648 M³
CONSUMO NETO TOTAL DE AGUA

69 M³
DE AGUA RESIDUAL TRATADA POR PTAR.

101,032.36 M³
DE AGUA EXTRAÍDA*.

71,383.83 M³
DE AGUA VERTIDA.

* AGUA EXTRAÍDA - AGUA VERTIDA = CONSUMO DE AGUA

DISTRIBUCIÓN DE CONSUMO HÍDRICO POR SEGMENTOS[29]

SASB IF-RE-140a.2

IF-RE-140a.3

CONSUMO DE AGUA (M^3)

Distribución consumo hídrico por segmento

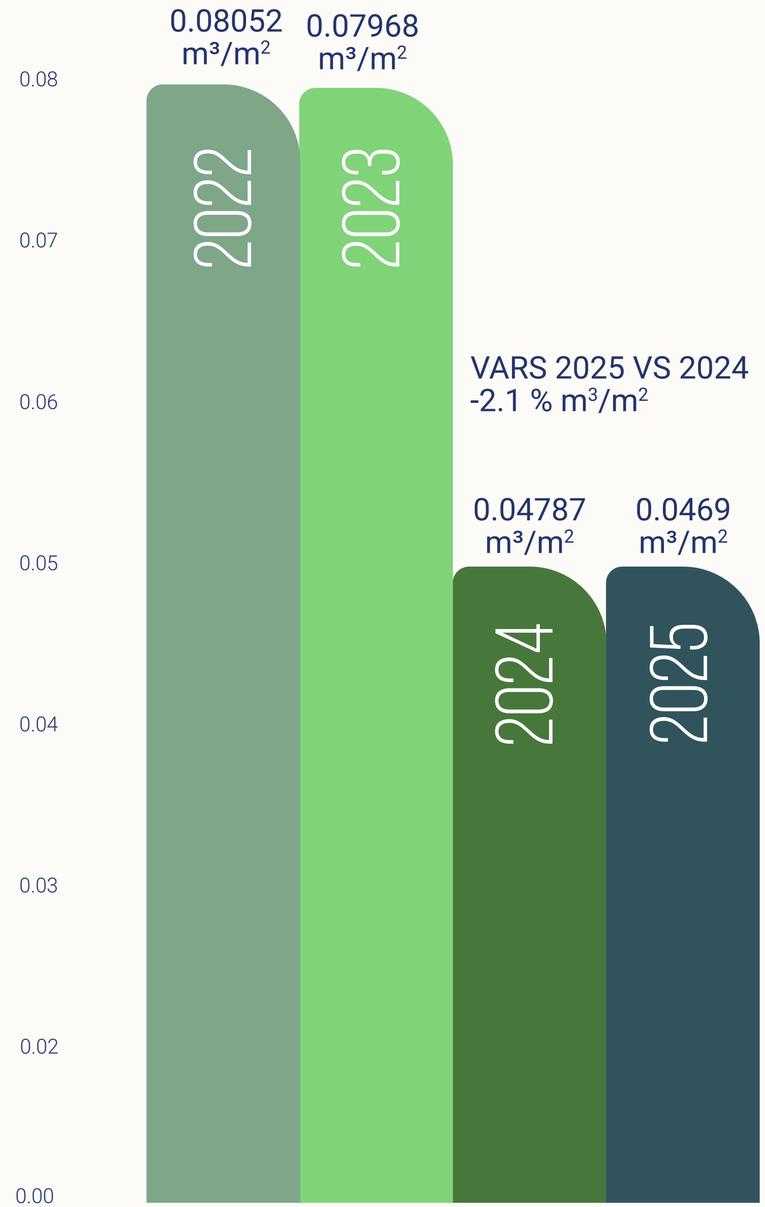
OFICINAS
5.6 %
(0.0 VAR VS 2024)

CENTROS DE APRENDIZAJE
10.6 %
(-2.5 VAR VS 2024)

UNIVERSIDADES
83.8 %
(+2.5 VAR VS 2024)

INTENSIDAD CONSUMO HÍDRICO*

Factor de intensidad:
m^3 de agua consumida por cada m^2 de ABR.



[29] LA INFORMACIÓN SOBRE EL CONSUMO HÍDRICO SE MONITOREA BIMESTRALMENTE MEDIANTE LA COOPERACIÓN DE LOS INQUILINOS. INCLUYE EL 100% DE LOS INMUEBLES DE FIBRA EDUCA.

* AGUA EXTRAÍDA - AGUA VERTIDA = CONSUMO DE AGUA

CONSUMO* HÍDRICO POR ZONAS[30] CON Y SIN ESTRÉS HÍDRICO

11 %
Sin estrés hídrico

89 %
Con estrés hídrico

CONSUMO POR FUENTE DE EXTRACCIÓN DE AGUA

19.2 %
Superficial

30.7 %
subterránea

0.2 %
producida (PTARs[31])

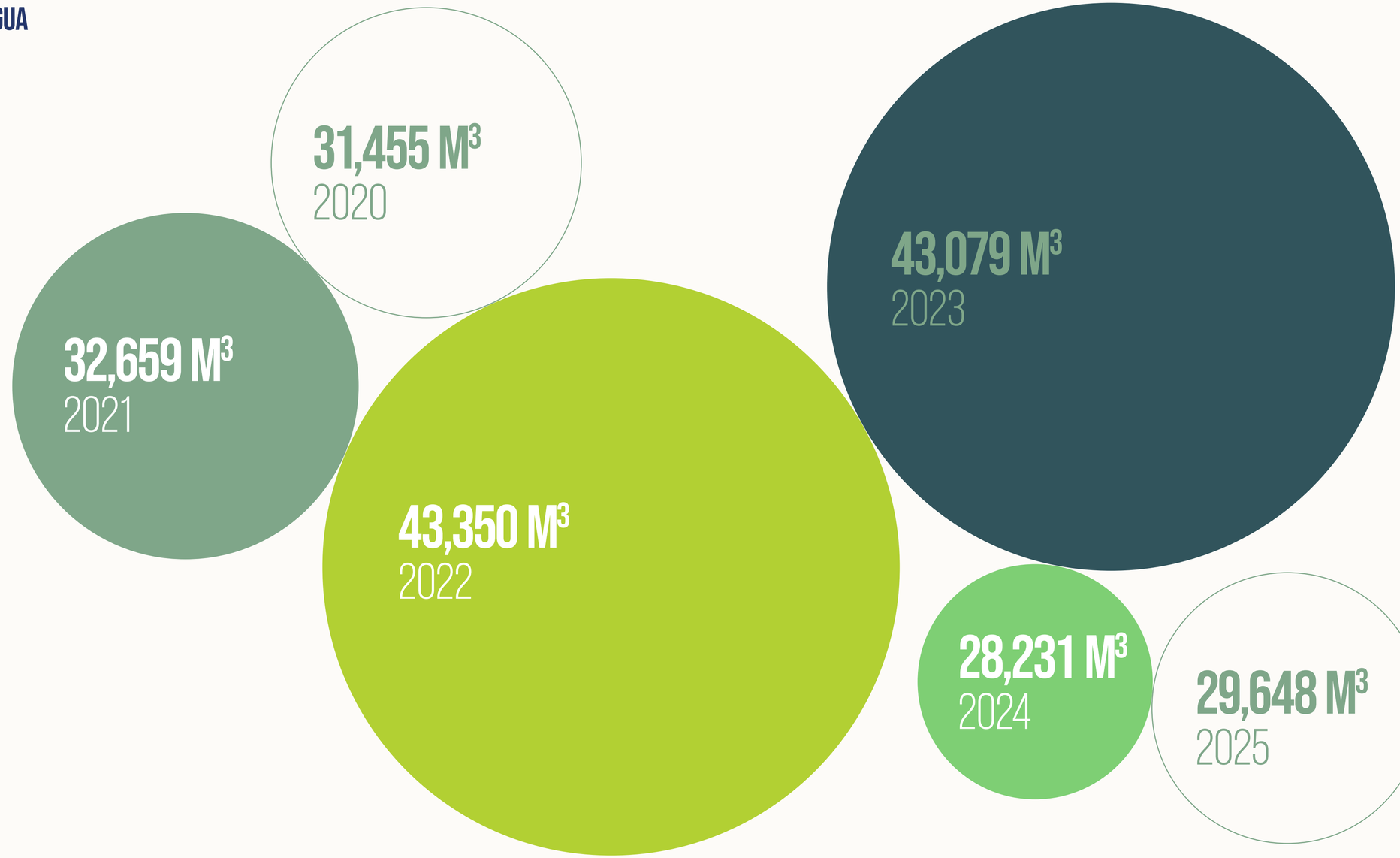
49.9 %
de terceros

30 UTILIZAMOS EL 2022 COMO AÑO DE BASE DE MEDICIÓN YA QUE A PARTIR DE ESTE AÑO COMENZAMOS A IDENTIFICAR LAS ZONAS CON Y SIN ESTRÉS HÍDRICO.

31 PTAR: PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

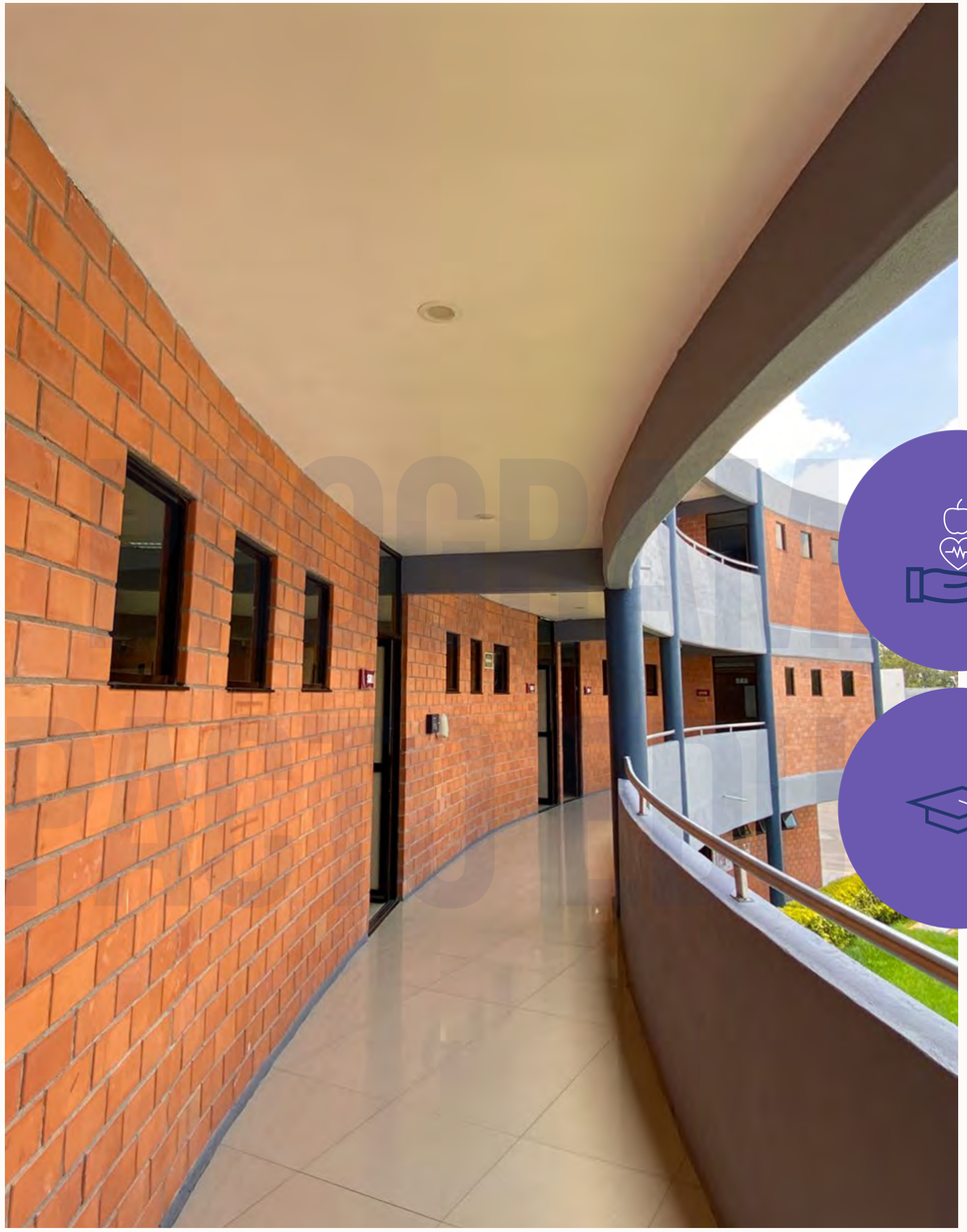
* CALCULADO COMO CONSUMO TOTAL DE PROPIEDADES EXPUESTAS AL ESTRÉS HÍDRICO / CONSUMO TOTAL DEL PORTAFOLIO, EXCLUYENDO 12 PROPIEDADES QUE NO FUERON PARTE DE LA EVALUACIÓN DE EXPOSICIÓN A RIESGOS DE CAMBIO CLIMÁTICO.

CONSUMO DE AGUA
MILES DE M³



ENTORNO SOCIAL

IMPULSAMOS COMUNIDADES MÁS FUERTES A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE NUESTRO TALENTO Y LA CREACIÓN DE PROYECTOS INNOVADORES. AL OFRECER INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA DE CALIDAD, ABRIMOS OPORTUNIDADES QUE GENERAN EQUIDAD Y PREPARAN A LA SOCIEDAD PARA ENFRENTAR LOS RETOS DEL FUTURO.



TEMAS MATERIALES

GRI 3-2

PROGRAMA DE BIENESTAR PARA COLABORADORES

Principales acciones 2025:

- **Becas:** 874 becas activas otorgadas al cierre de 2025, de las cuales el 74% fueron para mujeres.
- **Inversión:** 58.7 millones invertidos en el programa de becas de Fundación Fibra Educa, solo en 2025.
- **Egresados:** 297 becarios graduados de la Generación 2025 de becarios del programa de becas.
- **Satisfacción:** NPS 85% en la Encuesta de Clima Laboral y Organizacional.
- **Desarrollo:** Continuamos con el Proyecto Integral de Desarrollo Humano.
- **Espacios de calidad:** 100% de las universidades de nuestro portafolio y centros de aprendizaje garantizan espacios dignos para la enseñanza, aprendizaje y desarrollo de estudiantes en un ambiente sano, seguro e inclusivo.

IMPACTO EDUCATIVO EN LAS COMUNIDADES

PROGRAMA DE BIENESTAR PARA COLABORADORES

GRI 3-3

Estamos convencidos de que el bienestar integral de nuestro equipo es la base para crecer juntos. No se trata solo de cuidar la salud física, mental y emocional, sino de impulsar la satisfacción laboral, elevar la productividad y reducir el ausentismo. Por eso, diseñamos iniciativas que promueven igualdad de oportunidades, combaten cualquier forma de discriminación y crean entornos inclusivos, seguros y libres de violencia, donde cada persona pueda desarrollarse plenamente.

Manteniendo buenas prácticas

Como cada año, aplicamos la encuesta de clima laboral y organizacional, realizada en conformidad con la NOM-035, como parte de nuestra estrategia de bienestar de los colaboradores. En esta edición se alcanzó una participación del **75% del total de colaboradores**, lo que nos permite contar con una muestra representativa para el análisis de resultados. Gracias a la encuesta logramos tomar el pulso a la organización sobre el sentido de pertenencia de los colaboradores, así como la experiencia de formar parte de Fibra Educa.
El objetivo principal es fortalecer, identificar nuevas acciones y estrategias, anticipar posibles problemas organizacionales y detectar las razones principales detrás de la rotación de personal. El área de Recursos Humanos es la encargada de analizar la información y detectar áreas de oportunidad.

Esta encuesta nos permite conocer la percepción de nuestro equipo en aspectos clave como sentido de pertenencia, seguridad emocional, equidad, estructura organizacional, satisfacción, balance entre vida personal y laboral, así como liderazgo y colaboración.

LOS RESULTADOS REFLEJARON UNA TENDENCIA POSITIVA: EL 85% DE NUESTROS COLABORADORES SE IDENTIFICAN COMO PROMOTORES DE FIBRA EDUCA, MOSTRANDO SATISFACCIÓN CON LA EXPERIENCIA Y EL ENTORNO QUE HEMOS CONSTRUIDO JUNTOS.

