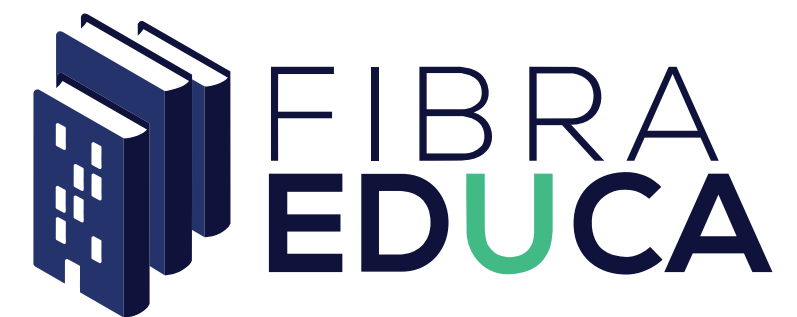
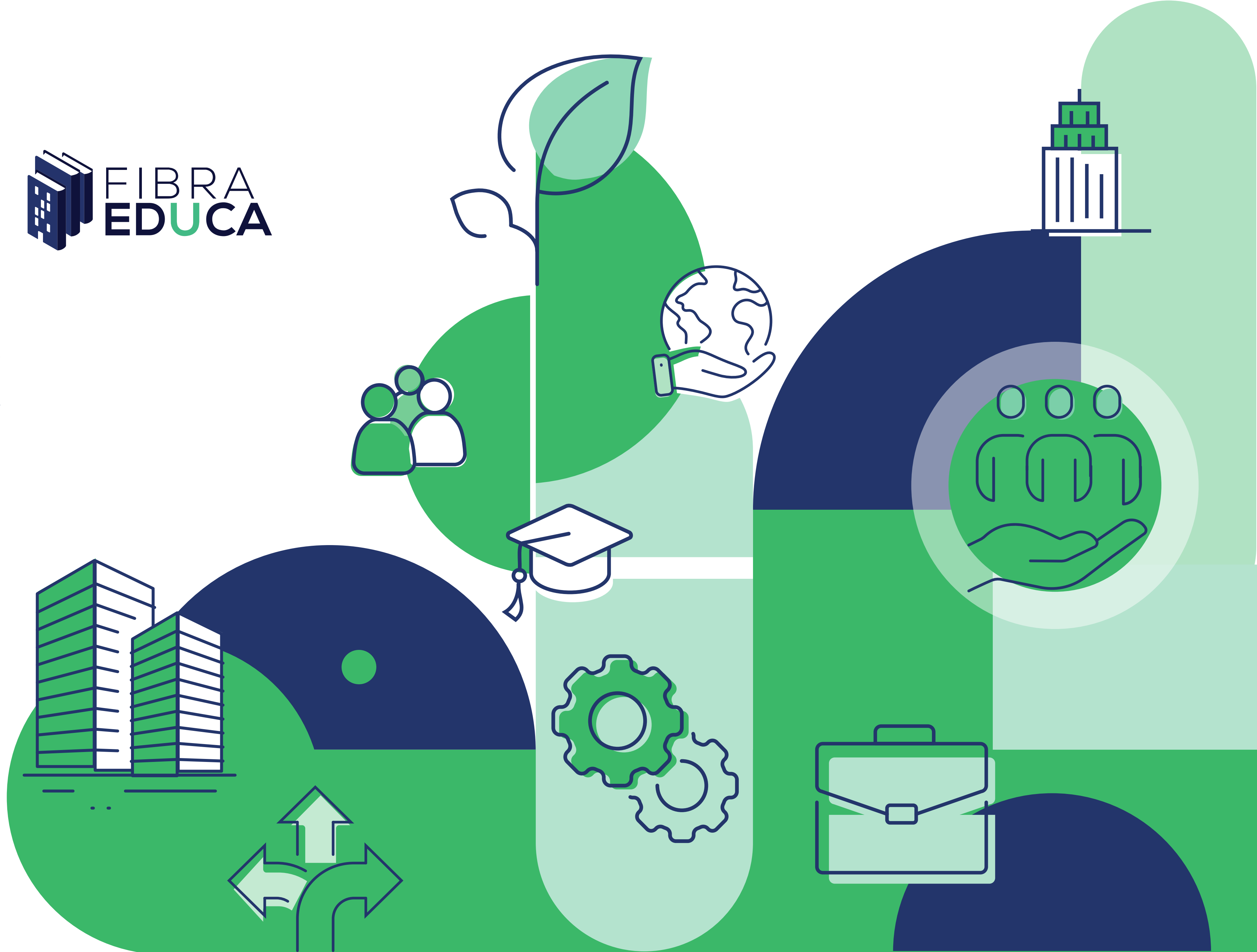




Infraestructura para la Educación

Informe de
Sostenibilidad
2024



Contenidos

02

Acerca de este informe

03

Somos Fibra Educa

- 05 Fibra Educa en números
- 06 Logros 2024
- 07 Mensaje del Director General
- 14 Presencia nacional
- 18 Cifras financieras relevantes

19

Estrategia Sostenible

- 22 Grupos de Interés
- 24 Estudio de materialidad
- 25 Contribución a los ODS
- 27 Bonos vinculados a la sostenibilidad

32

Medio Ambiente

- 32 Gestión ambiental
- 35 Certificaciones
- 37 Residuos
- 38 Cambio climático
- 44 Energía y emisiones
- 46 Energía
- 47 Emisiones
- 50 Agua

54

Entorno Social

- 56 Programa de bienestar para colaboradores
- 57 Calidad de vida del equipo
- 58 Diversidad, equidad e inclusión
- 60 Capacitación y desarrollo
- 63 Salud y seguridad ocupacional
- 65 Impacto educativo en las comunidades
- 66 Relaciones con la comunidad

78

Gobierno Corporativo

- 80 Estructura de gobierno
- 81 Asamblea de tenedores
- 88 Comité Técnico
- 92 Comités Intermedios
- 93 Ética y cumplimiento regulatorio
- 93 Código de conducta
- 95 Conflictos de interés
- 97 Mecanismo de denuncias
- 98 Compensaciones
- 100 Antifraude
- 102 Gestión de riesgos de sostenibilidad
- 105 Gestión de grupos de interés
- 105 Cadena de suministro responsable
- 106 Adquisiciones sostenibles
- 107 Colaboración con inquilinos para un futuro sostenible

111

Anexos

- 111 KPIs y metas temas materiales
- 116 Índice de contenidos GRI
- 123 Índice de contenidos SASB
- 126 CONTACTO

Acerca de
**este
informe**

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

Por medio del Informe de Sostenibilidad 2024, compartimos nuestros resultados económicos, financieros, ambientales, sociales y de gobernanza obtenidos durante el año que terminó el **31 de diciembre de 2024** con nuestros grupos de interés y el público en general.

Recopilamos la información incluida en este reporte de nuestras actividades en las localidades donde nos encontramos presentes dentro de la República Mexicana, donde estamos autorizados a operar. En este documento anual incluimos la información de los **72 propiedades de Fibra Educa** que reportamos en nuestros estados financieros.

Los 3 indicadores (KPIs) a los cuales están vinculados nuestros 3 bonos cuentan con una SPO. El aseguramiento se realiza de forma anual, considerando nuestras métricas.

Favor de revisar las conclusiones del **Aseguramiento Limitado 2024** emitido por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Preparamos este reporte en referencia con 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.

Los contenidos utilizados para éste 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 pueden 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 ellos.

Acerca de
este informe

Somos
Fibra Educa

Estrategia
Sostenible

Medio
Ambiente

Entorno
Social

Gobierno
Corporativo

Anexos

En Fibra Educa invertimos en **oportunidades inmobiliarias** que potencializan el sector educativo.

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 valor agregado a largo plazo. Buscamos maximizar nuestros retornos financieros en cada inversión a través de la optimización de nuestras operaciones. Este enfoque está respaldado por un Gobierno Corporativo de excelencia que otorga la confianza y protección a nuestros tenedores y grupos de interés, respaldando nuestro compromiso con la gestión ética en la toma de decisiones.

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 a los grupos de interés y contribuyendo al desarrollo sostenible del país.



PRIMERA FIBRA¹ en México y el mundo en invertir en inmuebles primordialmente del 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.

Fortalezas



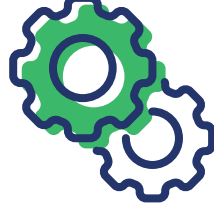
Arrendamientos de largo plazo e inquilinos de alta calidad con un desempeño operativo sobresaliente.



Portafolio diversificado que abarca distintos segmentos educativos, sociodemográficos y ubicaciones geográficas.



Historial comprobado de creación de valor y distribuciones en efectivo, acompañado de un balance sólido y posicionado para el crecimiento.



Administración internalizada.



Gobierno Corporativo con las mejores prácticas dentro de su industria.

¹ Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces que emite certificados bursátiles que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y/o Bolsa Institucional de Valores (BIVA).

Fibra Educa
en números

2 Considera información de mercado al 31 de diciembre de 2024.

3 Incluye 6 propiedades adquiridos en agosto 2024.

4 Plazo Promedio Ponderado al Vencimiento “WALT” Incluye opcionalidad de extensión que son a discreción de FIBRA EDUCA.

5 Representa la relación entre el Flujo de Caja Disponible para el Arrendamiento de 2024 (Nacer Global) y las Rentas Totales Pagadas.

6 Considera la calificaciones locales a junio de 2023 y mayo de 2024, respectivamente.

7 El apalancamiento representa la relación Deuda Neta / EBITDA de los últimos doce meses al 4T24 y el LTV representa la relación neta préstamo/valor.

ESCALA

~US\$3.5BN

CAPITALIZACIÓN DE MERCADO²

72

PROPIEDADES³

589,702

M² DE ABR

ESTABILIDAD

23.7

AÑOS WALT⁴

2.9X

COBERTURA DE FLUJO⁵

87%

MARGEN NOI

100%

OCUPACIÓN PROMEDIO

AA+

CALIFICACIÓN DE MOODY’S⁶

AAA

CALIFICACIÓN DE HR RATINGS⁶

CRECIMIENTO

1.4X

APALANCAMIENTO⁷

21.1%

LTV⁷

51%

CRECIMIENTO DEL NOI DESDE EL IPO

66.5%

CRECIMIENTO DEL ABR DESDE EL IPO

96.3%

CRECIMIENTO DE LOS ACTIVOS DESDE EL IPO

SOSTENIBILIDAD

7

INMUEBLES CERTIFICADOS COMO SOSTENIBLES BAJO LOS ESTÁNDARES EDGE, CON UN ABR TOTAL DE 81,915 M²

873

BECAS ACTIVAS OTORGADAS EN EL PROGRAMA DE FUNDACIÓN FIBRA EDUCA

50%

DE LOS MIEMBROS INDEPENDIENTES DEL COMITÉ TÉCNICO SON MUJERES

3

SISTEMAS FOTOVOLTAICOS QUE GENERAN ENERGÍA RENOVABLE

86%

DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO SON INDEPENDIENTES

46

COLABORADORES 59% MUJERES 41% HOMBRES

Ejecutando Nuestra Tesis de Inversión Original

Estableciendo las Bases: Nuestros Compromisos al Momento del IPO

- 1 Primera FIBRA enfocada en el sector educativo en México.
- 2 Ejecución de un *pipeline* de adquisiciones identificado.
- 3 Inquilinos de alta calidad con contratos de arrendamiento a largo plazo.
- 4 Compromiso con las mejores prácticas de gobierno corporativo.

Promesas Cumplidas: Logros desde el IPO

- 1 Fibra Educa continúa siendo el único vehículo público posicionado para consolidar el altamente fragmentado sector educativo.
- 2 Adquirimos US\$693mm y añadimos 236,524 m² (2,545,923 pies cuadrados) de ABR desde el IPO.
- 3 Mantuvimos una ocupación del 100% sin incumplimientos de pago.
- 4 Gobierno corporativo robusto con intereses alineados con los grupos de interés.

El Camino por Delante: Nuestra Estrategia para el Éxito Futuro

- 1 Sólido *pipeline* de adquisiciones, con un amplio mercado potencial y oportunidades de consolidación.
- 2 Aprovechar las economías de escala con la plataforma existente.
- 3 Mantener arrendamientos a largo plazo de gran calidad , con una ocupación del 100% y sin incumplimientos de pago.
- 4 Seguimos cumpliendo con nuestros indicadores clave de sostenibilidad y objetivos de gobierno corporativo.

Hitos de **sostenibilidad**
000' m² de ABR



2018
353

- IPO por MXN\$9,262mm (US\$496mm)⁸ 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

- Adquisición de 6 propiedades adicionales.
- 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.

8 Cálculo utilizando el tipo de cambio al 27 de junio de 2018.

2022
538

- Adquisición de 6 propiedades adicionales.
- 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 reporte por alcance de información ambiental.
- Segunda evaluación de gobierno corporativo por Green Street Advisors
- Se incorpora el estándar SASB en el Informe Anual de Sostenibilidad.

2023
544

- **Emisión de tres bonos ligados a la sostenibilidad por MXN\$7,700mm (US\$414mm)⁹.**
- 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 Cuestionario de Satisfacción de inquilinos.

2024
589

- Adquisición de 6 propiedades localizadas en las regiones norte y centro de México.
- 2 inmuebles certificados bajo *EDGE Advanced*.
- 2 nuevos 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*.**
- **5° lugar en gobierno corporativo entre empresas de *real estate* públicas y privadas evaluadas por Green Street Advisors en EE.UU. Europa y Canadá.**
- **“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 360° para colaboradores.

⁹ Cálculo utilizando el tipo de cambio al 14 de agosto de 2023.

Logros
2024

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

10 *Sustainability
Performance Target*

11 Utilizamos el consumo
total de la Fibra de 2022
como punto de partida,
o año base, para la
medición del consumo
a través de fuentes
renovables.

12 Utilizamos el ABR con
el que contábamos al
cierre de 2022 como
punto de partida, o año
base, para la medición
de área certificada.

275,881.8 kWh

CONSUMIDOS A TRAVÉS DE FUENTES
RENOVABLES, AVANZANDO HACIA NUESTRO
SPT¹⁰ DE CONSUMIR UN **45% DE ENERGÍA** A
TRAVÉS DE FUENTES RENOVABLES, DEL AÑO
BASE¹¹, PARA 2030.

+2 inmuebles

ADICIONALES CERTIFICADOS COMO
SOSTENIBLES CON **EDGE ADVANCED**,
SUMANDO UN TOTAL DE ABR DE **47,564 M²**.
CON ELLO, SUPERAMOS NUESTRO SPT PARA
2025 DE CERTIFICAR EL **13%** DEL ABR DEL AÑO
BASE¹², ALCANZANDO EL **15.22%** AL CIERRE DEL
2024.

Reconocimiento

A LA UNIVERSIDAD “VICTORIA VIADUCTO”
COMO UNO DE LOS TRES MEJORES INMUEBLES
EN LA CATEGORÍA DE PROYECTO SOSTENIBLE
EN LOS GRI AWARDS MÉXICO 2024.

Graduación

DE LA PRIMERA GENERACIÓN DEL PROGRAMA
DE BECAS

50/50

Women on Boards

RECONOCIMIENTO POR SER UNA
ENTIDAD PÚBLICA CON 3 MUJERES
INDEPENDIENTES EN SU COMITÉ TÉCNICO

4.82/5.00

ÍNDICE DE SATISFACCIÓN DE
INQUILINOS

83.2%

ÍNDICE DE SATISFACCIÓN NPS DE
COLABORADORES

2,884

HORAS DE CAPACITACIÓN A LOS
COLABORADORES

Estimados lectores, Con orgullo y entusiasmo les comparto el **Informe Anual de Sostenibilidad 2024 de Fibra Educa.**

Fue un año que nos permitió reafirmar nuestra estrategia de crecimiento, consolidar nuestra posición en el mercado y avanzar en nuestras metas de sostenibilidad. Cada uno de estos logros es un paso firme hacia nuestro propósito de **contribuir al desarrollo educativo en México con infraestructura de calidad.**

Validación de nuestra tesis de inversión

Durante este año, llevamos a cabo dos operaciones de adquisición de inmuebles educativos. Adquirimos una propiedad en el Estado de México con una operación educativa subyacente sana y con potencial de crecimiento de Área Bruta Rentable e, incorporamos cinco propiedades de un grupo educativo que no había sido parte de la historia de Fibra Educa a la fecha, *Lottus Education*. Nos enorgullece haber cerrado la transac-

ción con uno de los operadores con más alto crecimiento en el sector y estándares alineados con nuestros objetivos de calidad de inmuebles.

Esta última operación generó, además, un hito en nuestra estrategia al diversificar nuestra huella geográfica, ampliando la oferta académica del país a través de nuestros inquilinos, mediante la formación de estudiantes que buscan trabajar en sectores dinámicos, como el sector manufacturero industrial, además de sumar nuevas marcas a nuestro portafolio.

Estos avances ratifican nuestra tesis de inversión: vemos amplias oportunidades para generar valor en el mercado en México mediante adquisiciones estratégicas en sectores dinámicos y de alta demanda.

Avenidas de crecimiento claras y sostenibles

Además de validar nuestra tesis de inversión, los logros del año nos ayudaron a reafirmar nuestra convicción en cuatro principales vías de crecimiento hacia el futuro:

- Adquirir propiedades operadas por nuestros actuales inquilinos, pero en propiedad de terceros no relacionados.
- Continuar con adquisición, conversión y expansión de activos de otras plataformas educativas.
- Responder a la demanda de nuestros operadores para ampliar la infraestructura actual, generando valor adicional dentro de nuestras propiedades.
- Explorar propiedades adyacentes con usos de suelo relacionados, que complementen nuestro enfoque educativo y amplíen el área bruta rentable.

Estamos convencidos de que una estrategia que alinee estas cuatro avenidas nos posiciona para un crecimiento sostenido en el futuro.

Compromiso con la sostenibilidad

Para nosotros, la sostenibilidad implica garantizar la viabilidad y rentabilidad del negocio a largo plazo. Estamos convencidos que invertir tiempo y esfuerzo en ella hace que nuestro portafolio sea más resiliente, lo que con el tiempo nos brindará a todos ventajas competitivas claras. Por ello, continuamos avanzando con nuestra agenda sostenible.

Este año, entre otros presentamos orgullosamente los siguientes logros:

Ambientales

- Certificamos dos inmuebles más como sostenibles en Yucatán y el Estado de México, que en conjunto suman 47,564 m². Estos, junto con los inmuebles certificados en años previos, alcanzan un total de 81,915 m² certificados. Con ello, el 15.22%* del ABR del año base 2022 cuenta con certificación sostenible, superando el SPT de 2025, establecido en 13%.
- Consumimos 275,881.8 kWh a través de energía renovable y continuamos fortaleciendo la expansión de nuestras fuentes de energía limpia a largo plazo, al generar una mayor independencia de la red eléctrica.

* El porcentaje se calcula dividiendo los 81,915 m² certificados a la fecha entre el total de 538,382 m² de ABR al cierre de 2022. Las nuevas certificaciones obtenidas y auditadas en 2024, representan el 8.83% del ABR total al cierre de 2022.

- Concluimos la primera etapa de nuestro análisis de vulnerabilidad de nuestros inmuebles al cambio climático, identificando el estrés hídrico como el principal desafío. Continuamos avanzando en estrategias de mitigación.

Sociales

- Graduamos a la primera generación de becarios del programa lanzado por nuestra Fundación Fibra Educa.
- Beneficiamos a 873 estudiantes activos con becas educativas. Siendo el 78% mujeres.
- Mantuvimos una calificación superior a 80% en el índice de satisfacción laboral de nuestros colaboradores.
- 59% de nuestros colaboradores son mujeres.

Gobierno Corporativo

- Nuestro gobierno corporativo fue evaluado nuevamente por Green Street Advisors, posicionándonos como el quinto lugar con mejor estructura de gobierno corporativo dentro de su sector, que abarca empresas de *real estate* públicas y privadas en EE.UU., Europa y Canadá.
- Recibimos el reconocimiento de 50/50 *Women on Boards* por la equidad de género en nuestro Comité Técnico, compuesto por 7 miembros, de los cuales 6 miembros son independientes y el 50% son mujeres.
- Evaluamos con un enfoque de profesionalización a nuestro Comité Técnico mediante un reconocido tercero independiente, buscando asegurarnos de que nuestro Comité esté adecuadamente conformado para tomar las decisiones que optimicen los resultados para nuestros grupos de interés. Las calificaciones globales obteni-

das oscilaron en un puntaje superior a cuatro sobre cinco puntos posibles en habilidades duras y blandas.

Cerramos el 2024 con la certeza de que estamos en el camino correcto. Nuestro portafolio es más sólido, nuestras avenidas de crecimiento están claras y nuestro compromiso con la sostenibilidad y el impacto social es más firme que nunca.

Agradezco profundamente a nuestros colaboradores, tenedores y grupos de interés por su confianza y apoyo continuo. Juntos, seguimos construyendo un futuro más prometedor para la educación en México.

Atentamente,

Raúl Martínez Solares
CEO, Fibra Educa

Fibra Educa Management, S.C. administra de manera exclusiva e internalizada todos los activos de Fibra Educa. Se encarga de prestar los servicios de administración, asesoría, operación y mantenimiento de sus inmuebles (este último por medio de un proveedor que es parte relacionada). Este administrador no cobra contraprestación alguna por los servicios que presta, sino que **el Fiduciario le entrega los fondos suficientes para llevar a cabo las funciones del negocio, siempre y cuando existan los recursos disponibles.**

De esta manera, se elevan nuestros márgenes de utilidad y eficiencia y, por consiguiente, los rendimientos para los Tenedores. No pagamos comisiones externas de ningún tipo.

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 suficientes para administrar eficientemente el Fideicomiso.
- Negociar, coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con la adquisición, financiamiento, desarrollo y cons-

trucción 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.
- Negociar las rentas y realizar el cobro de las mismas.





PRESENCIA EN ESTADOS DE LA REPUBLICA MEXICANA

20

100%

DEL PORTAFOLIO ARRENDADO



ABR (m²)

67,800
2 Propiedades
Aguascalientes

4,052
2 Propiedades
Baja California

991
1 Propiedad
Chihuahua

61,211
15 Propiedades
Ciudad de México

27,193
3 Propiedades
Coahuila

65,125
13 Propiedades
Estado de México

14,077
2 Propiedades
Guanajuato

41,911
1 Propiedad
Guerrero

65,845
3 Propiedades
Hidalgo

51,423
9 Propiedades
Jalisco

2,853
4 Propiedades
Nuevo León

843
1 Propiedad
Puebla

109,339
3 Propiedades
Querétaro

546
1 Propiedad
Quintana Roo

18,718
3 Propiedades
San Luis Potosí

3,260
1 Propiedad
Sinaloa

6,990
2 Propiedades
Sonora

6,560
3 Propiedades
Tamaulipas

2,965
2 Propiedades
Veracruz

38,000
1 Propiedad
Yucatán



Nuestra
Presencia

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

Durante 2024 adquirimos **6 propiedades** y realizamos la ampliación de **2 propiedades** existentes, **sumando 49,065 m²** al portafolio para alcanzar un total de **589,702 m²**. Estos incluyeron:



+20,604 m²

(+3) Estado de México

+3,006 m²

(+1) Tamaulipas

589,702 m²

ABR TOTAL

+23,857 m²

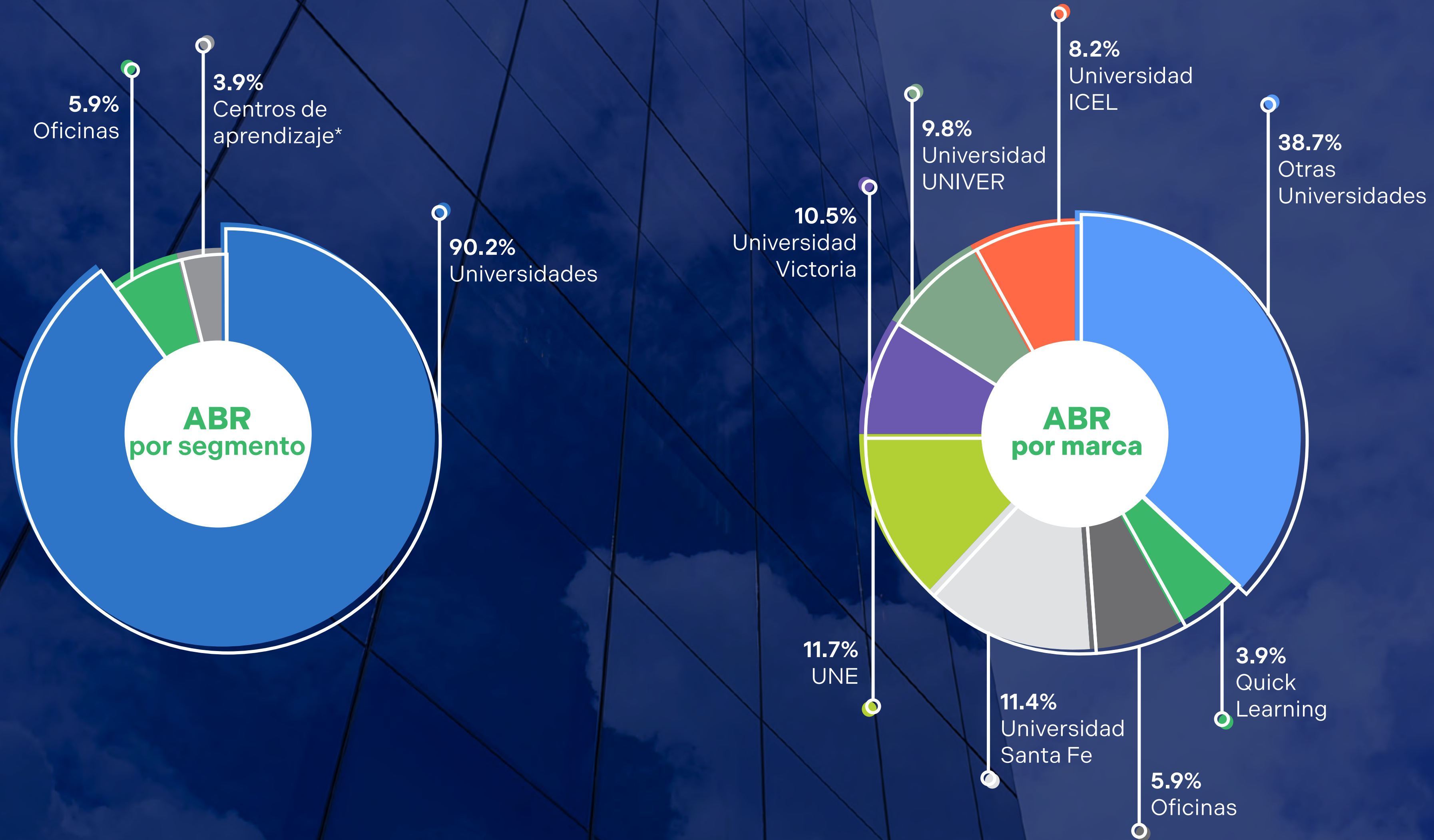
(+2) Coahuila

+1,023 m²

Expansión Querétaro

+575 m²

Expansión San Luis Potosí



* Activos inmobiliarios utilizados como centros de enseñanza de idiomas, operados bajo la marca Quick Learning.

Cifras financieras
relevantes

Estado de Resultados Integrales Consolidados Auditados.

(Cifras en miles de pesos mexicanos, excepto número de CBFIs y utilidad básica por CBFI)

Concepto	2024	2023	Variación (%)
Ingresos por arrendamiento	4,062,657	4,090,143	-0.67%
Costos de operación y mantenimiento	455,374	459,144	-0.82%
Gastos de administración	101,087	76,518	32.37%
Total de gastos	556,461	535,662	3.92%
Ganancia por ajuste en el valor razonable de las propiedades de inversión – neto	776,753	1,078,666	-28.52%
Gastos para la estrategia de sostenibilidad	(54,700)	(47,000)	16.38%
Utilidad de operación	4,228,249	4,586,147	-7.93%
Resultado de financiamiento:			
Intereses a favor	305,852	211,613	44.82%
Intereses a cargo	(681,787)	(850,735)	-19.86%
Amortización del costo de financiamiento	(10,658)	(81,455)	-86.92%
Otros (gastos) financieros – neto	(233,887)	(46,833)	NM
Total resultado de financiamiento	(620,480)	(767,410)	-19.22%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	3,607,769	3,818,737	-5.66%
Impuestos a la utilidad	-	-	-
Utilidad del periodo	3,607,769	3,818,737	-5.66%
Otras partidas integrales	21	(36)	NM
Utilidad integral neta del periodo	3,607,790	3,818,701	-5.66%
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	1,227,599,005	1,227,514,107	0.01%
Utilidad básica por CBFI	2.938899	3.110922	-5.67%



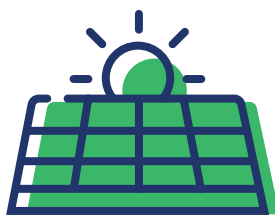
Campaña de salud preventiva para los colaboradores



Programa de Becas



Capacitación para colaboradores



Instalación de paneles fotovoltaicos



Certificación de inmuebles



Remodelación de edificios



Estrategia Sostenible

Fibra Educa
IA2024

Acerca de
este informe

Somos
Fibra Educa

Estrategia
Sostenible

Medio
Ambiente

Entorno
Social

Gobierno
Corporativo

Anexos



En Fibra Educa mantenemos un modelo de negocio sostenible, combinando una **visión rentable a largo plazo** con el compromiso de tener un impacto positivo en la sociedad y el medio ambiente. Entendemos que las decisiones que tomamos hoy no solo configuran nuestro futuro como organización, sino también el **bienestar y progreso de las generaciones venideras.**

Como la única Fibra en el país enfocada en el sector educativo, entendemos que nuestra estrategia permite que miles de jóvenes estudien en infraestructura de calidad, formándose como líderes del mañana. Esto, a su vez, contribuye al crecimiento y desarrollo económico de México, cerrando brechas de desigualdad y promoviendo la equidad.

Nuestras metas



Acerca de este informe

Somos Fibra Educa

Estrategia Sostenible

Medio Ambiente

Entorno Social

Gobierno Corporativo

Anexos

Nuestros esfuerzos se han centrado en fortalecer continuamente la equidad de género dentro de nuestro gobierno corporativo, desarrollar a nuestros colaboradores, mejorar la eficiencia operativa de nuestros inmuebles para obtener su certificación como

edificios sostenibles, migrar nuestro consumo de electricidad a energía renovable y seguir otorgando becas de nivel superior y medio superior a jóvenes en situación de vulnerabilidad económica y social, con una perspectiva de género.

En Fibra Educa reconocemos la necesidad de mantener un proceso continuo de revisión y actualización de nuestra estrategia, lo que se llevará a cabo en el futuro cercano.

13 Año base 2022.

Grupos de Interés

GRI 2-29

Renovamos nuestro sitio web para **facilitar la experiencia del usuario** y simplificar el acceso a nuestros informes y otros contenidos relevantes para nuestros grupos de interés.

Nuestro equipo mantiene una comunicación constante con los grupos de interés con el objetivo de comunicarles 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
Gobierno	En cada proceso de colocación de valores	Roadshows
	Cuando se requiera	Dirección Jurídica
	Cuando se requiera	Correo electrónico
	Cuando se requiera	Páginas de internet oficiales
Colaboradores	Cuando se requiera	Oficinas de atención ciudadana
	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 360°
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	Cuestionario de satisfacción
	Constante	Comunicación directa y juntas con la alta dirección
Comunidad	Constante	Correo electrónico
	Constante	Página web
Cadena de suministro	Constante	Correo electrónico
	Constante	Línea de denuncia
	Constante	Código de conducta ¹⁴
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

14 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.

Acerca de este informe

Somos Fibra Educa

Estrategia Sostenible

Medio Ambiente

Entorno Social

Gobierno Corporativo

Anexos

Estudio de materialidad

Seguimos reforzando la gestión de nuestros **12 temas materiales** identificados en nuestro estudio de materialidad.

Mediante el análisis de materialidad realizado en 2021 con el apoyo de un tercero independiente, Fibra Educa estableció las principales necesidades y áreas de enfoque para el Fideicomiso y sus grupos de interés. Llevamos a cabo este proceso de investigación y análisis con base en la siguiente metodología:

Temas materiales¹⁵

- 1. Gestión ambiental 7 12
 - 2. Energía y emisiones 7 12
 - 3. Evaluaciones de riesgos de sostenibilidad 16
 - 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
-
- 1 Fin de la pobreza
 - 4 Educación de calidad
 - 5 Igualdad de género
 - 7 Energía asequible y no contaminante
 - 12 Producción y consumo responsables
 - 16 Paz, justicia e instituciones sólidas

Conoce nuestra **matriz de materialidad**

15 Cada uno de los íconos junto a los temas materiales representa su vinculación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible.