CALIDAD DE VIDA DEL EQUIPO

GRI 2-7, 401-1, 401-2, 401-3

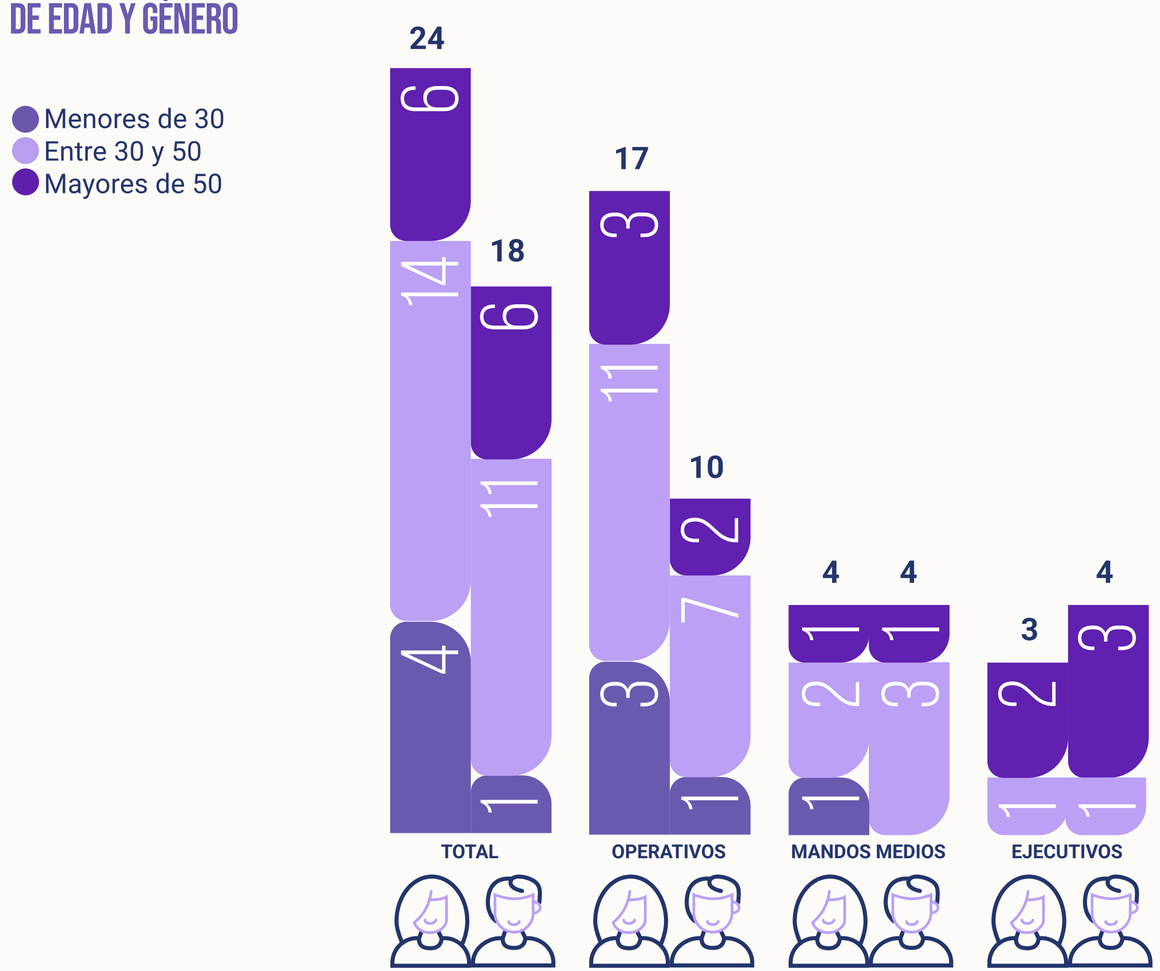
LOS MIEMBROS DE NUESTRO EQUIPO COLABORAN EN EL CORPORATIVO UBICADO EN LA CIUDAD DE MÉXICO BAJO CONTRATOS PERMANENTES, LO QUE GARANTIZA ESTABILIDAD Y CONFIANZA.

Todos los colaboradores disfrutan de prestaciones conforme a la Ley y beneficios superiores, entre ellos:

- Salario anual base competitivo.
- Acceso a una plataforma de Bienestar y Salud emocional.
- Bono anual por el cumplimiento de las métricas generales de la Fibra y de cada puesto.
- Licencias parentales: Permiso de maternidad y paternidad.
- Opción de horarios flexibles por un periodo establecido al terminar el permiso de maternidad.

Ejecutivos
- Pago anual de incentivos por el cumplimiento de sus objetivos del ejercicio inmediato anterior.

PLANTILLA 2025 POR CATEGORÍA LABORAL, RANGO DE EDAD Y GÉNERO



DIVERSIDAD, EQUIDAD E INCLUSIÓN

GRI 2-7, 405-1, 405-2, 406-1

LA DIVERSIDAD PROFESIONAL, CULTURAL Y DE GÉNERO ES ESENCIAL EN NUESTRA CULTURA ORGANIZACIONAL. IMPULSAMOS EL DESARROLLO PERSONAL CON BASE EN TALENTO, CARÁCTER, EDUCACIÓN, CONOCIMIENTO, DISCIPLINA Y ESFUERZO, SIN DISTINCIÓN DE GÉNERO, RAZA, RELIGIÓN, ETNIA, ORIENTACIÓN SEXUAL U OTROS CRITERIOS SUBJETIVOS.

En 2025, seguimos avanzando en el fortalecimiento de una cultura interna que priorice la perspectiva de género y la integración de capacidades diversas. Nuestra estrategia de Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI) se enfoca en áreas clave como:

- **Reclutamiento sin sesgos:** Nuestros procesos de selección priorizan competencias y experiencia, dejando fuera factores como edad, género o lugar de residencia. El talento y las habilidades son la base de nuestras decisiones.
- **Igualdad de oportunidades:** Garantizamos que todos los colaboradores accedan a las mismas oportunidades de empleo, desarrollo, crecimiento y remuneración a lo largo de su trayectoria con nosotros, conforme a su experiencia y capacidades profesionales.

PORCENTAJE DE MUJERES EN EL EQUIPO POR CATEGORÍA LABORAL 2025

43%
Ejecutivos
3

50%
Mandos medios
4

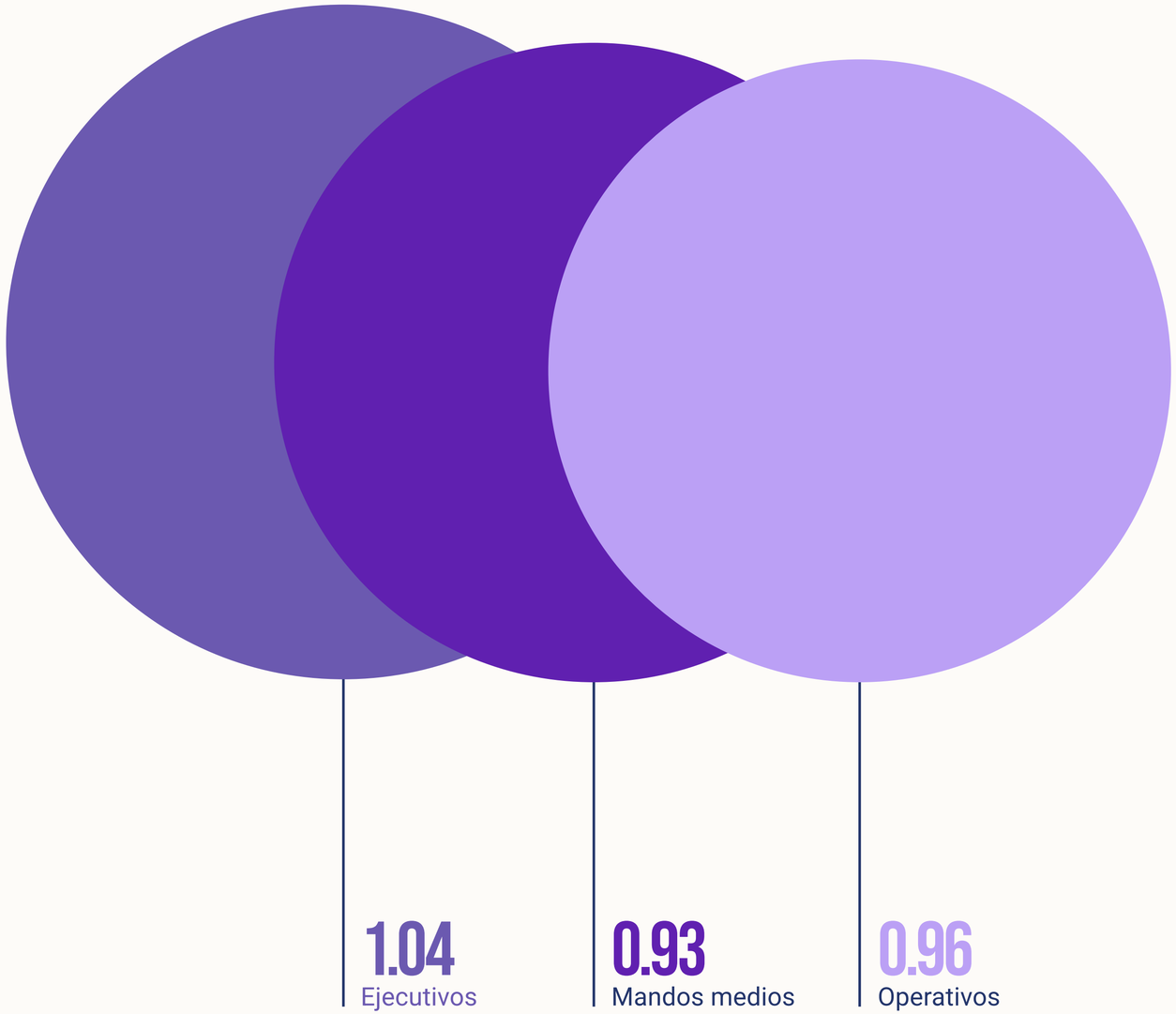
63%
Operativo
17

PARIDAD SALARIAL 2025[32]

GRI 405-2

Las diferencias salariales en la plantilla se determinan exclusivamente por factores objetivos como experiencia, antigüedad, habilidades específicas y nivel de responsabilidad, nunca por género ni por ningún factor discriminatorio.

Garantizamos que nuestras políticas de compensación fomenten la equidad y reconozcan el mérito en todos los niveles de la organización.



[32] SIN LA PERSONA MEJOR PAGADA.

CAPACITACIÓN Y DESARROLLO

GRI 404-1, 404-2, 404-3

RECONOCEMOS QUE EL DESARROLLO PROFESIONAL Y PERSONAL DE NUESTROS COLABORADORES ES CLAVE PARA EL ÉXITO DE NUESTRA ORGANIZACIÓN. POR ELLO, CADA AÑO IMPULSAMOS PROGRAMAS DE CAPACITACIÓN PARA QUE NUESTROS EQUIPOS ESTÉN ACTUALIZADOS Y CUENTEN CON LAS HERRAMIENTAS NECESARIAS PARA DESEMPEÑAR SUS FUNCIONES DE MANERA ÓPTIMA.

Modelo Integral de Desarrollo Humano

En Fibra Educa contamos con un Modelo Integral de Desarrollo Humano, orientado a fortalecer las capacidades, el desempeño y el bienestar de nuestros colaboradores, así como a asegurar su alineación con los objetivos estratégicos de la organización.

Los ejes que conforman este modelo son los siguientes:

Desarrollo de perfiles de puesto

Actualización anual de los perfiles de los colaboradores, así como la incorporación de perfiles para nuevas posiciones, con el fin de mantener una definición clara de funciones y responsabilidades.

Encuesta de clima organizacional

Aplicación de un cuestionario estructurado que permite conocer la percepción del equipo sobre el ambiente laboral, medir la satisfacción, identificar riesgos de rotación y burnout, y calcular el Net Promoter Score (NPS). (Favor de revisar el subcapítulo “Programa de bienestar para colaboradores”).

Modelo de competencias

Traducción de los perfiles de puesto en competencias específicas, que permiten clarificar expectativas, responsabilidades y criterios de evaluación para cada colaborador.

Evaluaciones de desempeño

Evaluación periódica de competencias, liderazgo y valores, como base para la retroalimentación y el desarrollo profesional.

Plan de capacitación

Identificación de necesidades de formación a nivel individual, por equipos y de manera transversal, con el objetivo de fortalecer el desarrollo continuo del talento.

Durante el año, se dio continuidad a la implementación de las actividades asociadas a este proyecto, atendiendo cada uno de los ejes clave para el desarrollo, desempeño y permanencia del equipo en Fibra Educa.

OPORTUNIDADES DE CAPACITACIÓN

GRI 404-1, 404-2

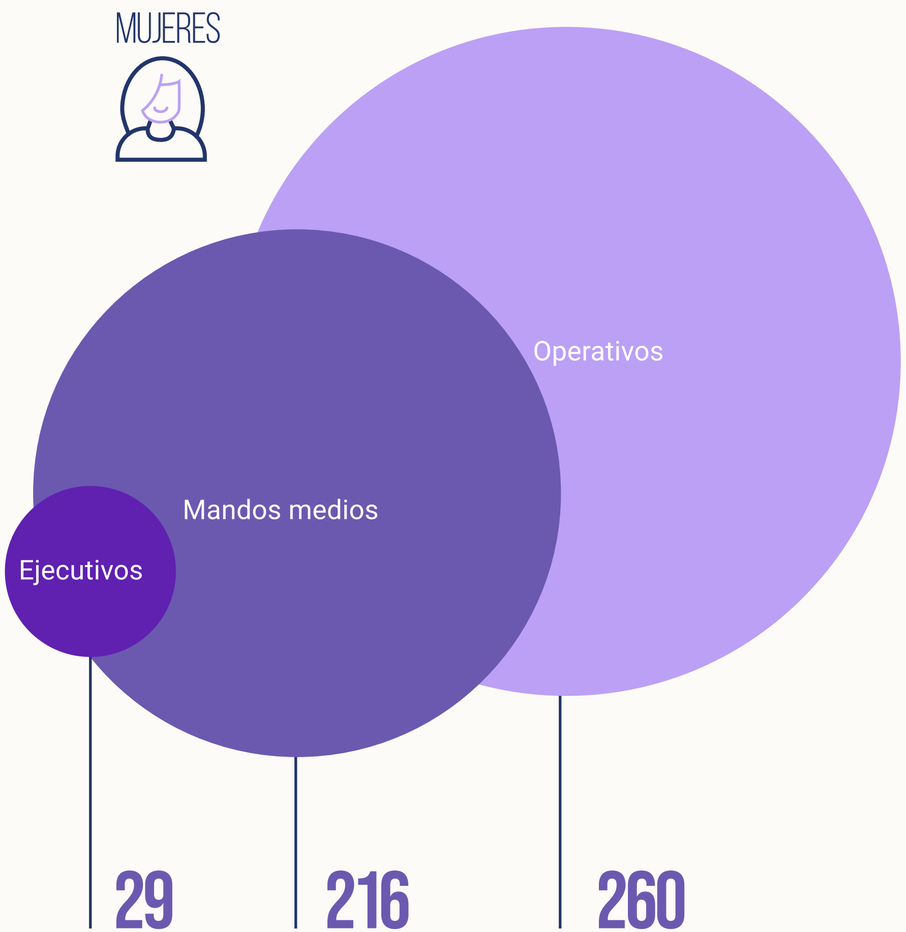
Durante 2025, enfocamos los programas de capacitación en temas como:

- Código de Conducta
- Prevención de Lavado de dinero
- Capacitación técnica de Excel
- Idiomas
- Contabilidad y Fiscal
- Sostenibilidad
- Legal
- Administración y Finanzas
- Habilidades Técnicas
- Desarrollo Personal
- Liderazgo y Gestión
- Habilidades de Seguridad en el Trabajo
- Ahorro para el retiro

Este año también agregamos una capacitación externa opcional de educación financiera en colaboración con BBVA. Tuvo como propósito sensibilizar a los colaboradores sobre mejores prácticas y herramientas para fortalecer sus habilidades de finanzas personales y capacidades de ahorro para el retiro.

Creemos que es fundamental que nuestros colaboradores desarrollen competencias que fortalezcan su perfil profesional. Por ello, seguiremos impulsando campañas internas de comunicación y difusión para dar mayor visibilidad a estos recursos y fomentar su aprovechamiento.

HORAS TOTALES DE CAPACITACIÓN



620 HORAS
totales de capacitación

15.90 HORAS
promedio por colaborador capacitado

39 COLABORADORES
capacitados (92.85% de la plantilla)

OPORTUNIDADES DE RETROALIMENTACIÓN

GRI 404-3

Los mecanismos de retroalimentación son una excelente forma de complementar el desarrollo de nuestros colaboradores, ya que le permite a cada integrante entender mejor sus fortalezas y áreas de oportunidad, para entonces poder actuar sobre ellas y crecer dentro y fuera de la organización. Al mismo tiempo, nos ayudan a mejorar procesos internos para poder ofrecer el mejor clima laboral y crecimiento para nuestros equipos.

Nuestra evaluación de desempeño se centra en medir el cumplimiento de los objetivos definidos según el perfil de cada puesto y su contribución a los resultados de la organización. Este proceso lo realizamos de manera transparente y clara, utilizando una escala sencilla que facilita identificar, diferenciar y reconocer a los colaboradores con desempeño sobresaliente.

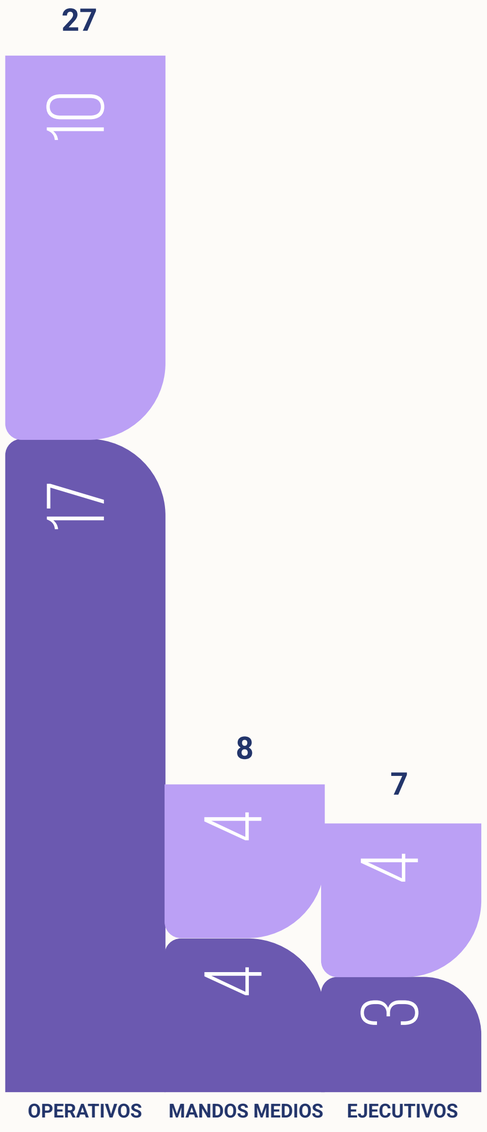
También desarrollamos una nueva evaluación sobre el proceso de incorporación a la empresa. De esta forma, pudimos escuchar las opiniones de las personas que se unieron a nuestro equipo sobre qué tanto apoyo y guía recibieron durante el proceso. Pueden evaluar cómo fue el acompañamiento durante los primeros días, y la facilidad con la cual pudieron integrarse a sus actividades.

EVALUAMOS A UN TOTAL DE **42** COLABORADORES, LO QUE REPRESENTA UNA PARTICIPACIÓN DEL **100 %** DE LA PLANTILLA AL CIERRE DE 2025.