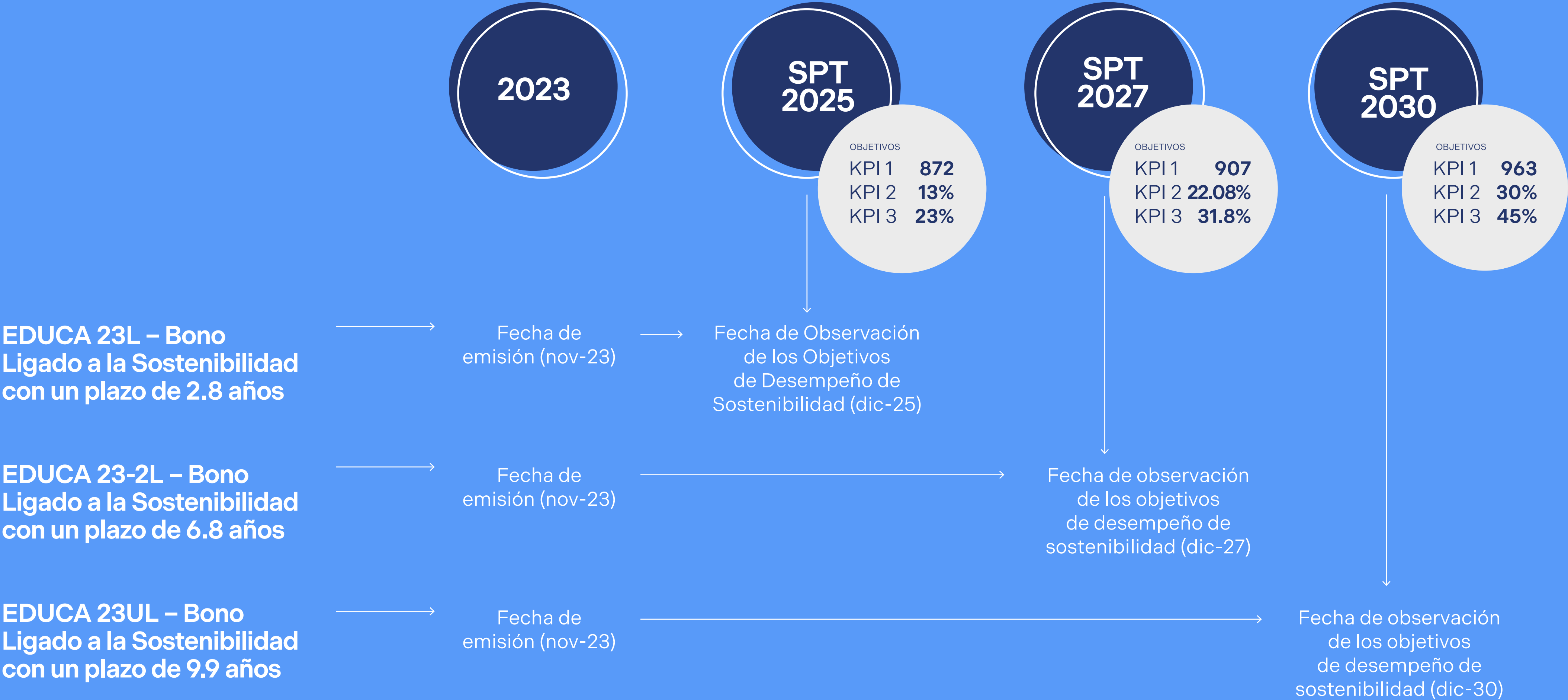
Como parte de nuestra estrategia sostenible, **reafirmamos nuestro compromiso con la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible.** En 2024, identificamos los ODS sobre los que tenemos el mayor impacto, generando resultados positivos y tangibles que refuerzan nuestra contribución a este desafío global.

ODS	Metas	Temas Materiales	Acciones 2024
	1.4	Impacto educativo en las comunidades Colaboración con inquilinos para un futuro sostenible	873 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. \$54.7 millones donados por el Fideicomiso al programa de Becas Educativas.
	4.3 4.a 4.5 4.b	Impacto educativo en las comunidades Programa de bienestar para colaboradores	1era generación de graduados del Programa de Becas Educativas. 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. 75.9 horas de capacitación en promedio por colaborador. 72% de los colaboradores recibieron capacitación sobre el Código de Conducta. 76% de nuestros colaboradores cuenta con un plan de vida y carrera.
	5.1 5.2 5.5	Impacto educativo en las comunidades Programa de bienestar para colaboradores	59% de nuestro equipo son mujeres. 43% de nuestro Comité Técnico está conformado por mujeres. 78% de las becas que otorgamos este año fueron para mujeres.
	7.2 7.3	Gestión ambiental Energía y emisiones Cambio climático Colaboración con inquilinos para un futuro sostenible Adquisiciones sostenibles	2 sistemas fotovoltaicos nuevos con una capacidad instalada de 275.4 kWp. 15.22% del ABR ¹⁶ del año base (2022) ha sido certificada como sostenible. Instalación de luminaria LED.
	12.2 12.6	Gestión ambiental Energía y emisiones Cambio climático Agua Colaboración con inquilinos para un futuro sostenible Adquisiciones sostenibles	6 proyectos inmobiliarios arrendados con nuevas cláusulas sostenibles. 7,115.50 kg de residuos no peligrosos reciclados en el año, evitando así 4,796.4 kg de CO ₂ equivalente. Implementación de impermeabilización y envolventes térmicos. 1,296.0 L/m ² ahorrados gracias a la instalación de un sistema de riego por aspersión automatizado. 8,932.9 litros de agua aprovechados por captación de agua pluvial y plantas de tratamiento residual. Publicamos nuestro informe anual de sostenibilidad. Participamos en el cuestionario AMAFORE.
	16.5 16.6 16.7 16.10	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	Reportamos nuestro desempeño financiero de manera trimestral y anual de acuerdo con la legislación mexicana. 99% de participación de los inquilinos en nuestro Cuestionario de Satisfacción, con un índice de satisfacción de 4.82/5.00. 0 denuncias por incumplimientos al Código de Conducta. 86% de miembros independientes en nuestro Comité Técnico. 1ra etapa de nuestro Análisis de Vulnerabilidad al Cambio Climático completada bajo la metodología del estándar TCFD ¹⁷ .

16 Esto representa un avance del 50.7% del ABR comprometido para 2030, equivalente a 161,514.6 m².

17 Task Force on Climate-Related Financial Disclosures.

Bonos vinculados a la sostenibilidad



KPI 1
Otorgamiento de becas a población en vulnerabilidad económica

KPI 2
ABR Certificada como Sostenible

KPI 3
Consumo energético proveniente de fuentes renovables

En mayo de 2023, publicamos un Marco de Financiamientos Vinculados a la Sostenibilidad. Este marco establece indicadores clave de desempeño (KPIs) y objetivos de desempeño en sostenibilidad (SPTs), alineados con principios internacionales como los de la *International Capital Markets Association* (ICMA) y la *Loan Market Association* (LMA).

Nos permite conectar el desempeño sostenible con el financiamiento del negocio, en línea con los intereses de nuestros grupos de interés.

Utilizamos este marco para emitir tres bonos sostenibles. Aunque cada uno tiene sus propios vencimientos y características, todos están vinculados a tres indicadores clave de desempeño (KPIs)¹⁸ que seleccionamos cuidadosamente para tener el mayor impacto positivo en la sociedad y el medio ambiente.

18 Los cuales cuentan con un Aseguramiento Limitado emitido por Galaz, Yamazahi, Ruiz Urquiza, S.C., Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Para conocer a detalle las metodologías, racionales y condiciones de cumplimiento para cada uno de los KPIs, favor de revisar el [marco de la emisión](#).



KPI 1
Otorgamiento de Becas a Población en Vulnerabilidad Económica

A través de la Fundación Fibra Educa, establecimos un programa de becas educativas para poblaciones vulnerables, especialmente mujeres, en colaboración con nuestros inquilinos. La educación universitaria en México puede aumentar el ingreso promedio de una persona en un 88% en comparación con quienes solo completan la educación media superior, generando beneficios significativos para los becarios y sus comunidades.

Nuestro programa de becas, que destina cuando menos el 70% de las becas a mujeres, busca promover la equidad de género y la movilidad social. De acuerdo con la ONU Mujeres, “la educación de la mujer tiene un efecto multiplicador en la sociedad con beneficios que se transmiten a su familia, su comunidad y más allá. Es muy probable que una mujer invierta sus ganancias en su familia. Además, una mujer educada está mejor equipada para educar a sus propios hijos y es más probable que envíe a sus hijos a la escuela. Esto contribuye a mejorar las tasas de educación, el crecimiento económico y el desarrollo a largo plazo”.¹⁹

Este KPI se define como el número de becas activas otorgadas a población en vulnerabilidad económica al cierre de cada año, tomando como referencia el año 2021 y con el objetivo de alcanzar el SPT de 973 becas activas para 2030.

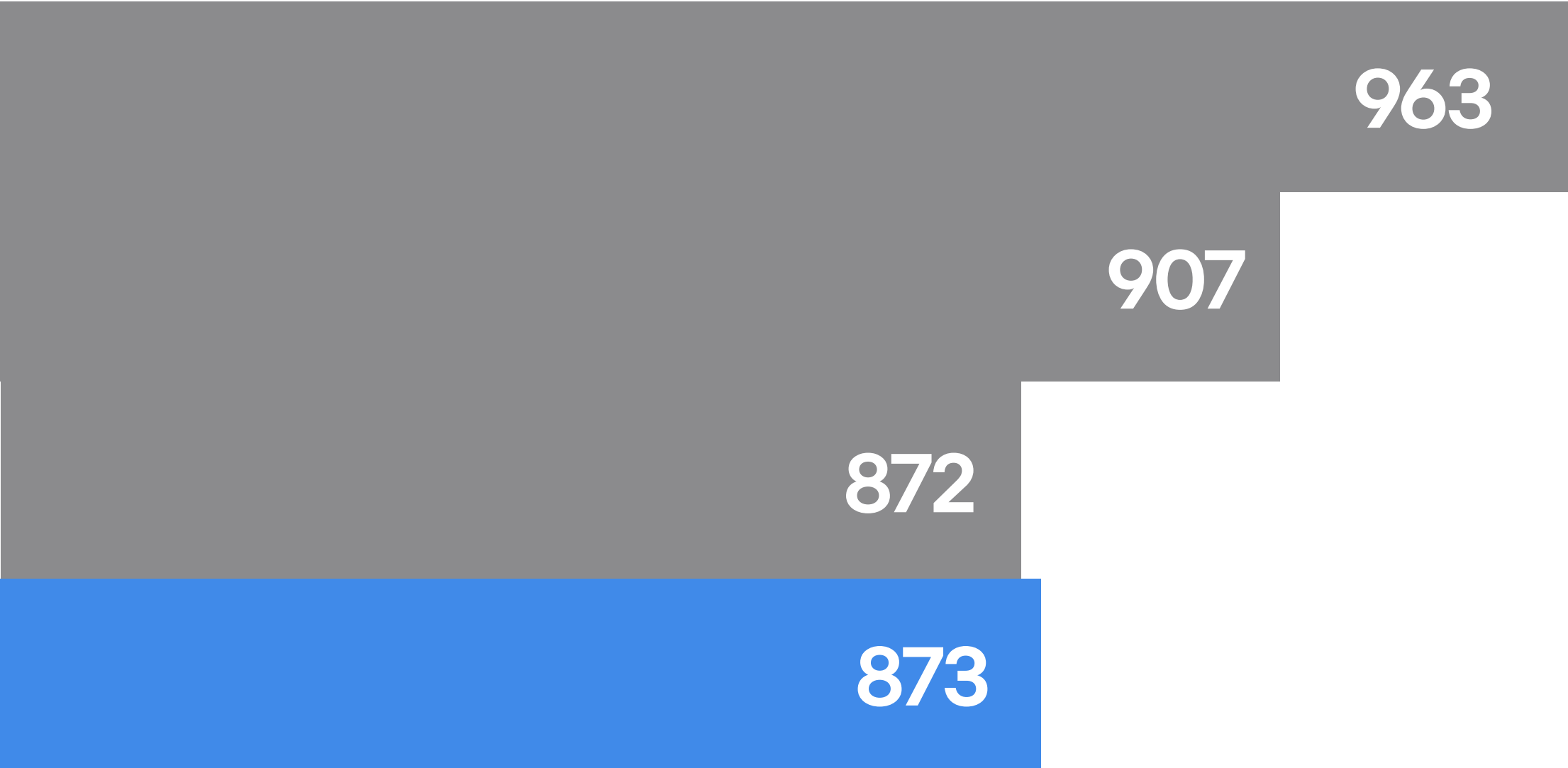
Becas activas otorgadas a población en Vulnerabilidad Económica
Año base: 2021

SPT 2030

SPT 2027

SPT 2025

Logro 2024



¹⁹ Programa de Segunda oportunidad educativa de ONU Mujeres (BHP Foundation)

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 m². El ABR comprometida a certificar es de un total de 161,514m², lo que representa el 30% del ABR reportada en el año base.

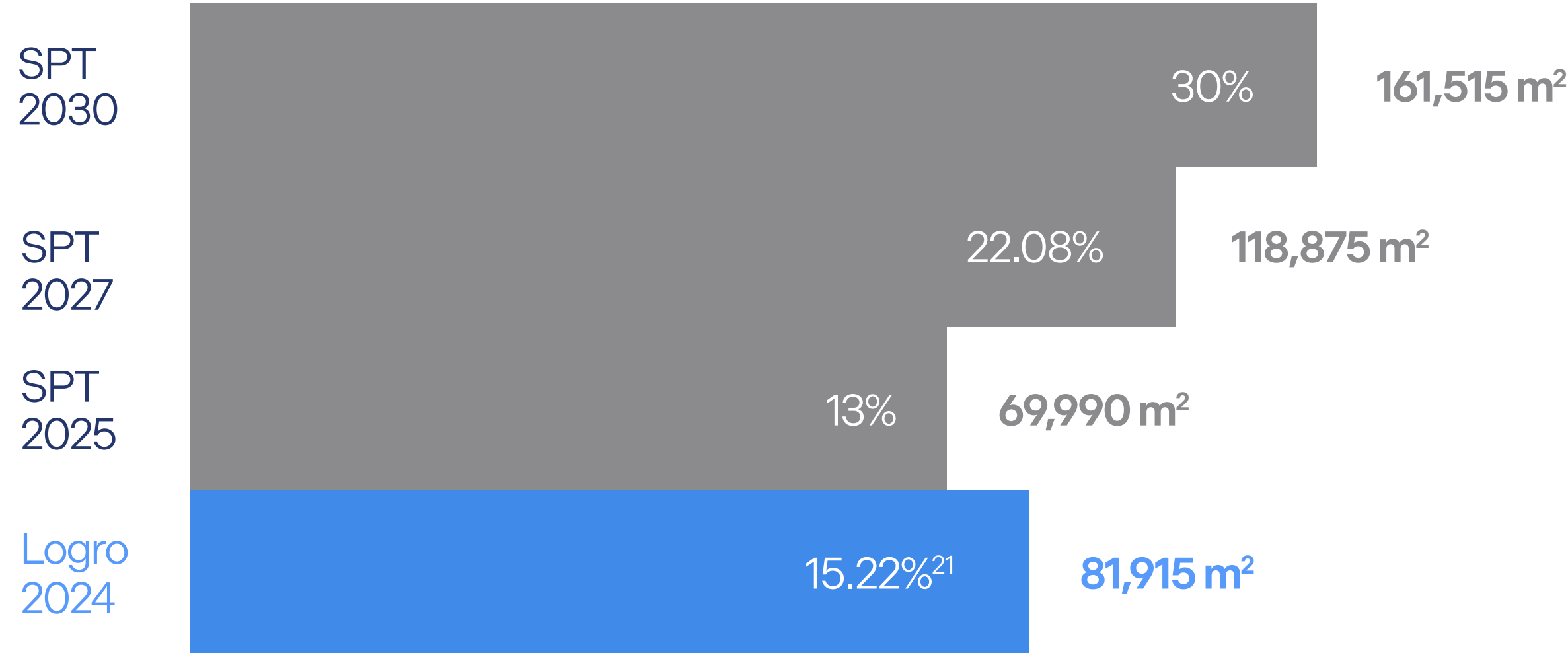
De estos 161,514 m², se busca que el 50% (80,757 m²) obtenga la certificación *EDGE Advanced*, mientras que el otro 50% se certifique bajo esquemas como *EDGE*, *LEED*, o *BOMA Best*. Aunque estas certificaciones no son completamente equivalentes, todas se consideran de un nivel ambicioso y alineadas con los estándares de sostenibilidad establecidos.

20 Porcentaje de m² certificados como sostenibles respecto al ABR reportada en el año base 2022.

21 El porcentaje se calcula dividiendo los 81,915 m² certificados a la fecha entre el total de 538,382 m² de ABR al cierre de 2022. Del total certificado, 47,564 m² corresponden a nuevas certificaciones obtenidas y auditadas en 2024, lo que representa el 8.83% del ABR total al cierre de 2022.

* 47,564 m² certificados como Edge Advanced fueron auditados para 2024.

ABR certificada como sostenible (m²)²⁰
Año base: 2022



ABR certificada con *EDGE Advanced* (m²)



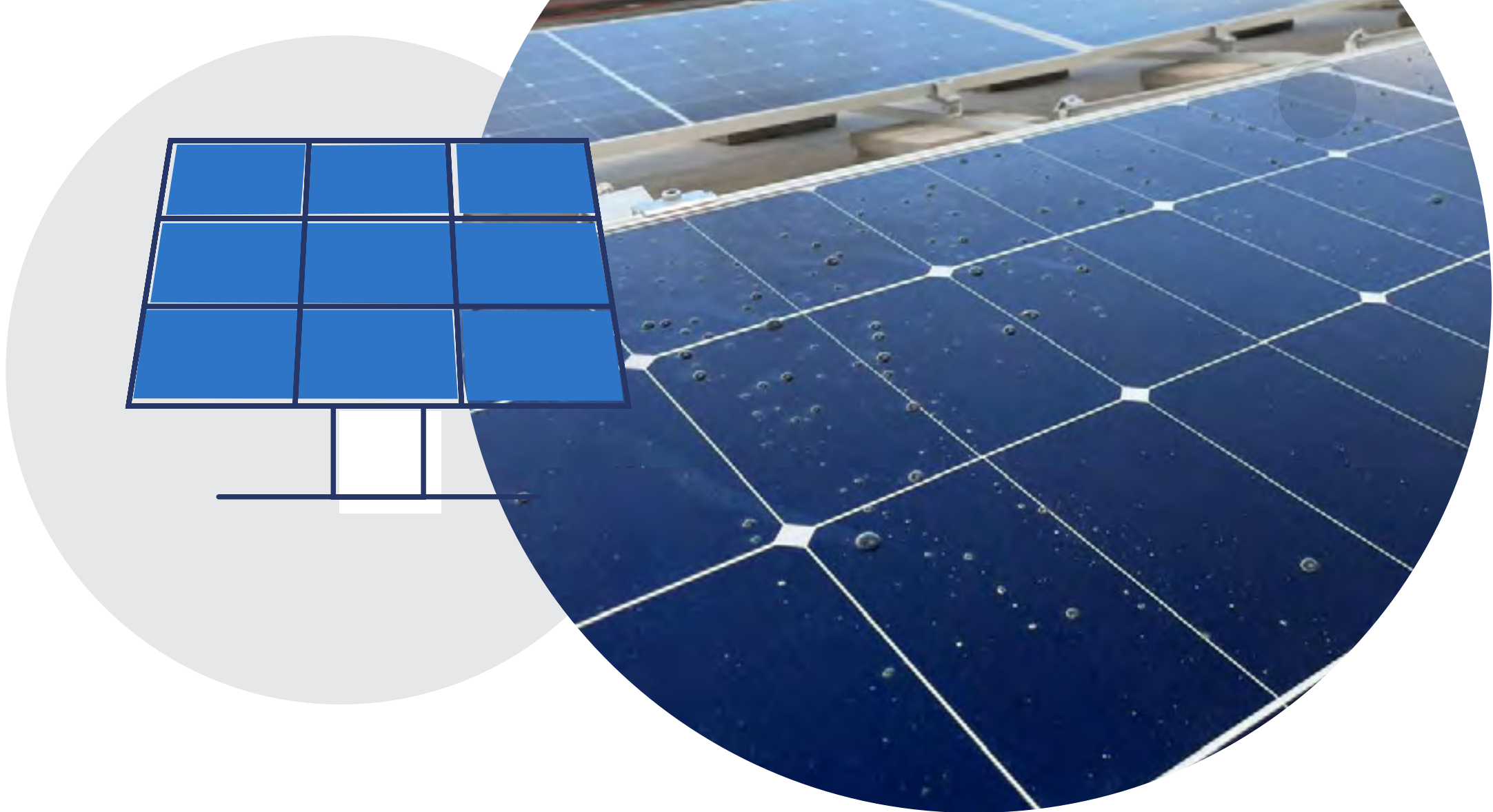
KPI 3
Consumo Energético Proveniente de Fuentes Renovables

Comprometidos con los objetivos del Acuerdo de París, hemos planteado el objetivo al 2030 migrar hacia el uso de fuentes de energía renovables, para disminuir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI). Con esto se contribuye a lograr el objetivo de mantener el aumento de la temperatura mundial en este siglo muy por debajo de los 2°C por encima de los niveles preindustriales, y proseguir los esfuerzos para limitar aún más el aumento de la temperatura a 1.5°C.

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. El objetivo es que para el 2030 el 45% del consumo energético del año base (2022), provenga de fuentes renovables.

Para conocer la iniciativa a detalle, favor de ver [Energía y emisiones](#).

Continuamos con la instalación de nuevos sistemas fotovoltaicos en diversos inmuebles. Con estas incorporaciones, junto con las ya operativas, prevemos alcanzar nuestras metas de generación renovable en 2025.



Consumo energético proveniente de fuentes renovables

SPT 2030

45%

1,439,535.2 kWh

SPT 2027

31.80%

1,017,271.5 kWh

SPT 2025

23%

735,762.4 kWh

Logro 2024

8.62%

275,881.8 kWh





Medio Ambiente

GRI 3-2

Evolucionamos la infraestructura de nuestros inmuebles constantemente, priorizando el uso eficiente y responsable de los recursos naturales. Promovemos la transparencia y fomentamos prácticas que protegen y preservan el medio ambiente con nuestros inquilinos, sensibilizándolos cada vez más a través de nuestros procesos internos. Este enfoque nos permite impulsar la mejora continua en nuestra gestión ambiental, asegurando un impacto positivo actual y futuro.

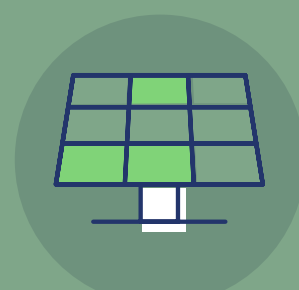
Temas materiales



Gestión ambiental



Cambio climático



Energía y emisiones



Agua

Principales acciones 2024:

Certificaciones sostenibles:
Sumamos dos inmuebles adicionales certificados como sostenibles con *EDGE Advanced*, con un ABR total de **47,564 m²**.

Energía solar:
275,881.8 kWh consumidos a través de fuentes renovables.

Análisis de riesgos:
Primer análisis de riesgos físicos con base en TCFD, con un alcance del **91.7%** del portafolio.

Gestión de residuos:
Se gestionaron **7,115.50 kg** de residuos con el programa en la Universidad Victoria Viaducto en Ciudad de México en Ciudad de México, logrando evitar 4,796.4 kg de CO₂.

Reconocimiento:
La Universidad Victoria Viaducto fue uno de los **tres mejores proyectos** sostenibles en los GRI AWARDS MÉXICO 2024.

Plan a futuro:

Seguiremos sensibilizando a nuestro equipo e inquilinos para poder preservar la sostenibilidad de nuestro negocio, entendiendo que no lo hacemos por un tema de tendencia, sino que realmente aumenta la rentabilidad de nuestros activos y mejora las condiciones del planeta.

Nuestro análisis de exposición a riesgos climáticos físicos nos permitirá desarrollar y priorizar medidas de mitigación y adaptación desde un enfoque financiero, adoptando soluciones efectivas, rentables y alineadas con nuestro modelo de negocio.

Gestión ambiental

GRI 2-23, 2-24, 3-3

Focalizamos nuestra estrategia en la adquisición, estabilización y gestión de inmuebles existentes destinados predominantemente al sector educativo. Esto significa que el consumo de recursos en los inmuebles está asociado estrechamente con estudiantes, resultando en un bajo impacto ambiental debido a los horarios de operación y consumo no intensivo de nuestros arrendatarios en instituciones educativas. No obstante, llevamos a cabo diversas iniciativas para contribuir al uso responsable de los recursos, como la electricidad y el agua, partiendo de mantener la medición del 100% de estos.

A efecto de lo observado por el monitoreo de los consumos de electricidad en algunas universidades, a partir de 2023, se diseñó el plan de transición energética a fuentes limpias, logrando un menor impacto en la huella ambiental del Alcance 3 de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero. Esto, con el objetivo de mitigar las emisiones generadas por la operación de los inmuebles.

Con base en nuestro Plan de Acción, en 2024 trabajamos en identificar y comenzar a estructurar un plan de gestión de riesgos de sostenibilidad y el desarrollo de una política ambiental, además de los esfuerzos para obtener la certificación ambiental EDGE “Excellence in Design for Greater Efficiencies” (Certified y Advanced) en algunos de nuestros inmuebles. Con esta certificación, demostramos la eficiencia de los recursos

hídricos, eléctricos y en materiales embebidos para la construcción que se consumen en las Propiedades de Inversión.

Contamos con criterios específicos para cada procedimiento de selección de activos en términos de los KPIs sostenibles ambientales con los que estamos comprometidos a través de nuestros bonos sostenibles. Los inquilinos cuentan con cláusulas contractuales con criterios sostenibles, lo que formaliza su compromiso con nuestras prácticas.



Certificaciones

GRI CRE8

A partir de 2023, nos comprometimos a certificar ambientalmente el 30% del ABR reportado al cierre de 2022 para 2030:

- Esta área es equivalente a 161,514 metros cuadrados.
- Dentro del ABR a certificar, 80,757m² deberán contar con certificación *EDGE Advanced* para 2030.
- Estipulamos objetivos intermedios de corto y mediano plazo: certificar el 13% para 2025 y el 22.08% para 2027 del ABR reportado al cierre de 2022.

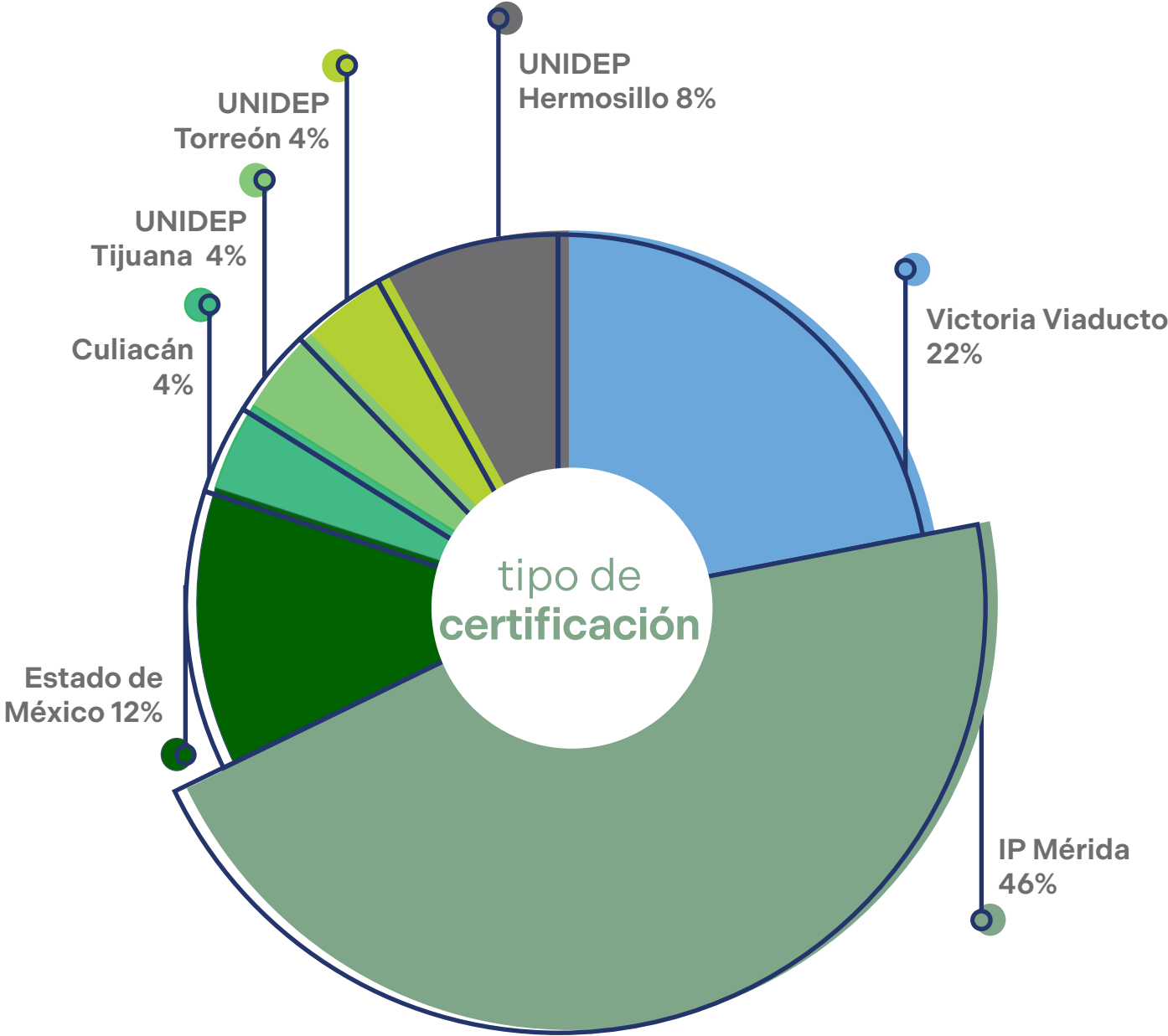
Superamos el SPT del 2025

En el último trimestre de 2024, certificamos con *EDGE Advanced* dos inmuebles: el primero ubicado en Mérida y el segundo en el Estado de México, sumando un total de ABR de 47,564 m² entre ambos.

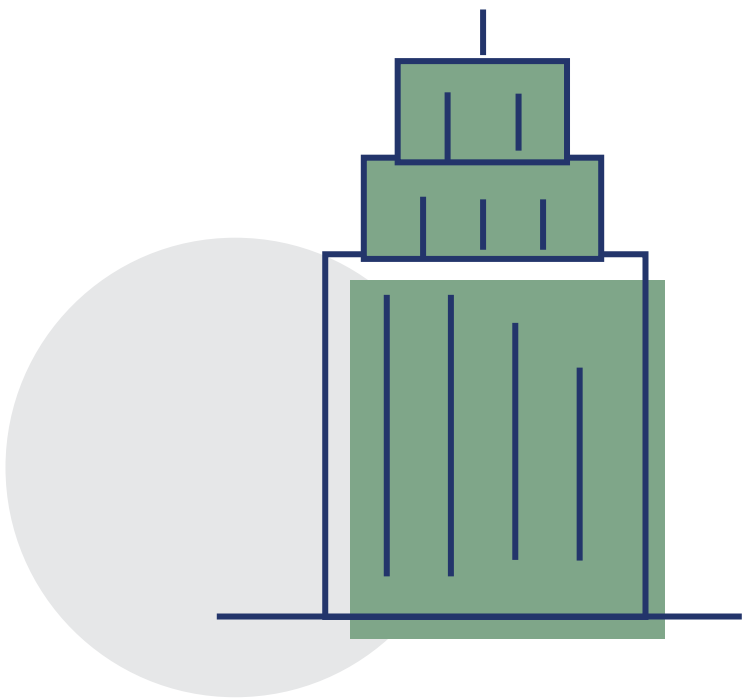
Con estos nuevos inmuebles, y sumando los cinco certificados en años anteriores, alcanzamos un total de siete inmuebles certificados sobre nuestra línea base de 2022, con un ABR acumulado de 81,915 m².

Como resultado de esto, logramos:

- Certificar ambientalmente el 15.22%²³ del ABR del año base (2022), superando el SPT del 2025, que establece la certificación del 13% del ABR del año base.
- Certificar 78,655 m² con *EDGE Advanced*, acercándonos a la meta de 80,757 m² comprometida para 2030.