100 %

EVALUACIONES POR CATEGORÍA LABORAL Y GÉNERO

MUJERES HOMBRES



SALUD Y SEGURIDAD OCUPACIONAL

GRI 403-1, 403-2, 403-3, 403-8, CRE6

CONTAMOS CON UN SISTEMA INTEGRAL DE GESTIÓN EN SALUD Y SEGURIDAD OCUPACIONAL QUE CUBRE AL **100% de los colaboradores.**

Espacios seguros

Nuestro propósito es promover que nuestro corporativo sea un espacio laboral seguro y contribuya al bienestar de nuestros colaboradores, cumpliendo con todos los reglamentos y leyes oficiales relacionados. También priorizamos la salud y seguridad de los usuarios en nuestro portafolio en todo momento, especialmente durante las obras de remodelación de los inmuebles, implementando medidas preventivas y contando con personal altamente capacitado, para mitigar cualquier riesgo en sitio.

Para asegurar espacios seguros, aplicamos procedimientos estandarizados para identificar y gestionar riesgos laborales, alineados con las guías de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social. Gracias a nuestro mobiliario ergonómico, accesos y rutas de evacuación seguras, y áreas comunes totalmente equipadas nuestros colaboradores se desarrollan en espacios diseñados para promover comodidad y productividad.

CASO DE ESTUDIO

Plataforma “Cuéntame”

Seguimos impulsando la plataforma digital “Cuéntame” como parte de nuestro compromiso con la salud emocional y el cumplimiento de la NOM-035 sobre factores de riesgo psicosocial en el trabajo. Este recurso, disponible para el 100% de nuestros colaboradores, busca fortalecer el bienestar integral mediante:

- Charlas semanales con expertos en bienestar emocional.
- Tres sesiones incluidas de terapia cognitivo-conductual.
- Clases de yoga y meditación.
- Ruta del Bienestar, un plan personalizado para mejorar el equilibrio emocional, la organización del tiempo y la gestión del estrés.
- Evaluaciones para identificar niveles y origen del estrés, entre otros recursos.
- Acceso a contenido psicoeducativo y eventos en vivo sobre motivación, estrés y resiliencia.

Aplicamos las guías de referencia de la NOM-035 para evaluar riesgos psicosociales. En los casos donde los resultados reflejaron niveles críticos (tercer nivel), se recomendó intervención clínica o terapéutica, la cual es cubierta por la empresa cuando se requiere.

En 2025, el 18.9% de nuestros colaboradores se registraron en la plataforma, y el 57.1% accedió por primera vez a un servicio de salud mental, lo que confirma su impacto positivo. Asimismo, el 20% de los usuarios evaluaron sus niveles y factores de estrés, sin identificarse casos de estrés alto. Además, los colaboradores que requieran más de tres sesiones pueden acceder a ellas con tarifas preferenciales, y pueden extender este beneficio a tres familiares o amigos, promoviendo el bienestar más allá del entorno laboral.

QUEREMOS AMPLIAR EL ALCANCE Y USO DE LA PLATAFORMA, REFORZANDO LA CULTURA DE CUIDADO EMOCIONAL Y CONTRIBUYENDO A UN ENTORNO LABORAL MÁS SALUDABLE Y PRODUCTIVO.

IMPACTO EDUCATIVO EN LAS COMUNIDADES

GRI 3-3

La Fundación Fibra Educa reafirma su propósito como iniciativa de impacto social, con la misión clara de apoyar la transformación comunitaria. Mediante un programa sólido de becas académicas, brindamos a jóvenes de todo México la oportunidad de continuar sus estudios en nivel medio superior y superior.

En colaboración con nuestros operadores de servicios educativos, que forman parte de nuestra base de inquilinos, brindamos becas educativas para crear oportunidades reales que transforman vidas y fortalecen comunidades.

RELACIONES CON LA COMUNIDAD

GRI 413-1

Nuestro propósito es abrir oportunidades educativas para jóvenes de comunidades vulnerables, brindándoles las herramientas para construir un futuro lleno de posibilidades. En este sentido, nuestros lineamientos para otorgar becas, preferentemente a mujeres, se enfocan en:

- Jóvenes pertenecientes a los niveles socioeconómicos medio bajo y bajo.
- Jóvenes que seleccionen carreras relacionadas con áreas STEM.[33]
- Jóvenes que seleccionen carreras relacionadas con Ciencias de la Salud para formar profesionales que atiendan los crecientes problemas de salud que enfrenta México.

En 2025 destinamos aproximadamente el 1.35% de los ingresos anuales devengados por rentas al Programa de Becas Educativas, de conformidad con lo aprobado por nuestra Asamblea de Tenedores. Las instituciones educativas aliadas contribuyen con un valor equivalente en servicios académicos, lo que permite ampliar el impacto y alcance del programa. Las becas incluyen el 100% del costo de la colegiatura e inscripción durante sus estudios en universidad o preparatoria. Además, otorgamos a todos los estudiantes una beca adicional para estudiar inglés en línea en los centros de aprendizaje de Quick Learning.

874

becas otorgadas en 2025, por encima del SPT de 2025 (872).

74%

de las becas fueron otorgadas a mujeres.

58.7 MILLONES

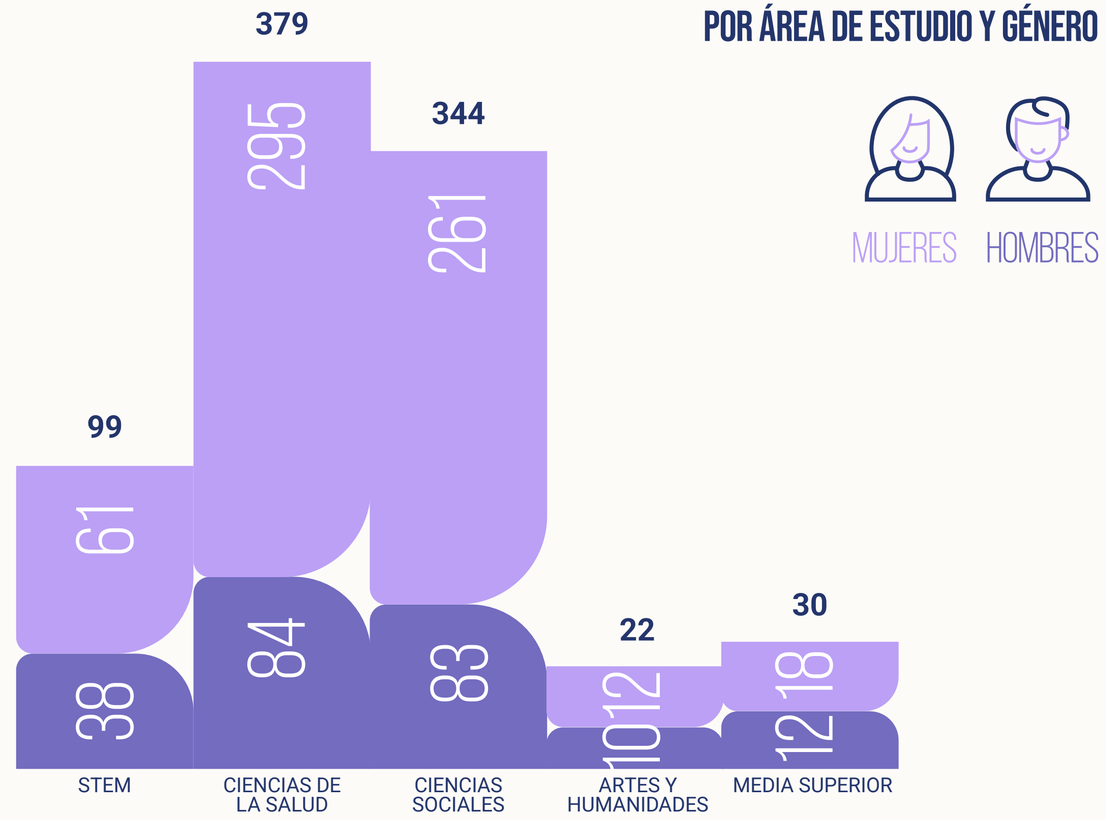
donados por el Fideicomiso en 2025 al programa de becas educativas.

[33] LOS ASPIRANTES PUEDEN ESCOGER CUALQUIER CARRERA QUE OFREZCAN LAS ESCUELAS PARTICIPANTES

OBJETIVO 2030:

963 BECAS ACTIVAS OTORGADAS

DISTRIBUCIÓN DE BECARIOS ACTIVOS POR ÁREA DE ESTUDIO Y GÉNERO



UNA OFERTA INTEGRAL

La mayoría de nuestros becarios se concentra en la Ciudad de México y el Estado de México, donde existe una amplia oferta educativa y numerosos campus universitarios. Sin embargo, nuestro impacto continúa extendiéndose a lo largo del país, con becarios que residen en más de 21 estados.

Nuestro crecimiento va de la mano de nuevas alianzas estratégicas con instituciones de prestigio, lo que nos ha permitido fortalecer y diversificar nuestra propuesta académica.

Para garantizar el acceso educativo en todo México continuamos ofreciendo tres modalidades de estudio: ejecutiva, en línea y presencial. Así, nuestros estudiantes pueden continuar su formación desde cualquier lugar, adaptando su aprendizaje a sus necesidades y ritmo de vida.

TODAS LAS UNIVERSIDADES Y CENTROS DE APRENDIZAJE DE NUESTRO PORTAFOLIO PARTICIPAN EN NUESTRO **programa de becas.**

Cada beca que otorgamos contribuye a construir un México más equitativo y próspero. Nuestro programa no solo transforma vidas al impulsar la movilidad social, sino que también abre la puerta a mejores oportunidades de ingreso y empleabilidad para los beneficiarios y sus familias.

OFERTA EDUCATIVA

21 Estados
+80 Campus
+70 Carreras
+15 Marcas educativas
3 Modalidades

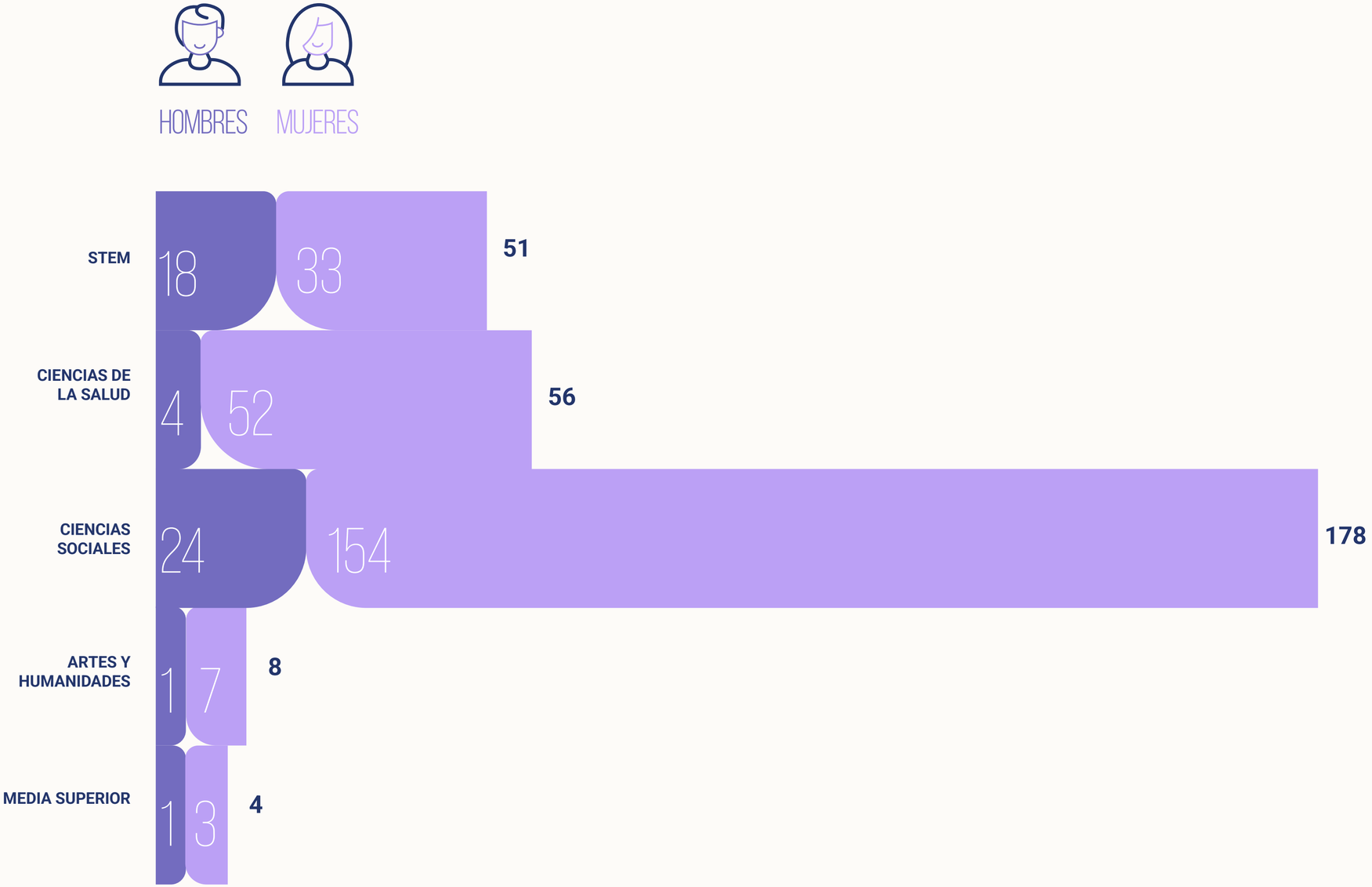
CON CADA BECARIO, SEMBRAMOS LAS BASES PARA UN MÉXICO MÁS EQUITATIVO Y PRÓSPERO.

CASO DE ESTUDIO

Graduación Generación 2025
Este año, la generación 2025 concluyó nuestro programa de becas, marcando la continuidad de nuestra historia de transformación con 297 graduados este año. El 84% de los graduados fueron mujeres, con un 16% de hombres. Reconocimos su esfuerzo con una ceremonia virtual para todos los graduados y un evento presencial especial para quienes obtuvieron los mejores promedios.

297 becarios
GRADUADOS EN 2025

DISTRIBUCIÓN DE BECARIOS EGRESADOS POR ÁREA DE ESTUDIO Y GÉNERO



ACOMPAÑAMIENTO INTEGRAL A BECARIOS

EN FUNDACIÓN FIBRA EDUCA RECONOCEMOS QUE EL DESEMPEÑO ACADÉMICO Y LA PERMANENCIA ESCOLAR DE LOS BECARIOS NO DEPENDEN ÚNICAMENTE DEL APOYO ECONÓMICO, SINO TAMBIÉN DEL ACOMPAÑAMIENTO INTEGRAL QUE RECIBEN A LO LARGO DE SU TRAYECTORIA EDUCATIVA. POR ELLO, COMPLEMENTAMOS EL PROGRAMA DE BECAS CON UNA SERIE DE HERRAMIENTAS, CONTENIDOS Y ESPACIOS DE DESARROLLO PERSONAL Y PROFESIONAL, ORIENTADOS A FORTALECER SU BIENESTAR, HABILIDADES Y PREPARACIÓN PARA EL FUTURO.

De manera periódica, damos seguimiento a indicadores académicos y administrativos de los becarios, lo que nos permite identificar áreas de oportunidad y diseñar acciones complementarias que contribuyan a su desarrollo integral.

Acciones destacadas en 2025 para el fortalecimiento del programa de becas:

- **Plataforma "Cuéntame":** Seguimos ofreciendo acceso a esta herramienta para becarios, con el objetivo de mejorar su salud emocional, impulsar su rendimiento académico y reducir la deserción. (Consulta más detalles sobre la plataforma en "Caso de estudio" Plataforma Cuéntame).

- **Cursos con valor curricular:** Ofrecemos a nuestros becarios cursos de valor curricular diseñados para potenciar sus competencias y habilidades, preparándolos para enfrentar un mercado laboral cada vez más competitivo. Los contenidos se enfocan en áreas estratégicas que responden a las tendencias actuales, tales como:
  - Liderazgo y trabajo en equipo
  - Análisis y redacción de textos
  - Programación
  - Excel para análisis de datos
  - Emprendimiento y empleabilidad

- **Conferencias:** Organizamos webinars dirigidos a becarios y aspirantes, con charlas inspiradoras sobre continuidad educativa y el desarrollo personal. Durante el año se impartieron 3 talleres enfocados en manejo de tiempo, finanzas personales y recomendaciones para la elaboración del currículum vitae.

Estas acciones reflejan el compromiso de la Fundación por ofrecer un acompañamiento que va más allá del apoyo económico, fortaleciendo las capacidades personales, académicas y profesionales de los becarios, y contribuyendo a su desarrollo integral a lo largo de su formación.

+350 BECARIOS SE INSCRIBIERON A ALGÚN CURSO EN 2025

Nuestra estrategia a futuro
Para fortalecer nuestro impacto en los próximos años, la Fundación Fibra Educa continuará trabajando en tres líneas estratégicas para ampliar el impacto del programa de becas:

1

SEGUIMIENTO A EGRESADOS

Se fomentará una comunicación continua con los graduados, aprovechando su experiencia y testimonios como una herramienta clave para inspirar y atraer a más estudiantes al programa.

2

INSERCIÓN LABORAL

Se implementará un programa que facilite la transición de los becarios al mercado laboral. Este esquema incluirá prácticas profesionales en las etapas finales de sus estudios, brindándoles experiencia que los prepare para empleos formales, incluso dentro de las organizaciones donde realicen dichas prácticas.

3

ALIANZAS ESTRATÉGICAS

Se fortalecerá la colaboración con empresas y organizaciones para ampliar el alcance y generar mayores oportunidades para los beneficiarios del programa.

HISTORIAS QUE INSPIRAN[34]

Alyson Bibian Pérez Yáñez
Estudiante de Enfermería en la Universidad Lucerna.

SOY LA PRIMERA PERSONA EN MI FAMILIA EN CONCLUIR UNA CARRERA UNIVERSITARIA, ALGO QUE ME LLENA DE ORGULLO, ESPECIALMENTE POR HABERLO LOGRADO EN EL ÁREA DE LAS CIENCIAS DE LA SALUD.

Cuando no fui admitida en la universidad pública, me sentí profundamente triste y con miedo de fallarme a mí y a mi familia. Pensé que mi sueño de estudiar se había terminado. La beca de Fundación Fibra Educa llegó entonces en un momento decisivo: fue un alivio económico para mis papás y me permitió continuar mis estudios.