3,260 m²
ABR certificada
UNIDEP Culiacán



78,655 m²
ABR certificada

3,336 m²
UNIDEP Torreón

3,451 m²
UNIDEP Tijuana

6,516 m²
UNIDEP Hermosillo

17,788 m²
Victoria Viaducto

38,000 m²
IP Mérida

9,564 m²
UNE Ecatepec

23 Esto representa un avance del 50.7% del ABR comprometida para el 2030, equivalente a 161,514.6 m².

Condiciones de certificación

Para obtener la certificación EDGE, un edificio debe demostrar una reducción mínima del 20% en el consumo de energía, agua y carbono incorporado en los materiales en comparación con un edificio estándar. La certificación *EDGE Advanced* requiere una reducción aún mayor, con un ahorro mínimo del 40% en energía, además de cumplir con los requisitos de reducción mínima del 20% en agua.

Los retos en el camino

Las dos propiedades certificadas este año corresponden a edificios existentes, lo que requirió un esfuerzo significativo en el análisis de mejoras, la implementación de tecnologías renovables y la integración de sistemas automatizados para adaptar los inmuebles y cumplir con los estándares de certificación.

Estos logros fueron posibles gracias a la sensibilización de nuestro equipo e inquilinos. Comenzamos a ver los resultados de tener cláusulas contractuales con criterios sostenibles, que han incentivado la cooperación en nuestras iniciativas ambientales. Además, mantuvimos un enfoque transversal interno que impulsó la colaboración y compromiso de cada una de las áreas, reflejando un avance significativo hacia una operación más sostenible y con una mejor gestión de recursos.

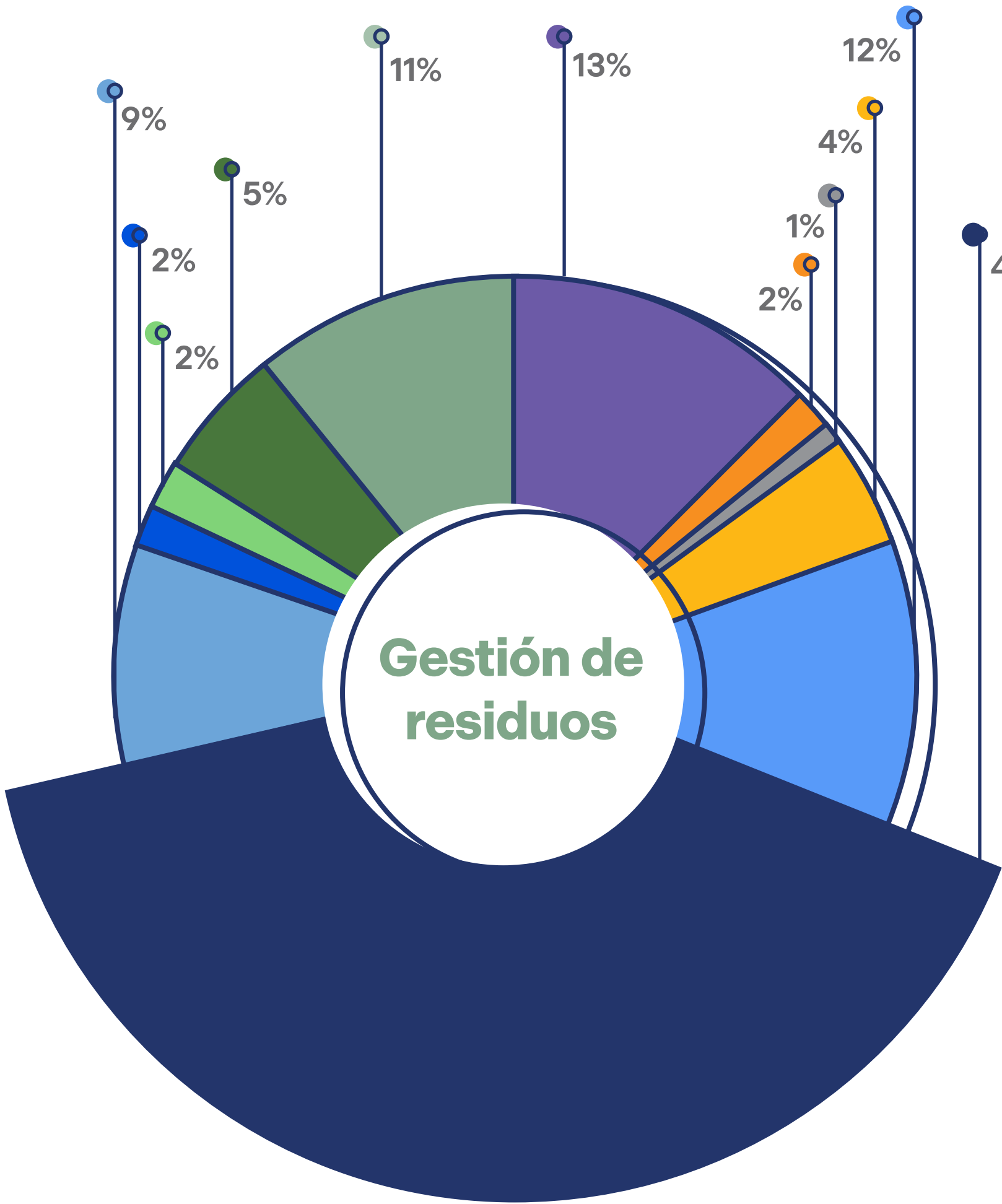


Residuos

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

Dada la naturaleza de la operación de nuestros inquilinos, no se generan residuos peligrosos o de manejo especial en los inmuebles educativos. No obstante, desde 2023, la Universidad Victoria Viaducto en la Ciudad de México implementó un programa de recolección y separación periódica de residuos. El inmueble conforma un ABR de 17,788 m² (3.02% del ABR total).

Esta iniciativa se enfoca en la gestión de residuos sólidos urbanos, principalmente envases post-consumo de cartón, multicable (Tetrapak) y PET. Los residuos son registrados en bitácoras, y su separación y recolección se llevan a cabo con la asesoría de un experto. Además, para promover la economía circular, se realiza la clasificación de materiales como cartón y fierro, los cuales se comercializan para la adquisición de insumos necesarios para el manejo adecuado de los residuos de envases y empaques.



Se evitaron **4,796.4 kg** de CO₂ equivalente como resultado de la gestión de residuos de Universidad Victoria.

Residuos reciclados	Kg	Kg CO ₂ x Kg residuos	Kg CO ₂ evitados
PET	917.00	1.87	1,714.79
PEAD	108.30	1.33	144.04
Aluminio	81.80	6.90	564.42
Hojalata	307.10	1.50	460.65
Multicable	820.70	0.86	705.802
Cartón	2,838.00		0.00
Fierro	614.00		0.00
BOPP	141.40	1.31	185.234
Vidrio T	142.60	0.17	24.242
PEBD	366.60	1.29	472.914
Papel	778.00		0.00
TOTAL	7,115.50		4,796.4

Durante 2024, Universidad Victoria Viaducto logró evitar **7,115.50 kg** de residuos.

Cambio climático

GRI 3-3, 201-2

Riesgos físicos climáticos

Es cada vez más importante para nosotros identificar y gestionar los riesgos de sostenibilidad que puedan tener un impacto significativo en nuestra reputación y rentabilidad a largo plazo. Una gestión adecuada de estos nos permitirá mitigar posibles daños al medio ambiente, mejorar las relaciones con los grupos de interés, garantizar el cumplimiento normativo y ético, así como fortalecer la resiliencia frente a crisis y cambios en el entorno empresarial y regulatorio.

Con el compromiso de medir el impacto financiero de los riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático, y en línea con los requerimientos de divulgación de la norma NIIF S2, emitida por El Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB), en 2024 llevamos a cabo un análisis de exposición a riesgos físicos agudos y crónicos. Lo llevamos a cabo con base en el marco de referencia *Task Force on Climate-Related Disclosures* (TCFD), que analiza los niveles de impacto por escenarios climáticos, con un especialista internacional. Este estudio de riesgos tuvo un alcance del

91.7% de los activos del portafolio actual, y no el 100%, dado que adquirimos inmuebles después de haberlo realizado.

Los resultados nos mostraron que nuestros riesgos principales son el **estrés hídrico, las tormentas convectivas severas y el estrés térmico**. También monitoreamos riesgos como inundaciones fluviales, ciclones tropicales, precipitaciones extremas, incendios forestales, inundaciones costeras y estrés por frío.

Riesgos climáticos
físicos **evaluados**
en el 91.7%
del portafolio



Nuestra estrategia a futuro contempla la finalización del **Análisis de Vulnerabilidad al Cambio Climático**, alineado con los principios del TCFD y en cumplimiento de las directrices de divulgación de la norma NIIF S2, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB).

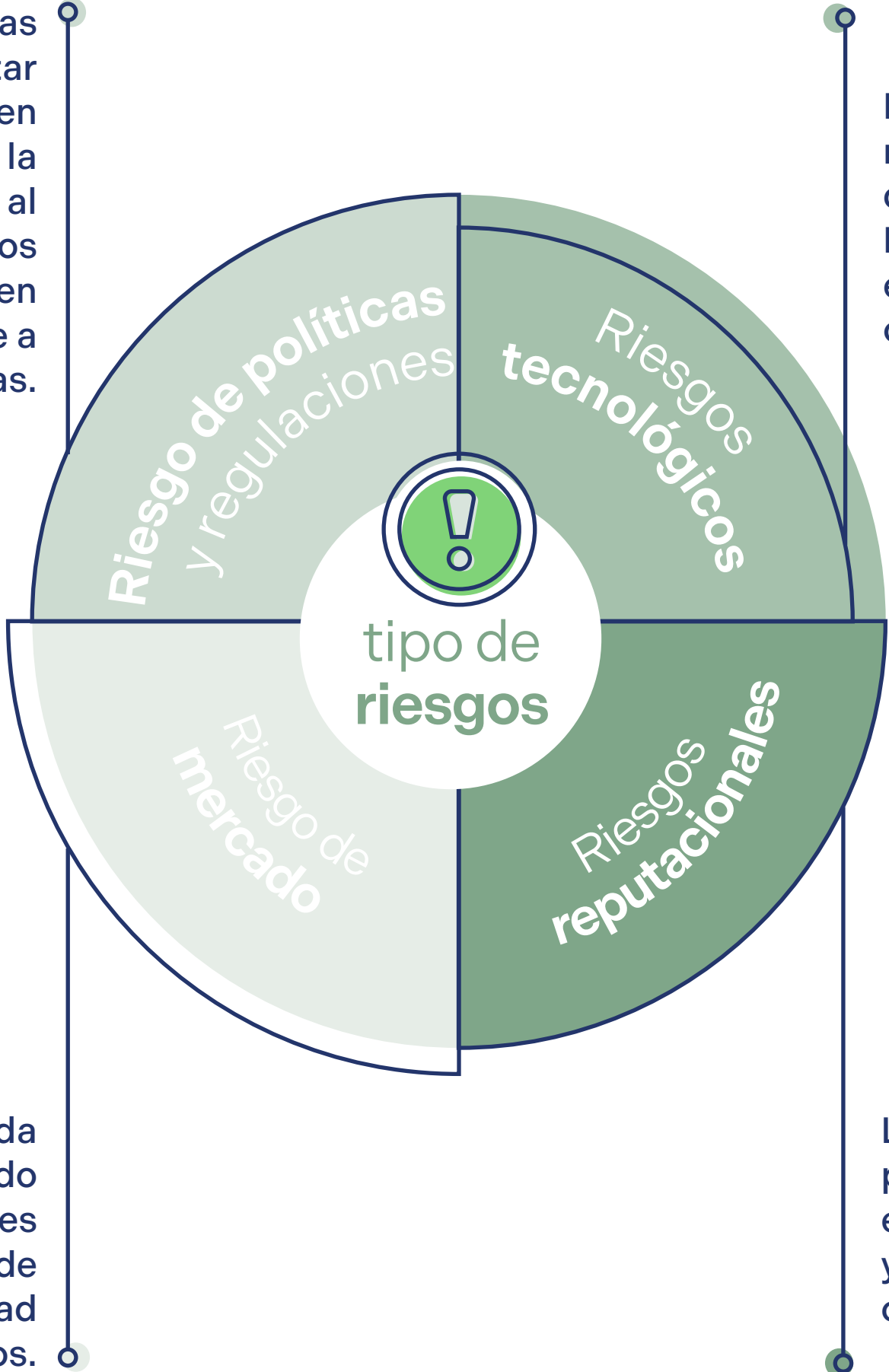
Para ello, partimos de la primera etapa, que consistió en el análisis de exposición a riesgos físicos, y avanzaremos hacia la evaluación de la vulnerabilidad de los inmuebles prioritarios con base en las medidas actualmente implementadas. Posteriormente, analizaremos los impactos económicos y, finalmente, realizaremos un análisis de riesgos y oportunidades de transición. Esto nos permitirá fortalecer la resiliencia y adaptación al cambio climático, asegurando la viabilidad y rentabilidad de nuestro modelo de negocio.

Para conocer más sobre el tema, favor de visitar la sección **Gestión de riesgos de sostenibilidad**.

El análisis de riesgos y oportunidades de transición que llevaremos a cabo evaluará los siguientes cuatro tipos de riesgos:

Cambios en las leyes y políticas ambientales que puedan afectar a las empresas que no se adapten rápidamente. Por ejemplo, la implementación de impuestos al carbono o la prohibición de ciertos productos y servicios pueden impactar significativamente a industrias específicas.

Cambios en la oferta y demanda de productos y servicios debido a la preferencia por opciones más sostenibles. Esto puede afectar los precios y la viabilidad de ciertos negocios.



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 gases de efecto invernadero (GEI) y los cambios correspondientes en el clima:

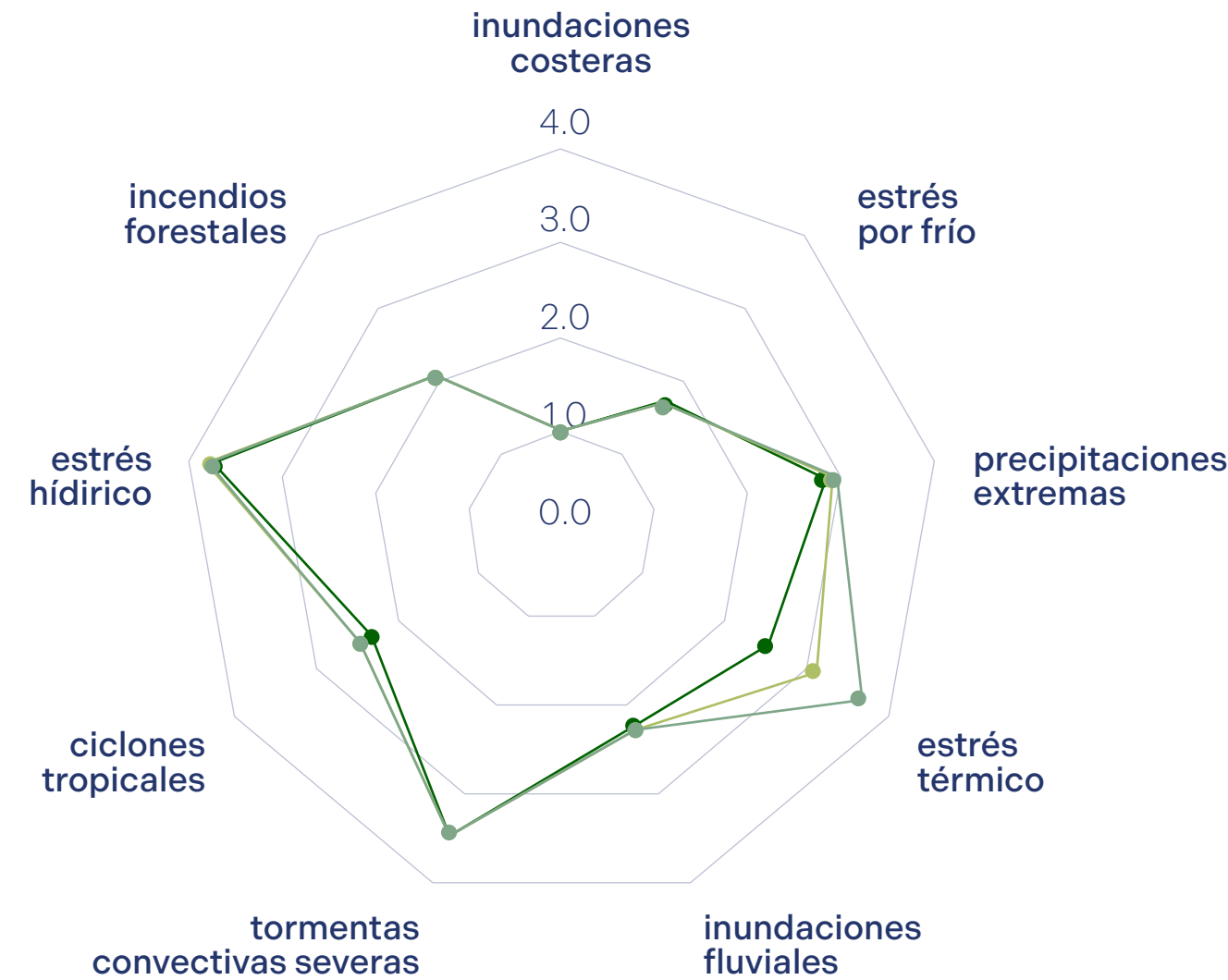
- Un escenario de GEI intermedio (SSP2-4.5) en el cual las emisiones de CO₂ se estabilizan y comienzan a disminuir a mediados de siglo, y
- Un escenario de GEI alto (SSP3-7.0) en el cual las emisiones de dióxido de carbono (CO₂) se duplican aproximadamente con respecto a los niveles actuales para 2100.
- Los resultados se promediaron en periodos de 20 años para tener en cuenta la variabilidad natural del sistema climático.

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

	Inundaciones costeras	Estrés por frío	Precipitaciones extremas	Estrés térmico	Inundaciones fluviales	Tormentas convectivas severas	Ciclones tropicales	Estrés hídrico	Incendios forestales
SSP2-4.5									
PERIODO 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									
PERIODO 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

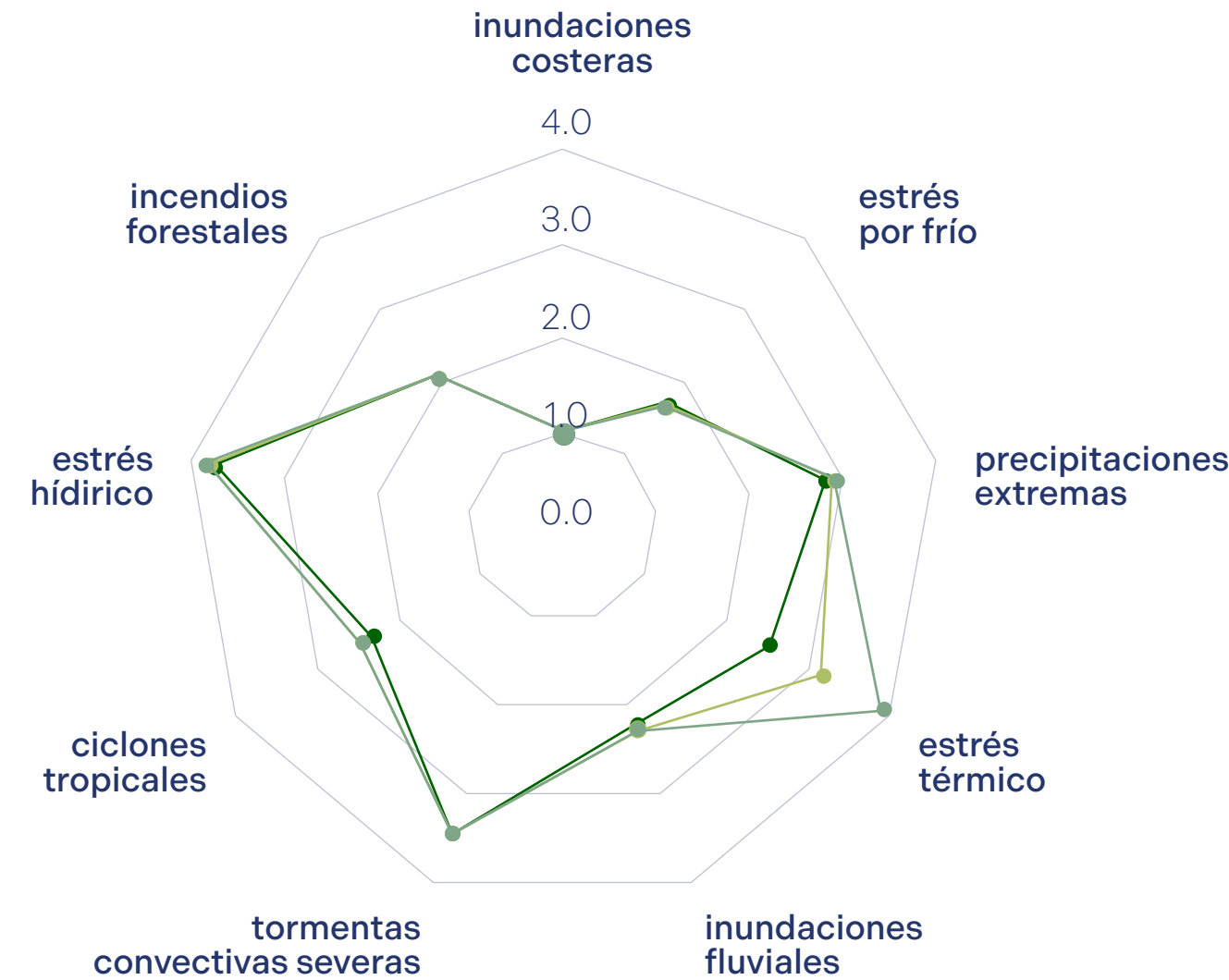
Calificación promedio riesgos físicos SSP2-4.5

- Año base
- 2030
- 2050



Calificación promedio riesgos físicos SSP3-7.0

- Año base
- 2030
- 2050

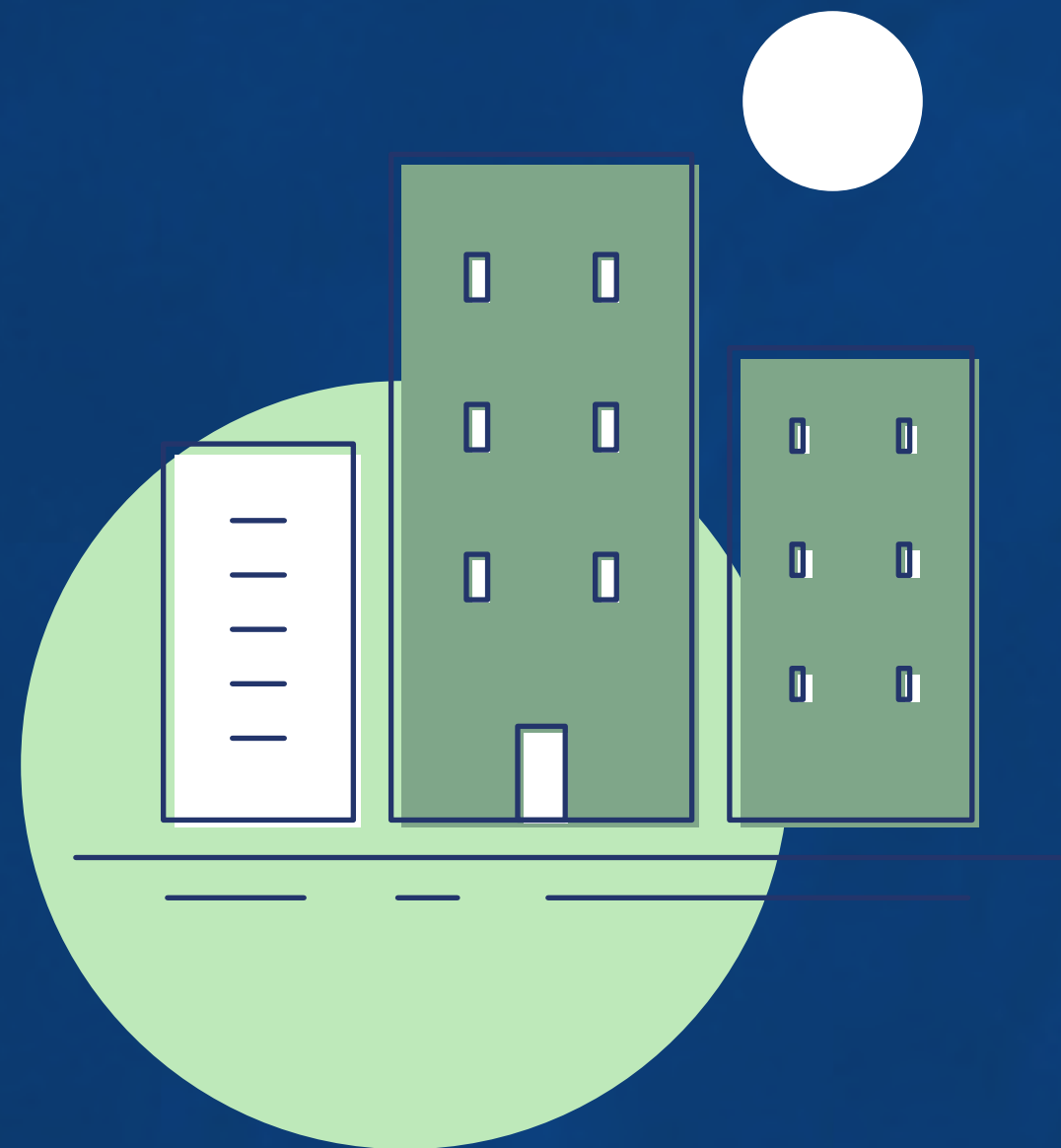




Porcentaje de inmuebles con riesgo en el periodo base
(Periodo base 2023²⁴)

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%

24 El estudio fue realizado en 2023 y la modelización climática tomó el periodo de 1995-2014 como referencia histórica.



25 Al integrar tecnologías renovables como sistemas fotovoltaicos de generación distribuida, disminuye la presión y uso sobre los recursos hídricos y las presas hidroeléctricas del país. Esto contribuye a diversificar las fuentes de energía en nuestro Portafolio y a reducir la vulnerabilidad ante sequías prolongadas o el desplazamiento de las comunidades. Ante este riesgo, hemos implementado y continuaremos implementando sistemas fotovoltaicos, asegurando que en el futuro nuestros inmuebles puedan contar con una fuente de energía sostenible.

86%

de los activos se encuentran en zonas de muy alto riesgo de **estrés hídrico**²⁵, lo que indica una necesidad de estrategias de gestión hídrica y mitigación.

27%

de los activos presentan un riesgo muy alto de **inundaciones interiores**, mientras que el **45%** está en áreas de bajo riesgo, indicando variabilidad en la exposición.

92%

de los activos están en riesgo medio ante **incendios forestales**, el **5%** en zonas de muy alto riesgo requiere planes de contingencia específicos.

65%

de los activos enfrenta un riesgo muy alto debido a **tormentas convectivas severas**, lo que resalta la importancia de medidas preventivas frente a fenómenos meteorológicos extremos.

71%

de los activos se encuentran en zonas de riesgo medio ante **ciclones tropicales**, aunque un **26%** (alto y muy alto) podría enfrentar impactos significativos.

100%

de los activos están en zonas de bajo riesgo de **inundaciones costeras**.

36%

(sumando riesgo alto y muy alto) de los activos requieren mayor atención para prevenir **impactos por estrés térmico** en la infraestructura.

77%

de los activos están en riesgo alto debido a **precipitaciones extremas**, lo que subraya la necesidad de mejorar la infraestructura pluvial.

94%

(sumando riesgo bajo y medio) de los activos presentan riesgos manejables relacionados con el **estrés por frío**, con una exposición mínima al riesgo alto.

Estrés hídrico

Periodo base (2024)

Tormentas convectivas

Periodo base (2024)²⁶

Estrés térmico

Periodo base (2024)

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



Riesgo: Estrés hídrico

de inmuebles por calificación de riesgo

	Riesgo	Periodo base	2030	2050
SSP2-4.5	1	3	1	3
	2	3	5	2
	3	3	1	3
	4	57	59	58
SSP3-3.7	1	3	1	1
	2	3	4	4
	3	3	3	1
	4	57	58	60

Riesgo: Tormentas convectivas

de inmuebles por calificación de riesgo

	Riesgo	Periodo base	2030	2050
SSP2-4.5	1	2	2	2
	2	9	9	9
	3	12	12	12
	4	43	43	43
SSP3-3.7	1	2	2	2
	2	9	9	9
	3	12	12	12
	4	43	43	43

Riesgo: Estrés térmico

de inmuebles por calificación de riesgo

	Riesgo	Periodo base	2030	2050
SSP2-4.5	1	3	2	0
	2	39	10	3
	3	12	35	18
	4	12	19	45
SSP3-3.7	1	3	1	0
	2	39	10	3
	3	12	34	2
	4	12	21	61

26 El estudio fue realizado en 2023 y la modelización climática tomó el periodo de 1995-2014 como referencia histórica.

Energía y emisiones

GRI 3-3

Debido a la naturaleza de nuestro negocio, las emisiones de GEI que generamos son significativamente bajas en comparación con otros subsectores más emisivos²⁷. Esto no nos detiene de reafirmar nuestro compromiso con el Acuerdo de París, implementando estrategias de descarbonización que incluyen la integración de fuentes de energía renovable y remodelación de inmuebles para mejorar la eficiencia en su consumo de recursos. Todo esto, sin perder de vista el confort de nuestros inquilinos, ni la rentabilidad a mediano y largo plazo.

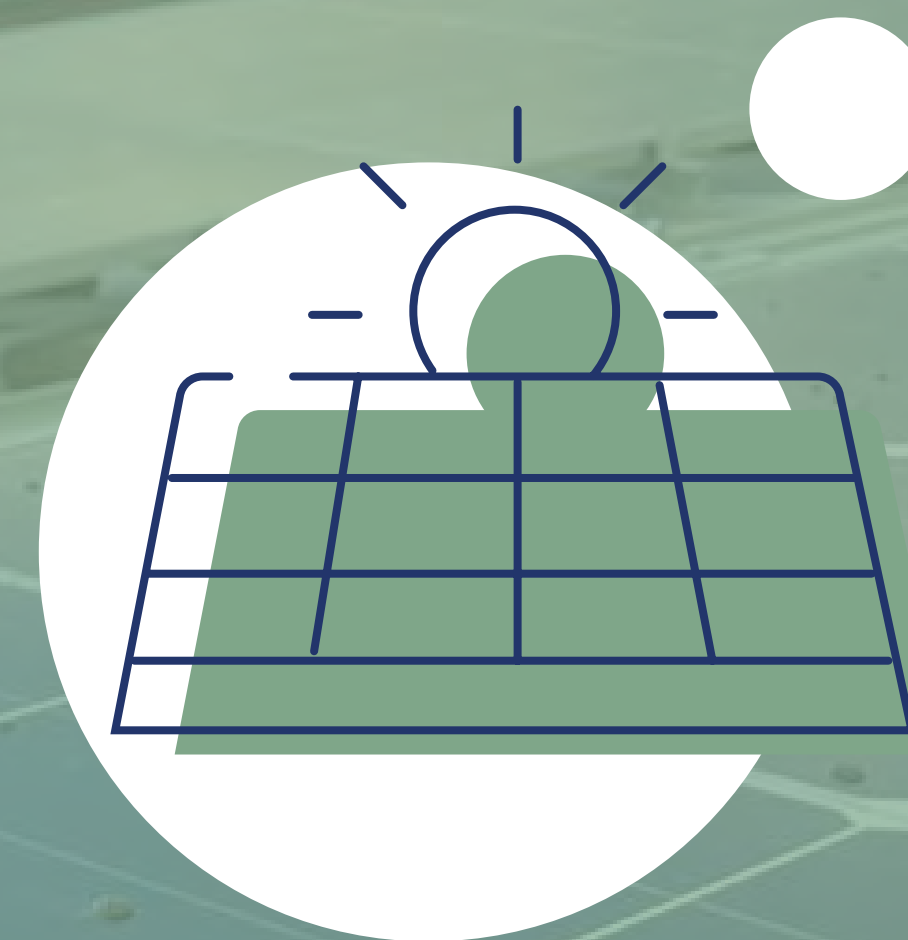
GRI 3-3, 302-1, 302-3, CRE1

Energía

Con el firme objetivo de alcanzar nuestro KPI de transición energética hacia fuentes renovables (45% para 2030), hemos puesto en marcha la instalación de dos sistemas fotovoltaicos con 492 paneles solares en Universidad Victoria Viaducto y UNIDEP Hermosillo. Junto con el sistema fotovoltaico de Culiacán, que inició operaciones en noviembre de 2023, estas instalaciones impulsarán la generación de energía renovable.

Continuamos con la instalación de nuevos sistemas fotovoltaicos en diversos inmuebles. Con estas incorporaciones, junto con las ya operativas, prevemos alcanzar nuestras metas de generación renovable en 2025.

Además, contamos con colaboradores certificados en energía renovable que supervisan estos proyectos, garantizando su correcta implementación y operación.



SPT 2030:
45% del consumo
energético²⁸ proveniente
de fuentes renovables.

²⁷ Aquellas que superan las 25,000 toneladas de CO₂ según los criterios de emisiones de compuestos y Gases de Efecto Invernadero de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).

²⁸ Año base 2022.



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

La fuente principal de energía que utilizamos en la operación de los inmuebles fue electricidad suministrada por la CFE. Consumimos 371,388 kWh en nuestro corporativo, y registramos 3,941,242 kWh de parte de los inquilinos en las propiedades. En la oficina también contamos con una planta de emergencia en la que utilizamos litros de diésel equivalentes a 2,690.98 kWh. Por último, tuvimos un consumo mínimo de gas LP en Universidad Victoria por 23,803.82 kWh.

La generación de energía solar comenzó a tener un papel más representativo, con un consumo indirecto de nuestros inquilinos por 275,881.8 kWh en tres de las universidades, logrando así evitar 122.5 ton CO₂. Esto fue posible gracias a que los sistemas fotovoltaicos de la Universidad Victoria Viaducto y UNIDEP Hermosillo comenzaron a operar este año, alcanzando una capacidad instalada total de 275.4 kWp.

Factor de intensidad:

Consumo energético dentro de la organización / m² ABR.

275,881.8 kWh
de energía renovable generada
este año, lo que equivale
al carbono capturado por
3,914 árboles con 10 años de
crecimiento²⁹

Intensidad de consumo energético



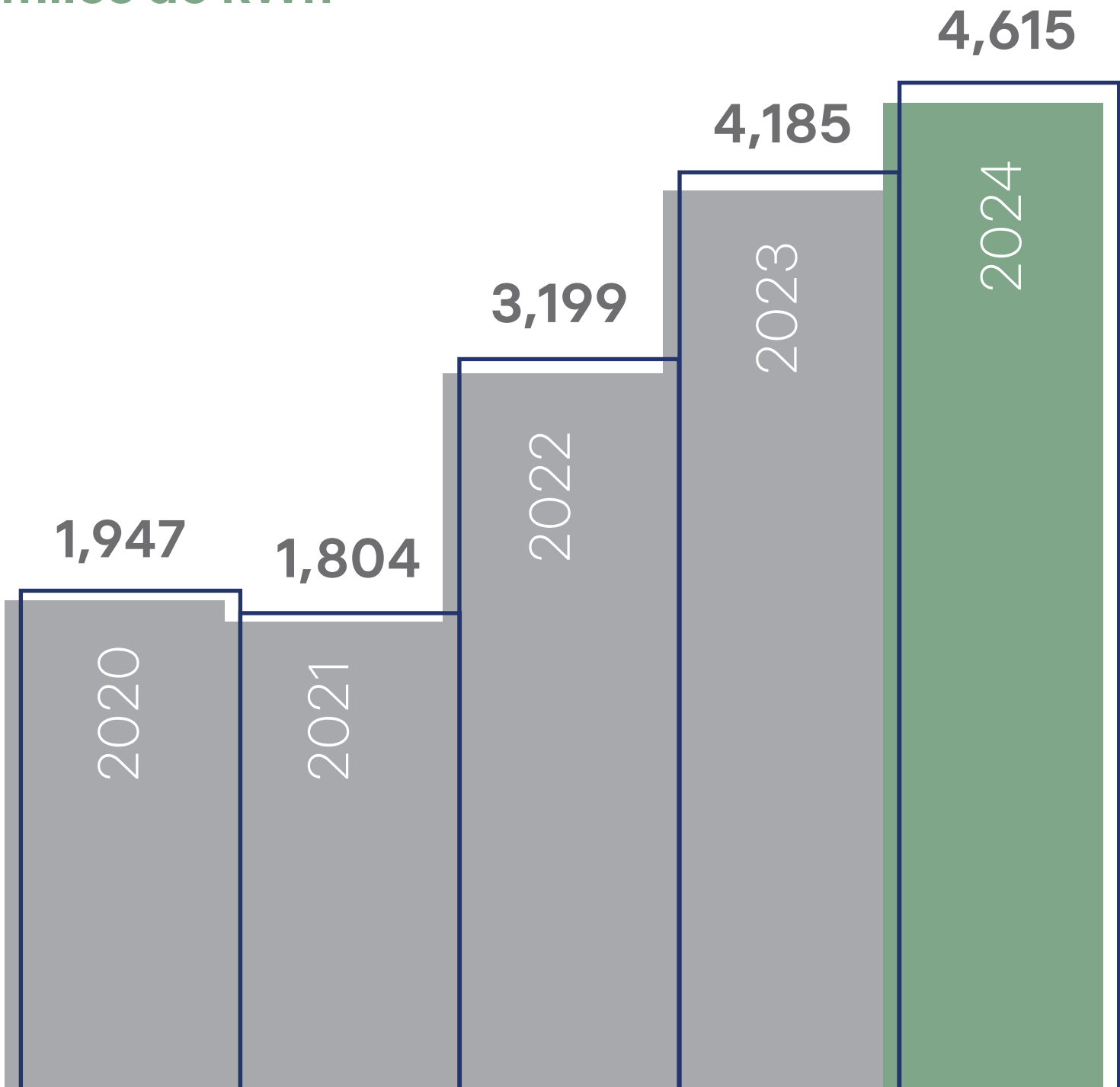
²⁹ EPA Calculator.

Consumo de energía³⁰

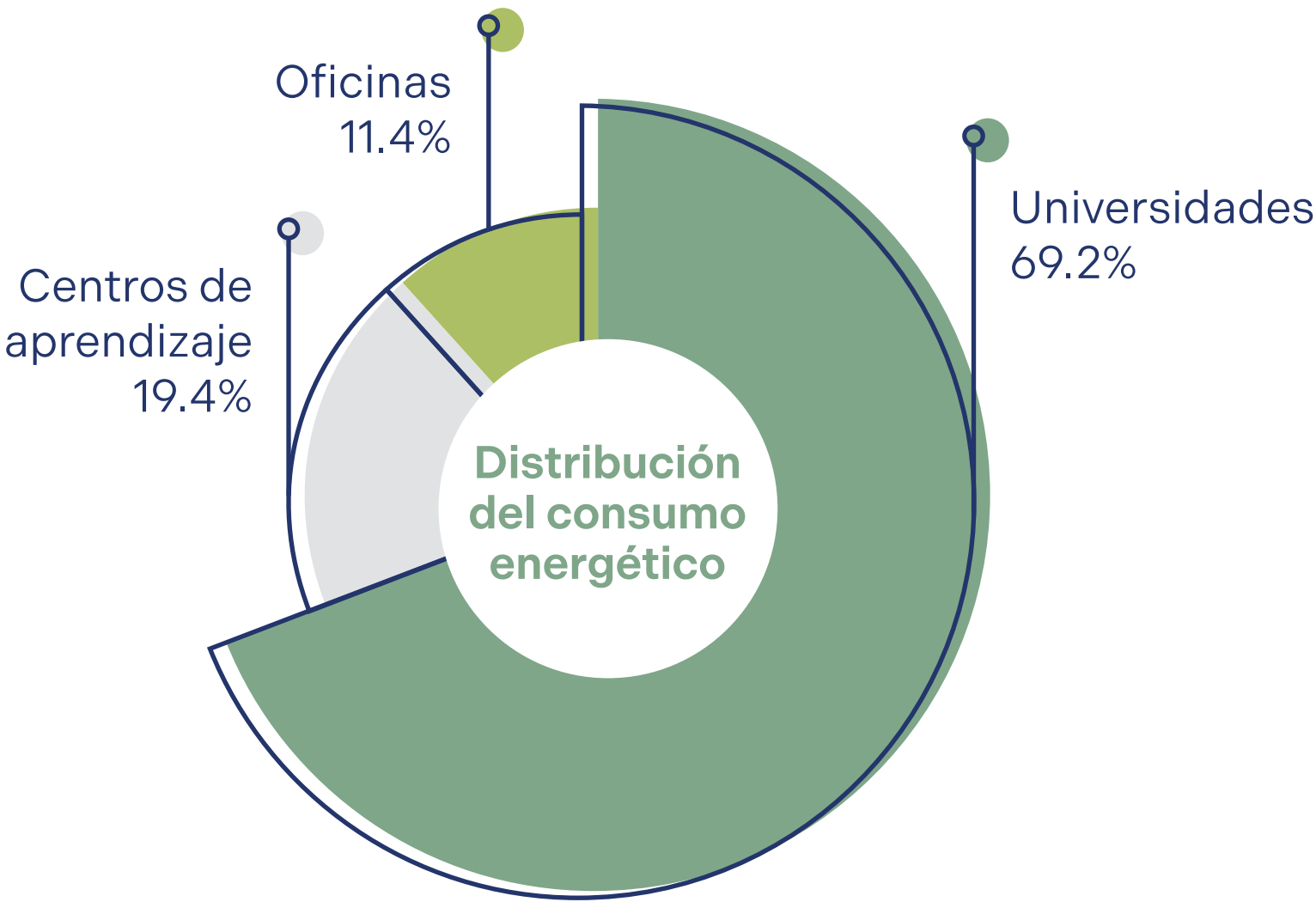
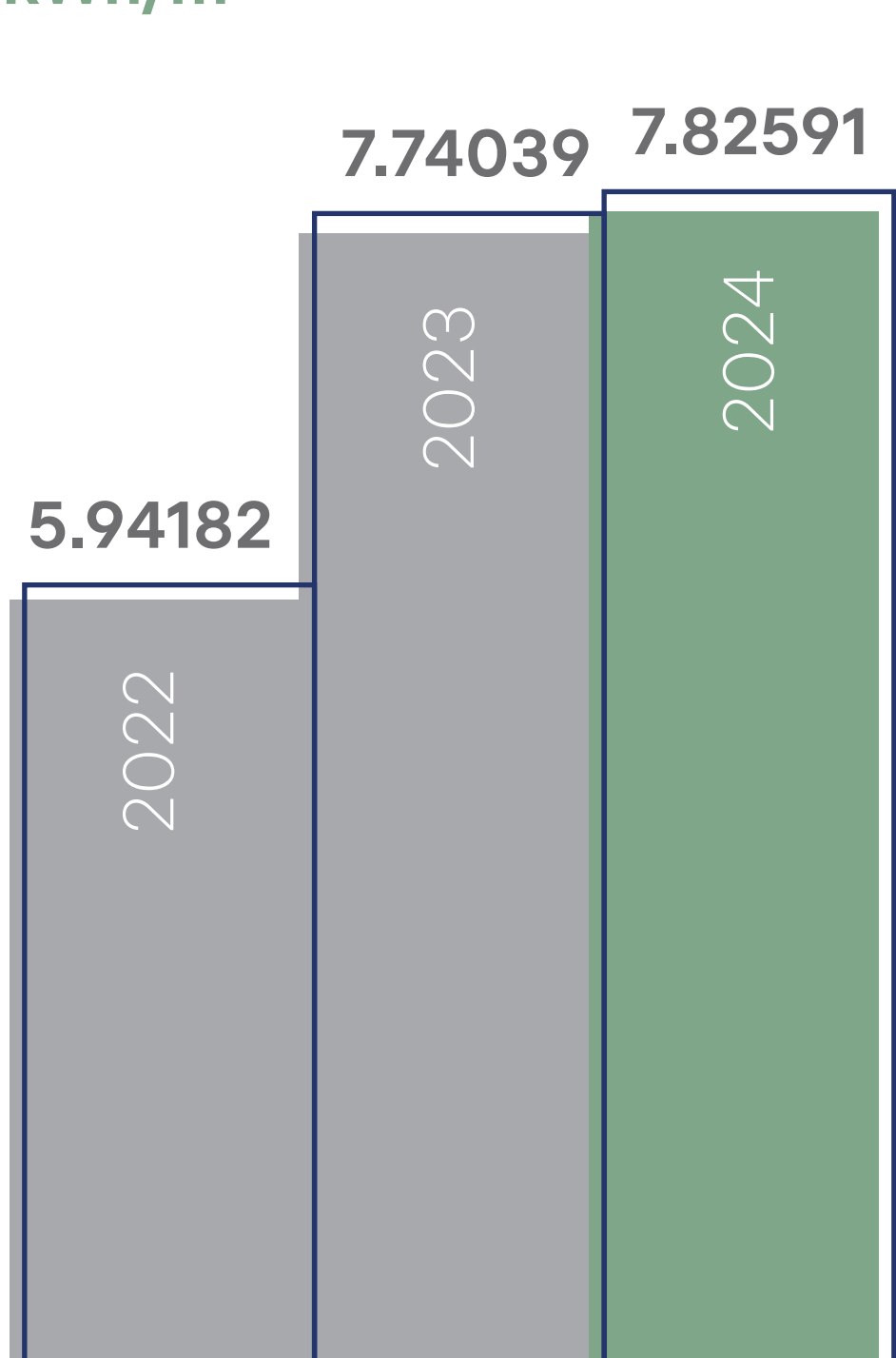
Durante 2024, registramos un incremento del 10.28% en el consumo energético. Sin embargo, nuestra ratio de intensidad presentó un crecimiento de tan solo 1.10%. Esto significa que, a pesar del crecimiento en ABR y las operaciones durante el año, logramos mantener nuestro consumo energético prácticamente estable en comparación con el año anterior. Seguiremos adelante con nuestros esfuerzos de mitigación y generación renovable para lograr reducciones materiales.

Además, seguimos experimentando un entorno regulatorio desafiante para la instalación y uso de energías renovables, lo que nos motiva a buscar soluciones innovadoras, seguras y adaptativas para avanzar en nuestros objetivos sostenibles.

Consumo energético consolidado miles de kWh



Intensidad de consumo energético kWh/m²



³⁰ El consumo energético se monitorea bimestralmente mediante la cooperación de los inquilinos. Incluye el 100% de los 72 inmuebles de Fibra Educa.

Emisiones

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

Nuestras emisiones están representadas mayormente por el consumo de electricidad suministrada por la red de CFE que alimenta a nuestras propiedades para el uso de parte de los inquilinos. Un porcentaje mínimo provino del consumo de gas LP de una sola universidad.

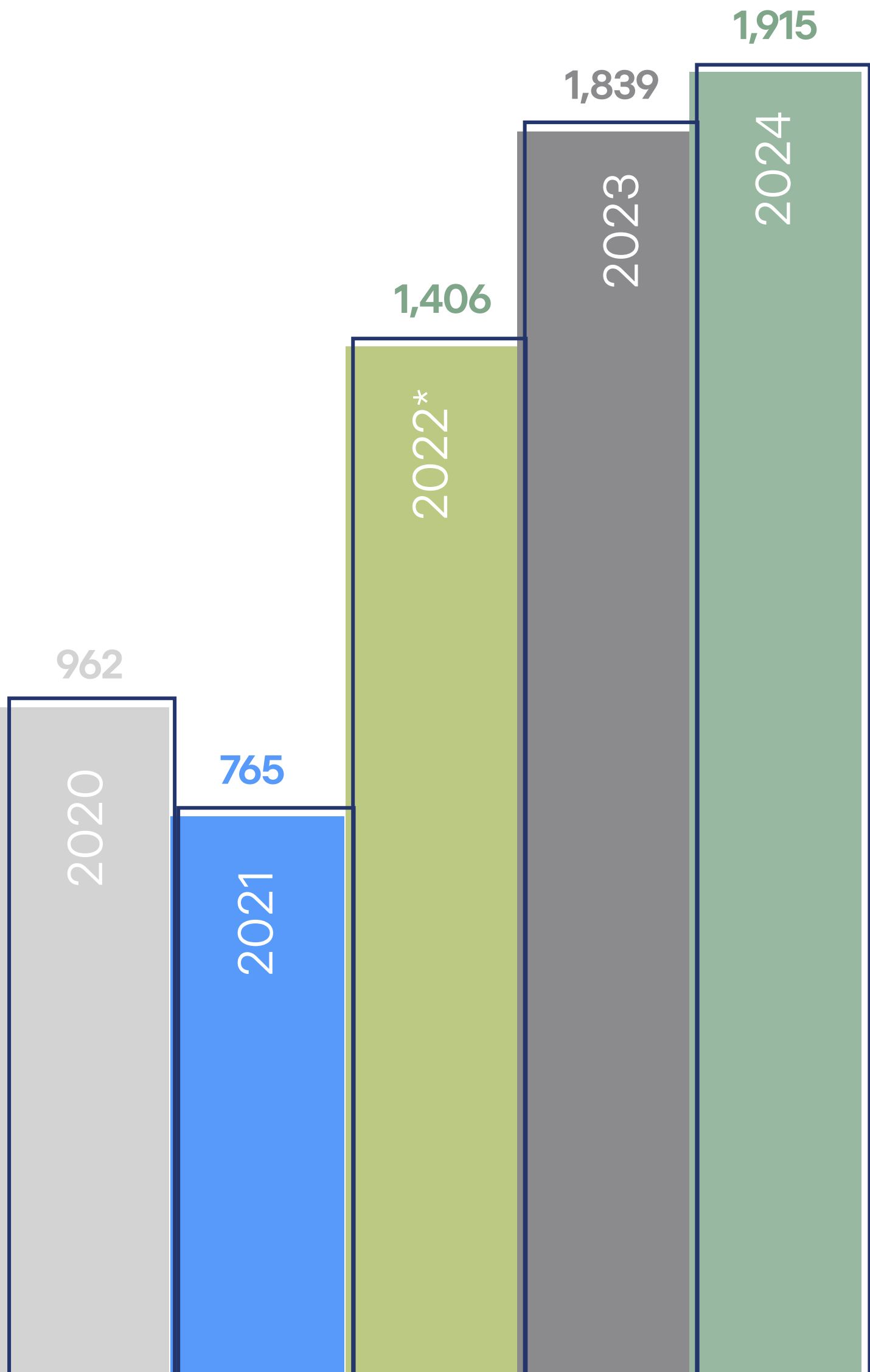
Consolidamos las emisiones con un enfoque de control operacional, ya que consideramos aquellas correspondientes a todas las operaciones directas e indirectas relacionadas con la entidad que derivan de sus inmuebles y la operación diaria que se genera en ellas. Esto incluye también las emisiones indirectas que provienen de las actividades de nuestros inquilinos en los propios inmuebles (alcance 3).

Emisiones³¹

Durante 2024, nuestras emisiones alcance 1 y 2 se mantuvieron estables, y registramos un leve incremento del 3.7% en las emisiones de alcance 3. Esta tendencia se atribuyó principalmente al aumento en el consumo energético de los inquilinos, como respuesta a las altas temperaturas, especialmente en el norte del país.

Experimentamos una reducción del 4.6% en la intensidad de nuestras emisiones totales, atribuible en parte a que logramos reducir aquellas emitidas directamente por nuestras operaciones administrativas a través de distintas eficiencias como la reposición de aires acondicionados en las oficinas y la compensación de emisiones con MÉXICO₂ sobre nuestro evento de fin de año.

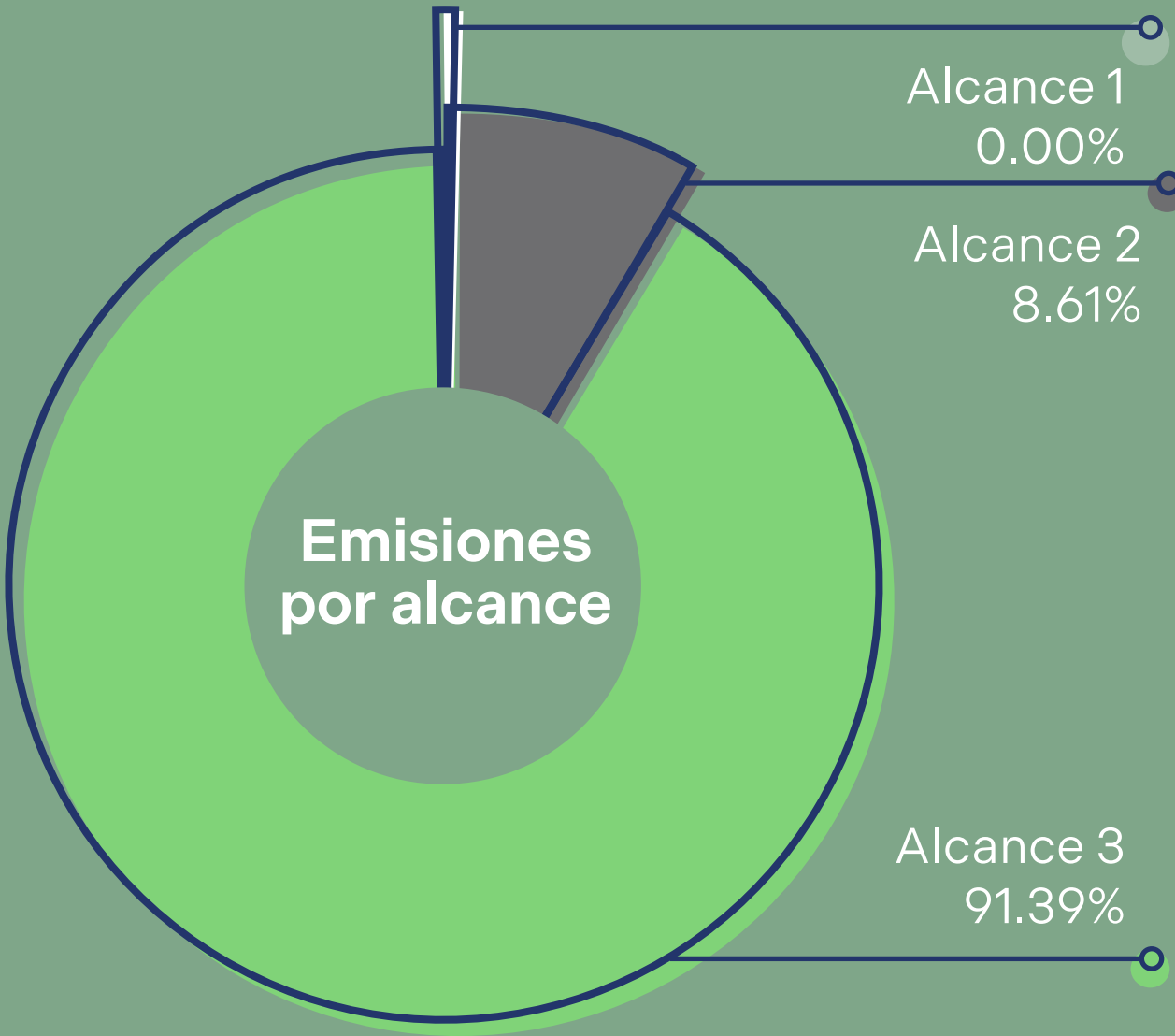
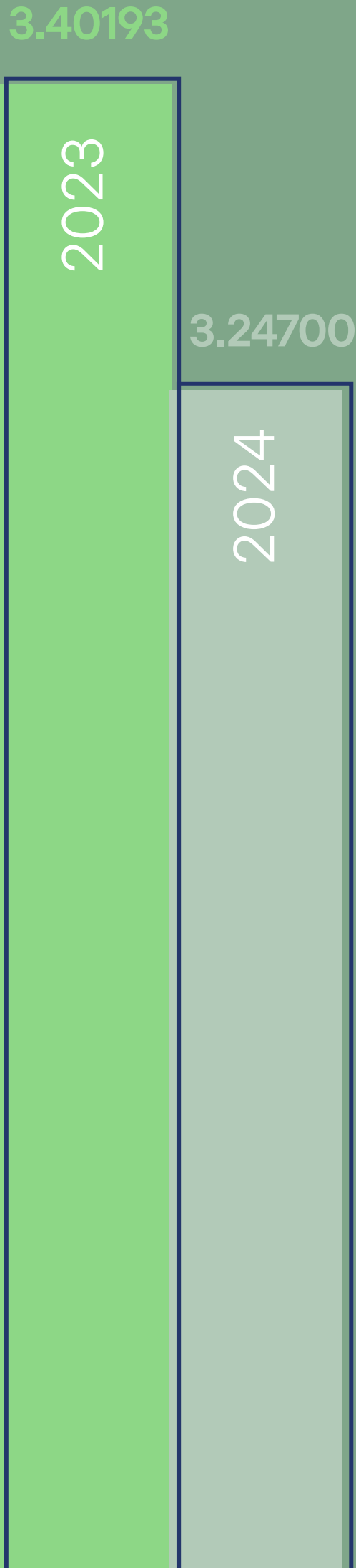
Emisiones (miles de tCO₂e)



31 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.

Intensidad de las emisiones
tonCO₂/m²



Factor de intensidad:

Total de emisiones GEI alcances 1, 2 y 3 de la organización/ m² ABR.

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 en 2024 y el consumo de gas LP en uno de los inmuebles.

Se utilizó el factor de emisión publicado por el Registro Nacional de Emisiones (RENE) el 28 de febrero de 2025 equivalente a 0.444 tCO₂e/MWh. Para el diésel y gas LP, su usaron factores de 0.00269 y 0.00150 tCO₂e/L, respectivamente.

Intensidad de emisiones

2023
3.40193 tonCO₂/m²

2024
3.24700 tonCO₂/m²

Decremento
-4.6 % tonCO₂/m²



Compensación de emisiones de CO₂.

En nuestra celebración de fin de año, la organización y ejecución del evento llevaron a que se generaran 35 toneladas de CO₂ equivalentes de emisiones directas. Estas incluyeron el transporte, el consumo energético y los insumos utilizados durante la celebración.

En un esfuerzo por mitigar el impacto ambiental y reforzar nuestro compromiso con la sostenibilidad, compensamos estas emisiones mediante la adquisición de un certificado emitido por MÉXICO₂. Este certificado no solo acredita el esfuerzo por equilibrar la huella de carbono generada por el evento, sino que también reconoce nuestro liderazgo ambiental y compromiso por combatir el cambio climático.

La inversión destinada a este certificado fue canalizada hacia un proyecto relacionado con captura de metano y saneamiento de aguas residuales en Yucatán registrado en el Mecanismo de Desarrollo Limpio (MDL) de la Organización de las Naciones Unidas (ONU). Está diseñado para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero de manera significativa, generando beneficios ambientales y sociales a nivel global. Así, no solo compensamos nuestras emisiones, sino que también contribuimos al avance de soluciones sostenibles.

De esta manera, transformamos nuestra celebración de fin de año en un ejemplo tangible de nuestro compromiso con la acción climática y la promoción de un futuro más sustentable para todos.



Consulta nuestro certificado de compensación [aquí](#).

28,230.6m³

CONSUMO NETO TOTAL DE AGUA

Agua

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

Entendiendo que México es un país que enfrenta riesgos por el estrés hídrico cada vez más severos, como la sobreexplotación de acuíferos, la contaminación de cuerpos de agua y la pérdida de biodiversidad, nuestra gestión del agua como recurso compartido es relevante. Buscamos desarrollar estrategias de aprovechamiento de esta, así como disminuir la cantidad de agua que nuestros inquilinos y nosotros mismos requerimos en nuestras actividades.

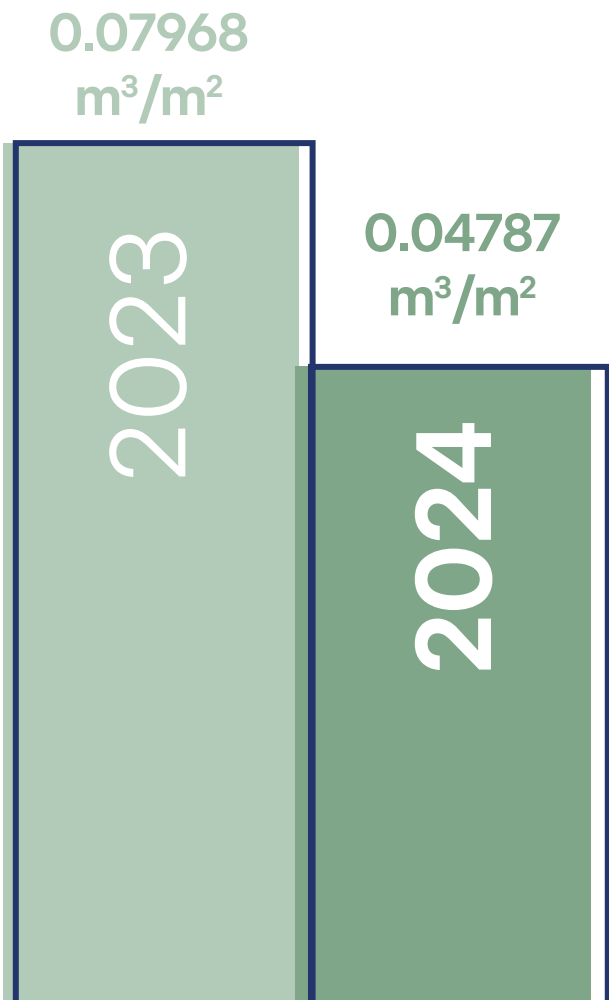
Como en años anteriores, seguimos fomentando el uso de plantas de tratamiento de agua entre nuestros inquilinos, y contamos con dos diques de captación pluvial en funcionamiento para aprovechar el agua de lluvia en sanitarios y riego. En algunos de nuestros inmuebles el 70% del agua tratada es reutilizada en sanitarios y el 30% se usa para riego de áreas verdes.

Además, las nuevas propiedades adquiridas cuentan con muebles de baño de bajo consumo, mingitorios secos y llaves ahorradoras de agua.

Nos enorgullece reportar que durante 2024 registramos un decremento del 34.5% en el consumo de agua en comparación contra el año anterior como resultado del agua pluvial recuperada y el uso de plantas de tratamiento y la implementación del sistema de riego por aspersión de IP Mérida.

Intensidad de consumo de agua

Factor de intensidad: metros cúbicos de agua consumida por cada metro cuadrado de ABR.



40.0%
Decremento

3,240.0m³

de agua ahorrada en los inmuebles que tienen planta de agua, debido al uso de la planta de tratamiento.

5,692.9m³

de agua pluvial recuperados en los estanques y utilizados para riego.

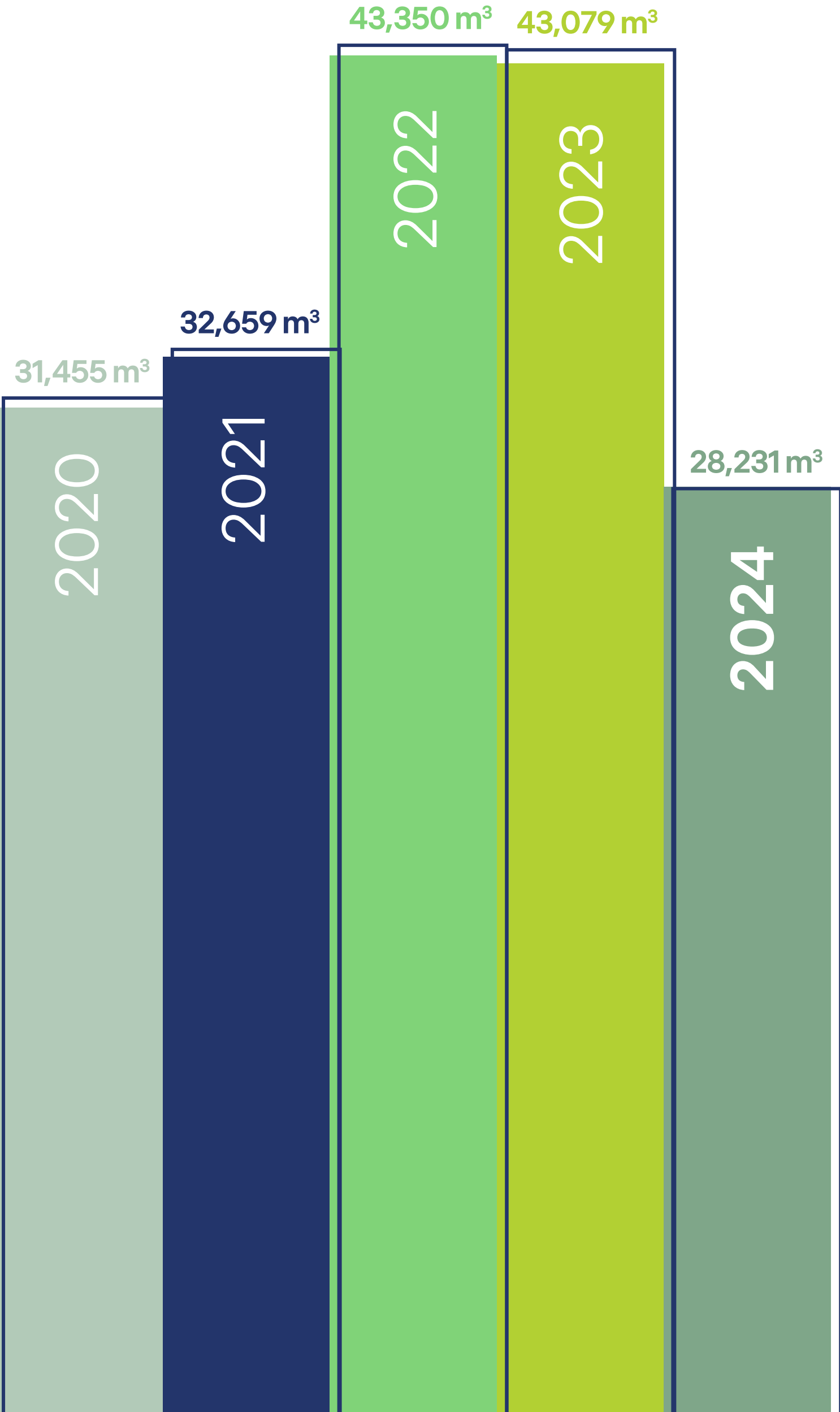
73,163.5m³

de agua extraída.