El camino no fue sencillo. Hubo días de mucho cansancio y esfuerzo, noches sin dormir, comidas apresuradas entre traslados, clases y prácticas, y la renuncia a muchos momentos personales. Aun así, hoy sé que todo valió la pena. Con constancia y dedicación, logré concluir la carrera con un promedio sobresaliente.

A veces miro hacia atrás y le digo a mi yo del pasado que sí se logró, que aquel momento en el que parecía que todo terminaba quedó atrás, y que hoy estaría orgullosa de la persona en la que me he convertido. Además, saber que mi historia inspiró a mi hermano menor, quien hoy también cuenta con una beca de Fundación Fibra Educa, es uno de los logros que más me llenan de orgullo.

Hoy me siento profundamente agradecida por lo que he alcanzado. Este logro no representa un final, sino el inicio de nuevos sueños y metas. Gracias a Fundación Fibra Educa y a todas las personas que hacen posible estas oportunidades, por abrir caminos y transformar vidas.

OJALÁ MUCHAS MÁS PERSONAS PUEDAN CONOCER ESTOS APOYOS Y CUMPLIR SUS PROPIOS SUEÑOS.

Escucha su testimonio aquí

[34] SE CUENTA CON LA AUTORIZACIÓN DE LOS BECARIOS PARA EL USO DE ESTA INFORMACIÓN.

GOBIERNO CORPORATIVO

NUESTRA ESTRUCTURA NOS PERMITE GESTIONAR RIESGOS DE MANERA EFECTIVA Y GARANTIZAR CLARIDAD EN ROLES Y RESPONSABILIDADES, SIEMPRE ALINEADOS CON NUESTRA ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD Y LAS EXPECTATIVAS DE NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS.

TEMAS MATERIALES

GRI 3-2

ESTRUCTURA DE GOBIERNO

GESTIÓN DE GRUPOS DE INTERÉS

ÉTICA Y CUMPLIMIENTO REGULATORIO

ADQUISICIONES SOSTENIBLES

EVALUACIÓN DE RIESGOS DE SOSTENIBILIDAD

COLABORACIÓN CON INQUILINOS PARA UN FUTURO SOSTENIBLE

Principales acciones 2025:

- **Equidad**: Mantuvimos la representación de mujeres en el Comité Técnico (43%), y en los comités intermedios.
- **Independencia:** Mantuvimos el número de miembros independientes del Comité Técnico (86%), y en los comités intermedios.
- **Mejores prácticas:** Comenzamos a implementar las mejoras identificadas en la evaluación de profesionalización del gobierno corporativo.
- **Capacitación:** 83% de los colaboradores recibió capacitación sobre el Código de Conducta, con una calificación promedio en sus evaluaciones de 9.5/10.
- **Relación con nuestros grupos de interés:** Realizamos eventos dirigidos a nuestros principales grupos de interés, con el objetivo de fomentar la concientización y el intercambio de buenas prácticas en materia de sostenibilidad.

ESTRUCTURA DE GOBIERNO

GRI 3-3

Adoptamos las mejores prácticas de gobierno corporativo para asegurar transparencia, integridad y un desempeño eficiente en todas nuestras operaciones.

ASAMBLEA DE TENEDORES

GRI 2-9, 2-10

La Asamblea de Tenedores es nuestro máximo órgano de gobierno corporativo y ésta toma las decisiones del conjunto de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs). Se lleva a cabo por lo menos una vez al año, aunque puede celebrarse las veces que sean necesarias y entre sus facultades están:

- Autorizar una segunda emisión y consecutivas, así como su colocación en el mercado de valores de México y, en su caso, su venta en el extranjero.
- Autorizar cambios en el régimen de inversión de nuestro patrimonio conforme a lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores (LMV).
- Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos y financiamientos, además de cualquier modificación.
- Autorizar las operaciones que representen el 20% o más de nuestro patrimonio.
- Autorizar las ampliaciones a las emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto y/o en el número de CBFIs.
- Autorizar la remoción o sustitución del Administrador en términos de lo dispuesto en la LMV.
- Autorizar las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10% o más de nuestro patrimonio y que se celebren con personas relacionadas o cuando representen un conflicto de interés.
- Acordar la remuneración para los miembros independientes por el ejercicio de su encargo conforme a las prácticas bursátiles internacionales.
- Autorizar cualquier modificación al fin principal.

Para conocer más sobre nuestra estructura visita: Gobierno Corporativo | Fibra Educa

Protección a los derechos de los tenedores minoritarios

A fin de proteger los derechos de las minorías de nuestros Tenedores, el Fideicomiso Nacer (principal Tenedor) ejerce su derecho de voto de la siguiente forma:

TITULARIDAD DE LOS CBFIS EN CIRCULACIÓN	HASTA EL 30%	ENTRE EL 30% Y 40%	MÁS DEL 40%
DERECHO DE VOTO EN ASAMBLEA DE TENEDORES	Ejercerá el derecho de voto que le otorga cada uno de los CBFIs.	Ejercerá de manera libre el derecho de voto del 30% y los derechos de voto restantes. Serán ejercidos en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores que conforman la minoría.	Ejercerá de manera libre el derecho de voto del 40% y los derechos de voto restantes. Serán ejercidos en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores que conforman la minoría.

DESEMPEÑO DEL GOBIERNO CORPORATIVO

GRI 2-17

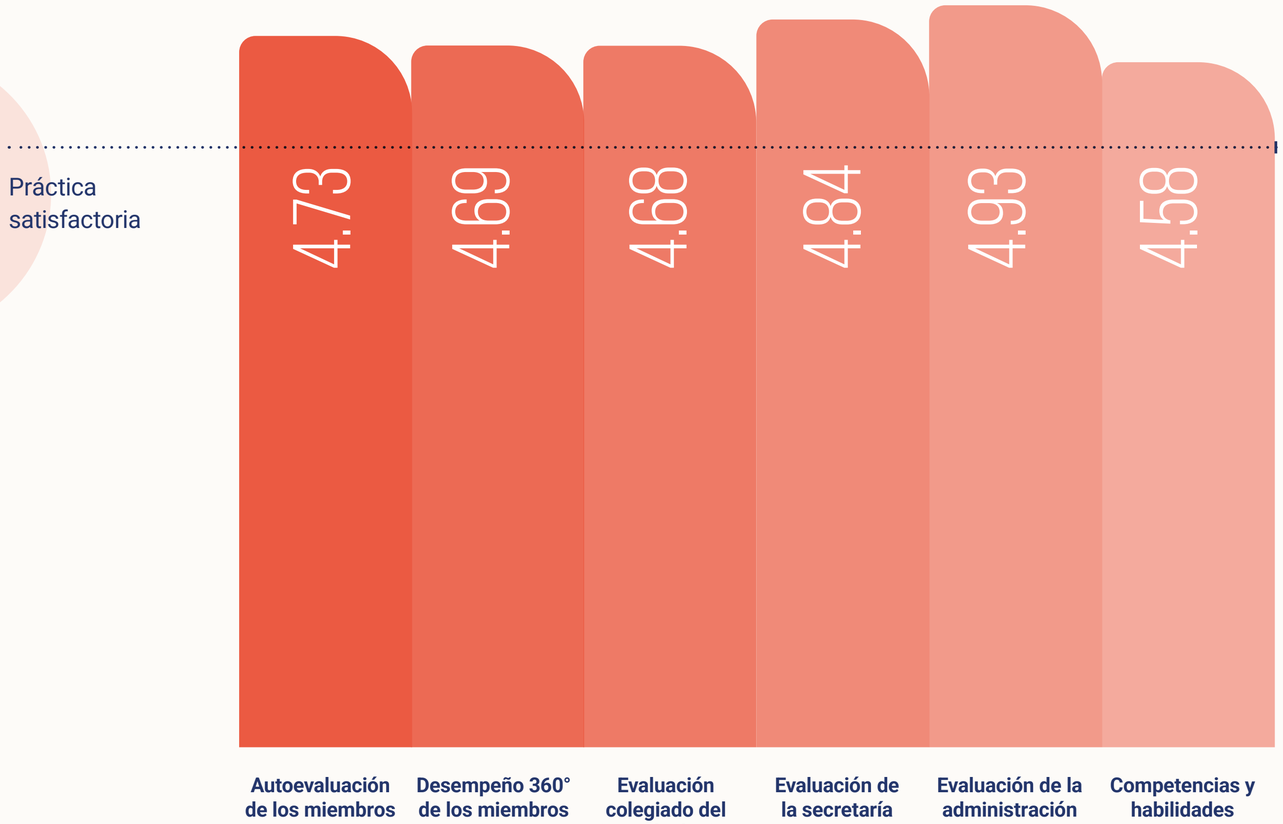
EN 2024, REALIZAMOS, EN CONJUNTO CON UN TERCERO INDEPENDIENTE, UNA EVALUACIÓN DE PROFESIONALIZACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO Y DEL CEO Y LA SECRETARIA DE COMITÉS, OBTENIENDO CALIFICACIONES SUPERIORES A 4 SOBRE 5 EN HABILIDADES TÉCNICAS Y DE LIDERAZGO. ESTE DIAGNÓSTICO PERMITIÓ IDENTIFICAR ÁREAS CLAVE DE OPORTUNIDAD, LAS CUALES SIRVIERON COMO BASE PARA DEFINIR LAS ACCIONES IMPLEMENTADAS DURANTE 2025, EN LÍNEA CON NUESTRO COMPROMISO CON LA MEJORA CONTINUA Y EL FORTALECIMIENTO DE LAS PRÁCTICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO.

Los resultados obtenidos confirman la solidez de nuestra estructura de gobierno y la eficacia del Comité Técnico, validando nuestra alineación con los principios del Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo del Consejo Coordinador Empresarial. Esta evaluación de carácter 360° nos permite identificar oportunidades de mejora continua y mantenernos a la vanguardia en materia de estándares de gobernanza.

Durante 2025, dimos seguimiento a los resultados de dicha evaluación mediante la implementación de acciones específicas orientadas a fortalecer las capacidades del Comité Técnico, atendiendo las recomendaciones identificadas. En este sentido, el ejercicio se tradujo en un año enfocado en la ejecución y consolidación de mejoras.

RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN 360°:

Se considera que una evaluación satisfactoria es de 4 en adelante, por lo que estos resultados reflejan un gran desempeño en el Gobierno Corporativo de Fibra Educa.

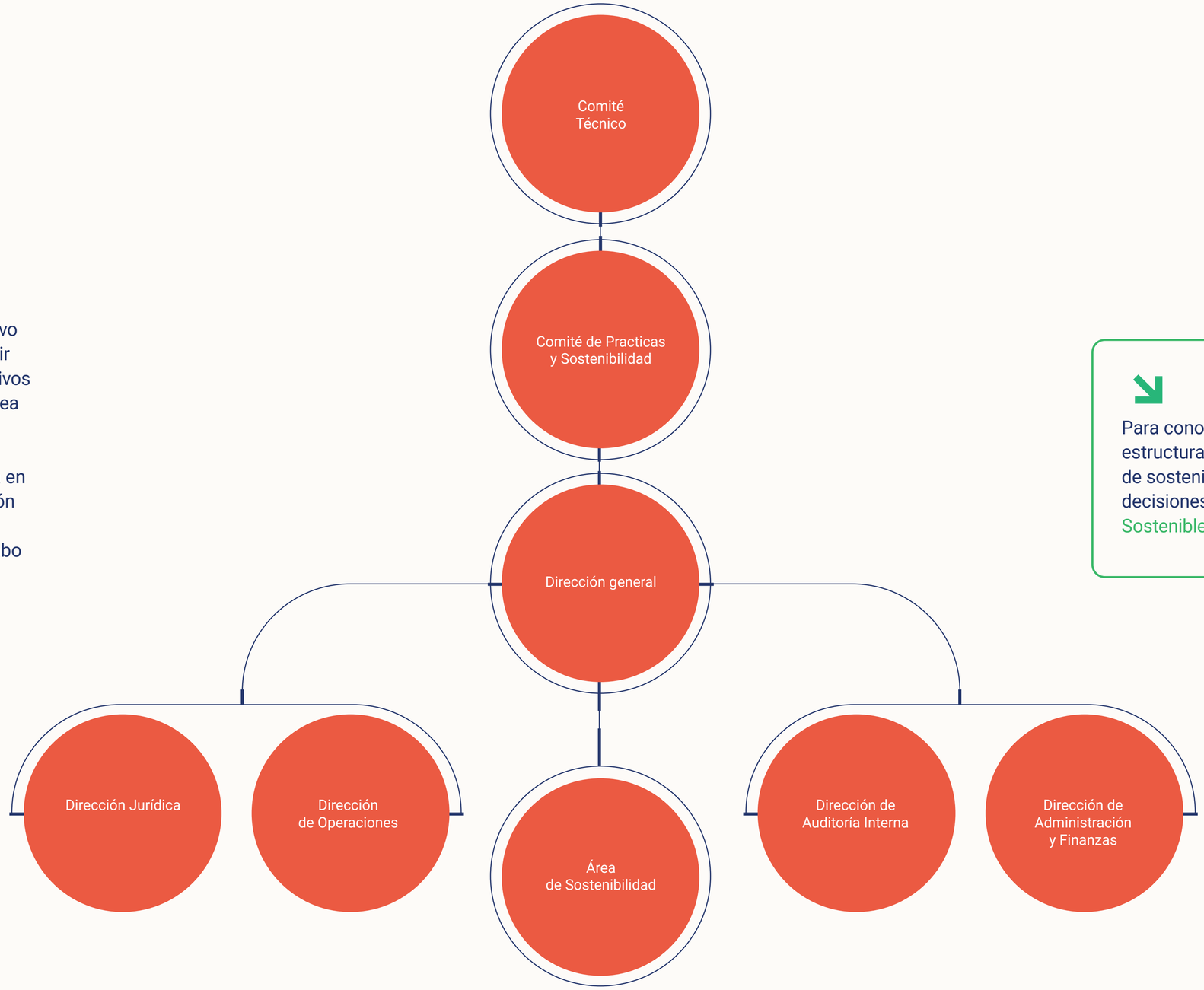


GESTIÓN SOSTENIBLE EN EL GOBIERNO CORPORATIVO

GRI 2-12, 2-13

La sostenibilidad es parte esencial de nuestra gestión. Desde la planeación hasta la ejecución, integramos prácticas responsables en cada proceso. Nuestro Comité Técnico, equipo directivo y colaboradores participan activamente en definir políticas, monitorear indicadores y cumplir objetivos estratégicos, asegurando que la sostenibilidad sea transversal en todas las áreas.

La sostenibilidad es una prioridad que se integra en cada proceso de la entidad. Desde la planificación inicial hasta la ejecución y evaluación, todos los procedimientos están diseñados para llevar a cabo prácticas responsables.



Para conocer más sobre nuestra estructura en la estrategia de sostenibilidad y toma de decisiones visita: Modelo Sostenible | Fibra Educa

Propuesta de Iniciativas sostenibles
Responsable: Director General

Monitoreo de Iniciativas sostenibles
Responsable: Comité de Prácticas y Sostenibilidad
Apoyo: Dirección de Auditoría Interna y Dirección de Operaciones

Aprobación de decisiones en materia Sostenible y de la actualización de la estrategia
Responsable: Comité Técnico
Opinión previa: Comité de Prácticas y Sostenibilidad

Reunión Trimestral sobre Desempeño de la Estrategia
Responsable del reporte de desempeño: Director General
Elaboración del reporte: Área de sostenibilidad.
Revisión del reporte de desempeño: Direcciones de Operaciones, Jurídica, Auditoría Interna y Administración y Finanzas.
Comunicación continua: Comité de Prácticas y Sostenibilidad y Dirección General.

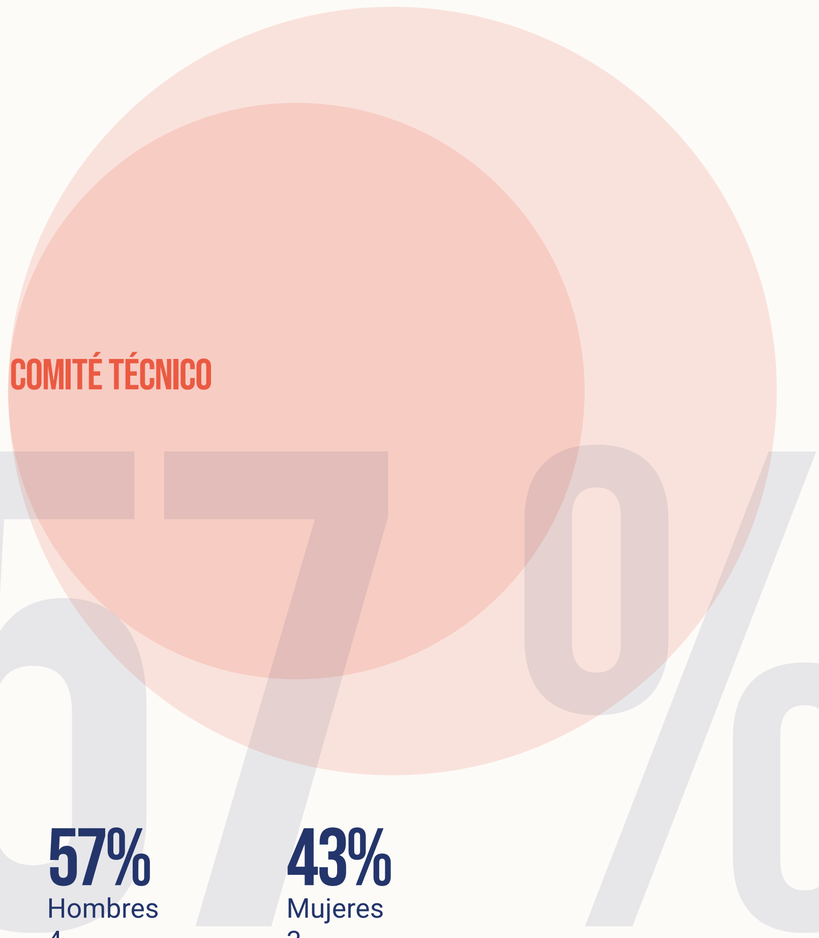
Ejecución de la Estrategia de Sostenibilidad
Responsable: Área de Sostenibilidad
Funciones:
- Acortar canal de comunicación entre áreas y directivos.
- Implementar la estrategia en la operación del negocio.
- Monitorear desempeño con base en indicadores.
- Recopilar información para consolidación y reporteo.