44,932.9m³

de agua vertida.

Consumo
de agua³²



32 La información sobre el consumo hídrico se monitorea bimestralmente mediante la cooperación de los inquilinos. Incluye el 100% de los 72 propiedades de Fibra Educa.

Distribución consumo
hídrico por segmentos



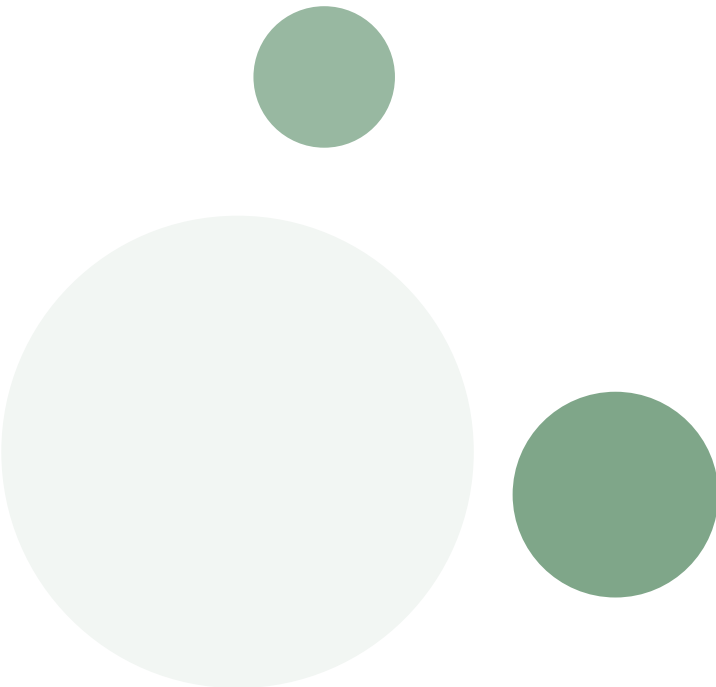
Centros de aprendizaje
13.1%



Universidades
81.3%



Oficinas
5.6%



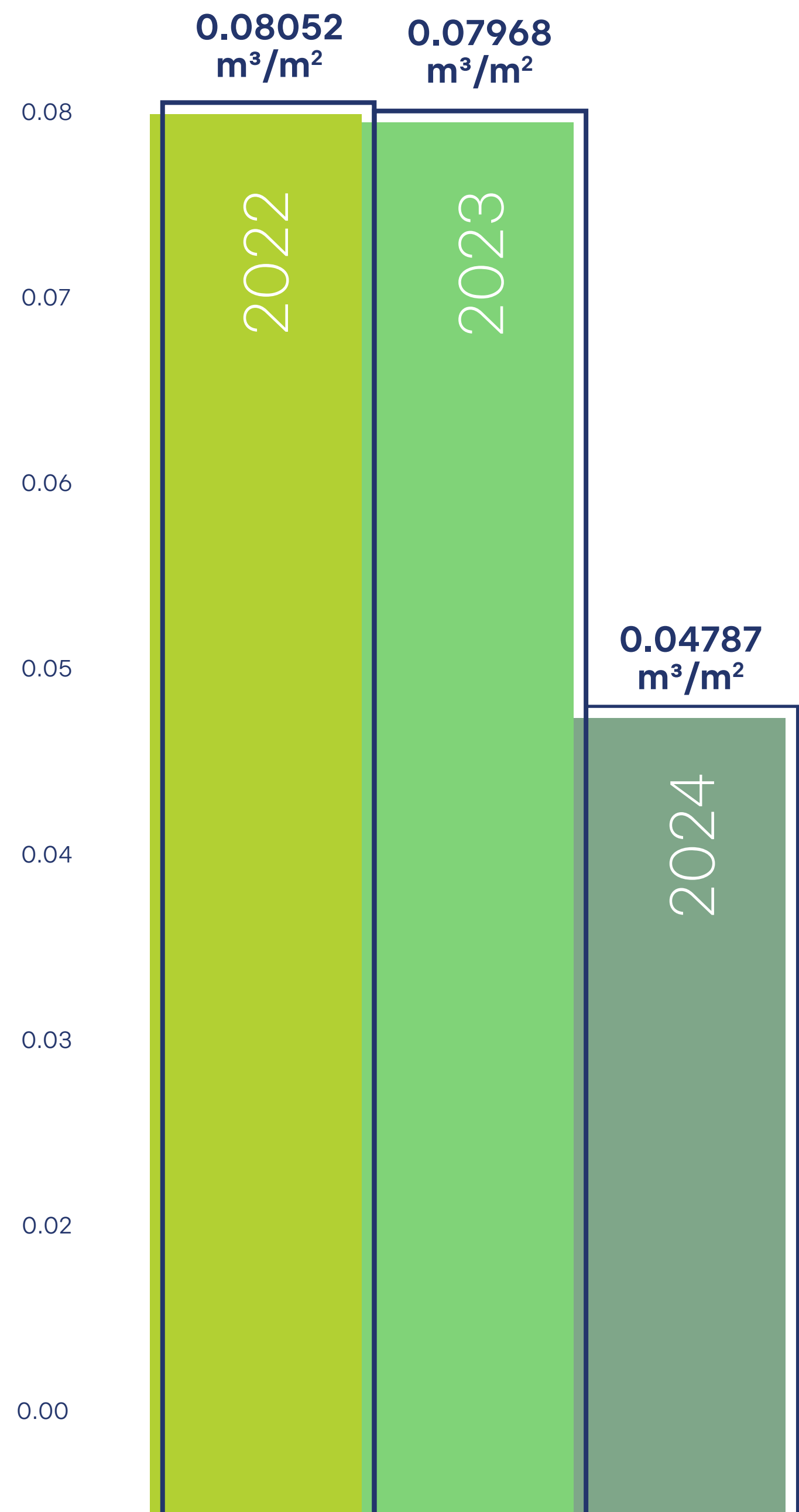


Certificación *EDGE Advanced* Instituto Patria Mérida

Uno de nuestros principales esfuerzos en materia hídrica en 2024 fue la eficiencia del agua en el Instituto Patria Mérida, con un ABR total de 38,000 m², para poder cumplir con *EDGE Advanced*. Integramos un sistema de riego por aspersión diseñado para automatizar la actividad en horas de menor radiación solar. Esta tecnología maximiza el aprovechamiento del agua, generando un ahorro significativo de **1,296 litros por metro cuadrado al año**.

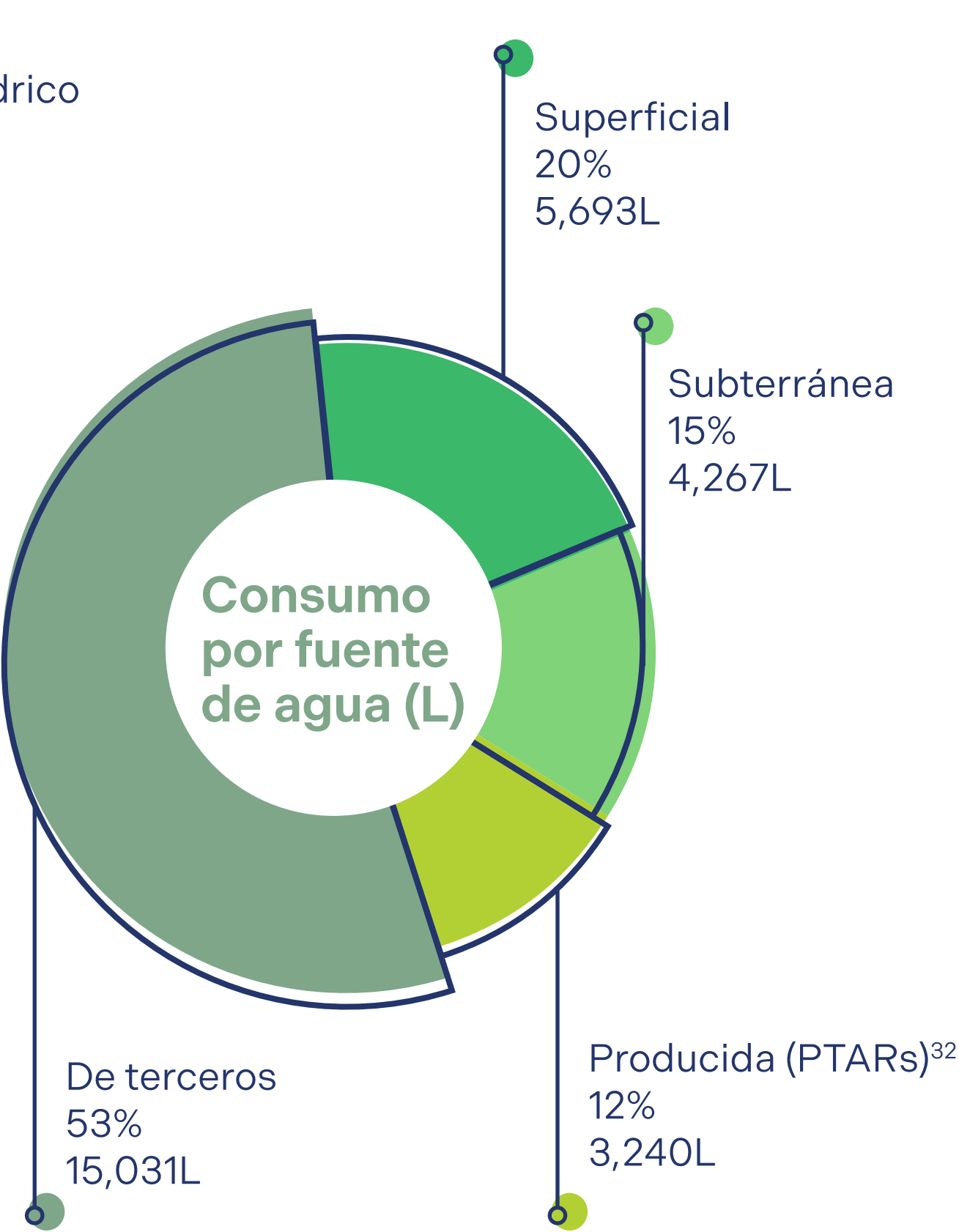
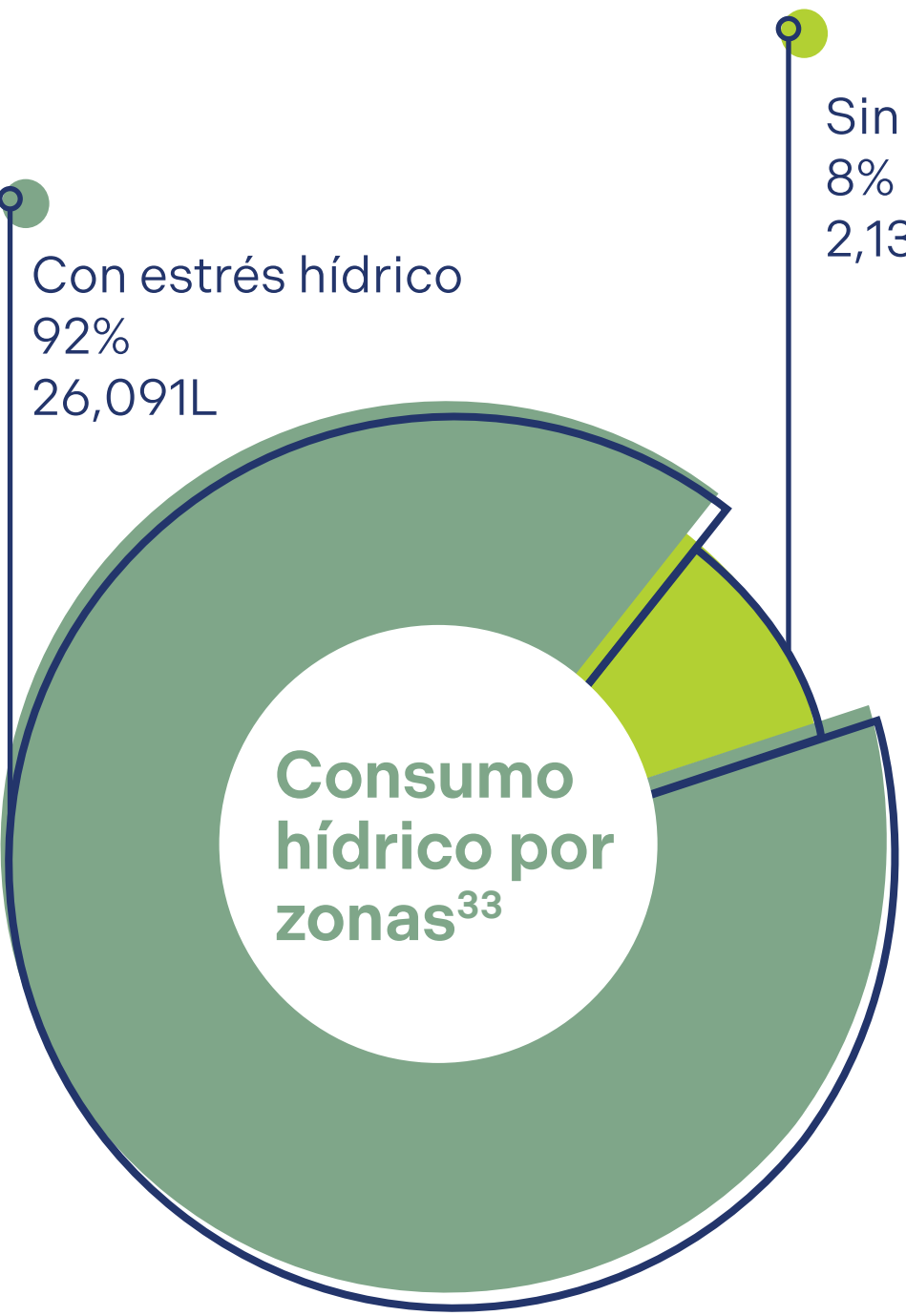


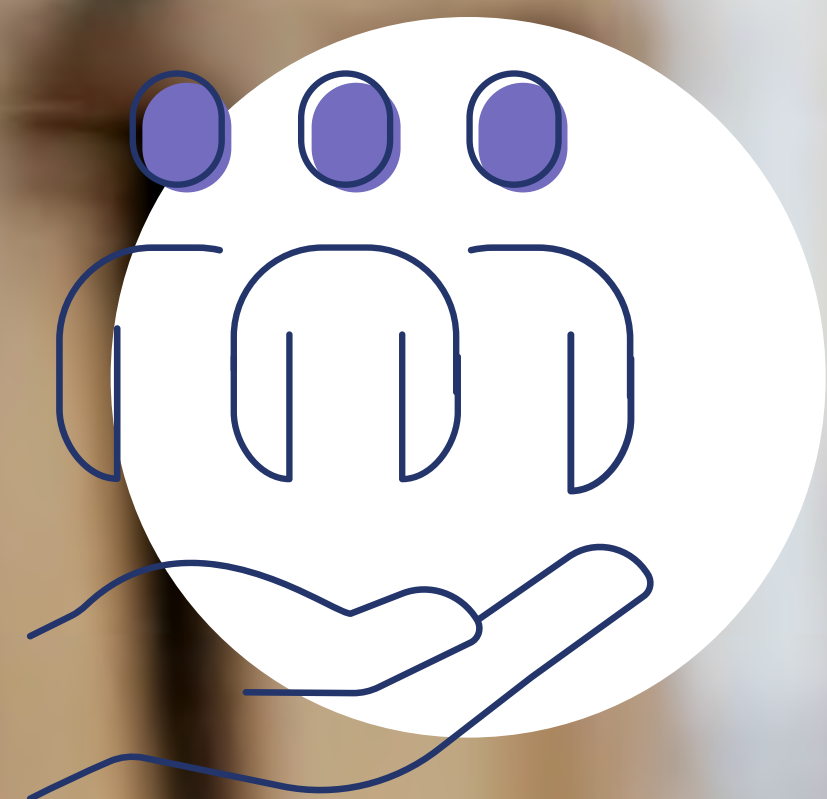
Intensidad consumo hídrico



33 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.

34 PTAR: Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales





• Entorno social

GRI 3-2

Fortalecer el tejido social es esencial. Al cuidar y desarrollar nuestro talento interno, garantizamos proyectos de impacto e innovación en nuestra oferta. **Cada conexión cultivada contribuye a la cohesión comunitaria y un futuro sostenible.**

Además, proporcionar infraestructura educativa adecuada habilita el desarrollo personal y comunitario, construyendo un futuro más próspero y equitativo, ya que una sociedad educada es clave para enfrentar desafíos presentes y futuros.

Temas
materiales



Programa de
bienestar para
colaboradores

Principales acciones 2024:

NPS de 83.2% en la Encuesta de Clima Laboral y Organizacional.

Concluimos la implementación del **Proyecto Integral de Desarrollo Humano**.

57% del equipo participó en nuestra campaña anual de Salud Preventiva.

Plan a futuro:

Nos enfocaremos en institucionalizar y formalizar todas las prácticas laborales con las que ya contamos. Esto nos permitirá mejorar el seguimiento y alcance de las iniciativas, optimizando su impacto en nuestros colaboradores.



Impacto
educativo en
comunidades

873 becas activas otorgadas al cierre de 2024, de las cuales el **78% fueron para mujeres**.

Graduación de la **primera generación de becarios** del programa de becas.

\$54.7 millones donados por el Fideicomiso al programa de becas de Fundación Fibra Educa.

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.

La Fundación Fibra Educa buscará facilitar la inserción laboral de los becarios mediante prácticas profesionales, y mantendrá una relación activa con los egresados para que actúen como embajadores del programa.

Programa de bienestar para colaboradores

Un programa integral de bienestar para los colaboradores es fundamental, ya que no solo impacta positivamente en su salud física, mental y emocional, sino que también contribuye directamente a mejorar la satisfacción laboral, la productividad y a reducir el ausentismo. En línea con este enfoque, en Fibra Educa desarrollamos recursos que promueven la igualdad de oportunidades y combaten cualquier forma de discriminación, fomentando entornos laborales inclusivos y libres de violencia, donde se garantice el desarrollo personal y profesional de todo nuestro equipo.

Durante 2024, nos encontramos con que el crecimiento acelerado de la Fibra y equipo nos llevó a establecer múltiples procesos y prácticas conforme se identificaron necesidades clave para responder a las demandas del negocio.

Manteniendo buenas prácticas

Este año aplicamos nuevamente la encuesta de clima laboral y organizacional, realizada en conformidad con la NOM-035, como parte clave de nuestra estrategia de bienestar de los colaboradores. Con ella, logramos tomar el pulso a la organización sobre el sentido de pertenencia de los colaboradores, así como a la experiencia que les estamos ofreciendo al formar parte de Fibra Educa. Esta iniciativa tuvo como objetivo principal 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.

La encuesta evaluó diversos aspectos, entre ellos: el sentido de pertenencia, seguridad emocional, cultura organizacional, compensaciones, oportunidades de crecimiento dentro de la entidad, equilibrio entre trabajo y vida personal, además del liderazgo y trabajo en equipo.

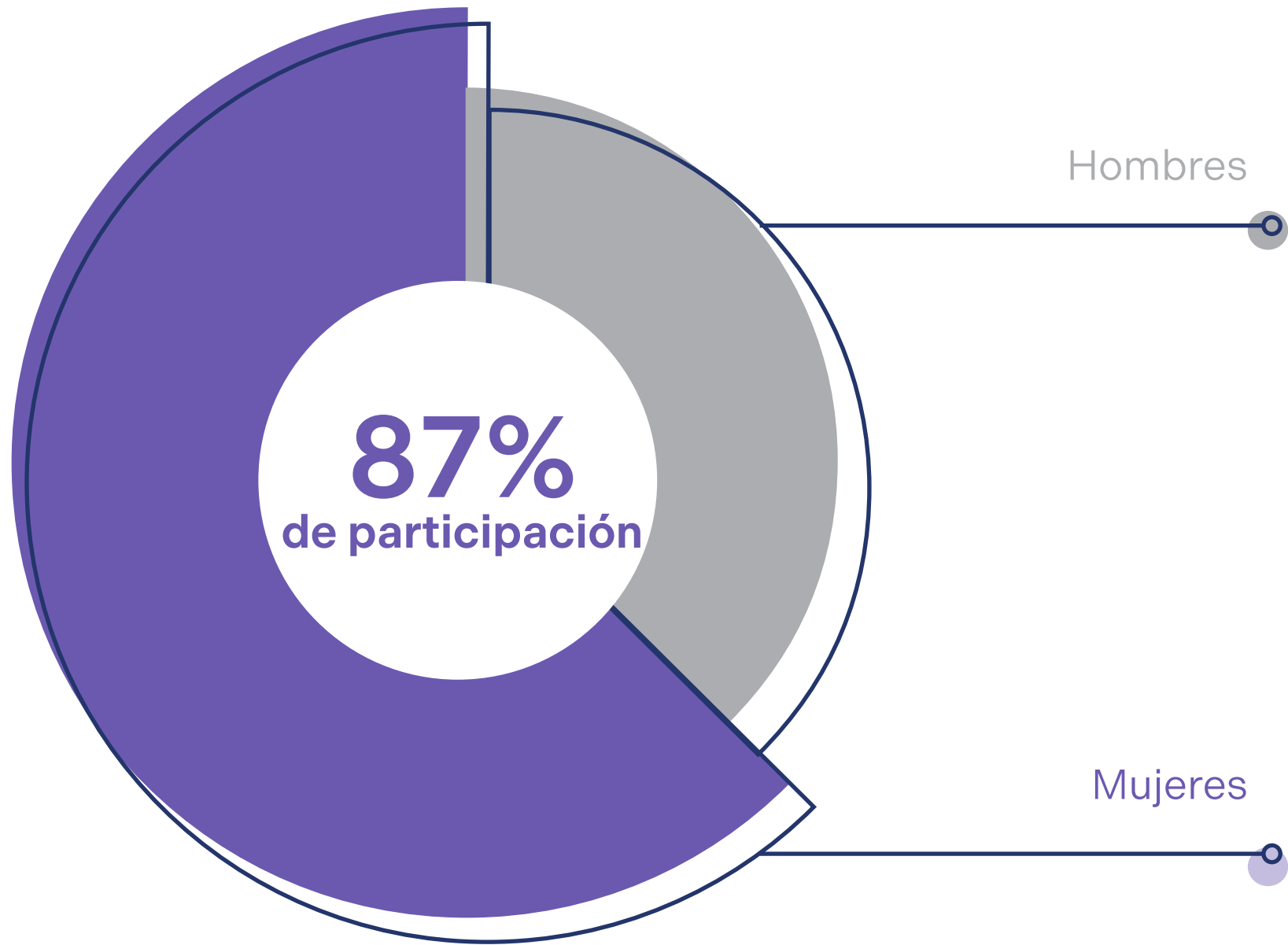
Los resultados obtenidos indican que el 83.2% (NPS) de los colaboradores son promotores de nuestra entidad y están satisfechos con la experiencia que han tenido con nosotros.

Acciones implementadas

Durante 2024 organizamos un mayor número de actividades de integración para los colaboradores.

Iniciamos el diseño de políticas formales que regulan la disponibilidad y aplicación de estos beneficios, garantizando un acceso equitativo en todas las áreas.

Iniciamos el diseño de un manual introductorio para nuevos colaboradores.



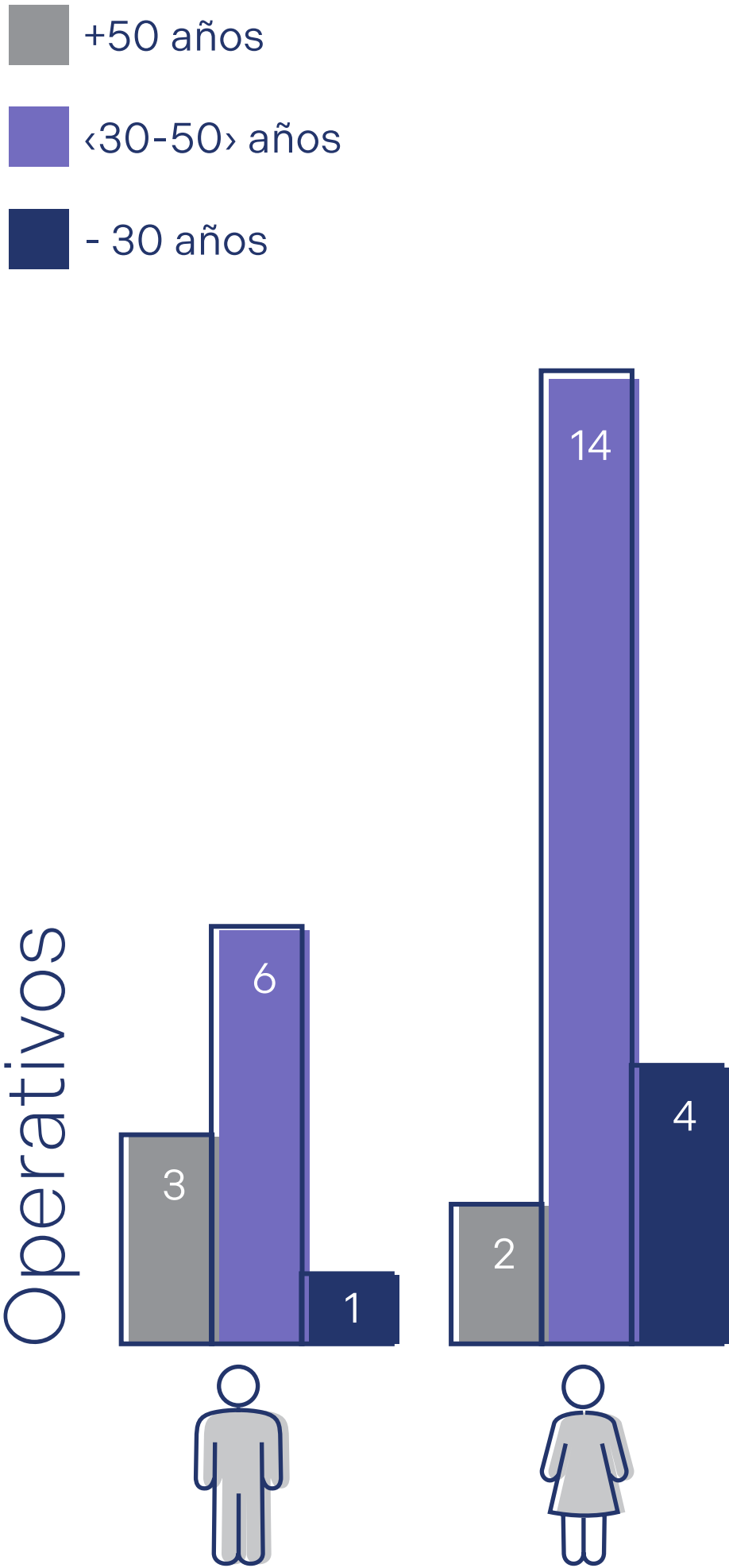
Calidad de vida del equipo

Los miembros de nuestro equipo trabajan en nuestro corporativo ubicado en la Ciudad de México y cuentan con contratos permanentes.

Todos los colaboradores disfrutan de prestaciones conforme a la Ley y superiores:

- Plan de salarios y beneficios competitivos en estricto apego a la Ley Federal del Trabajo.
- El personal ejecutivo cuenta con seguro de gastos médicos mayores, seguro de vida y un pago anual de incentivos por el cumplimiento de sus objetivos del ejercicio inmediato anterior.
- Estudios de salud gratuitos en colaboración con un laboratorio privado.

En 2024 comenzamos la evaluación de nuevos beneficios adicionales para nuestros colaboradores. Seguiremos trabajando en esto durante 2025, siempre buscando fortalecer el bienestar integral del equipo, promoviendo un mejor balance entre la vida personal y laboral.



Nuevas Contrataciones			
Año	Mujeres	Hombres	Total
2022	3	3	6
2023	8	5	13
2024	12	5	17
Bajas			
2022	2	2	4
2023	4	4	8
2024	4	6	10

El **59%** de nuestros
colaboradores son
mujeres.

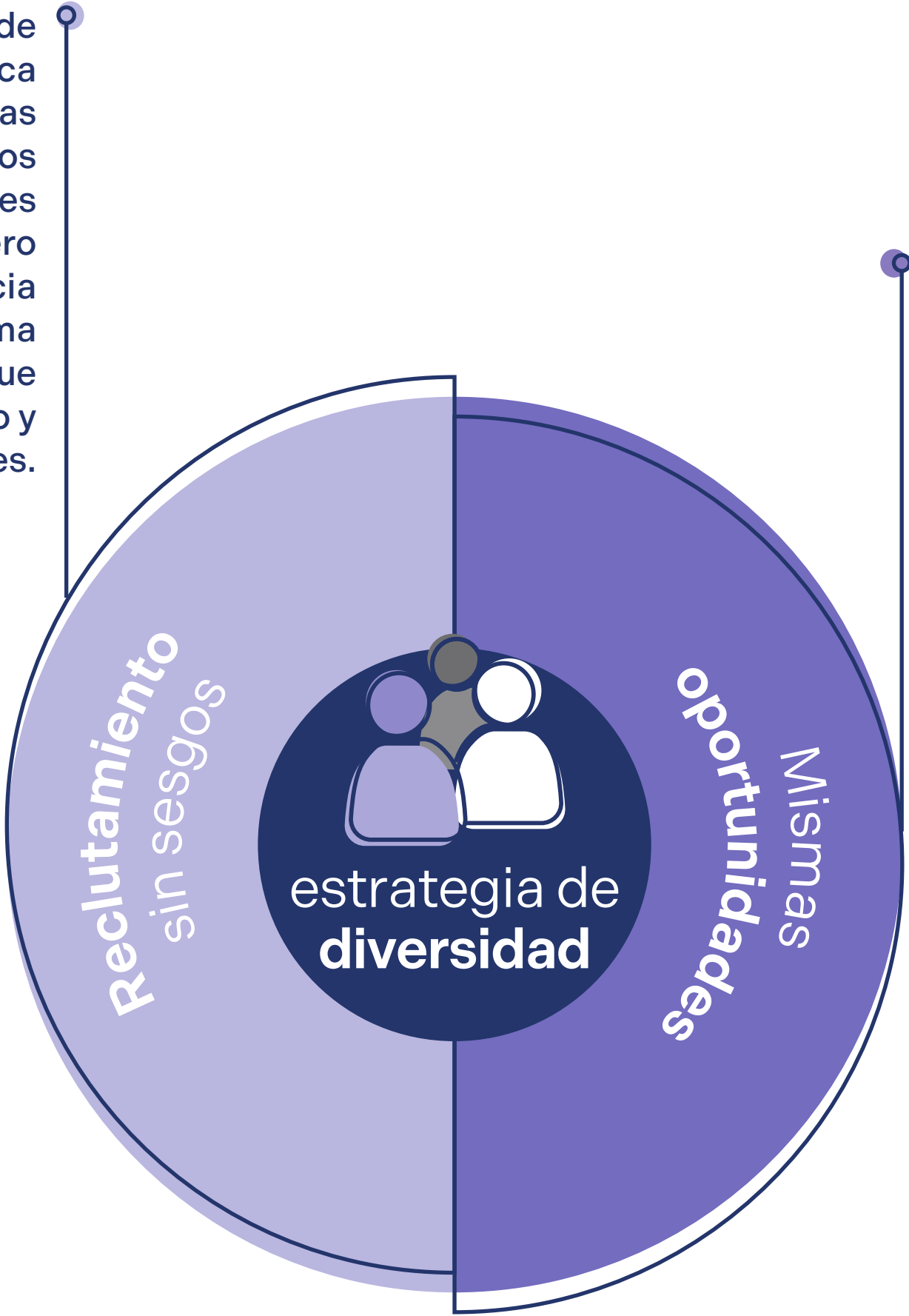
Diversidad,
Equidad e Inclusión

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

En Fibra Educa, la diversidad profesional, cultural y de género es una parte elemental de nuestra cultura organizacional. Nos centramos en estimular el desarrollo personal con base en el talento, carácter, educación, conocimiento, disciplina y esfuerzo, sin considerar el género, raza, religión, etnia, orientación sexual o cualquier otro criterio subjetivo. Rechazamos cualquier forma de discriminación.