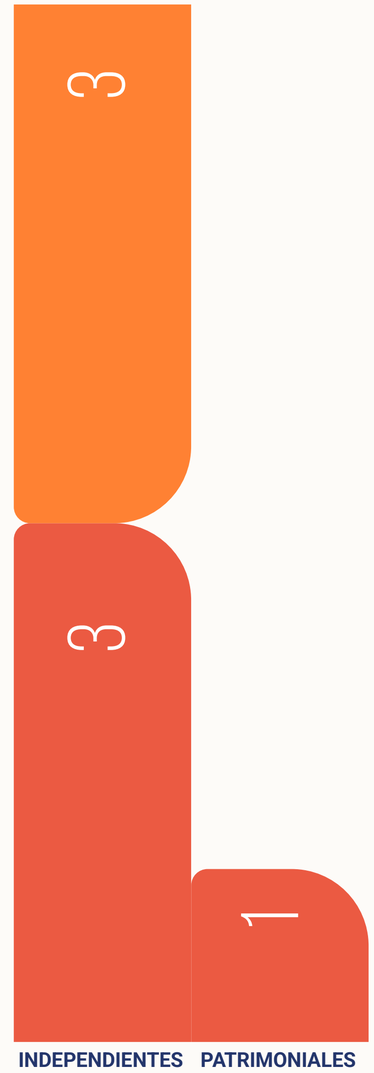
COMITÉ TÉCNICO

GRI 2-9, 2-10, 2-12, 2-13, 2-15, 2-17, 405-1

5 sesiones en 2025
El Comité Técnico es el máximo órgano de decisión en materia operativa del Fideicomiso y se designa o ratifica cada año por la Asamblea de Tenedores, con base en la propuesta del Comité de Nominaciones. Actualmente está integrado por 7 miembros: 4 hombres (57%) y 3 mujeres (43%), de los cuales 6 son independientes (86%), garantizando diversidad y autonomía en la toma de decisiones.

Todos los integrantes cuentan con amplia experiencia en sectores vinculados al mercado en el que operamos y en temas de sostenibilidad. Conforme a las mejores prácticas, los miembros independientes son seleccionados sin conflictos de interés y representan, en todo momento, al menos el 50% más uno del Comité.





Para conocer más sobre las responsabilidades de nuestro Comité Técnico, visita: Gobierno Corporativo | Fibra Educa

GRI 2-15

El Comité Técnico es el responsable de aprobar, con previa opinión del Comité de Prácticas y Sostenibilidad, las políticas de operación con Partes Relacionadas o que representen un conflicto de interés. Durante 2025 y hasta la fecha no se ha presentado ningún conflicto de interés.

Funciones del Comité Técnico:

- Aprobar las **políticas de operación** con personas relacionadas.
- Nombrar y/o destituir a **ejecutivos**
- Aprobar trimestralmente los **estados financieros** del Fideicomiso.
- Aprobar financiamientos con valor entre el **5% y el 20%** del Patrimonio del Fideicomiso.
- Aprobar la presentación de los estados financieros anuales dictaminados a la **Asamblea de Tenedores**
- Establecer términos para el Administrador y monitorear el cumplimiento
- Aprobar lineamientos en materia de **auditoría interna** y nombrar al auditor externo.
- Designar a los miembros de los **comités intermedios**
- Conocer, analizar y aprobar las posibles inversiones y adquisiciones de activos **entre el 5% y el 20% del Patrimonio del Fideicomiso**

EXPERIENCIA DEL COMITÉ TÉCNICO

GRI 2-11, 2-17, 405-1

Nombre*	Género	Edad	Antigüedad	Bienes raíces	Finanzas	Administración	Educación	Sostenibilidad	Ingeniería	Economía	Gestión de riesgos	Tecnología	Gobierno corporativo	Legal
Jorge Nacer Gobera*, Presidente	M	62	7 años	●	●	●	●		●			●		
Blanca Rodríguez Ortiz	F	59	7 años	●	●	●		●						
Alejandro Creel Cobián	M	73	7 años	●	●	●		●					●	●
Jorge Miguel Fabre Mendoza	M	54	7 años	●	●	●	●	●					●	
Marta Vaca Viana	F	38	3 años	●	●			●		●	●		●	
Alba Aguilar Priego	F	58	3 años		●	●		●			●	●		●
Diego Laresgoiti Matute	M	41	3 años	●	●				●		●			

* EL PRESIDENTE DEL COMITÉ TÉCNICO NO EJERCE NINGÚN CARGO EJECUTIVO DENTRO DE FIBRA EDUCA.

COMITÉS INTERMEDIOS

Los Comités Intermedios apoyan al Comité Técnico con sus diferentes tareas

COMITÉ DE AUDITORÍA

4 miembros, todos independientes
4 sesiones en 2025

Encargado, entre otras funciones, de la evaluación del desempeño del Auditor Externo y de la recomendación al Comité Técnico de la aprobación de los Estados Financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso.

PRESIDENTE: Jorge Miguel Fabre Mendoza
Alejandro Creel Cobián
Jorge Miguel Fabre Mendoza
Diego Laresgoiti Matute

COMITÉ DE NOMINACIONES

4 miembros, 3 independientes
1 sesión en 2025

Responsable de nominaciones de los miembros patrimoniales e independientes del Comité Técnico. Además, propone a la Asamblea la remuneración recomendada para los miembros del Comité Técnico.

La Asamblea de Tenedores, con base en la propuesta del Comité, acuerda y aprueba los emolumentos para miembros independientes de los Comités Intermedios y del Comité Técnico por sesión, conforme a prácticas bursátiles internacionales. Mientras no se apruebe otra propuesta, se pagan 50% en efectivo y 50% en CBFIs.

PRESIDENTE: Diego Laresgoiti Matute
Blanca Rodríguez Ortiz
Alejandro Creel Cobián
Jorge Nacer Gobera

COMITÉ DE COMPENSACIONES

3 miembros, todos independientes
1 sesión en 2025

Responsable de hacer recomendaciones acerca de los paquetes de compensación, desarrollo de recursos humanos y la retención de ejecutivos.

PRESIDENTE: Alejandro Creel Cobián
Blanca Rodríguez Ortiz
Jorge Miguel Fabre Mendoza

COMITÉ DE PRÁCTICAS Y SOSTENIBILIDAD

3 miembros, todas independientes
4 sesiones en 2025

Responsable del monitoreo financiero y de opinar sobre operaciones con partes relacionadas antes de su ejecución y de temas de sostenibilidad por designación del Comité Técnico. Mantiene comunicación directa con los ejecutivos, revisa la información del Administrador y emite recomendaciones para la estrategia de sostenibilidad.

Este comité aprueba y verifica la estrategia de sostenibilidad, además monitorea las metas, indicadores y su cumplimiento.

PRESIDENTE: Blanca Rodríguez Ortiz
Alba Aguilar Priego
Marta Vaca Viana

ÉTICA Y CUMPLIMIENTO REGULATORIO

GRI 3-3

CÓDIGO DE CONDUCTA

GRI 2-23, 2-24

Nuestro Código de Conducta establece los valores, principios y conductas que guían nuestra cultura organizacional y que esperamos de colaboradores, miembros de órganos de gobierno, clientes, proveedores, inquilinos y directores. Todos los integrantes, incluidos los órganos de gobierno, deben conocer y cumplir estos lineamientos, confirmando su adhesión mediante la firma del Código.

Por segundo año consecutivo, impartimos la capacitación sobre el Código de Conducta a todos nuestros colaboradores, acompañada de una evaluación. En esta edición, **participó el 83% de los colaboradores, alcanzando una calificación promedio de 9.5/10.** Además, mantenemos el compromiso de que el 100% de los colaboradores firmen el Código al inicio de su relación laboral, reforzando nuestra cultura ética y de cumplimiento.

Para conocer más sobre el Código de Conducta visita aquí

83% DE PARTICIPACIÓN EN LA CAPACITACIÓN ANUAL DEL CÓDIGO DE CONDUCTA

CONFLICTOS DE INTERÉS

GRI 2-12, 2-15

EL COMITÉ DE PRÁCTICAS Y SOSTENIBILIDAD LIDERA LA GESTIÓN DE POSIBLES CONFLICTOS DE INTERÉS Y PROMUEVE POLÍTICAS ALINEADAS CON LOS MÁS ALTOS ESTÁNDARES DEL SECTOR INMOBILIARIO. ASÍ GARANTIZAMOS LA TRANSPARENCIA Y BUENAS PRÁCTICAS EN CADA DECISIÓN.

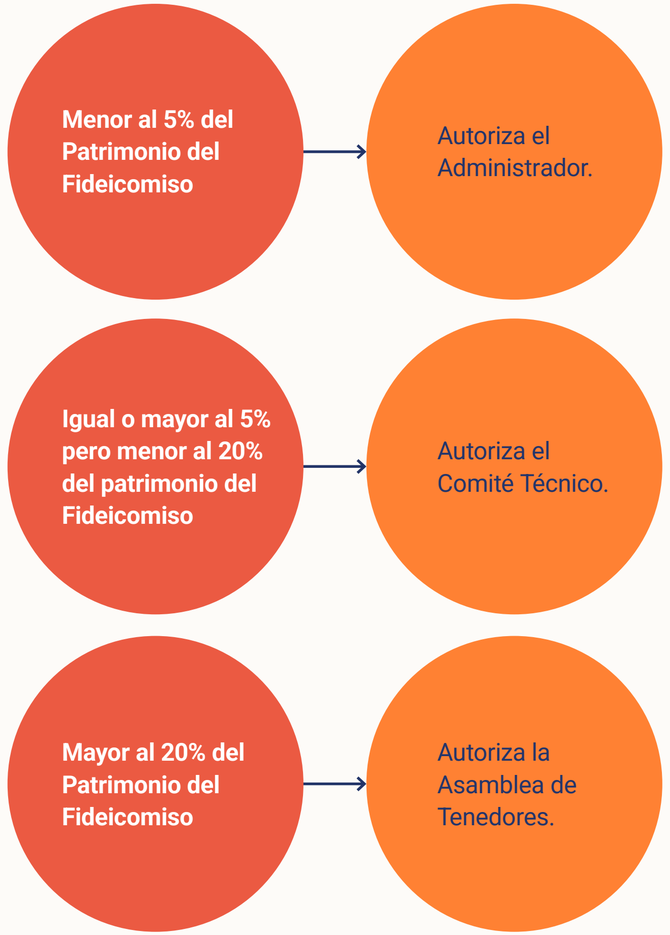
Sobre los miembros independientes del Comité Técnico. Para garantizar independencia, el Comité de Nominaciones evalúa y propone anualmente a los miembros independientes del Comité Técnico, asegurando que cumplan con la Ley del Mercado de Valores y el Código de Principios y Mejores Prácticas. Mientras el Comité de Nominaciones propone a la Asamblea de Tenedores la designación y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico. Asimismo, la pertenencia de los miembros del Comité Técnico a otros consejos de administración se detalla en los Informes Financieros y Reportes Trimestrales.

Sobre los proveedores. En la contratación de proveedores de servicios profesionales, el área solicitante aplica la “Evaluación de Independencia y Conflictos de Interés”, la cual es evaluada por la Dirección de Auditoría Interna. Posteriormente, esta evaluación es presentada al Comité de Prácticas y Sostenibilidad. El Comité de Prácticas y Sostenibilidad opina al Comité Técnico sobre cualquier circunstancia que pueda considerarse como un Conflicto de Interés o riesgo de no independencia de los proveedores de servicios profesionales que pretenden ser contratados por Fibra Educa. Finalmente, el Comité Técnico aprueba o no la independencia del proveedor en cuestión.

Sobre las adquisiciones de inmuebles. Para la adquisición de los activos, cualquier operación con partes relacionadas requiere opinión previa del Comité de Prácticas y Sostenibilidad, que analiza riesgos y propone medidas para mitigar posibles conflictos de interés. Para la adquisición de activos, se deberá cumplir con todos los Criterios de Elegibilidad.

NINGÚN CASO DETECTADO NI COMPROBADO DE INCIDENCIAS DE CONFLICTOS DE INTERÉS DURANTE 2025.

LAS OPERACIONES CON VALOR:



MECANISMO DE DENUNCIAS

GRI 2-16, 2-26

Contamos con una Línea de Denuncia disponible en nuestra página web, abierta a todos los grupos de interés. A través de esta se puede reportar, de manera confidencial, posibles violaciones al Código de Conducta incluyendo actos ilícitos, corrupción, sobornos, fraude o sospechas de fraude.

Para garantizar un seguimiento oportuno y evitar conflictos de interés, la información recibida se canaliza a tres direcciones y se comunica al Comité de Auditoría, que a su vez informa al Comité Técnico. Este último determina si el Administrador resolverá el caso o si se designará a un tercero independiente. Si la denuncia involucra a algún director participante en el análisis, será removido del proceso.

Reafirmamos nuestro compromiso con la honestidad y confidencialidad, ya que no se permiten represalias contra quienes denuncien de buena fe cualquier incumplimiento de nuestras políticas, violaciones a las leyes o regulaciones.

Conoce nuestro proces Línea de Denuncias aquí:

DURANTE EL 2025 NO HAN EXISTIDO DENUNCIAS QUE REPORTAR EN ESTE CANAL, NI ASUNTOS PENDIENTES DE RESOLVER DE EJERCICIOS ANTERIORES.

COMPENSACIONES

GRI 2-19, 2-20

INCENTIVOS Y REMUNERACIONES DE LOS EJECUTIVOS

Esquema de incentivos

La Asamblea aprueba el plan de incentivos destinado a los ejecutivos del Administrador en relación con el pago en CBFIs, los cuales mantienen su vigencia durante ejercicios fiscales subsecuentes, a menos que la Asamblea de Tenedores decida lo contrario.

Forma de pago de incentivos

Conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores, el pago se compone de 1 mes en efectivo y 2.5 meses en CBFIs.[35] Los CBFIs no podrán ser enajenados por los Ejecutivos, por lo menos durante los siguientes 18 meses a la fecha de su entrega.

Evaluación de ejecutivos

La Dirección General lleva a cabo anualmente la evaluación de los objetivos de cada uno de los ejecutivos del Administrador para determinar el monto de incentivos a pagar.

Propuesta de remuneraciones

El Comité de Compensaciones establece parámetros y paquetes de remuneración para los ejecutivos, apoyándose, cuando es necesario, en empresas especializadas en esquemas de compensación. Estas propuestas son finalmente sometidas a la aprobación del Comité Técnico.

[35] SALVO POR LA SUBDIRECTORA DE ANÁLISIS FINANCIERO QUE RECIBIRÁ 1 MES EN EFECTIVO Y 2 MESES EN CBFIS.

EMOLUMENTOS AL COMITÉ TÉCNICO

PROPUESTA

Basado en las condiciones actuales de mercado, el Comité de Nominaciones analiza y propone a la Asamblea de Tenedores el importe de los emolumentos que deberán ser pagados a cada uno de los miembros independientes de los Comités Intermedios y Comité Técnico, por cada sesión a la que asistan. Con base en los acuerdos de la Asamblea de Tenedores celebrada el 30 de abril de 2021, se aprobó que los Emolumentos fueran actualizados anualmente en el mismo porcentaje del INPC, a partir del mes de enero de cada ejercicio.

APROBACIÓN

Para cada miembro independiente de los Comités Intermedios y Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores, con previa propuesta del Comité de Compensaciones, aprueba los emolumentos que recibirán por cada sesión a la que asistan, conforme a las prácticas bursátiles internacionales.

FORMA DE PAGO

Los emolumentos se toman del Patrimonio conforme a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores y se pagan el 50% en efectivo y el 50% restante en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre los tenedores y consejeros.

PERÍODO DE RSTRICCIÓN DE VENTA DE CBFIS

Los CBFIs que se entreguen como parte de los emolumentos a los miembros independientes de los Comités deben sujetarse a un periodo de restricción de venta y/o disposición de 12 meses contado a partir de la fecha en que dichos CBFIs sean entregados.

ANTIFRAUDE

GRI 205-1, 205-2

Nuestro plan antifraude se basa en políticas internas y en un monitoreo constante de las operaciones. Con él, reforzamos el compromiso de colaboradores, ejecutivos y órganos de gobierno con prácticas justas, éticas y transparentes, y evitamos cualquier conducta que pueda considerarse como corrupción, incluyendo lavado de dinero, sobornos, regalos indebidos o pagos de facilitación.

Contamos con procesos que incluyen debida diligencia en la adquisición de inmuebles, revisada por todas las direcciones, considerando aspectos físicos, jurídicos, operativos, legales y sostenibles. Además, la Subdirección Jurídica y la Dirección de Operaciones realizan inspecciones periódicas para garantizar el cumplimiento normativo y dar seguimiento inmediato a cualquier desviación o situación significativa.

No establecemos relaciones con terceros involucrados en actos ilícitos o incluidos en listas negras del Sistema de Administración Tributaria (SAT). Todos nuestros proveedores son evaluados mediante un proceso de independencia, confirmando que cuenten con un Código de Conducta alineado al nuestro o que adopten el de Fibra Educa. Si se detecta alguna irregularidad posterior a la contratación, el área legal define las acciones correspondientes.

NINGÚN CASO DETECTADO NI COMPROBADO DE INCIDENCIAS DE CORRUPCIÓN DURANTE 2025.

TODOS LOS COLABORADORES EXISTENTES Y NUEVOS, ASÍ COMO TODOS LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO, FUERON INFORMADOS EN 2025 SOBRE PROCESOS ANTICORRUPCIÓN EN TÉRMINOS DEL CÓDIGO DE CONDUCTA.

NUESTRA POLÍTICA ES REALIZAR EVALUACIONES DE RIESGO DE CORRUPCIÓN EN CADA UNO DE LOS INMUEBLES QUE ADQUIRIMOS.

CASO DE ESTUDIO

Prevención de Lavado de Dinero

En octubre de 2025 llevamos a cabo una capacitación en materia de Prevención de Lavado de Dinero (PLD), dirigida a personal ejecutivo y operativo. La sesión incluyó una actualización sobre recientes cambios legislativos, sus implicaciones y riesgos asociados.