En 2024, seguimos avanzando en el desarrollo 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 centra en las siguientes áreas clave:

Nuestro proceso de selección se enfoca en las competencias y experiencia de los candidatos. Factores como la edad, el género y la zona de residencia no influyen en la toma de decisiones, ya que priorizamos el talento y las habilidades.



Garantizamos que todos los colaboradores tengan acceso a las mismas oportunidades de empleo, desarrollo, crecimiento y remuneración durante todo su ciclo de vida dentro de Fibra Educa de acuerdo con su experiencia y capacidades profesionales en sus actividades correspondientes.

GRI 405-2

Paridad Salarial

En Fibra Educa, las diferencias salariales dentro de la plantilla se explican únicamente por factores objetivos como experiencia, antigüedad, habilidades específicas y nivel de responsabilidad, nunca por género ni por cualquier criterio discriminatorio. Este enfoque garantiza que nuestras políticas de compensación promuevan la equidad y el mérito en todos los niveles de la organización.

Paridad salarial (general³⁵)

0.98

Ratio total

1.04

0.84

0.80

Ejecutivos

Mandos Medios

Operativos

35 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 diseñados para que nuestros equipos estén actualizados y cuenten con las herramientas necesarias para desempeñar sus funciones de manera óptima.

Proyecto Integral de Desarrollo Humano

Durante el año concluimos la implementación de este proyecto que comenzamos a desplegar desde 2023. Su propósito es que podamos atender cada uno de los ejes clave para el desarrollo y éxito de nuestro equipo dentro de Fibra Educa. El proyecto incluye:

- **Desarrollo de Perfiles de Puesto:** definimos los objetivos laborales, competencias, *hard skills* y *soft skills* necesarios para cada puesto.
- **Encuesta de Clima Organizacional:** Un cuestionario detallado para entender las percepciones del equipo sobre el ambiente laboral, ayuda a medir la satisfacción laboral, prevenir rotación, *burnout* y calcular el NPS. (Favor de revisar el subcapítulo “Programa de bienestar para colaboradores”).
- **Modelo de Competencias:** convertimos los perfiles de puesto en competencias específicas, para clarificar las responsabilidades de cada colaborador y guiar las evaluaciones.
- **Evaluaciones de Desempeño 360:** Evaluación de competencias, liderazgo y

valores. (“Favor de revisar el subcapítulo Evaluaciones de Desempeño 360”)

- **Plan de Vida y Carrera:** Implementamos un proceso para el desarrollo de planes de vida y carrera, diseñados para impulsar el crecimiento integral de los colaboradores. Estos planes priorizan el cumplimiento de objetivos y metas, así como el fortalecimiento de habilidades técnicas y blandas. Además, se promueve el bienestar emocional, así como la salud mental y física.

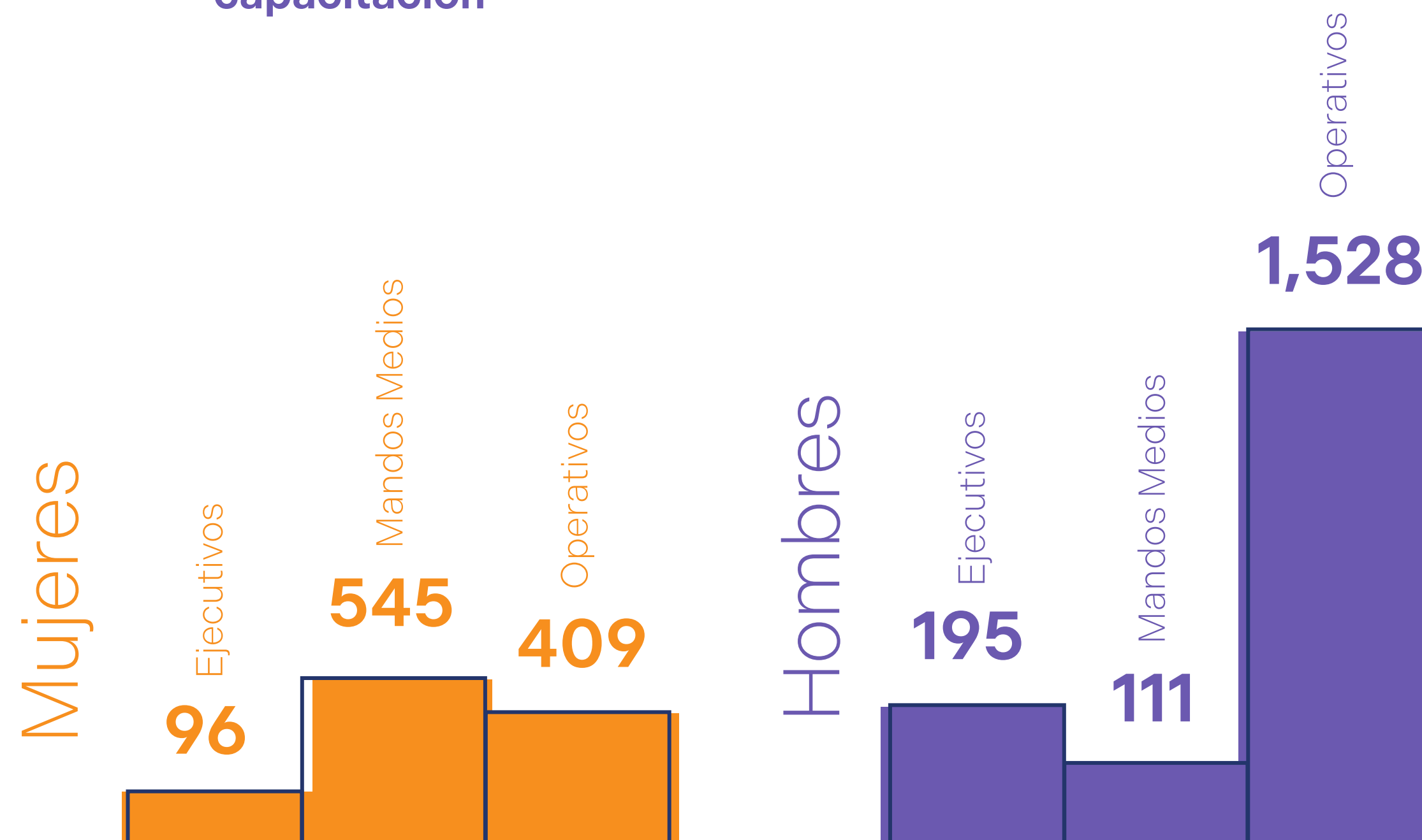
Para nosotros, los planes de vida y carrera son dinámicos y evolucionan constantemente para adaptarse a las necesidades cambiantes de los colaboradores y la organización. Por ello, se continuará actualizando y mejorando estos planes con base en el proceso implementado, asegurando que sigan siendo una herramienta efectiva para el desarrollo del talento.

Oportunidades de capacitación

Estudios para todos

En 2024 ofrecimos oportunidades de estudio a nuestro **personal de limpieza** para que puedan prepararse y adquirir conocimientos y herramientas que les permitan aspirar a otros puestos dentro de la empresa.

Horas totales de capacitación



2,884.0 hrs totales de capacitación **(+40.3% vs 2023)**

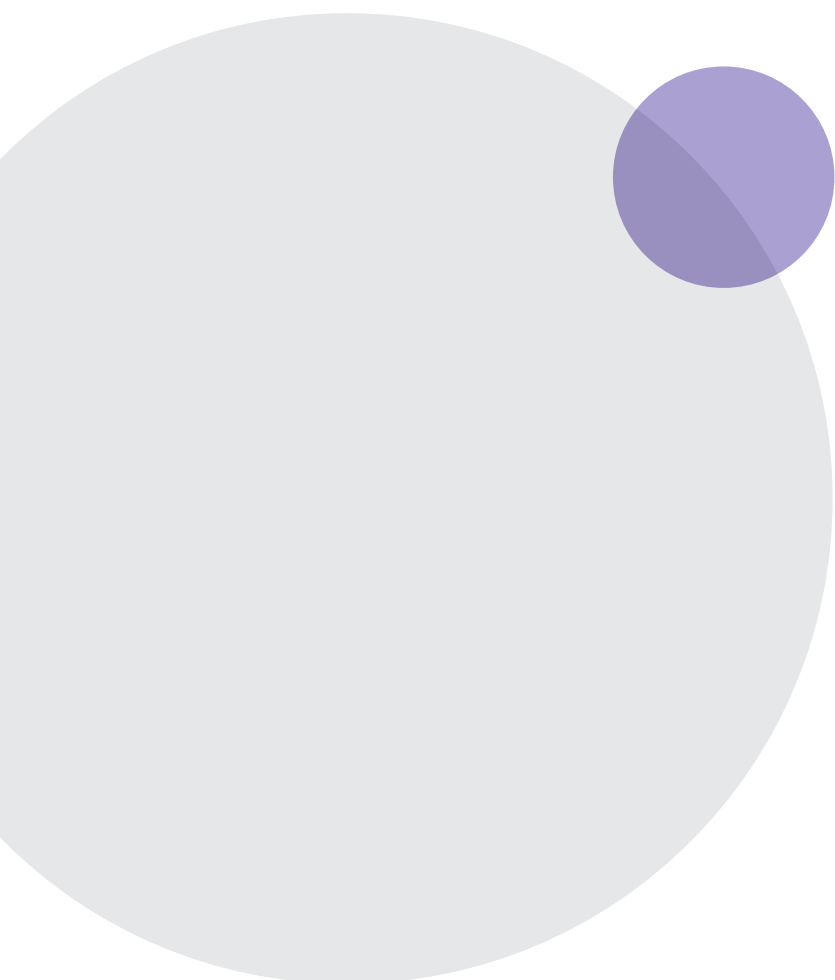
75.9 hrs promedio por colaborador capacitado **(+51.0% vs 2023)**

38 colaboradores capacitados **(82.6% de la plantilla)**

Durante 2024, los programas de capacitación se centraron en temas como:

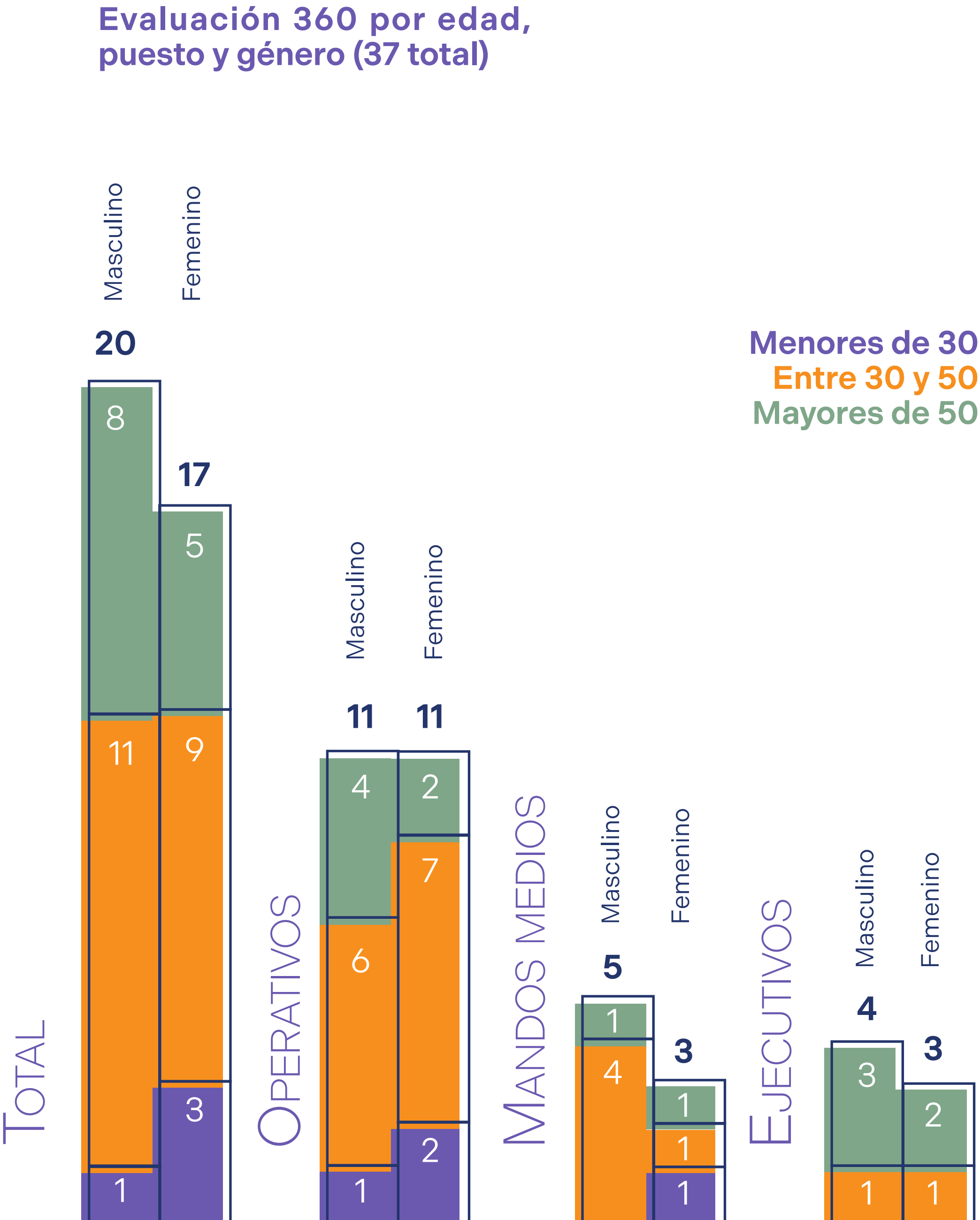
- Idiomas
- Contabilidad y Fiscal
- Sostenibilidad
- Materia Legal
- Administración y Finanzas
- Habilidades Técnicas
- Desarrollo Personal
- Liderazgo y Gestión
- Código de Conducta

Consideramos que es clave que nuestros colaboradores puedan desarrollar distintas competencias que fortalezcan su perfil laboral, por lo que nos enfocaremos en fortalecer las campañas de difusión y comunicación internas sobre estos recursos.



GRI 404-3

El proceso de evaluación de desempeño para nuestros colaboradores se concentra en medir el cumplimiento de los objetivos establecidos en términos del perfil del puesto y la contribución a nuestros resultados. Las realizamos de forma transparente y clara, utilizando una escala comprensible que permite identificar, diferenciar y reconocer a los colaboradores destacados. En marzo de 2024, evaluamos a un total de 37 colaboradores, ya que omitimos a 2 de los 39 que formaban parte de la plantilla al momento del ejercicio dado que solamente llevaban trabajando con nosotros 1 mes. Esto representó una participación del 80% de la plantilla al cierre de 2024.



Salud y seguridad ocupacional



Espacios seguros

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

Buscamos garantizar espacios laborales seguros y el bienestar de los colaboradores dentro de nuestro corporativo, así como cumplir con todos los reglamentos y leyes oficiales relacionados. También priorizamos la salud y seguridad de los usuarios en nuestro portafolio en todo momento, especialmente en las obras de remodelación de los inmuebles, implementando medidas preventivas y contando con personal altamente capacitado, mitigando cualquier riesgo en sitio.

Con el fin de lograr tener espacios seguros, tenemos procedimientos estandarizados para identificar riesgos o peligros laborales. Estos procedimientos se basan en las guías de referencia marcadas por la Secretaría de Trabajo y Previsión Social. Todos nuestros espacios están pensados para atender la comodidad de los colaboradores y mejorar su productividad. Contamos con mobiliario ergonómico, accesos en los pisos para facilitar la evacuación y áreas comunes totalmente equipadas.

Plataforma "Cuéntame"

En cumplimiento con la NOM-035, "Factores de riesgo psicosocial en el trabajo", procuramos la salud emocional de nuestros colaboradores mediante la plataforma digital "Cuéntame", disponible para el 100% de nuestro equipo. Brindamos acceso a charlas semanales con expertos en bienestar emocional, tres sesiones incluidas de terapia cognitivo-conductual, así como clases de yoga y meditación. Además, pueden planificar su "Ruta del Bienestar", un programa personalizado que impulsa el equilibrio emocional, la organización del tiempo y la gestión del estrés. La plataforma también ofrece exámenes para evaluar el nivel y origen del estrés, entre otros recursos.

En 2024, **49%** colaboradores aprovecharon esta plataforma, del cual el **91.3%** accedió por primera vez a un servicio y apoyo de salud mental.

- Los colaboradores que deseen más de tres sesiones de terapia pueden acceder a ellas con un precio preferencial.
- Este beneficio se extiende a tres familiares o amigos.

Contamos con un
sistema de gestión
en salud y seguridad
ocupacional que
**cubre al 100% de los
colaboradores.**

Priorizando la salud

Durante 2024, continuamos la campaña de “Salud Preventiva” en colaboración con un laboratorio privado, ofreciendo estudios de laboratorio gratuitos para todos los colaboradores. Nuestro objetivo fue garantizar una detección temprana de posibles problemas de salud, proporcionando confidencialidad en los resultados y apoyo adecuado en casos de diagnósticos relevantes, siempre preservando la protección de datos personales. Están diseñados de acuerdo con el género y edad de cada colaborador para que sean apropiados a cada una de sus necesidades.

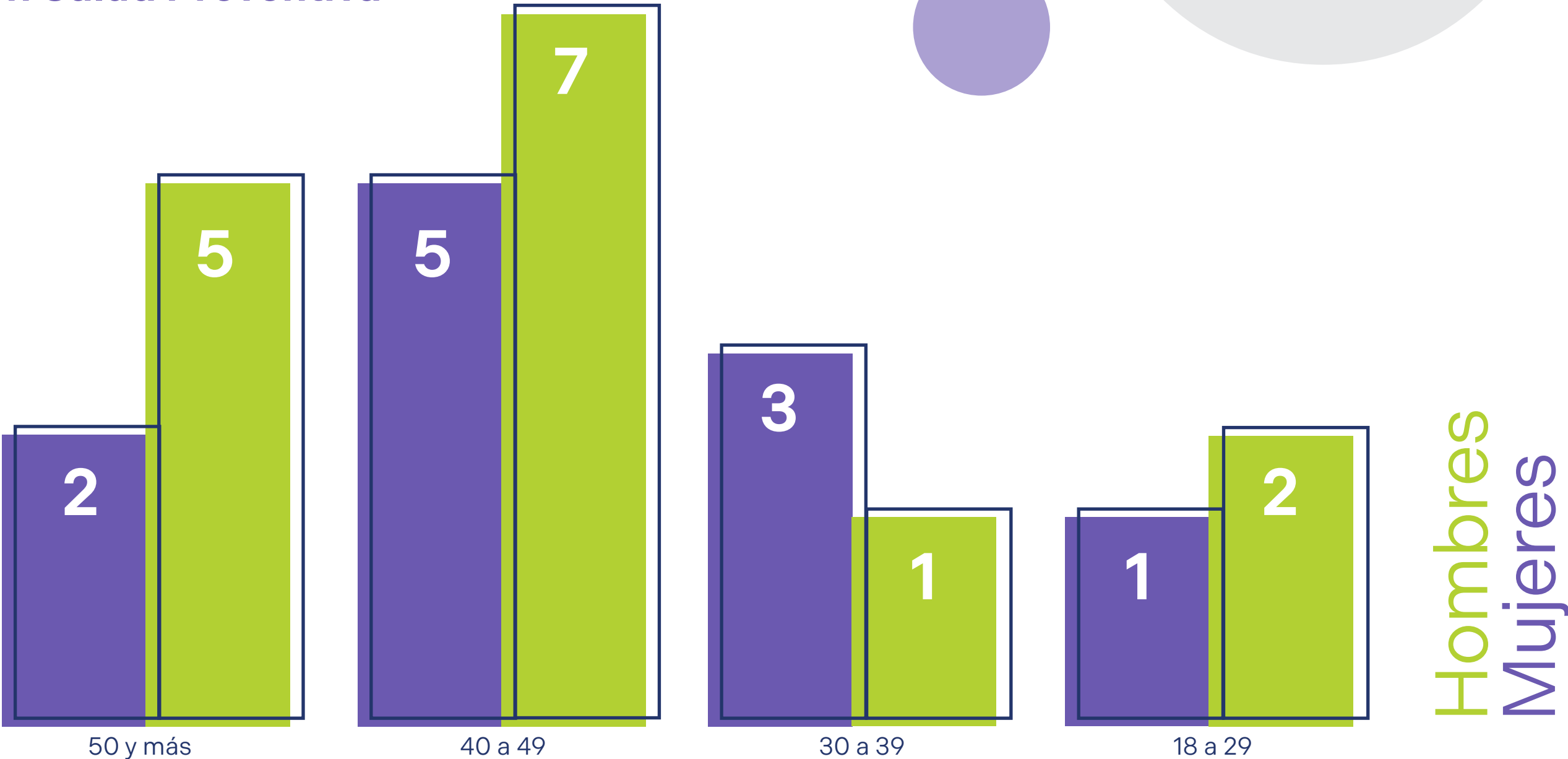
Esta iniciativa contó con la participación de 26 colaboradores, equivalente al 57% de la plantilla. Queremos alcanzar una cobertura del 100% de nuestra plantilla y ofrecer la campaña durante todo el año, permitiendo un solo estudio de laboratorio por colaborador.

Adicionalmente, se ofrecieron diversos servicios de salud, como la aplicación de vacunas, exámenes para la detección del virus del Papiloma Humano y cáncer cérvico-uterino, así como la colocación de implantes subdérmicos como método anticonceptivo. Todos estos servicios estuvieron disponibles de manera opcional, respetando la decisión de cada colaborador y promoviendo su bienestar integral.

La salud es primero

“Gracias a los estudios anuales de Salud Preventiva en Fibra Educa, descubrí con mi doctor que mis triglicéridos elevados estaban causando aumento de peso y estrés, afectando mi cortisol. Con la ayuda de un nutriólogo, ahora sigo un régimen alimenticio cuidadoso para evitar el sobrepeso, especialmente por los antecedentes familiares de hipertensión. Hoy me siento más cómoda y segura conmigo misma. Gracias por este apoyo.” - Colaboradora de Fibra Educa

Colaboradores participantes en Salud Preventiva





Impacto educativo en las comunidades

GRI 3-3

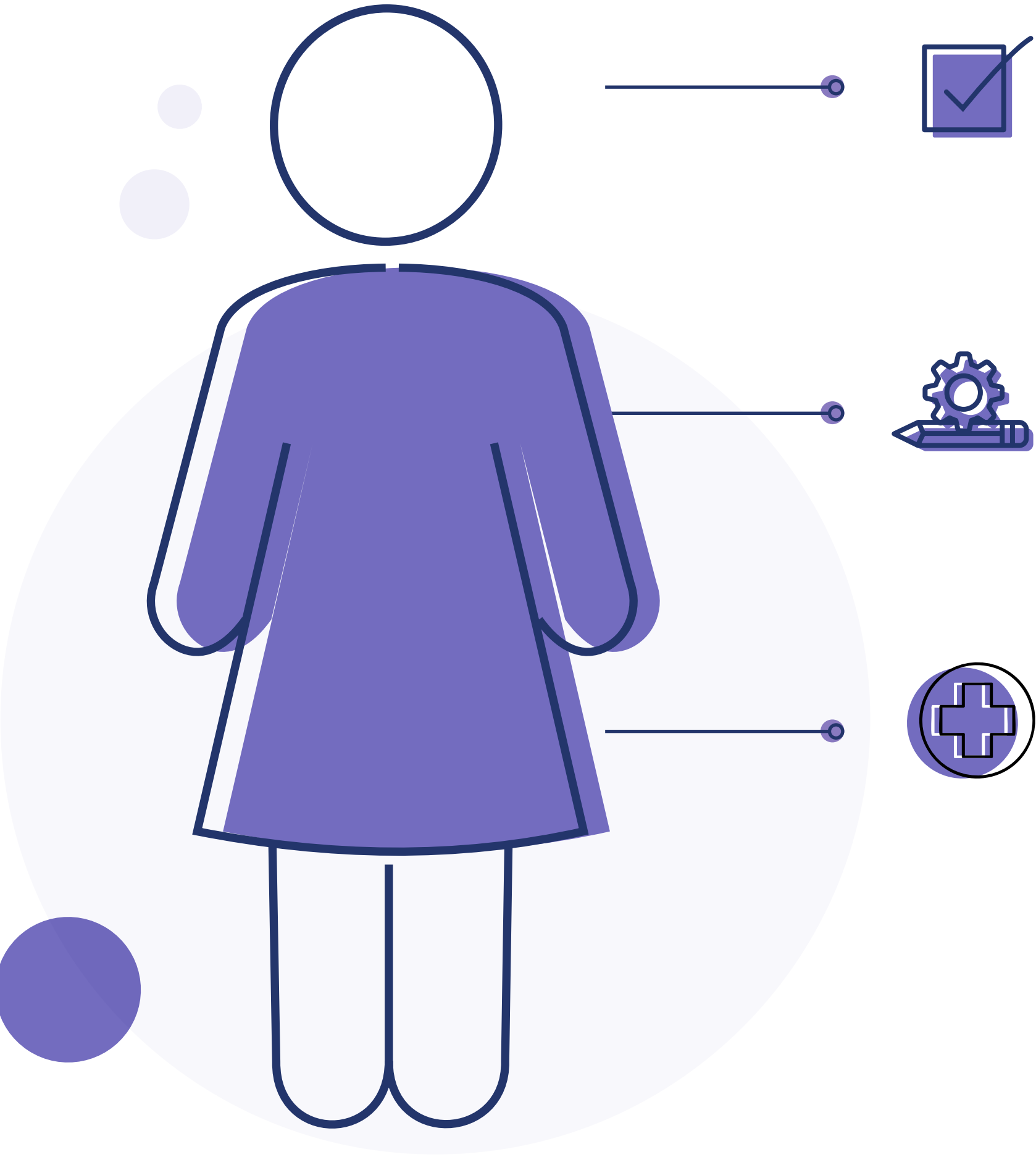
La Fundación Fibra Educa nace como una iniciativa de impacto social de Fibra Educa con una misión clara: Apoyar la Transformación Comunitaria. A través de un sólido programa de becas académicas, ofrecemos a jóvenes la oportunidad de continuar sus estudios en nivel medio superior y superior.

Trabajamos en alianza con operadores de servicios educativos, que forman parte de nuestra base de inquilinos, para brindar becas educativas. De esta forma, podemos crear un cambio real en la vida de nuestros becarios y sus comunidades.

GRI 413-1

Relaciones con la comunidad

Nuestro objetivo principal es ofrecer becas académicas para estudios a jóvenes, brindándoles la oportunidad de construir un futuro lleno de oportunidad y potencial. Nos enfocamos en apoyar a quienes más lo necesitan, destinando nuestras becas preferentemente a **mujeres, y dirigiéndolas a:**



Jóvenes pertenecientes a los niveles socioeconómicos medio bajo y bajo.

Jóvenes que seleccionen carreras relacionadas con áreas STEM³⁶ (Ciencias, Tecnologías, Ingenierías y Matemáticas).

Jóvenes que seleccionen carreras relacionadas con Ciencias de la Salud.

³⁶ Los aspirantes pueden escoger cualquier carrera que ofrezcan las escuelas participantes

SPT 2030: 963 Becas activas otorgadas

Destinamos hasta 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 que participan en este programa aportan un monto equivalente en servicios educativos para llegar a tener un mayor impacto. Además, todos los estudiantes tienen el beneficio adicional de una beca para estudiar inglés en línea en los centros de idioma de Quick Learning.

873 becas

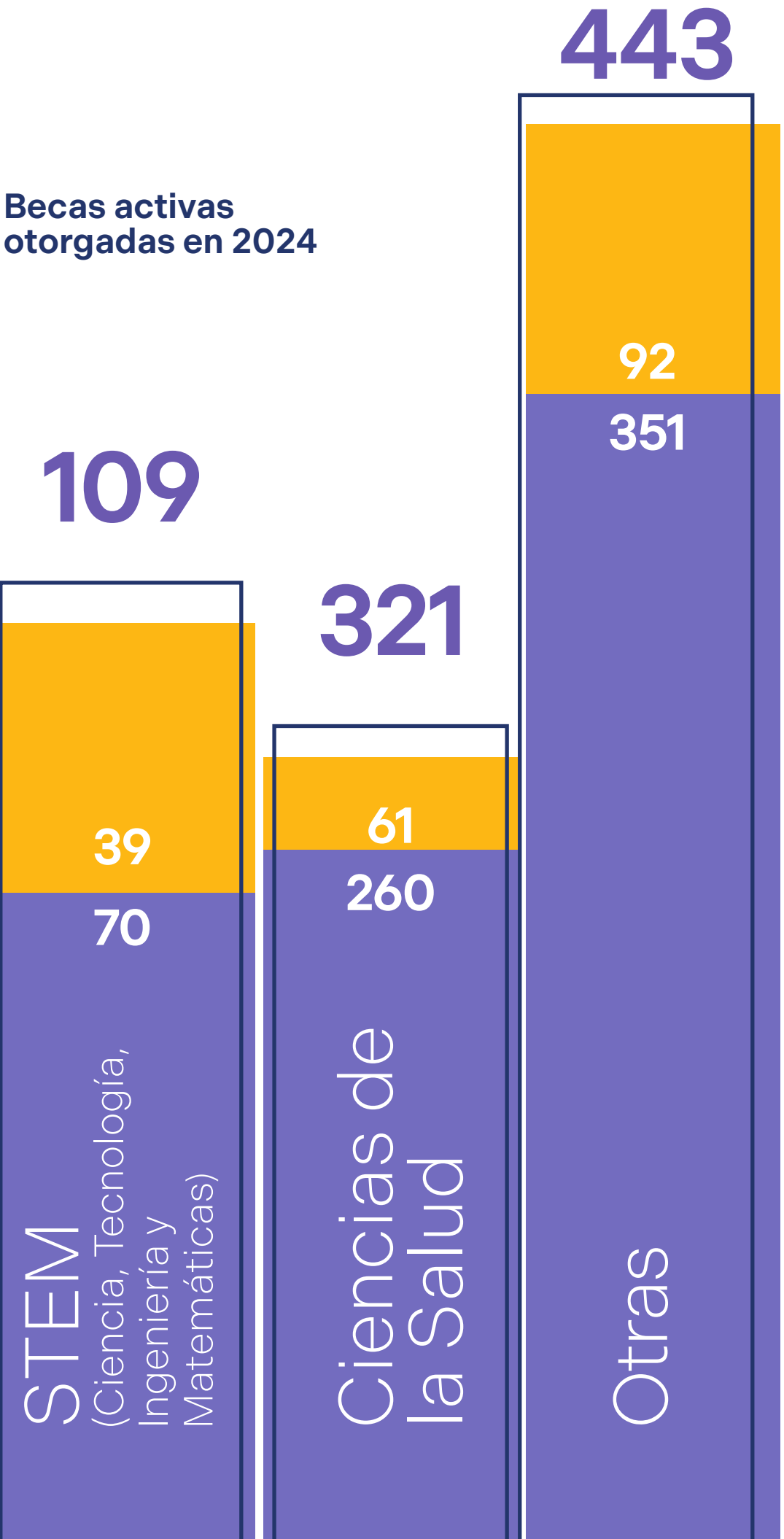
en 2024 (4% más que en 2023), por encima del SPT de 2025 (872).

78%

de las becas fueron otorgadas a mujeres.

\$54.7 millones

donados por el Fideicomiso al programa de becas de Fundación Fibra Educa.



Mujeres
Hombres

Una oferta integral

Los becarios están presentes en 18 estados, con una mayor concentración en regiones con amplia oferta educativa, como el Estado de México, la Ciudad de México y Jalisco.

Junto con esto, las universidades de ULA (Universidad Latinoamericana), UTC (Universidad Tres Culturas), UANE (Universidad Americana del Noreste Experiencia) UTEG (Universidad Tecnológica Empresarial de Guayaquil) y el Colegio Indoamericano se unieron a nuestro programa. Esto nos ha permitido fortalecer y diversificar nuestra oferta educativa.