La formación contó con la participación de los equipos de Finanzas, Auditoría y Jurídico, y fortaleció el cumplimiento normativo. Asimismo, contribuyó a mitigar riesgos legales y reputacionales, reforzó la identificación oportuna de operaciones inusuales y brindó herramientas prácticas para la adecuada aplicación de controles internos y la toma de decisiones informadas. Además, promovió una cultura organizacional basada en la ética y la transparencia.

CIBERSEGURIDAD

GRI 418-1

NUESTROS ÓRGANOS DE GOBIERNO OPERAN PRINCIPALMENTE EN ENTORNOS DIGITALES, POR LO QUE VERIFICAMOS QUE LOS SERVIDORES ESTÉN UBICADOS EN JURISDICCIONES CON PROTECCIÓN EQUIVALENTE Y QUE LOS SERVICIOS EN LA NUBE CUMPLAN PLENAMENTE CON LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES (LFPDPPP).

Protegemos la información con los más altos estándares, ya que implementamos protección avanzada en correos electrónicos para prevenir riesgos como ransomware y phishing, asegurando la confidencialidad y el resguardo de datos personales e información corporativa.

Tenemos con un marco robusto de privacidad que garantiza el ejercicio de los derechos de ARCO* y la revocación del consentimiento. Igualmente, contamos con un procedimiento gratuito para atender solicitudes para ejercer estos derechos, así como, un canal de comunicación directo, que es supervisado por nuestro Oficial de Datos, quien asegura el cumplimiento y la gestión efectiva de la política de Ciberseguridad en toda la organización.

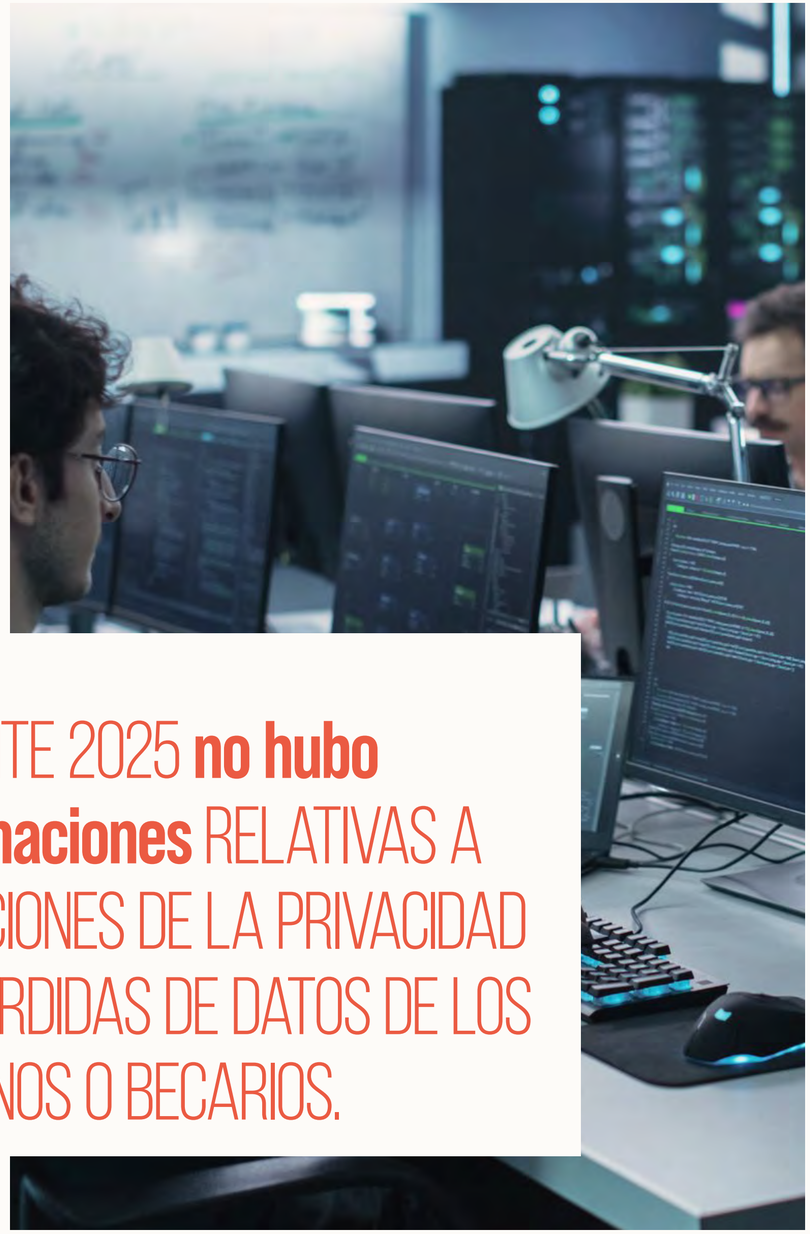
* ACCESO, RECTIFICACIÓN, CANCELACIÓN Y OPOSICIÓN

Desde el 2024 nos enfocamos en desarrollar políticas de ciberseguridad para la Fibra. Gracias a una evaluación previa pudimos identificar la robustez de las prácticas existentes, y comenzamos a establecer mejoras en nuestros procesos de seguridad de la información.

SOBRE EL MANEJO DE DATOS DE LOS BECARIOS:

La Fundación Fibra Educa, A.C. es responsable del tratamiento de los datos personales de los becarios y sus familiares, conforme al aviso de privacidad que se les presenta para su consentimiento. Garantizamos la confidencialidad mediante medidas de seguridad adecuadas y eliminamos los datos una vez que hayan cumplido la finalidad para la que fueron recabados.

De acuerdo con el Aviso de Privacidad que se les otorga, los datos se utilizan de manera interna para finalidades como contactar candidatos, realizar estudios socioeconómicos y conservar expedientes por un periodo de hasta un año, incluso si el prospecto no resulta seleccionado. La Fundación no transfiere ni comparte datos personales con terceros. Asimismo, ponemos a disposición un procedimiento claro y gratuito para que los titulares ejerzan sus derechos ARCO* sobre sus datos personales.



DURANTE 2025 **no hubo reclamaciones** RELATIVAS A VIOLACIONES DE LA PRIVACIDAD Y/O PÉRDIDAS DE DATOS DE LOS INQUILINOS O BECARIOS.

GESTIÓN DE GRUPOS DE INTERÉS

GRI 3-3

LA GESTIÓN DE LOS GRUPOS DE INTERÉS ES UN EJE FUNDAMENTAL DE NUESTRA ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD, YA QUE NOS PERMITE FORTALECER RELACIONES DE LARGO PLAZO Y PROMOVER EL DIÁLOGO EN TORNO A TEMAS RELEVANTES PARA NUESTRO MODELO DE NEGOCIO.

CON EL OBJETIVO DE IMPULSAR EL CONOCIMIENTO Y LA COLABORACIÓN EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD, DURANTE 2025 LLEVAMOS A CABO DOS EVENTOS DIRIGIDOS A NUESTROS PRINCIPALES GRUPOS DE INTERÉS.

EQUIDAD DE GÉNERO
303 asistentes

En colaboración con Universidad Victoria Viaducto.

ENERGÍA LIMPIA PARA LA EDUCACIÓN
219 asistentes

Administradores de Fibra Educa, docentes y alumnos de instituciones del Grupo Lottus.

CADENA DE SUMINISTRO RESPONSABLE

GRI 2-6, 204-1

En Fibra Educa extendemos nuestro compromiso con la sostenibilidad a toda la cadena de valor, buscando maximizar el impacto positivo. Fortalecemos las relaciones comerciales con los proveedores y buscamos integrarlos en nuestra cultura y visión hacia un futuro sostenible.

Prácticamente el 100% de nuestros proveedores son nacionales, lo que facilita su alineación con nuestros principios. Nuestro principal proveedor, responsable del mantenimiento de los inmuebles, representa el mayor gasto de operación y mantenimiento 93.6 % equivalentes a $460,064 millones de pesos en 2025.

Fomentamos relaciones basadas en confianza, transparencia y respeto, fortaleciendo aspectos económicos, éticos, sociales y ambientales. Juntos, cumplimos la ley, generamos valor y contribuimos al desarrollo de las comunidades donde operamos.

ADQUISICIONES SOSTENIBLES

GRI 3-3

Nos aseguramos de que cada adquisición esté alineada con nuestro modelo de negocio y genere valor para inquilinos e inversionistas. Para ello, aplicamos un riguroso proceso de debida diligencia en todas las operaciones, para garantizar la transparencia y mitigación de riesgos en nuestras adquisiciones.

Previo a adquirir los inmuebles, los evaluamos bajo criterios ambientales y sociales para identificar su potencial de certificación sostenible. Cada activo[36] pasa por un análisis integral que incluye:

- **Análisis de destino y ubicación:** inmuebles para arrendamiento, localizados en México, con usos educativos, oficinas, comerciales, hospitalarios o mixtos.
- **Análisis de documentación y validación:** informe justificativo de la adquisición, debida diligencia realizada por un equipo multidisciplinario (jurídico, contable, técnico), y avalúo independiente para determinar el valor de compra.

[36] SI EL ACTIVO PERTENECE A ALGUNA PERSONA INTEGRANTE DEL FIDEICOMISO NACER-GLOBAL O PARTE RELACIONADA, SE DEBE CONTAR CON LA OPINIÓN PREVIA DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS Y SOSTENIBILIDAD PARA REALIZAR LA ADQUISICIÓN

COLABORACIÓN CON INQUILINOS PARA UN FUTURO SOSTENIBLE

GRI 3-3

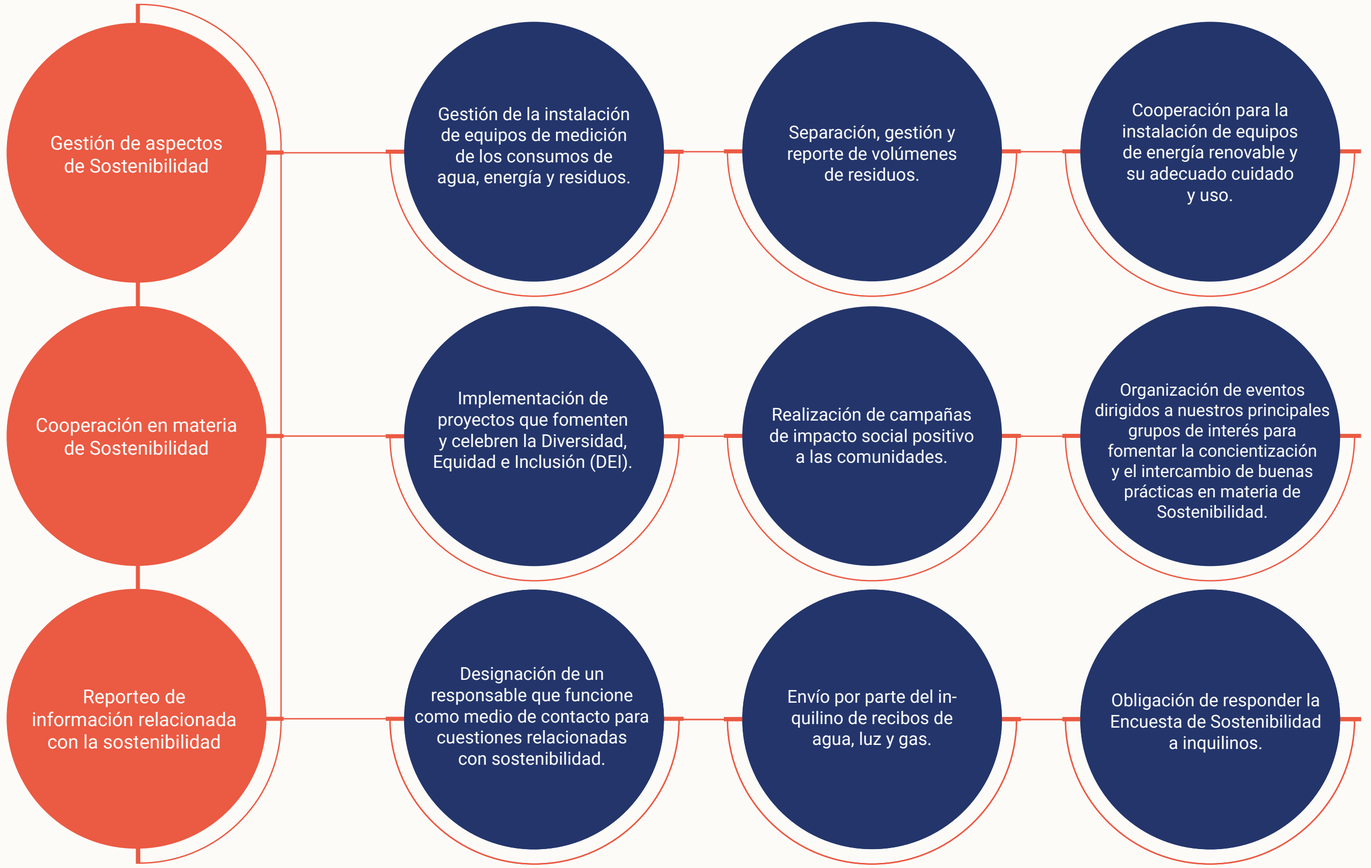
Cláusulas sostenibles en los contratos
Desde la Oferta Pública Inicial, incorporamos cláusulas relacionadas con la Sostenibilidad en nuestros contratos.

En 2022 reforzamos este compromiso al incluir la obligación de reportar consumos de energía, gas y agua.

Posteriormente, en 2023, alineados con las mejores prácticas de la National Association of Real Estate Investment Trusts (Nareit) y el Manual de Indicadores ASG de AMEFIBRA, actualizamos y ampliamos estas cláusulas, incorporando disposiciones ambientales y sociales que fortalecen la corresponsabilidad con nuestros inquilinos.

El seguimiento de estas cláusulas está a cargo del área de Sostenibilidad, en coordinación con áreas clave.

Las cláusulas de sostenibilidad en contratos firmados a partir de 2023 incluyen:



ENCUESTA DE SOSTENIBILIDAD A INQUILINOS

En Fibra Educa reafirmamos nuestro compromiso por ofrecer espacios y servicios de alta calidad. Para evaluar y mejorar la experiencia de nuestros inquilinos, aplicamos la Encuesta de sostenibilidad Inquilinos, que incluye preguntas sobre los inmuebles como condiciones interiores y exteriores, seguridad, mantenimiento; aspectos sobre las acciones de sostenibilidad que realizan; y satisfacción general del servicio.

En 2025 logramos una participación del **99%**[37] **de los inquilinos.** Los resultados confirman una satisfacción sobresaliente, ya que obtuvimos una calificación de **4.8 en una escala del 1 a 5**, donde prácticamente todos los inquilinos expresaron conformidad plena con nuestra gestión. Este desempeño valida la calidad de nuestros servicios y nuestro compromiso con la mejora continua.

Nuestro objetivo es seguir consolidando a Fibra Educa como referente en el sector, ofreciendo espacios educativos de excelencia y una experiencia integral que responda a las expectativas de nuestros inquilinos.

[37] NO SE APLICÓ LA ENCUESTA AL INMUEBLE DE ACAPULCO, GUERRERO, POR ENCONTRARSE FUERA DE OPERACIÓN A LA FECHA DEL LEVANTAMIENTO. LOS RESULTADOS SE BASAN EN 77 CUESTIONARIOS RESPONDIDOS.

RESPUESTAS SOBRESALIENTES DE NUESTROS INQUILINOS:

96%
Tiene programas o iniciativas que abordan problemas ambientales

- Implementación de Políticas Ambientales
- Programas de Educación Ambiental para Estudiantes y Personal
- Integración curricular de temas Ambientales y Sostenibilidad
- Implementación de Áreas Verdes
- Programas de Sensibilización en temas de Cuidado del Agua y Sostenibilidad Hídrica
- Programas de Capacitación en Economía Circular, entre otras.

97%
Impulsa proyectos o campañas sobre Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI)

- Capacitaciones sobre Violencia de Género
- Campañas Anticorrupción
- Implementación de Políticas sobre Derechos Humanos, Equidad e Inclusión
- No discriminación
- Migración
- Población Afrodescendiente
- Capacitación sobre personas Privadas de la Libertad y la no discriminación, entre otras.

98%
Realiza actividades comunitarias o de voluntariado enfocadas en el desarrollo social

- Programas de tutoría o apoyo educativo para comunidades locales
- Colaboraciones con organizaciones sin fines de lucro
- Proyectos de investigación con impacto social
- Actividades de concientización sobre temas sociales, alianzas con autoridades ambientales locales y actividades ambientales de voluntariado, entre otras.

CASO DE ESTUDIO

ULA CAMPUS FLORIDA

El Campus ULA Florida implementó de manera integral acciones ambientales, sociales y de gobernanza, destacando en prácticas de Gestión Ambiental como: contar con proveedores certificados ambientalmente, gestión eficiente del agua basada en protocolos institucionales, señalética de uso responsable, tratamiento de aguas residuales y provisión de agua purificada para consumo.

De forma complementaria, el campus impulsa el otorgamiento de becas y apoyos educativos, desarrolla webinars y capacitaciones gratuitas abiertas al público, promueve campañas de concientización sobre equidad e inclusión y mantiene su certificación como Empresa Socialmente Responsable.

Además, mide y optimiza su consumo energético mediante el uso de iluminación y aprovechamiento de luz natural, consolidando un modelo institucional alineado con los principios de sostenibilidad y mejora continua.