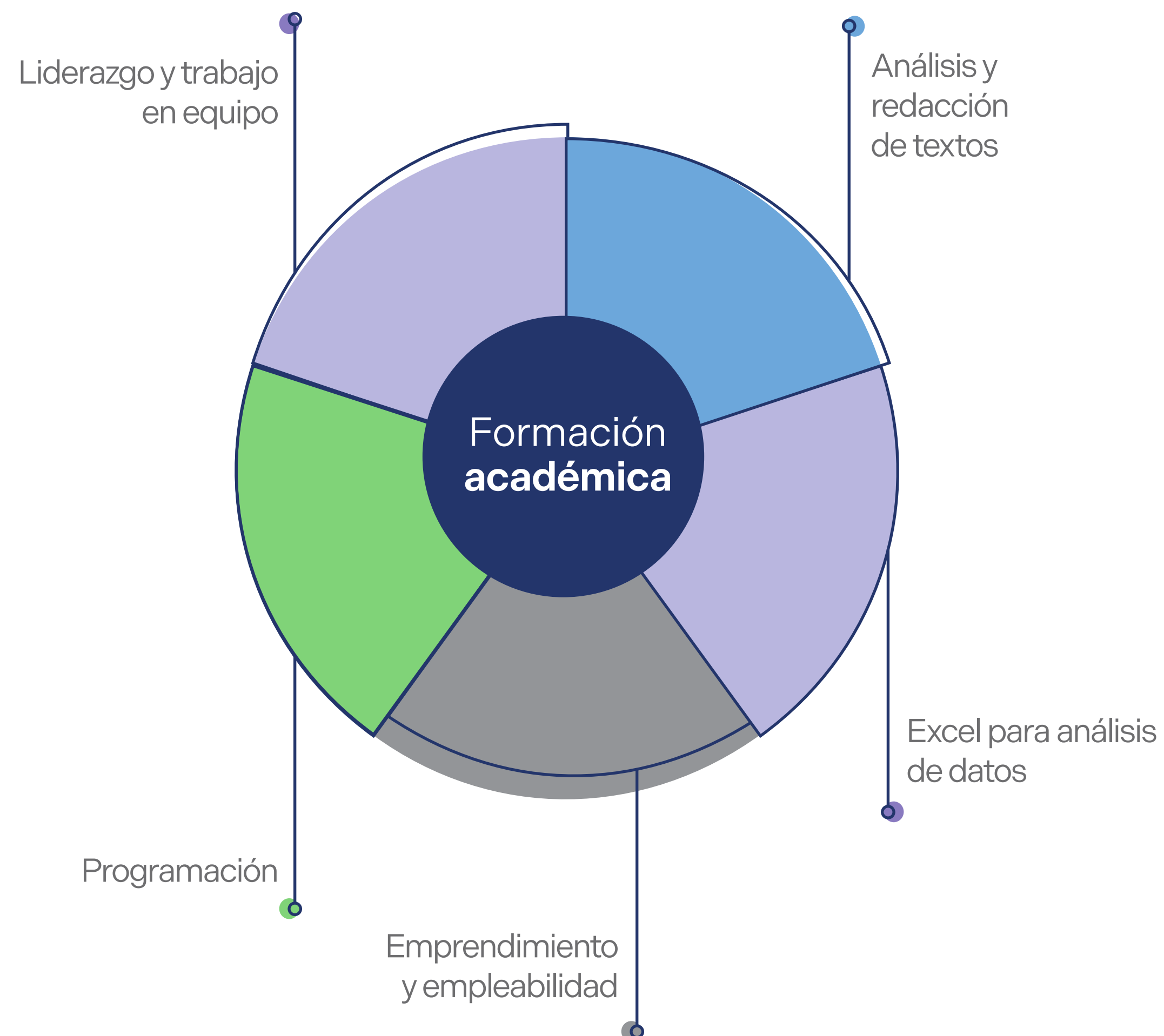
Para garantizar acceso educativo en todo el país, contamos con tres modalidades de estudio: ejecutiva, en línea y presencial, adaptándonos a las necesidades de los estudiantes y permitiéndoles continuar con su formación académica desde cualquier ubicación.



Oferta educativa
+ 20 Estados
+ 80 Campus
+70 Carreras
+15 Marcas educativas
3 Modalidades



En 2024, complementamos la formación académica de nuestros becarios con cursos de valor curricular diseñados para fortalecer sus competencias y habilidades, preparándolos para un mercado laboral competitivo. Estos cursos abordan áreas clave que responden a las demandas actuales, como:



Con cada becario, sembramos las bases para un México más equitativo y próspero.

Nuestro programa de becas no solo transforma vidas de forma inmediata al mejorar la movilidad social, sino que también representa oportunidades de ingresos futuros para los beneficiarios y sus familias al potenciar su empleabilidad.

También genera un impacto sostenido: al integrarse al mercado laboral, incluso aquellos becarios que no concluyen sus estudios **contribuyen significativamente a mejorar las condiciones económicas y sociales de sus comunidades.**



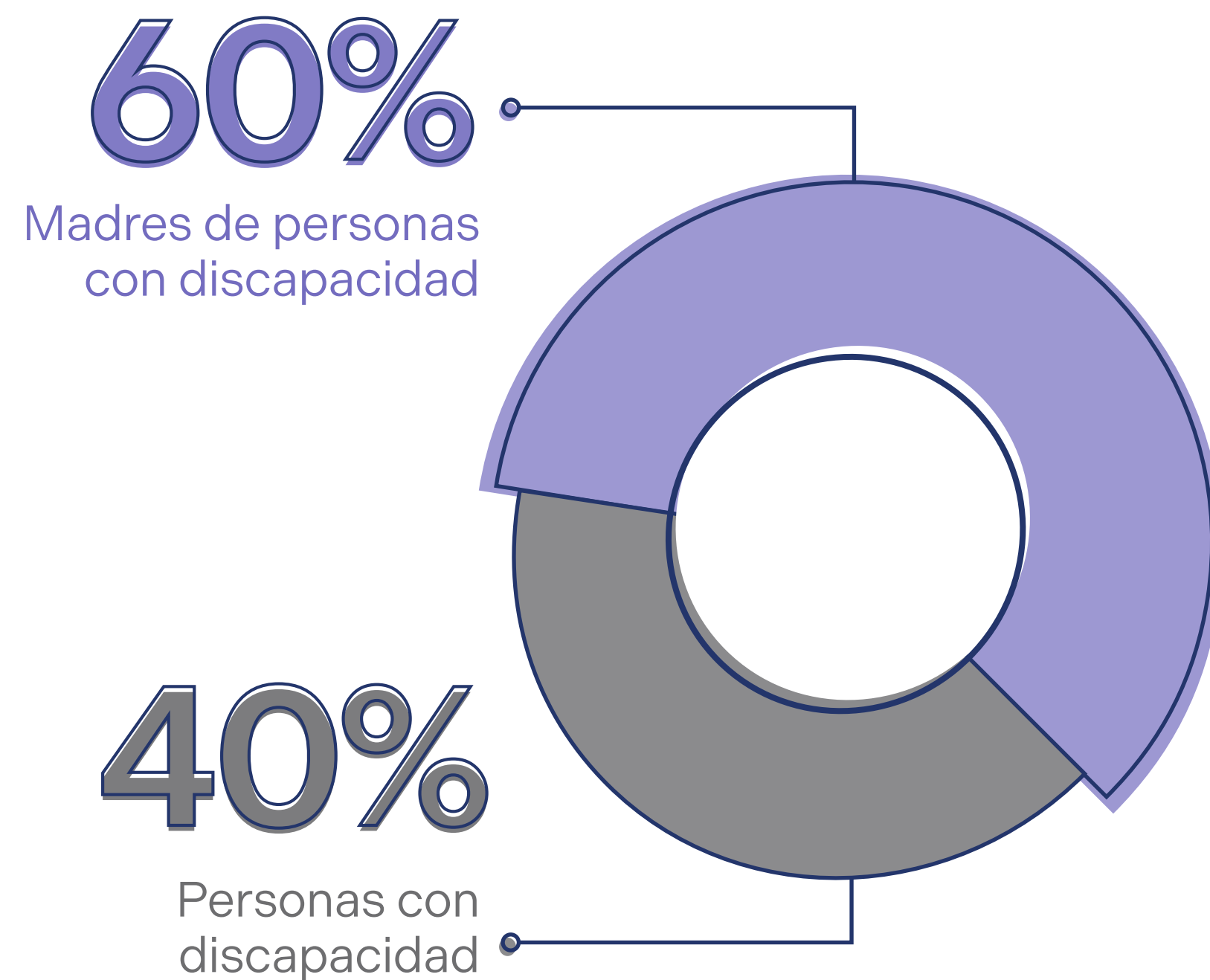


Alianza **APAC**

Fundación Fibra Educa estableció una alianza con la Asociación Pro Personas con Parálisis Cerebral (APAC), una organización pionera en México que, desde 1970, ofrece un modelo de atención integral para personas con parálisis cerebral y sus familias.

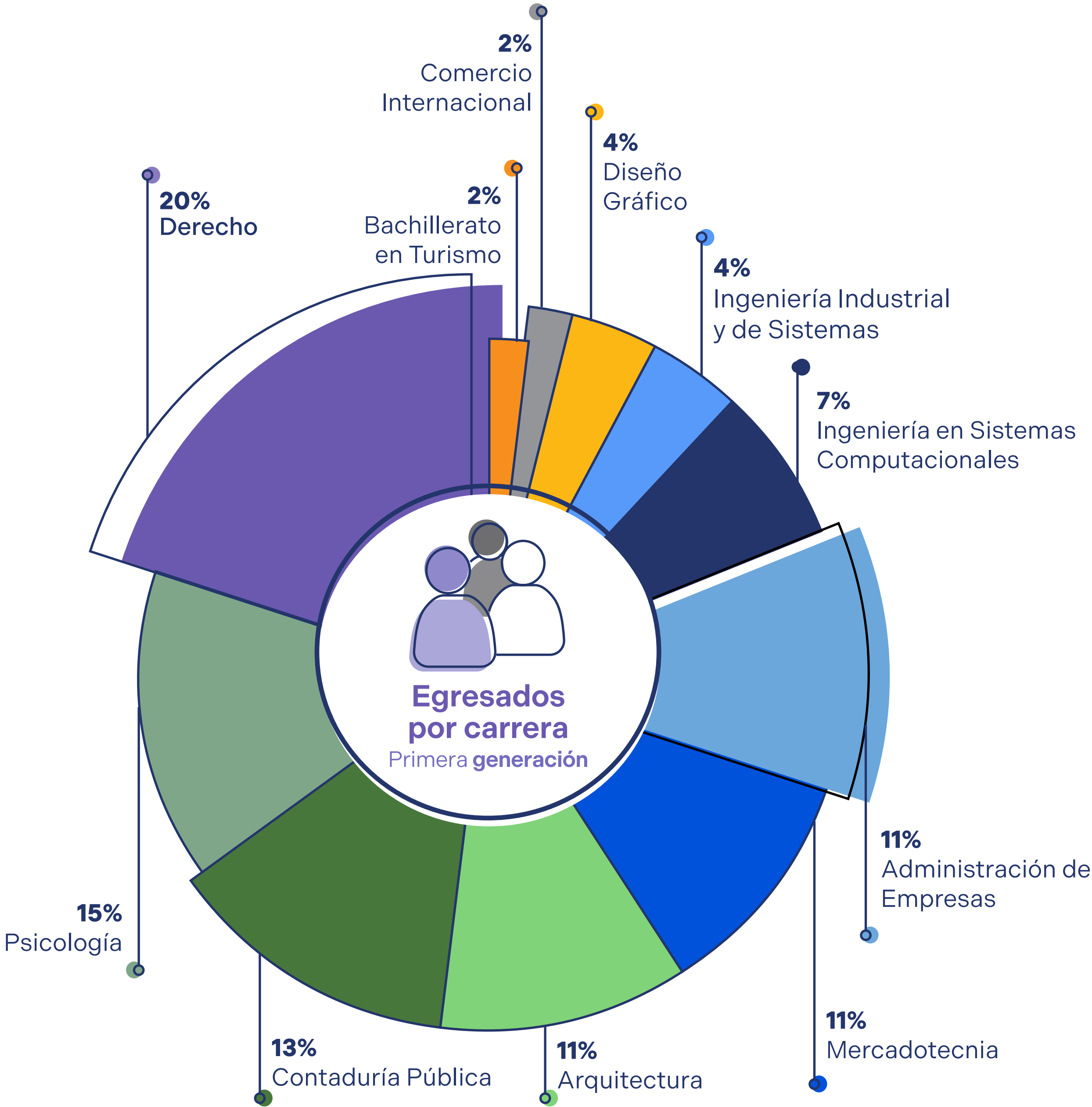
Exploró la posibilidad de facilitar la inclusión de algunos de los chicos de APAC y sus familiares en las escuelas, por lo que para el cierre del 2024, logró integrar a 5 becarios relacionados con APAC en el programa de becas en línea en la Universidad Latinoamericana (ULA) y Universidad ICEL.

Este logro también abona a nuestros esfuerzos de diversidad e inclusión en el equipo. Para saber más sobre estas, visita la sección “Diversidad, Equidad e Inclusión”.



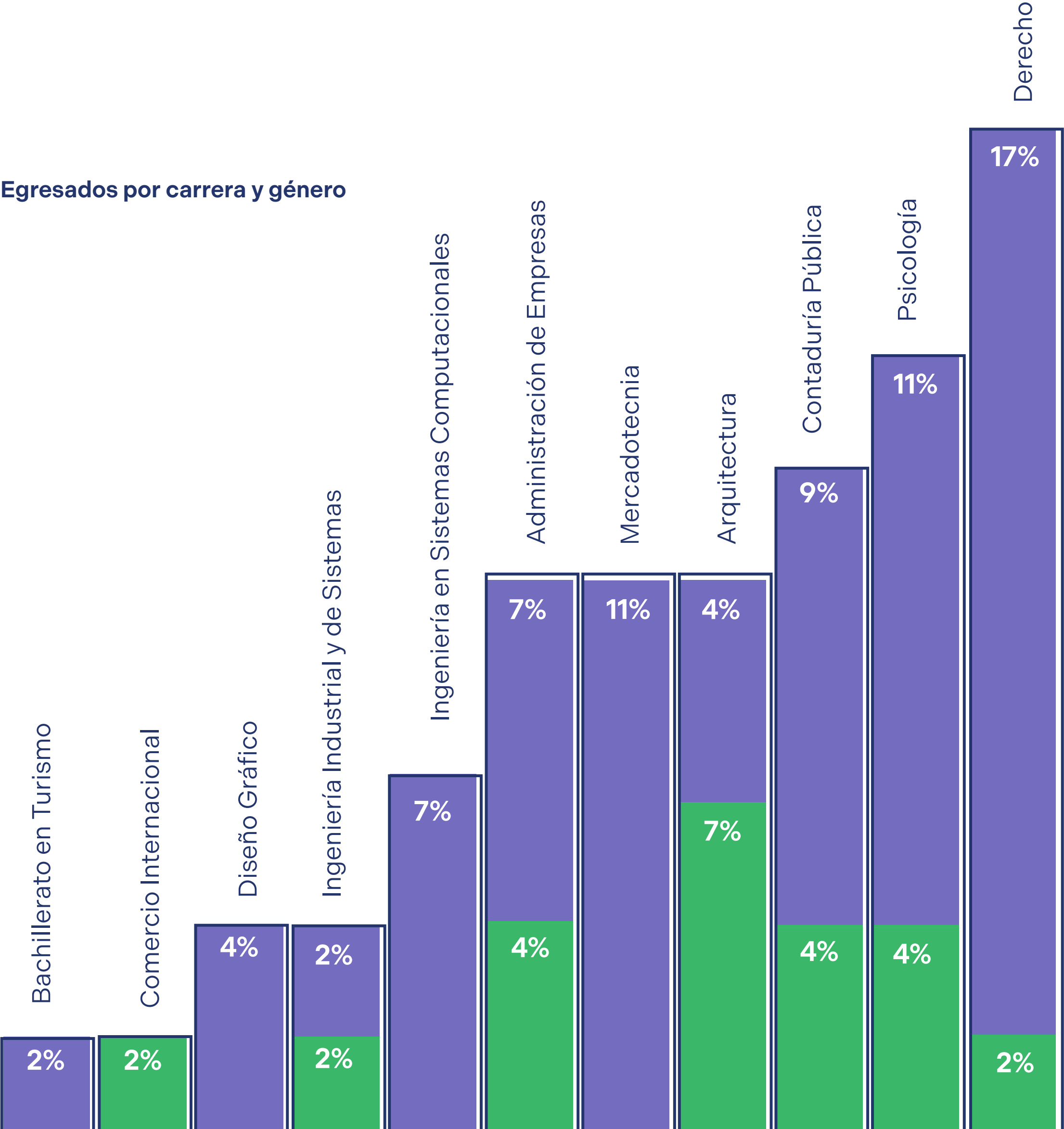
Graduación primera generación

En 2024 se graduó la primera generación de nuestro programa de becas. El 74% fueron mujeres, con un 26% de hombres. Tuvimos una ceremonia de graduación virtual para todos, así como una presencial con los mejores promedios.



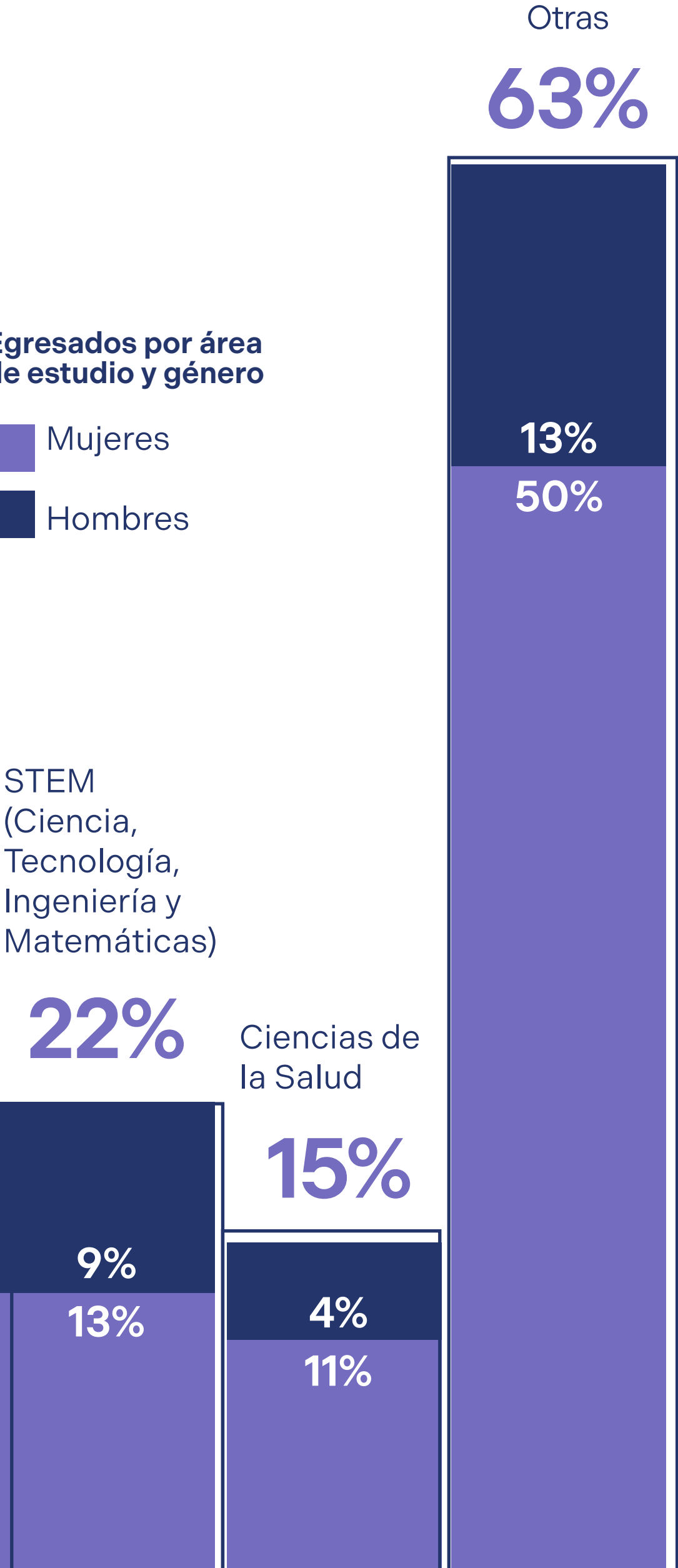
Mujeres
Hombres

Egresados por carrera y género



Egresados por área de estudio y género

Mujeres
Hombres



Combatiendo la deserción escolar

Invertir tiempo en programas educativos es un esfuerzo relevante para los estudiantes. Además de los costos relacionados con los programas (incluyendo costos de transporte o de materiales), ellos entienden que podrían estar trabajando y aportando financieramente en sus casas. Esta es tan solo una de las razones por las cuales nos enfrentamos al reto de la deserción académica.

Cada cuatrimestre Fundación Fibra Educa hace un análisis de indicadores de deserción, midiendo las calificaciones, bajas, ingresos y reinscripciones de los becarios. Este año implementó encuestas de salida para identificar las causas detrás de su deserción, como problemas personales, de salud, por cuidados familiares o un bajo desempeño académico. Buscaremos aprovechar esta información para seguir fortaleciendo nuestro programa durante los siguientes años, y así, cada vez lograr una mayor retención.

Algunos esfuerzos que desplegamos para fomentar la retención durante 2024 incluyeron:

Plataforma “Cuéntame”



Al igual que a nuestros colaboradores, le seguimos ofreciendo acceso a los becarios a esta plataforma a través de Fundación Fibra Educa (para conocer el programa a detalle, favor de ver “Calidad de vida del equipo”). Esta iniciativa tiene como objetivo primordial **mejorar la salud emocional de los becarios**, impulsar su rendimiento académico y reducir los índices de deserción escolar.

Conferencias



Se implementaron una serie de webinars dirigidos a los becarios y a posibles futuros becarios con charlas motivacionales para fomentar la continuidad de sus estudios, así como fortalecer su desarrollo personal y profesional. Se contó con la participación de **invitados de reconocida trayectoria** y expertos en temas de salud mental, educación e innovación tecnológica, quienes compartieron su experiencia y conocimientos para inspirar a los participantes.

Suspensión temporal



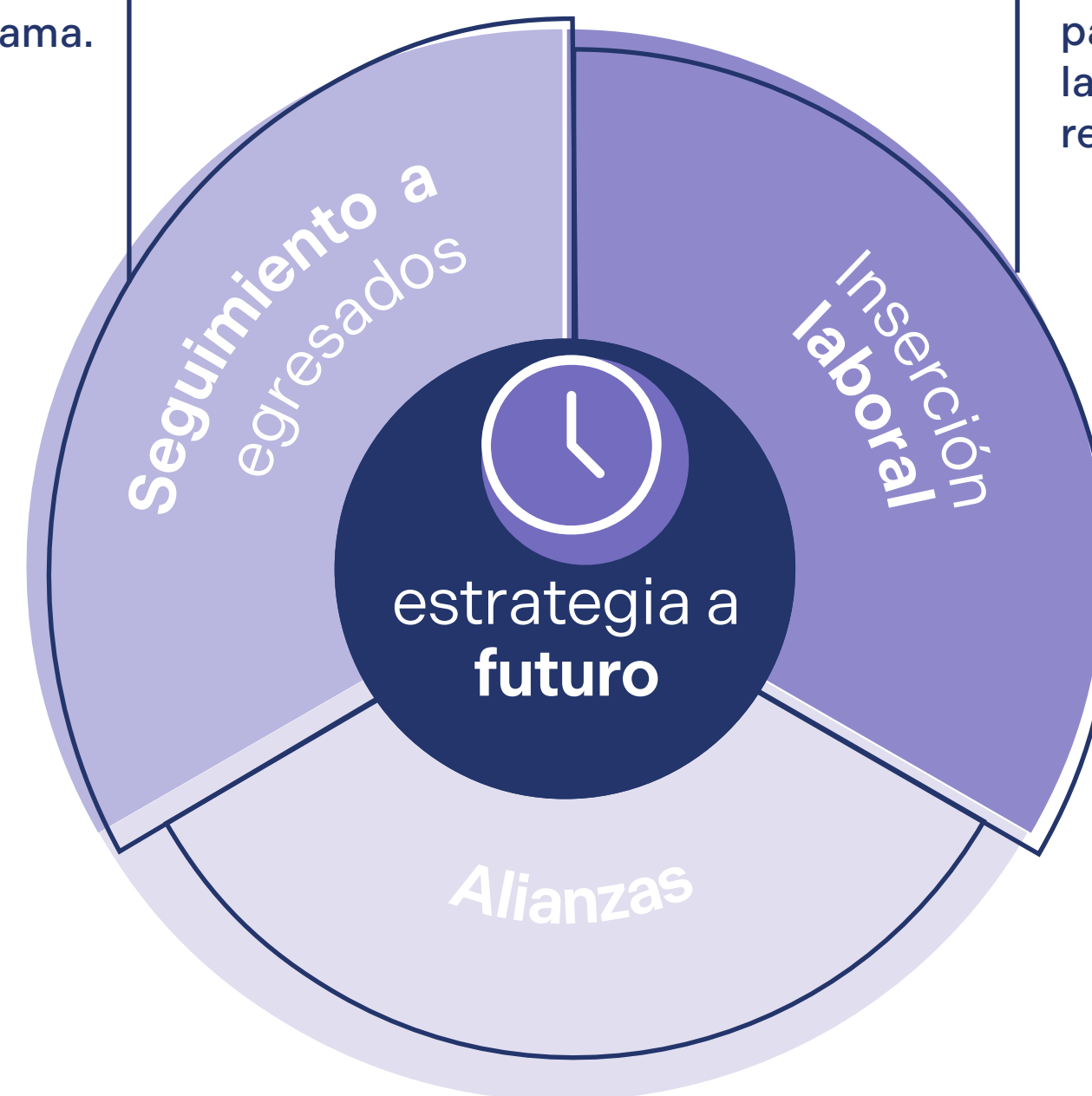
Para apoyar la continuidad académica de los becarios, se establecieron lineamientos que permiten otorgar suspensiones temporales a quienes, por causas de fuerza mayor, no puedan seguir estudiando, brindándoles la oportunidad de **retomar sus estudios** dentro de un periodo determinado.

Nuestra estrategia a futuro

Yendo hacia adelante, la Fundación Fibra Educa se enfocará en 3 ejes para incrementar el grado de impacto que tiene el programa de becas:

Mantendrá una comunicación y relación constante con ellos, ya que su ejemplo y testimonio es una de las mejores herramientas que se tiene para atraer un mayor número de becarios al programa.

Desarrollará un programa para facilitar la incorporación de los becarios al mercado laboral. Este programa buscará que los beneficiarios realicen prácticas profesionales en los últimos años de sus estudios, permitiéndoles adquirir experiencia que los prepare para empleos formales, incluso en las organizaciones donde hayan realizado dichas prácticas.



Fortalecerá su red de aliados con otras empresas u organizaciones para tener un mayor impacto y alcance en las oportunidades ofrecidas a los becarios.



Algunos casos de éxito de los becarios³⁷:



**Wendy
Aparicio**

Empezó a estudiar su licenciatura en administración de empresas para ayudar a sus abuelos con el negocio familiar de mermeladas. Tuvo el mejor promedio de su generación y actualmente está haciendo sus prácticas profesionales en el programa de difusión de educación financiera en BBVA.



**Nathan
Machorro**

Está recién egresado de la licenciatura de psicología. Considera que todas las herramientas que la Fundación le ofreció como parte de la beca, tales como enseñarle inglés y el acceso a la Plataforma Cuéntame, abonaron a su crecimiento personal y a mejorar su potencial de empleabilidad.



**Ameyaltzin
González**

Estudió la carrera de mercadotecnia, obteniendo un promedio sobresaliente en la misma. Actualmente está estudiando dos maestrías, una en mercadotecnia y otra en gestión de proyectos, para seguir fortaleciendo su perfil y conocimientos de negocio.



**Melanie
Vega**

Formó parte del equipo de estudiantes de psicología. Fungió como una modelo a seguir en su comunidad, dándole esperanza a sus papás de completar sus estudios de preparatoria. Ellos actualmente están por ingresar sus carreras profesionales, siguiendo los pasos de su hija.

³⁷ FEM cuenta exclusivamente con autorización expresa de los becarios para el uso de su información y datos personales por lo que está prohibida su reproducción.



**Aldo
Ruíz**

Se graduó de la carrera de comercio internacional como el primer universitario de ambos lados de su familia. A través de Quick Learning logró proyectar su carrera laboral al ser bilingüe, una parte de la beca que aprecia mucho.



**Eva
Marroquín**

Nos conoció a través de nuestras labores con un comedor comunitario. Decidió estudiar derecho para ayudar a las mujeres de su comunidad, Xochiac, quienes viven muchas injusticias.



**Itzel
Martínez**

Participó en la convocatoria de INFOMATRIX, un prestigioso concurso de ciencia y tecnología organizado por SOLACYT, en donde obtuvo Trofeo y medalla Platino con acreditación a Sevilla, España y tres medallas de plata con acreditación a Nacional sede Guadalajara. Actualmente, forma parte de los mejores estudiantes de México en el Movimiento Stem National Student Prize 2023. Asistió a sus distintas premiaciones gracias a que la apoyamos pagando viáticos.

Escucha sus testimonios **aquí.**



• Gobierno corporativo

GRI 3-2

Nos enorgullecemos de tener uno de los Comités Técnicos más equitativos e independientes del sector, reflejado con una participación del 50% de mujeres entre nuestros miembros independientes.

Nuestra sólida estructura de gobierno ha facilitado la comprensión y gestión de los principales riesgos, roles y responsabilidades, alineándose con nuestro enfoque de sostenibilidad y nuestros grupos de interés. No obstante, en 2024 continuamos fortaleciendo nuestro gobierno corporativo, basándonos en los principios de transparencia, responsabilidad y ética en todos los niveles.

Temas
materiales



Estructura de
gobierno



Ética y
cumplimiento
regulatorio



Evaluación
de riesgos de
sostenibilidad



Gestión de
grupos de
interés



Adquisiciones
sostenibles



Colaboración
con inquilinos
para un futuro
sostenible

Principales acciones 2024:

- 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:** Realizamos una evaluación con enfoque de profesionalización a nuestro Comité Técnico mediante un reconocido tercero independiente.
- Green Street Advisors evaluó nuestro gobierno corporativo.
- Capacitación:** 72% de los colaboradores recibió capacitación sobre el Código de Conducta, con una calificación promedio en sus evaluaciones de 9.2/10.

Plan a futuro:

Siempre mantenernos a la vanguardia y adaptables para implementar las mejores prácticas de gobierno corporativo todos los días, y en todo lo que hacemos.

GRI 3-3

Estructura de gobierno

Cumplimos con las mejores prácticas de gobierno corporativo con el fin de continuar la transparencia de nuestras operaciones, garantizar operaciones éticas y un correcto funcionamiento y desempeño de la compañía.

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



100% de los colaboradores firman el **Código de Conducta** al iniciar su relación laboral con nosotros.