KPIS Y METAS
TEMAS MATERIALES

AMBIENTAL

METAS Y COMPROMISOS	PROGRESO 2024	KPIS	META 2025	Resultado 2025	CUMPLIMIENTO	MÉTRICAS Y OBJETIVOS
GESTIÓN AMBIENTAL						
Corto Plazo						
SASB IF-RE-140a.4 Desarrollar una política ambiental que incluya la gestión de los temas materiales ambientales con base en estándares internacionales.	En proceso	N/A	Publicación	En proceso	50%	100%
CAMBIO CLIMÁTICO						
Largo Plazo						
SASB IF-RE-140a.2 Realizar un análisis de vulnerabilidad al cambio climático para cada inmueble con base en estándares internacionales.	Completado	% de propiedades evaluadas bajo riesgos de cambios climático / # de propiedades altamente expuestas a riesgos de cambio climático	Mantener constante monitoreo en las propiedades más representativas o estratégicas del Portafolio	84.61% / 66	120.87%	>=70% [1]

[1] MANTENER UN ANÁLISIS DE RIESGOS REPRESENTATIVO DEL PORTAFOLIO, ACTUALMENTE EN EL 70% DEL TOTAL DE LAS PROPIEDADES. LAS NUEVAS ADQUISICIONES SE INCORPORARÁN CONFORME AL ANÁLISIS DEL FIDEICOMISO O SI GENERAN CAMBIOS RELEVANTES EN EL PERFIL DE RIESGO.

METAS Y COMPROMISOS	PROGRESO 2024	KPIS	META 2025	Resultado 2025	CUMPLIMIENTO	MÉTRICAS Y OBJETIVOS
		Cobertura de datos de extracción de agua como porcentaje del área de superficie en regiones con estrés hídrico base alto o extremadamente alto		100% Consumo total de propiedades expuestas al estrés hídrico / consumo total del portafolio excluyendo 12 propiedades que no fueron parte de la evaluación de exposición a riesgo de cambio climático.		
AGUA						
Corto Plazo						
SASB IF-RE-140a.1 (1) SASB IF-RE-140a.1 (2) GRI CRE 2.4 Cobertura de datos del agua extraída, expresada en porcentaje, de la superficie útil total. (porcentaje (%) por superficie total útil)	Completado	Cobertura de datos de extracción de agua como porcentaje de (1) la superficie total útil (%)	95%-100%	100%	100%	95%-100%
		Cobertura de datos de extracción de agua como porcentaje de (2) la superficie total útil ubicada en regiones con estrés hídrico base alto o extremadamente alto, por sector inmobiliario (%)	95%-100%	100% **Subsector inmobiliario:** Educativo 100%; Oficina 100%		95%-100%
		Intensidad hídrica en edificios (m^3/m^2)	Establecer metas	0.046	Se establecen metas 100%	≤ 0.07
Mediano Plazo						
SASB IF-RE-140a.4 Definir estrategias de reducción de consumo de agua en los sitios con el mayor consumo.	En proceso		Establecer metas		Se establecen metas 100%	Incrementar el número de propiedades evaluadas en eficiencia hídrica, el cual se reportará a partir de 2026.

METAS Y COMPROMISOS	PROGRESO 2024	KPIS	META 2025	Resultado 2025	CUMPLIMIENTO	MÉTRICAS Y OBJETIVOS
ENERGÍA Y EMISIONES						
Corto Plazo						
IF-RE-130a.2 IF-RE-130a.1 Garantizar que todos los inmuebles reporten la información acerca del consumo energético de manera bimestral para obtener una medición completa.	Completado	Consumo de energía eléctrica (kWh)	Establecer metas	6,642,367.10	Se establecen metas 100%	Se establece una nueva métrica: Incrementar el número de propiedades evaluadas en eficiencia energética, la cual se reportará a partir de 2026.
		% de inmuebles que reportan información de consumo eléctrico	100%	100%	100%	100%
Mediano Plazo						
ODS7 Energía Asequible y no contaminante Cuantificar anualmente las emisiones de GEI generadas de alcances 1, 2 y 3.	Completado	Emisiones totales alcance 1 ($TonCO_2e$)	Contabilizar las emisiones de GEI generadas del alcance 1	1	100%	Cuantificar las emisiones de GEI generadas del alcance 2
		Emisiones totales alcance 2 ($TonCO_2e$)	Contabilizar las emisiones de GEI generadas del alcance 2	21,803	100%	Cuantificar las emisiones de GEI generadas del alcance 2
		Emisiones totales alcance 3 ($TonCO_2e$)	Contabilizar las emisiones de GEI generadas del alcance 3	2,423,043	100%	Establecimos un nuevo objetivo: Reducir al menos 400 toneladas de emisiones de CO_2 mediante la implementación y uso de fuentes de energía limpia.
Definir estrategias de reducción de consumo de energía en los sitios con el mayor consumo.	Completado Nuestro plan de transición energética a energías renovables considera los centros de mayor consumo energético.	Intensidad energética (kWh/m^2)	Establecer metas	10.49	50%	En proceso el establecimiento de metas
Largo Plazo		kWp instalados de energía renovable	1,056.03	1,068.32	101.16%	1,284.32
Valorar la implementación de energías renovables en los centros de mayor consumo energético.		% de energía renovable sobre el consumo total del año base (2022)[2]	23%	33.86%	**147.22%**	24.11%
Cuantificar la energía que proviene de fuentes renovables, así como las emisiones evitadas.	Completado	Intensidad de emisiones (tCO_2e/m^2)	Proporcional a la energía renovable generada en 2024.	3.86442		Proporcional a la energía renovable generada en 2025.

[2] DENTRO DE LOS KPIS COMPROMETIDOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS BONOS SOSTENIBLES ESTÁ EL PORCENTAJE DE KWH CONSUMIDOS A TRAVÉS FUENTES RENOVABLES SOBRE EL CONSUMO ENERGÉTICO DEL AÑO BASE, 2022 (3,198,967 KWH), CON EL OBJETIVO AL 2030 DE ALCANZAR UNA GENERACIÓN DISTRIBUIDA DEL 45%

SOCIAL

METAS Y COMPROMISOS	PROGRESO 2025	KPIS	RESULTADO 2024	META 2025	Resultado 2025	CUMPLIMIENTO	META 2026
PROGRAMA DE BIENESTAR PARA COLABORADORES							
Corto plazo							
Implementar una encuesta de percepción de clima laboral con base en la NOM-035.	Completado	% de colaboradores que realizan encuesta de clima laboral	87%	100%	79%	79%	100%
		Índice de Satisfacción	83.20%	>=80	85%	106%	>=80
Mediano Plazo							
Definir un plan de carrera que incluya capacitación, evaluaciones, metas, bonos, balance de vida, entre otros criterios de bienestar.	Completado	**Media de horas de formación por colaborador**					
		Ejecutivos	46.5	Establecer metas conforme a los resultados de 2024.	13.3	Se establecen metas 100%	20
		Mandos medios	48	Establecer metas conforme a los resultados de 2024.	29.8	Se establecen metas 100%	20
		Operativos	46.6	Establecer metas conforme a los resultados de 2024.	10.7	Se establecen metas 100%	20
		% colaboradores con evaluación de desempeño					
		Ejecutivos	100%	100%	100%	100%	100%
		Mandos medios	88.90%	100%	100%	100%	100%
		Operativos	73.30%	100%	100%	100%	100%

METAS Y COMPROMISOS	PROGRESO 2025	KPIS	RESULTADO 2024	META 2025	Resultado 2025	CUMPLIMIENTO	META 2026
IMPACTO EDUCATIVO EN COMUNIDADES							
Corto Plazo							
Incrementar el # de beneficiarios de becas.		# de personas impactadas	873	872	874	100.2%	872
		% de mujeres beneficiadas	78%	>=70%	74%	106%	>=70%
		Inversión en Programa de Becas Educativas (% sobre los ingresos por las rentas devengadas)	1.35%	1.35%	1.35%	100%	1.35%

GOBERNANZA

METAS Y COMPROMISOS	PROGRESO 2025	KPIS	RESULTADO 2024	META 2025	Resultado 2025	CUMPLIMIENTO	META 2026
ESTRUCTURA DE GOBIERNO							
Corto Plazo							
		Comité Técnico					
		Miembros Totales	7		7		
		Miembros Independientes	6		6		
		Mujeres	3		3		
		Miembros Independientes (% del total)	86%	>=80% del total de miembros	86%	107%	>=80% del total de los miembros
		Mujeres independientes (% del total)	43%		43%		
		Mujeres independientes (% de independientes)	50%	>=50% de los miembros independientes	50%	100%	>=50% de los miembros independientes
		Comité de Auditoría					
Mantener un órgano de gobierno con representación equitativa de géneros e independencia.	Completado	Miembros Totales	4		3		
		Miembros Independientes	4		3		
		Mujeres	1		0		
		Mujeres independientes (% del total)	25%	>=25% del total de los miembros	0%	0%	>=25% del total de los miembros
		Comité de Prácticas y Sostenibilidad					
		Miembros Totales	5		3		
		Miembros Independientes	5		3		
		Mujeres	3		3		
		Mujeres independientes (% del total)	60%	>=25% del total de los miembros	100%	400%	>=25% del total de los miembros

METAS Y COMPROMISOS	PROGRESO 2025	KPIS	RESULTADO 2024	META 2025	Resultado 2025	CUMPLIMIENTO	META 2026
		Comité de Nominaciones					
		Miembros Totales	4		4		
		Miembros Independientes	4		4		
		Mujeres	1		0		
		Mujeres independientes (% del total)	25%	>=25% del total de los miembros	0%	100%	>=25% del total de los miembros
		Comité de Compensaciones					
		Miembros Totales	4		3		
		Miembros Independientes	4		3		
		Mujeres	2		1		
		Mujeres independientes (% del total)	50%	>=25% del total de los miembros	33%	133%	>=25% del total de los miembros
ÉTICA Y CUMPLIMIENTO REGULATORIO							
Corto plazo							
Asegurar el compromiso de todos los colaboradores de conocer y cumplir con el Código de Conducta de manera anual.	Completado	% de colaboradores capacitados en temas éticos	72%	100%	76%	76%	100%
		% de colaboradores que firman su compromiso con el Código de Conducta al iniciar la relación laboral	100%	100%	100%	100%	100%
Contar con una cadena de suministro ética al asegurar que los proveedores conozcan y firmen el Código de Conducta al iniciar la relación comercial.	Completado Algunos proveedores se adhieren a códigos de conducta incluso más robustos y alineados al nuestro.	% de operaciones evaluadas en riesgos de corrupción	100%	100%	100%[3]	100%	100%
		# de incidentes de corrupción	0	0	0	100%	0
		# de multas y/o procedimientos legales por incumplimientos	0	0	0	100%	0

[3] CADA RELACIÓN COMERCIAL, TANTO CON INQUILINOS COMO CON PROVEEDORES, CONLLEVA UN PROCESO DE DEBIDA DILIGENCIA PARA SU APROBACIÓN.

METAS Y COMPROMISOS	PROGRESO 2025	KPIS	RESULTADO 2024	META 2025	Resultado 2025	CUMPLIMIENTO	META 2026
SOSTENIBILIDAD EN NUEVAS ADQUISICIONES							
Corto plazo							
Incorporar en el proceso de debida diligencia para nuevas adquisiciones consideraciones sostenibles.		% de nuevas adquisiciones y desarrollos evaluados bajo criterios sostenibles	100%	100%	100%	100%	100%
EVALUACIÓN DE RIESGOS DE SOSTENIBILIDAD							
Mediano plazo							
Evaluar a proveedores en temas sostenibles por medio de: - Elaboración de un procedimiento documentado con criterios sostenibles para selección, gestión y monitoreo de proveedores. - Desarrollo de cuestionario para selección y seguimiento de desempeño de proveedores en temas sostenibles.	En proceso. Se dispone de un cuestionario con criterios sostenibles para evaluar y dar seguimiento al desempeño de proveedores, aplicado hasta ahora unicamente a los de sistemas fotovoltaicos.	% de proveedores de sistemas fotovoltaicos evaluados bajo criterios sostenibles	100%	100%	100%	100%	100%
		# de proveedores identificados con impactos sostenibles negativos	0	0	0	100%	0
GESTIÓN DE GRUPOS DE INTERÉS							
Mapeo de grupos de interés, medios de comunicación y frecuencia.	Completado	N/A					
ACERCAMIENTO SOSTENIBLE CON INQUILINOS							
Corto plazo							
Monitorear anualmente el cumplimiento de las cláusulas sostenibles en el contrato con inquilinos.	Completado	% de inquilinos que cuentan con cláusulas sostenibles en contratos	100.00%	100%	100%[4]	100%	100%
Implementar un cuestionario anual para inquilinos centrado en los temas sostenibles de Fibra Educa.	Completado	% de inquilinos que realizaron una encuesta de sostenibilidad	99.10%	100%	99.00%	99.0%	100%
		Calificación / métrica de resultado del cuestionario de satisfacción de inquilinos	4.82/5.00	>=4	4.8/5.00	121%	>=4

[4] TODOS NUESTROS CONTRATOS INCORPORAN CLÁUSULAS DE SOSTENIBILIDAD, Y DESDE 2023 LAS NUEVAS ADQUISICIONES INCLUYEN DISPOSICIONES AMPLIADAS PARA FORTALECER LA COOPERACIÓN CON LOS INQUILINOS Y FORTALECER SU DESEMPEÑO EN TEMAS DE SOSTENIBILIDAD.

ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI

CONTENIDO	NOMBRE DEL CONTENIDO	RESPUESTA EN TABLA, OMISIÓN Y/O MODIFICACIÓN	PÁGINA(S)
Fibra Educa ha informado de acuerdo con los Estándares GRI para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025.			
GRI 1: Fundamentos 2021			
GRI 2: Contenidos Generales 2021			
1. LA ORGANIZACIÓN Y SUS PRÁCTICAS DE INFORMACIÓN			
2-1	Detalles organizacionales	Favor de referirse a las secciones "Somos Fibra Educa", "Estructura del Fideicomiso", "Presencia nacional", "Acerca de este informe" y "Contacto".	2, 3, 10, 11
2-2	Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad	Favor de referirse a las secciones "Estructura del Fideicomiso", "Acerca de este informe" y "Contacto".	10
2-3	Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto	Favor de referirse a la sección "Acerca de este informe" y la respuesta en este índice: El periodo comprendido de este informe es entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025. Se realiza con frecuencia anual.	2
2-4	Actualización de la información	Favor de referirse a la sección "Acerca de este informe" y la respuesta en este índice: No contamos con reexpresiones de información en este informe.	2
2-5	Verificación externa	Favor de referirse a la sección "Acerca de este informe" y la respuesta en este índice: Los 3 indicadores (KPIs) a los cuales están vinculados nuestros 3 bonos, con claves de pizarra EDUCA 23L, EDUCA 23-2L y EDUCA 23UL, cuentan con una verificación de Aseguramiento Limitado por parte de un tercero independiente. Favor de revisar las conclusiones del Aseguramiento Limitado emitido por Mancera, S.C:, que es una filial de Ernst & Young Global Limited.	2

CONTENIDO	NOMBRE DEL CONTENIDO	RESPUESTA EN TABLA, OMISIÓN Y/O MODIFICACIÓN	PÁGINA(S)
2. ACTIVIDADES Y TRABAJADORES			
2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	Favor de referirse a las secciones "Somos Fibra Educa", "Presencia nacional" y subsección "Cadena de suministro responsable."	3, 11, 93,
2-7	Empleados	Favor de referirse a las secciones "Calidad de vida del equipo" y "Diversidad, equidad e inclusión".	57, 58
2-8	Trabajadores que no son empleados	Fibra Educa no cuenta con trabajadores que no sean empleados.	Respuesta en tabla
3. GOBERNANZA			
2-9	Estructura de gobernanza y composición	Favor de referirse a las secciones "Asamblea de Tenedores", "Comité Técnico".	75, 81
2-10	Designación y selección del máximo órgano de gobierno	Favor de referirse a las secciones "Asamblea de Tenedores" y "Comité Técnico".	75, 81
2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno	Jorge Nacer Gobera, el Presidente del Comité, no ejerce un cargo ejecutivo en la Fibra.	Respuesta en tabla
2-12	Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	Favor de referirse a las secciones "Gestión sostenible en el gobierno corporativo", "Comité Técnico" y "Conflictos de interés".	79, 81, 86
2-13	Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	Favor de referirse a las secciones "Gestión sostenible en el gobierno corporativo", "Comité Técnico".	79, 81
2-14	Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad	Los temas materiales son aprobados por el Comité Técnico y la estrategia sostenible por el Comité de Prácticas. El informe de sostenibilidad se revisa y aprueba por el Comité Técnico.	Respuesta en tabla
2-15	Conflictos de interés	Favor de referirse a las secciones "Comité Técnico", "Comité de Auditoría" y "Conflictos de interés".	81, 82, 86
2-16	Comunicación de inquietudes críticas	Favor de referirse a la sección "Mecanismo de denuncias" y la respuesta en este índice: Durante 2025 no existieron inquietudes críticas.	87
2-17	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	Favor de referirse a las sección "Comité Técnico".	77, 81, 83
2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	En 2024 realizamos una Evaluación de profesionalización del Comité Técnico. En 2025 dimos seguimiento a los resultados de esta evaluación mediante la implementación de acciones para fortalecer capacidades del Comité. Actualmente no existen procesos de evaluación del Comité Técnico.	Respuesta en tabla

CONTENIDO	NOMBRE DEL CONTENIDO	RESPUESTA EN TABLA, OMISIÓN Y/O MODIFICACIÓN	PÁGINA(S)
2-19	Políticas de remuneración	Favor de referirse a la sección "Compensaciones".	88
2-20	Proceso para determinar la remuneración	Favor de referirse a la sección "Compensaciones".	88
2-21	Ratio de compensación total anual	Mediana de la compensación anual de todos los colaboradores: Ps. $499,978.80 Ratio de la compensación total anual de la persona mejor pagada frente a la mediana de la compensación total anual de todos los colaboradores: 16.44. Ratio del incremento porcentual de la compensación total anual de la persona mejor pagada frente a la medina del incremento porcentual de la compensación anual de todos los colaboradores: 100% o 1:1, ya que tanto la persona mejor pagada de la organización como el resto de los colaboradores recibieron un aumento del 4.66% en su sueldo.	Respuesta en tabla
4. ESTRATEGIA, POLÍTICAS Y PRÁCTICAS			
2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	Favor de referirse a las secciones "Mensaje del director general" y "Estrategia Sostenible"	8,17
2-23	Compromisos y políticas	Favor de referirse a las secciones "Gestión ambiental" y "Código de conducta".	32, 85
2-26	Mecanismos para buscar asesoramiento y plantear inquietudes	Favor de referirse a la sección "Mecanismo de denuncias".	87
2-27	Cumplimiento de leyes y regulaciones	Durante 2025 no existió incumplimiento alguno en temas de sostenibilidad o legales.	Respuesta en tabla
2-28	Pertenencia a asociaciones	Pertenecemos a NAREIT (National Association of Real Estate Investing) y AMEFIBRA (Asociación Mexicana de FIBRAs Inmobiliarias). En ésta ultima participamos en el Comité de Sostenibilidad, de Recursos Humanos y de CFOs.	Respuesta en tabla
5. PARTICIPACIÓN CON LOS GRUPOS DE INTERÉS			
2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés	Favor de referirse a la sección "Grupos de interés".	19
2-30	Acuerdos de negociación colectiva	No existen sindicatos en Fibra Educa.	Respuesta en tabla
GRI 3: Materialidad 2021			
3-1	Proceso para determinar los temas materiales	Favor de referirse a la sección "Estudio de materialidad".	21
3-2	Lista de temas materiales	Favor de referirse a la sección "Estudio de materialidad".	21, 56, 74

CONTENIDO	NOMBRE DEL CONTENIDO	RESPUESTA EN TABLA, OMISIÓN Y/O MODIFICACIÓN	PÁGINA(S)
3-3	Gestión de temas materiales	Favor de referirse a la sección "Plan de acción sostenible Fibra Educa", así como el índice de Contenidos GRI Materiales para conocer la gestión de cada tema material.	
Temas Materiales: MEDIO AMBIENTE			
GESTIÓN AMBIENTAL			
3: Temas Materiales 2021			
3-3	Gestión de los temas materiales	Favor de referirse al capítulo y sección "Gestión ambiental", y secciones de "Cambio climático", "Energía y emisiones" y "Agua".	32
CERTIFICACIONES SOSTENIBLES			
CRE8	Tipo y número de inmuebles con certificaciones de sostenibilidad	Favor de referirse a la sección "Certificaciones".	33
CAMBIO CLIMÁTICO			
3: Temas Materiales 2021			
3-3	Gestión de los temas materiales	Favor de referirse a la sección "Cambio climático".	38
201: Desempeño económico 2016			
201-2	Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	Favor de referirse a la sección "Cambio climático".	38
ENERGÍA Y EMISIONES			
3: Temas Materiales 2021			
3-3	Gestión de los temas materiales	Favor de referirse a la sección "Energía y emisiones".	48
302: Energía 2016			
302-1	Consumo de energía dentro de la organización	Favor de referirse a la sección "Energía y emisiones" y subsección "Energía".	44
302-3	Intensidad energética	Favor de referirse a la sección "Energía y emisiones" y subsección "Energía".	44

CONTENIDO	NOMBRE DEL CONTENIDO	RESPUESTA EN TABLA, OMISIÓN Y/O MODIFICACIÓN	PÁGINA(S)
CRE1	Intensidad de la energía	Favor de referirse a la sección "Energía y emisiones" y subsección "Energía".	44
305: Emisiones 2016			
305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1)	Favor de referirse a la sección "Energía y emisiones" y subsección "Emisiones".	48
305-2	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2)	Favor de referirse a la sección "Energía y emisiones" y subsección "Emisiones".	48
305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	Favor de referirse a la sección "Energía y emisiones" y subsección "Emisiones".	48
305-4	Intensidad de las emisiones de GEI	Favor de referirse a la sección "Energía y emisiones" y subsección "Emisiones".	48
CRE3	Intensidad de emisiones	Favor de referirse a la sección "Energía y emisiones" y subsección "Emisiones".	48
AGUA			
3: Temas Materiales 2021			
3-3	Gestión de los temas materiales	Favor de referirse a la sección "Agua".	50
303: Agua y efluentes 2018			
303-2	Gestión de los impactos relacionados con los vertidos de agua	Favor de referirse a la sección "Agua".	50
303-3	Vertido de agua	Favor de referirse a la sección "Agua".	50
303-5	Consumo de agua	Favor de referirse a la sección "Agua".	50
CRE2	Intensidad del agua	Favor de referirse a la sección "Agua".	50

CONTENIDO	NOMBRE DEL CONTENIDO	RESPUESTA EN TABLA, OMISIÓN Y/O MODIFICACIÓN	PÁGINA(S)
RESIDUOS			
306: Residuos 2020			
306-1	Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos	Favor de referirse a la sección "Residuos".	36
306-2	Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos	Favor de referirse a la sección "Residuos".	36
306-4	Residuos no destinados a eliminación	Favor de referirse a la sección "Residuos".	36
Temas Materiales: ENTORNO SOCIAL			
Programa de bienestar de colaboradores			
3: Temas Materiales 2021			
3-3	Gestión de los temas materiales	Favor de referirse al capítulo y sección "Programa de bienestar para colaboradores".	56
401: Empleo 2016			
401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	Favor de referirse a la sección "Calidad de vida del equipo" y la respuesta en este índice: Tasa de contratación: 19%. Tasa de rotación: 27.3%.	57
401-2	Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	Favor de referirse a la sección "Calidad de vida del equipo" y la respuesta en este índice: Todos los colaboradores cuentan con prestaciones conforme a la ley, incluido el permiso parental. Además, el personal Ejecutivo cuenta con una parte (50%) de su compensación en CBFIs.	57
401-3	Permiso parental	Favor de referirse a la sección "Calidad de vida del equipo" y subsección "Permiso parental".	57
403: Salud y seguridad en el trabajo 2018			
403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	Favor de referirse a la sección "Salud y seguridad ocupacional".	63
403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	Favor de referirse a la sección "Salud y seguridad ocupacional".	63

CONTENIDO	NOMBRE DEL CONTENIDO	RESPUESTA EN TABLA, OMISIÓN Y/O MODIFICACIÓN	PÁGINA(S)
403-3	Servicios de salud en el trabajo	Favor de referirse a la sección "Salud y seguridad ocupacional".	63
403-8	Trabajadores cubiertos por un sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	Favor de referirse a la sección "Salud y seguridad ocupacional".	63
403-9	Lesiones por accidente laboral	Durante 2025 no hubo accidentes laborales.	Respuesta en tabla
403-10	Dolencias y enfermedades laborales	Durante 2025 no existieron enfermedades laborales.	Respuesta en tabla
CRE6	Porcentaje de la organización que opera en cumplimiento con un sistema de gestión de salud y seguridad	Favor de referirse a la sección "Salud y seguridad ocupacional" y la respuesta en este índice: El 100% de nuestra organización opera en cumplimiento con un sistema de gestión de salud y seguridad	63
404: Formación y enseñanza 2016			
404-1	Media de horas de formación al año por empleado	Favor de referirse a la sección "Capacitación y desarrollo".	60-61
404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional	Favor de referirse a la sección "Capacitación y desarrollo" y la respuesta en este índice: Evaluamos a un total de 42 colaboradores, lo que representa una participación del 100% de la plantilla al cierre de 2025.	60-61
405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016			
405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados	Favor de referirse a la sección "Diversidad, equidad e inclusión".	58, 81, 83
405-2	Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres	Favor de referirse a la sección "Diversidad, Equidad e Inclusión" y la respuesta en este índice: El ratio de compensación de mujeres frente a hombres en puestos directivos es 0.93, sin considerar el director general. El ratio de compensación de mujeres frente a hombres en el comité técnico es 1:04.	58-59
406: No discriminación 2016			
406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	Durante 2025 no hubo casos de discriminación.	Respuesta en tabla
Impacto educativo en las comunidades			
3: Temas Materiales 2021			
3-3	Gestión de los temas materiales	Favor de referirse al capítulo y sección "Impacto educativo en las comunidades".	65

CONTENIDO	NOMBRE DEL CONTENIDO	RESPUESTA EN TABLA, OMISIÓN Y/O MODIFICACIÓN	PÁGINA(S)
413: Comunidades locales 2016			
413-1	Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo	Favor de referirse al capítulo y sección "Impacto educativo en las comunidades", subsección "Relaciones con la comunidad" y la respuesta en este índice: 100% de nuestros arrendatarios forman parte del programa de becas de Fundación Fibra Educa.	66
Temas Materiales: GOBIERNO CORPORATIVO			
Estructura de gobierno			
3: Temas Materiales 2021			
3-3	Gestión de los temas materiales	Favor de referirse al capítulo y sección "Estructura de gobierno".	75
Ética y cumplimiento regulatorio			
3: Temas Materiales 2021			
3-3	Gestión de los temas materiales	Favor de referirse a la sección "Ética y cumplimiento regulatorio".	85
205: Anticorrupción 2016			
205-1	Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción	Favor de referirse a la sección "Antifraude" y la respuesta en este índice: Durante 2025 no se presentaron riesgos significativos relacionados con la corrupción algunos.	Respuesta en tabla
205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	Favor de referirse a la sección "Antifraude".	90
205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas	Durante 2025 no se presentó ningún caso de corrupción.	Respuesta en tabla
Evaluación de riesgos de sostenibilidad			
3: Temas Materiales 2021			
3-3	Gestión de los temas materiales	Favor de referirse a la subsección "Evaluación de riesgos físicos y de transición".	39

CONTENIDO	NOMBRE DEL CONTENIDO	RESPUESTA EN TABLA, OMISIÓN Y/O MODIFICACIÓN	PÁGINA(S)
201: Desempeño económico 2016			
201-2	Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	Favor de referirse a la sección "Cambio climático".	38
418: Privacidad del cliente 2016			
418-1	Reclamaciones fundamentales relativas a violaciones de la privacidad del cliente y pérdida de datos del cliente	No hubo ninguna reclamación relativa a violaciones de la privacidad de nuestros grupos de interés durante 2025.	Respuesta en tabla
Gestión de grupos de interés			
3: Temas Materiales 2021			
3-3	Gestión de los temas materiales	Favor de referirse a la sección "Gestión de grupos de interés".	93
204: Prácticas de adquisición 2016			
204-1	Proporción de gasto en proveedores locales	Favor de referirse a la subsección "Cadena de suministro responsable".	93
Adquisiciones sostenibles			
3: Temas Materiales 2021			
3-3	Gestión de los temas materiales	Favor de referirse a la sección "Adquisiciones sostenibles".	93
Colaboración con inquilinos para un futuro sostenible			
3: Temas Materiales 2021			
3-3	Gestión de los temas materiales	Favor de referirse a la sección "Colaboración con inquilinos para un futuro sostenible".	94

ÍNDICE DE CONTENIDOS SASB

CÓDIGO	TEMA	CATEGORÍA	UNIDAD DE MEDIDA	RESPUESTA EN TABLA, OMISIONES Y/O MODIFICACIONES	PÁGINA(S)
Gestión de la energía					
SASB IF-RE-130a.1	Cobertura de datos de consumo energético en forma de porcentaje de la superficie total, por subsector inmobiliario.	Cuantitativo	Porcentaje (%) por superficie	El único sector inmobiliario en el que se participa es en el educativo. Estos datos se desglosan entre los centros de aprendizaje y las universidades. Adicionalmente, se incluye el consumo en las oficinas de Fibra Educa. Nuestra cobertura de datos incluye el 100% de los 78 inmuebles de Fibra Educa, considerando el siguiente ABR por segmento: 90.89% Universidades, 5.52% Oficinas y 3.59% Centros de aprendizaje.	Respuesta en tabla
SASB IF-RE-130a.2	(1) Energía total consumida por área de la cartera que disponga de cobertura de datos, (2) porcentaje de electricidad de la red y (3) porcentaje de renovables, por subsector inmobiliario.	Cuantitativo	Gigajulios (GJ), Porcentaje (%)	Favor de referirse a la subsección "Energía y emisiones": (1) 23,912 GJ (6,642,367 kWh). Cobertura del 100% del portafolio. (2) porcentaje de electricidad de la red 82.90% (3) porcentaje de renovables, por subsector inmobiliario 16.31%.	44
SASB IF-RE-130a.3	Variación porcentual en condiciones similares del consumo energético del área de la cartera que disponga de cobertura de datos, por subsector inmobiliario	Cuantitativo	Porcentaje (%)	7%	Respuesta en tabla
SASB IF-RE-130a.4	Porcentaje de la cartera cualificada que (1) tenga una calificación energética y (2) cuente con la certificación ENERGY STAR, por subsector inmobiliario.	Cuantitativo	Porcentaje (%) por superficie	(1) Porcentaje de la cartera con calificación energética: 18.04% (2) El único sector inmobiliario en el que se participa es en el educativo. Estos datos se desglosan entre los centros de aprendizaje y las universidades. Adicionalmente, se incluye el consumo en las oficinas de Fibra Educa. No consideramos la certificación Energy Star en los inmuebles, sino las certificaciones ambientales EDGE y EDGE Advanced.	Respuesta en tabla

CÓDIGO	PARÁMETRO DE ACTIVIDAD	CATEGORÍA	UNIDAD DE MEDIDA	RESPUESTA EN TABLA, OMISIONES Y/O MODIFICACIONES		PÁGINA(S)
Gestión del agua						
SASB IF-RE-140a.1	Cobertura de datos del agua extraída, expresada en porcentaje, de (1) la superficie útil total y (2) la superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario	Cuantitativo	Porcentaje (%) por superficie	(1) Superficie útil total	100%	Respuesta en tabla
				(2) La superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto	100%	
				Subsector inmobiliario	Educativo 100% Oficina 100%	
SASB IF-RE-140a.2	(1) Total de agua extraída por área de la cartera que disponga de cobertura de datos y (2) porcentaje en las regiones con estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario.	Cuantitativo	Miles de metros cúbicos (m³), Porcentaje (%)	Favor de referirse a las secciones de “Cambio climático” y “Agua”: El único sector inmobiliario en el que se participa es en el educativo. Estos datos se desglosan entre los centros de aprendizaje y las universidades. Adicionalmente, se incluye el consumo en las oficinas de Fibra Educa.		38
				101,032.36 m³	100% cobertura del portafolio	
				Porcentaje en las regiones con estrés hídrico inicial altor o extremadamente alto, por subsector inmobiliario	85%	
				Subsector inmobiliario	Educativo 83% Oficina 100%	
				Adicionalmente, la extracción atribuible a 12 propiedades para las que aún no se ha identificado si están expuestas a estrés hídrico representó el 43% del volumen total extraído durante 2025. Esto es equivalente a 43,061.17 m3 de los 101,032.36 m3 extraídos en total para todo el portafolio.	43%	
SASB IF-RE-140a.4	Descripción de los riesgos de la gestión del agua y análisis de las estrategias y las prácticas para mitigarlos.	Debate y análisis	N/A	Favor de referirse a la sección “Agua”.		Respuesta en tabla

CÓDIGO	PARÁMETRO DE ACTIVIDAD	CATEGORÍA	UNIDAD DE MEDIDA	RESPUESTA EN TABLA, OMISIONES Y/O MODIFICACIONES	PÁGINA(S)
Gestión de los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad					
SASB IF-RE-410a.2	Porcentaje de arrendatarios que se miden o submiden por separado en cuanto (1) al consumo de electricidad de la red y (2) al agua extraída, por subsector inmobiliario.	Cuantitativo	Porcentaje (%) por superficie	Favor de referirse a la sección "Plan de acción sostenible Fibra Educa": El único sector inmobiliario en el que se participa es en el educativo. Estos datos se desglosan entre los centros de aprendizaje y las universidades. Adicionalmente, se incluye el consumo en las oficinas de Fibra Educa. (1) Se mide el consumo de electricidad de la red del 100% de los arrendatarios. (2) Se mide el consumo de agua extraída del 100% de los arrendatarios.	Respuesta en tabla
Adaptación al cambio climático					
SASB IF-RE-450a.1	Superficie de propiedades ubicadas en zonas de inundación de 100 años, por subsector inmobiliario.	Cuantitativo	Pies cuadrados (ft^2)	Referirse a la sección “Cambio climático”, donde se muestra de forma detallada el nivel de riesgo de inundación costera y fluvial actual y potencial en escenarios de calentamiento futuro para algunas de las regiones en las que operamos.	Respuesta en tabla
SASB IF-RE-450a.2	Descripción del análisis de la exposición al riesgo de cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos.	Debate y análisis	N/A	Favor de referirse a las secciones "Gestión ambiental", "Cambio Climático"	Respuesta en tabla
SASB IF-RE-000.A	Número de inmuebles, por subsector inmobiliario.	Cuantitativo	Número	Favor de referirse a las sección "Presencia nacional": Al 31 de diciembre de 2025, contábamos con 78 Propiedades de Inversión con un ABR de 632,655 m² que se encuentran ubicadas en 21 estados de la República Mexicana, donde 38 pertenecen al subsector de universidades, 5 al de oficinas y 35 a centros de aprendizaje.	12
SASB IF-RE-000.B	Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario.	Cuantitativo	Pies cuadrados (ft^2)	100% de nuestra ABR es alquilable: 6,809,841 ft² (632,655 m²).	12
SASB IF-RE-000.C	Porcentaje de inmuebles administrados indirectamente, por subsector inmobiliario.	Cuantitativo	Porcentaje (%) por superficie	100% de nuestros inmuebles son administrados de forma directa e internalizada por el Fideicomiso.	12
SASB IF-RE-000.D	Tasa de ocupación media, por subsector inmobiliario.	Cuantitativo	Porcentaje (%)	Favor de referirse a la sección "Somos Fibra Educa": Ocupación promedio del 100% anual (estable vs 2022)	12

CONTACTO

GRI 2-1, 2-2, 2-3

Fideicomiso Irrevocable Número F/3277
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero FIBRA EDUCA
BMV. Clave de cotización: EDUCA18

El alcance de la información presentada en este informe incluye todas las entidades suscritas al Fideicomiso.

CORPORATIVO

Av. San Jerónimo 458, Piso 1, Col. Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P.01900, Ciudad de México.

INFORMACIÓN PARA INVERSIONISTAS

contacto.ir@fibraeduca.com

INFORMACIÓN DE SOSTENIBILIDAD

Michelle Chávez Montiel
michelle.chavez@fibraeduca.com
Jessica Cruz Gómez
jessica.cruz@fibraeduca.com

FIBRA EDUCA

X: @FibraEduca
LinkedIn: Fibra Educa
Página web: https://fibraeduca.com/

FUNDACIÓN FIBRA EDUCA

Facebook: Fundación Fibra Educa
Instagram: @fundacionfibraeduca
Página web: fundacionfibraeduca.com