GRI 2-9, 2-10

Asamblea de tenedores

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:





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:

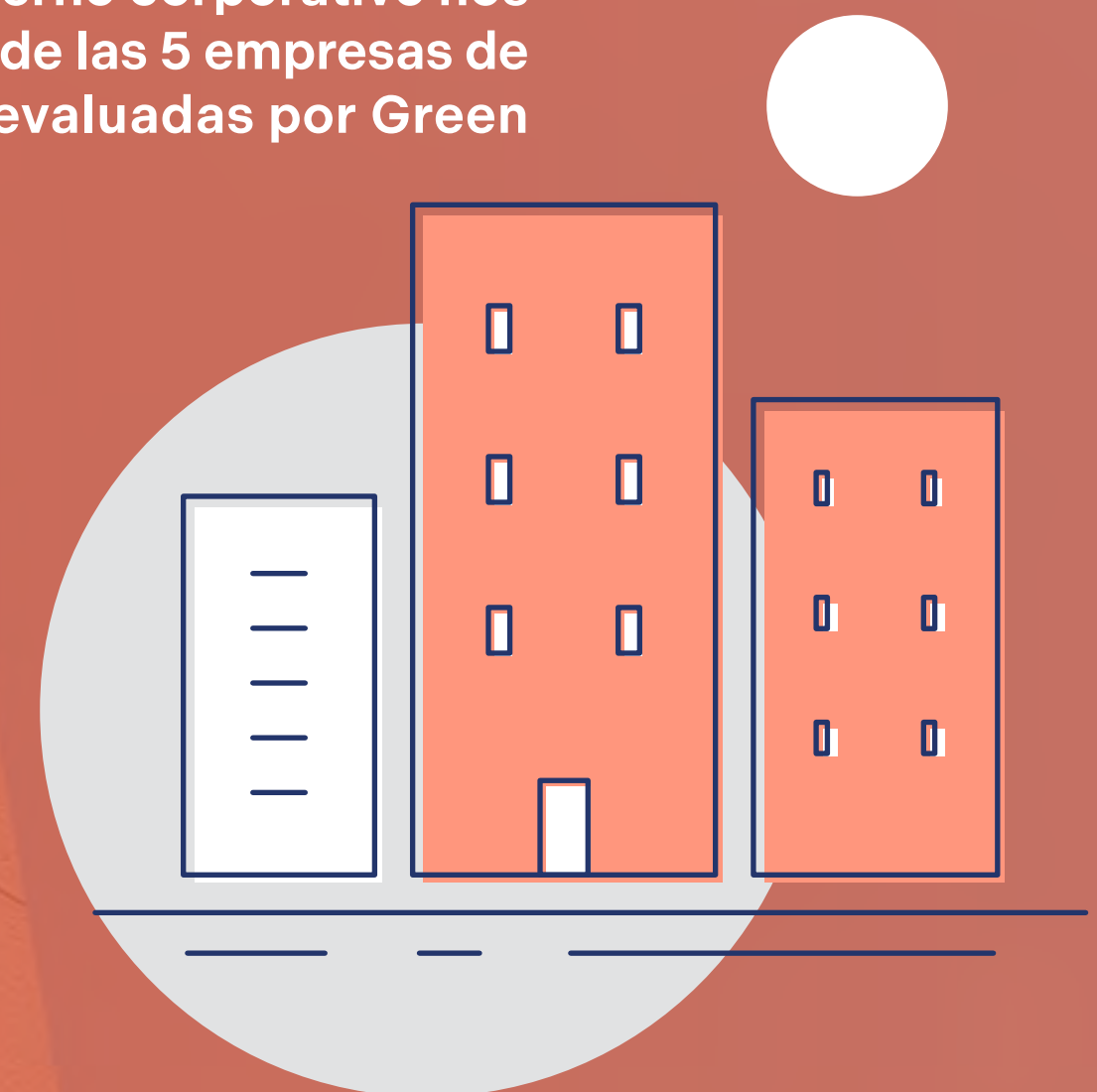
Titularidad de los CBFIs en circulación	Derecho de Voto en Asamblea de Tenedores
Hasta el 30%	Ejercerá el derecho de voto que le otorga cada uno de los CBFIs.
Entre el 30% y 40%	Ejercerá de manera libre el derecho de voto del 30% y los derechos de voto restantes serán ejercidos en el mismo sentido que la mayoría de los Tenedores que conforman la minoría.
Más del 40%	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.

El gobierno corporativo es una de nuestras mayores fortalezas, y hemos establecido una de las estructuras más sólidas dentro de toda la industria de FIBRAs.

En 2024, contratamos por tercera vez a Green Street Advisors para realizar una evaluación de gobierno corporativo de la Compañía. Green Street Advisors es una firma global líder en la evaluación de gobiernos corporativos para el sector inmobiliario que abarca tanto los mercados públicos como privados.

Green Street Advisors evaluó nuestro gobierno corporativo utilizando su propia herramienta de evaluación actualizada, y concluyó; entre otros aspectos, que estamos bien alineado con los intereses de los tenedores, otorgándonos una calificación de 83 sobre 100, **superando nuestra calificación de 2022**. Aunque esta herramienta incluye empresas reguladas en Estados Unidos, Canadá y Europa, y por lo tanto las comparaciones transfronterizas no son exactamente equivalentes, proporciona una indicación sólida sobre la calidad de nuestra estructura de gobierno corporativo. **Aun frente a normativas más estrictas en otras naciones, hemos logrado destacar por encima de muchas de ellas.**

Si bien no es directamente comparable con las puntuaciones de empresas de *real estate* públicas y privadas extranjeras, como ya se mencionó, **en gobierno corporativo nos encontramos dentro de las 5 empresas de *real estate* mejores evaluadas por Green Street Advisors.**



Desempeño del gobierno corporativo

Las mejores prácticas de Gobierno Corporativo son fundamentales para **garantizar la transparencia, la rendición de cuentas y la sostenibilidad** en las organizaciones.

Evaluar el desempeño del Gobierno Corporativo y de sus miembros es crucial, ya que permite identificar áreas de mejora, fortalecer la confianza de los tenedores y asegurar que se cumplan las responsabilidades estatutarias. Esta evaluación no solo promueve la eficacia del Comité Técnico, sino que también contribuye a la implementación de prácticas líderes en la gestión empresarial.

Con este objetivo en mente, el Comité Técnico de Fibra Educa decidió contratar a un despacho externo de gran prestigio

profesional a nivel mundial, especializado en Gobierno Corporativo, para llevar a cabo una evaluación 360° de su desempeño y el de sus miembros independientes. Este despacho, reconocido por su experiencia y metodología probada, ejecutó la evaluación siguiendo las mejores prácticas del sector.

El proceso de evaluación incluyó diversas etapas, que abarcaron la autoevaluación individual de los miembros, la evaluación colegiada del Comité Técnico, así como la evaluación de la Secretaría del Comité y de la Administración hacia el Gobierno

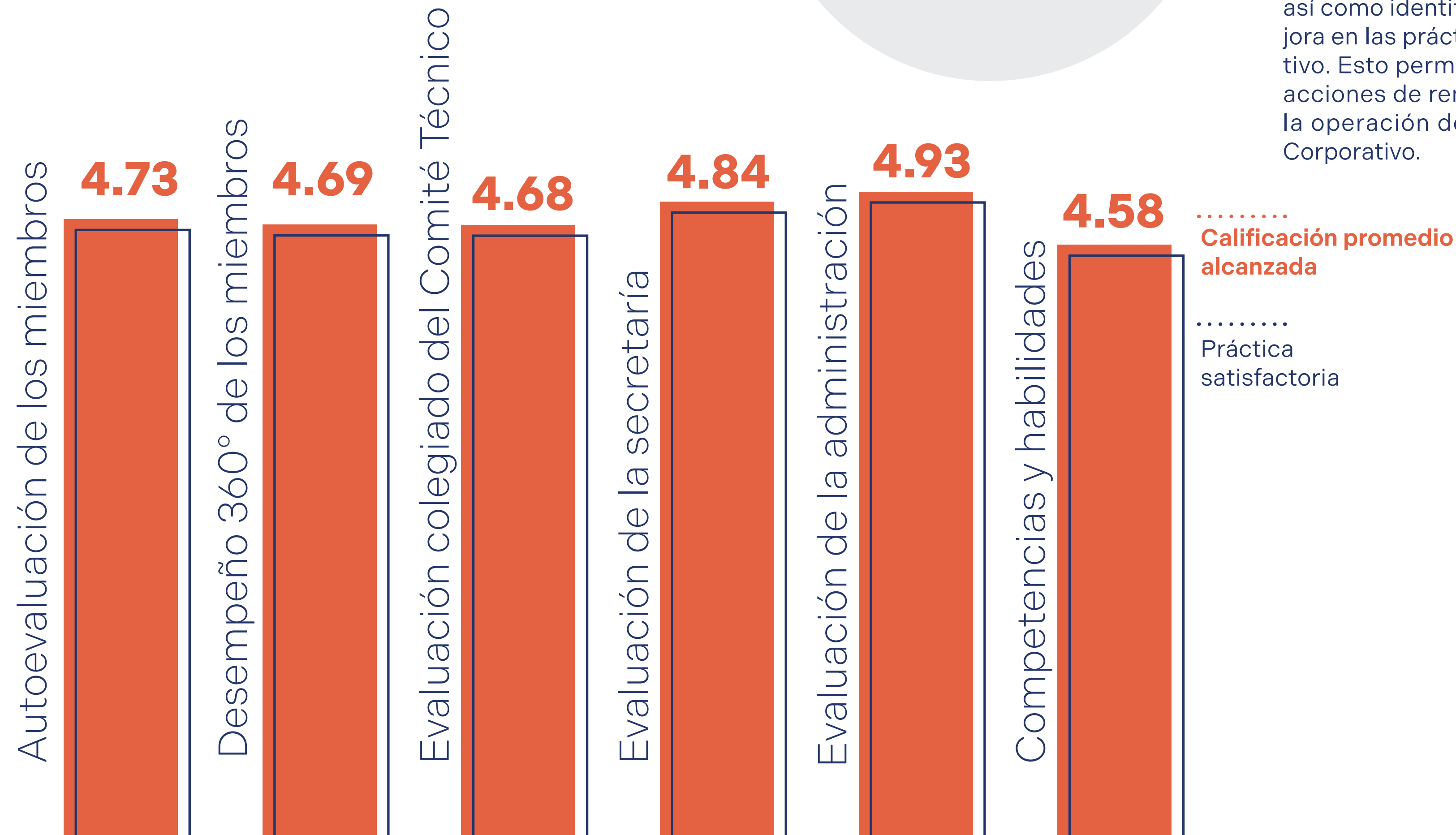
Corporativo. Este enfoque integral permitió obtener una visión completa del desempeño del Comité y sus integrantes.

Además, esta evaluación se realizó tomando en cuenta las recomendaciones establecidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo (CPMPGC) emitido por el Consejo Coordinador Empresarial (CCE). Estas recomendaciones son esenciales para cumplir con las expectativas del público inversionista, que busca que Fibra Educa sea transparente y cuente con un Gobierno Corporativo de excelencia.



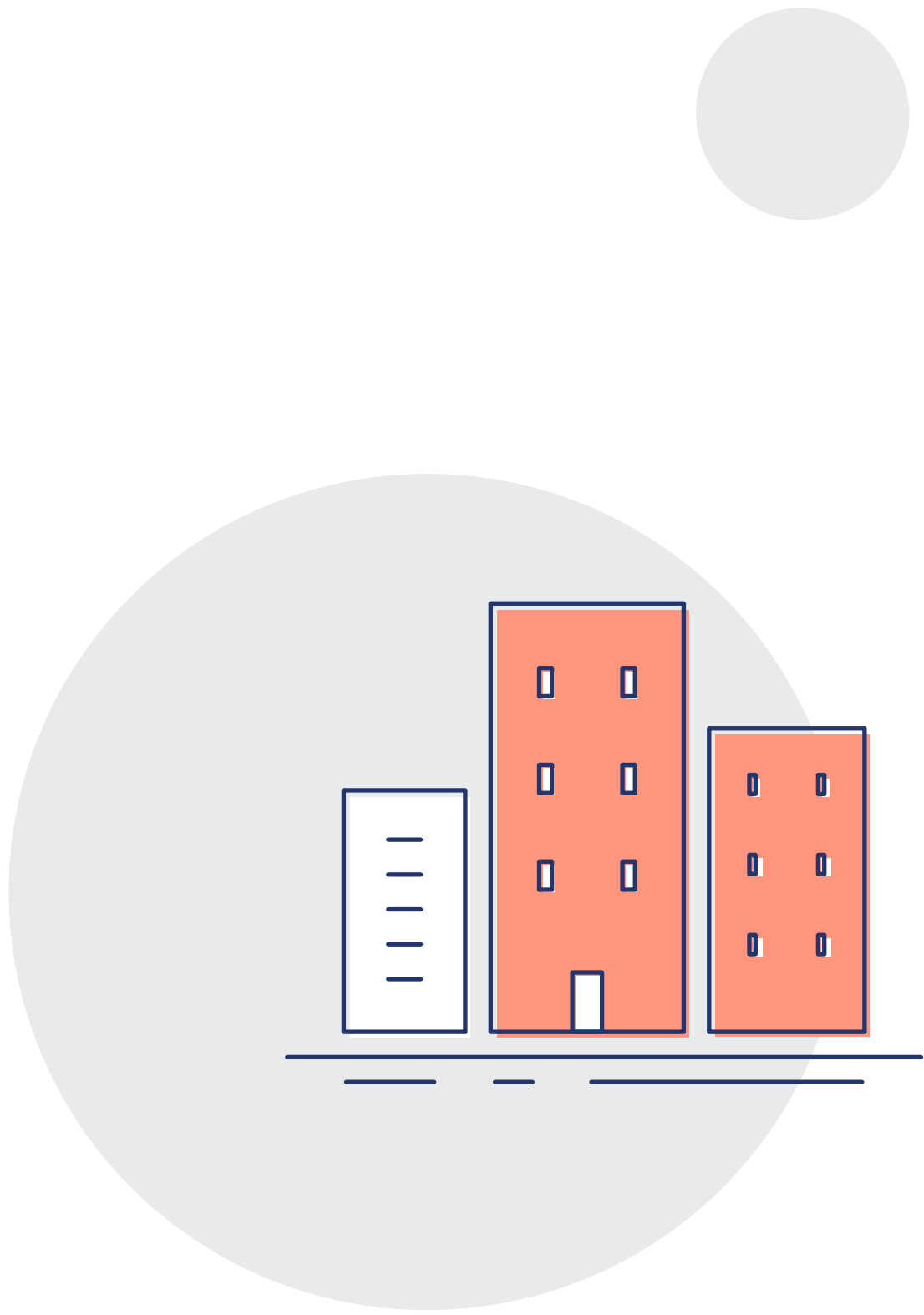
Resultados de la Evaluación 360°

Calificaciones Obtenidas:



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.

El objetivo del proceso de evaluación, tanto a nivel individual como colegiado, es conocer el nivel de desempeño del Comité Técnico en cuanto al cumplimiento de sus funciones y responsabilidades estatutarias, así como identificar oportunidades de mejora en las prácticas de Gobierno Corporativo. Esto permitirá a Fibra Educa generar acciones de remediación que fortalezcan la operación de su Sistema de Gobierno Corporativo.

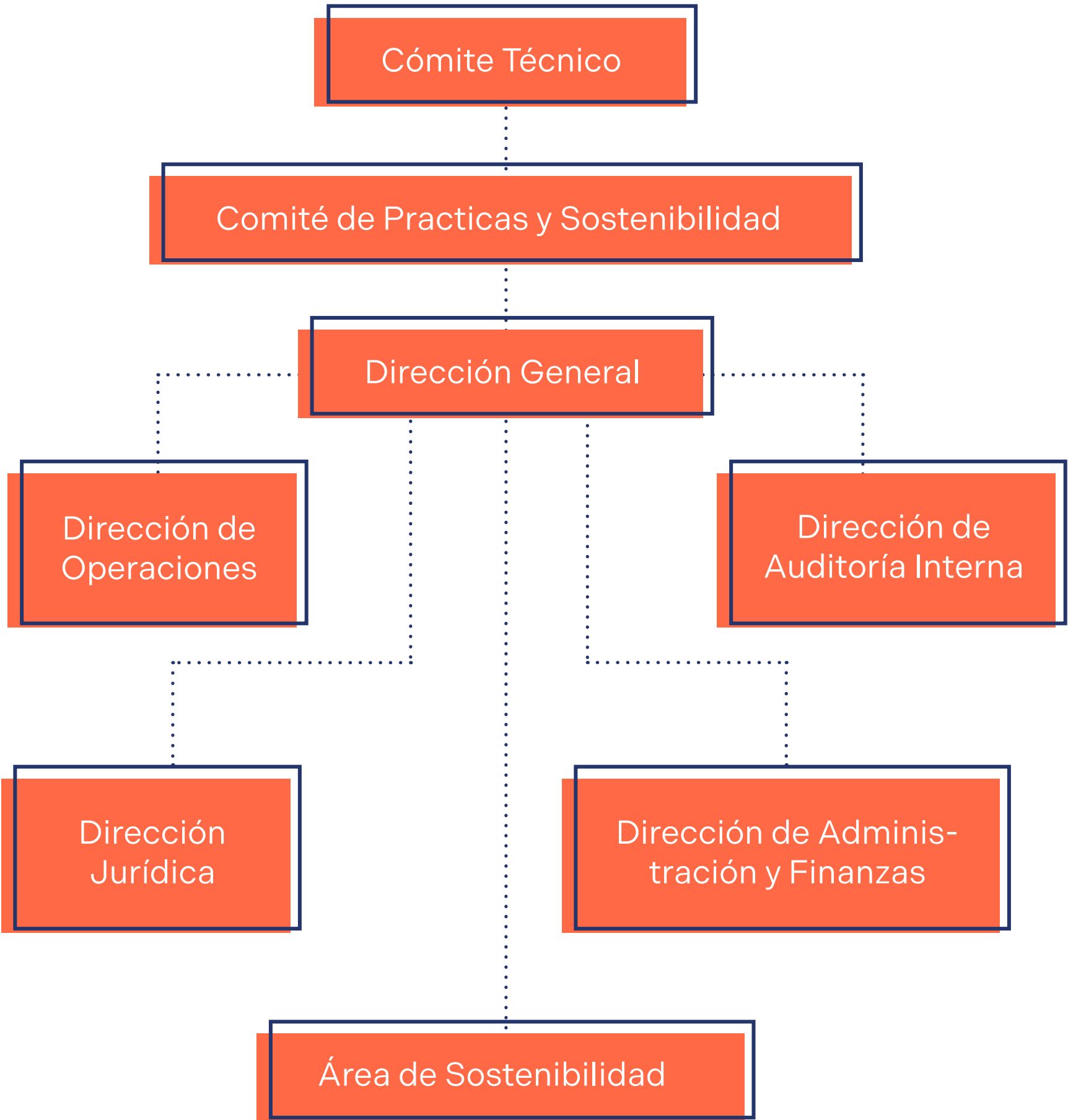


GRI 2-12, 2-13

Gestión sostenible en el gobierno corporativo

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.

El Comité Técnico, los ejecutivos y todos los colaboradores participan activamente según el alcance de sus responsabilidades específicas. Están involucrados en la definición de políticas sostenibles, el monitoreo constante de los indicadores, la gestión eficiente de recursos y el cumplimiento de los objetivos estratégicos. Este enfoque colaborativo y transversal garantiza que la sostenibilidad no sea solo un objetivo teórico, sino una realidad práctica en todas nuestras áreas y niveles.





GRI 2-12, 2-13

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

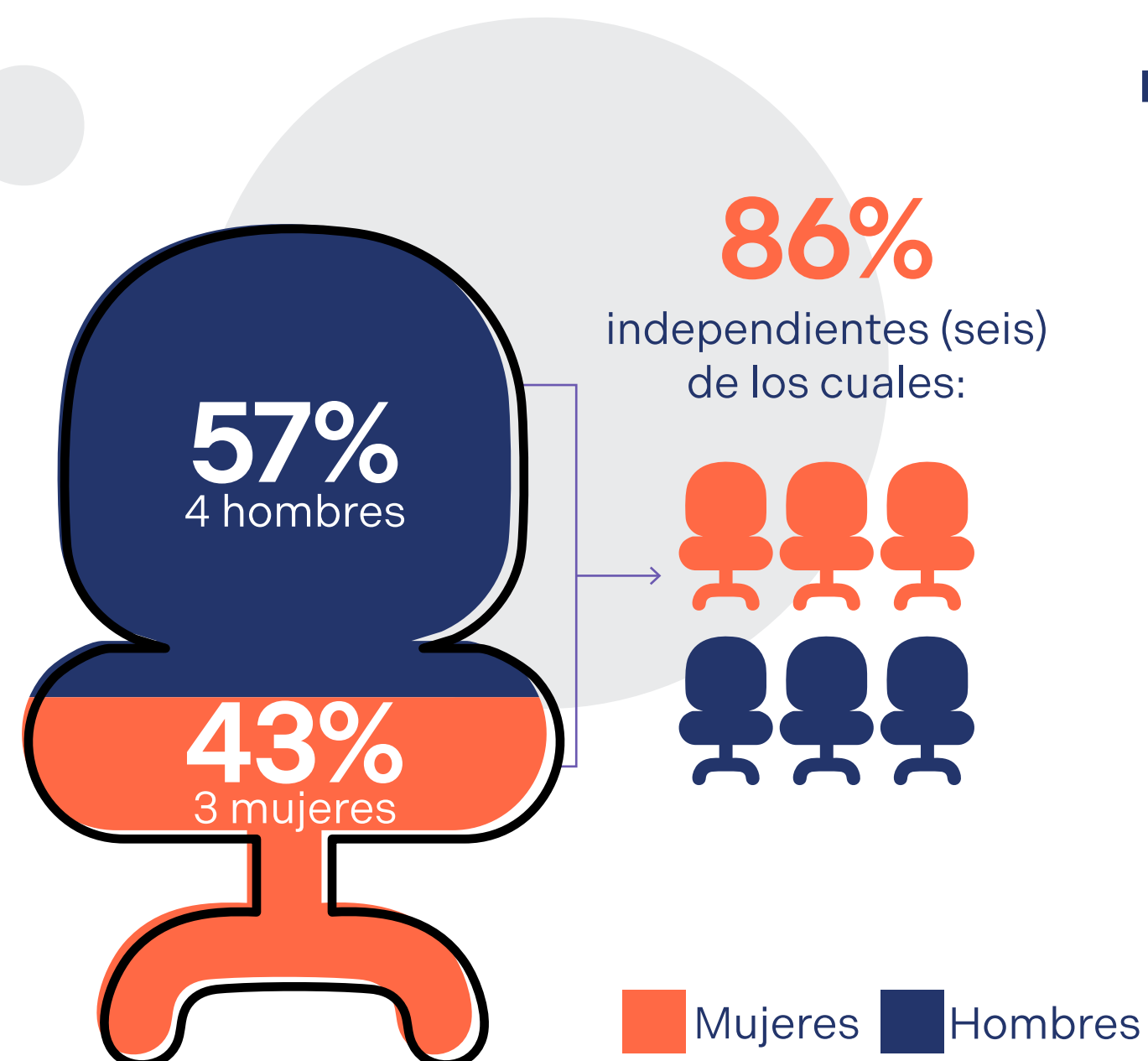
- Responsable: Área de Sostenibilidad
 - Funciones:
 - Acortar canal de comunicación entre áreas y directivos
 - Implementar la estrategia en la operación del negocio
 - Monitorear desempeño con base en indicadores
 - Recopilar información para consolidación y reporte.

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

Comité Técnico

El Comité Técnico es el máximo órgano del Fideicomiso en materia de operación. Se designa o ratifica anualmente por la asamblea de tenedores con previa propuesta del Comité de Nominaciones. El Comité está compuesto por 7 miembros, 4 hombres (57%) y 3 mujeres (43%). De estos, 6 son independientes (86%), 3 hombres y 3 mujeres. Esto, bajo una visión de inclusión, eficacia y transparencia.

Existe una paridad en emolumentos 1.0:1.0 para los miembros de nuestro Comité Técnico.



En 2024 Fibra Educa recibió un reconocimiento de **50/50 Women on Boards**

por ser una de las entidades listadas en los mercados de capitales y deuda en México con 3 independientes propietarias en su Comité Técnico o Consejo de Administración.



14 reuniones
de los Comités de la Fibra

99%
de asistencia a los Comités

4

- Comités Técnicos
- Comités de Prácticas y Sostenibilidad
- Comités de Auditoría

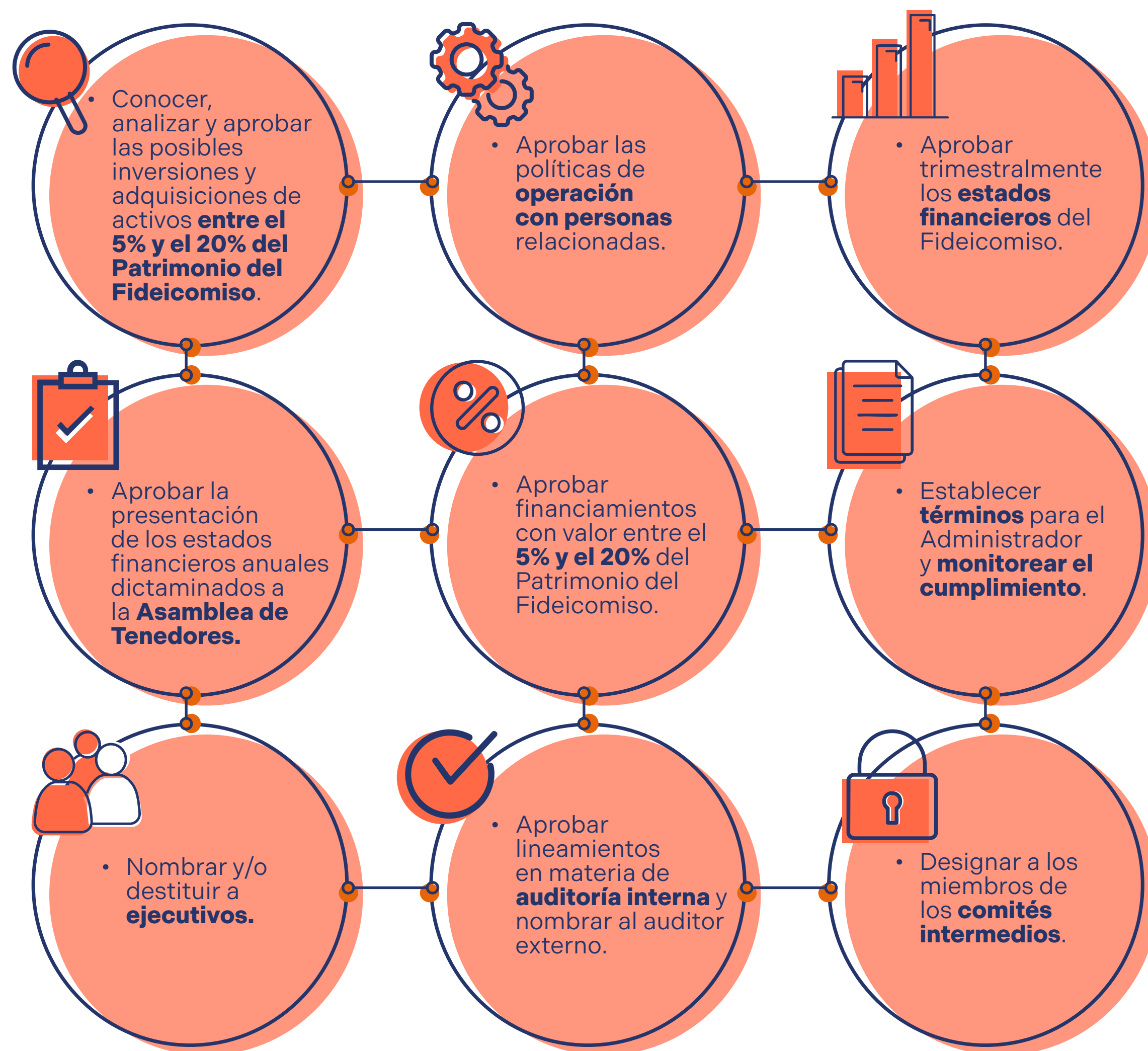
1

- Comité de Nominaciones
- Comité de Compensaciones

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 Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, con el Fideicomitente, así como con el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, que representen un conflicto de interés.

Los miembros del Comité Técnico tienen amplia experiencia en sectores relacionados con el mercado en el que operamos y en materia de sostenibilidad. Los miembros independientes deben ser seleccionados sin conflictos de interés, y deben de representar al menos el 50% más uno del Comité en todo momento. Sus responsabilidades incluyen diversas tareas relacionadas, tales como:





“Contar con mayor independencia y diversidad en el Comité ha generado una dinámica más enriquecedora en la toma de decisiones, no solo por la diversidad de género, sino también por la experiencia que los nuevos miembros aportan en temas de sostenibilidad y otros aspectos relevantes. **La diversidad de género y de experiencias es clave para contar con todos los elementos necesarios al tomar decisiones estratégicas.**”

Blanca Rodríguez, Miembro independiente de Fibra Educa

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

Nombre	Género	Edad	Antigüedad	Experiencia										Legal
				Bienes raíces	Finanzas	Administración	Educación	Sostenibilidad	Ingeniería	Economía	Gestión de riesgos	Tecnología	Gobierno corporativo	
Jorge Nacer Gobera ³⁸ , Presidente	M	62	6 años	●	●	●	●		●			●		
Blanca Rodríguez Ortiz	F	58	6 años	●	●	●		●						
Alejandro Creel Cobián	M	72	6 años	●	●	●		●					●	●
Jorge Miguel Fabre Mendoza	M	53	6 años	●	●	●	●	●	●				●	
Marta Vaca Viana	F	38	2 años	●	●			●		●	●		●	
Alba Aguilar Priego	F	58	2 años		●	●		●			●	●		●
Diego Laresgoiti Matute	M	40	2 años	●	●				●		●			

Acerca de este informe

Somos Fibra Educa

Estrategia Sostenible

Medio Ambiente

Entorno Social

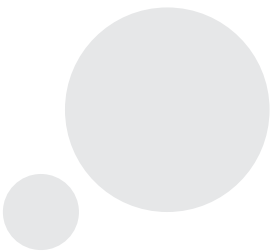
Gobierno Corporativo

Anexos

GRI 2-17

En 2024, con el apoyo de un tercero independiente, comenzamos una evaluación de profesionalización de nuestros miembros para entender qué temas debemos reforzar en sus conocimientos en caso de que haya alguno. Las calificaciones globales obtenidas oscilaron en un puntaje superior a cuatro sobre cinco puntos posibles en habilidades duras y blandas.

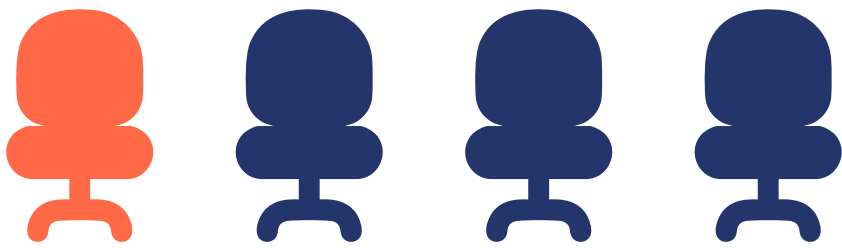
38 Todos los Miembros del Comité Técnico son independientes, con la excepción de Jorge Nacer.



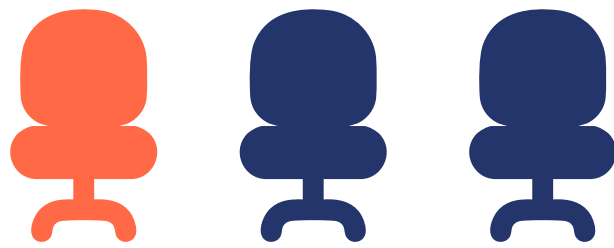
El Presidente del Comité Técnico, Jorge Nacer Gobera, **Miembro Patrimonial**, y ningún miembro del Comité ejercen ningún cargo ejecutivo en la Fibra.

Comités Intermedios

Los Comités Intermedios apoyan al Comité Técnico con sus diferentes tareas.



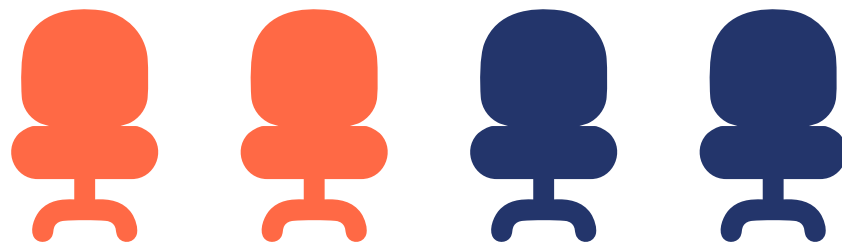
Independientes



Independientes



Patrimoniales



Independientes



Independientes

Mujeres

Hombres

Comité de Auditoría

4 miembros, todos independientes, y 1 mujer

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 y presupuestos relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso.

PRESIDENTE: Jorge Miguel Fabre Mendoza

- Alejandro Creel Cobián
- Marta Vaca Viana
- Diego Laresgoiti Matute

Comité de Nominaciones

4 miembros, 3 independientes, y 1 mujer

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.

PRESIDENTE: Diego Laresgoiti Matute

- Blanca Rodríguez Ortiz
- Alejandro Creel Cobián
- Jorge Nacer Gobera

Con la propuesta de este Comité, la Asamblea de Tenedores se encarga de acordar y aprobar el importe de los emolumentos a cada miembro independiente de los Comités Intermedios y del Comité Técnico por cada sesión a la que asistan, conforme a las prácticas bursátiles internacionales. Mientras la Asamblea no apruebe otra propuesta, los emolumentos se determinan 50% en efectivo y el 50% restante en CBFIs.

Comité de Compensaciones

4 miembros, todos independientes, y 2 mujeres

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
- Alba Aguilar Priego

Comité de Prácticas y Sostenibilidad

5 miembros, todos independientes, y 3 mujeres

Responsable de dar su opinión acerca de operaciones con partes relacionadas antes de que se realicen y monitorear los riesgos financieros, así como de temas de sostenibilidad por designación del Comité Técnico. Tiene comunicación directa con los ejecutivos, y recibe información por parte del Administrador, la cual revisa y hace recomendaciones para la estrategia de sostenibilidad al Comité Técnico.

PRESIDENTE: Blanca Rodríguez Ortiz

- Alba Aguilar Priego
- Marta Vaca Viana
- Jorge Miguel Fabre Mendoza
- Alejandro Creel Cobián

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



Código de conducta

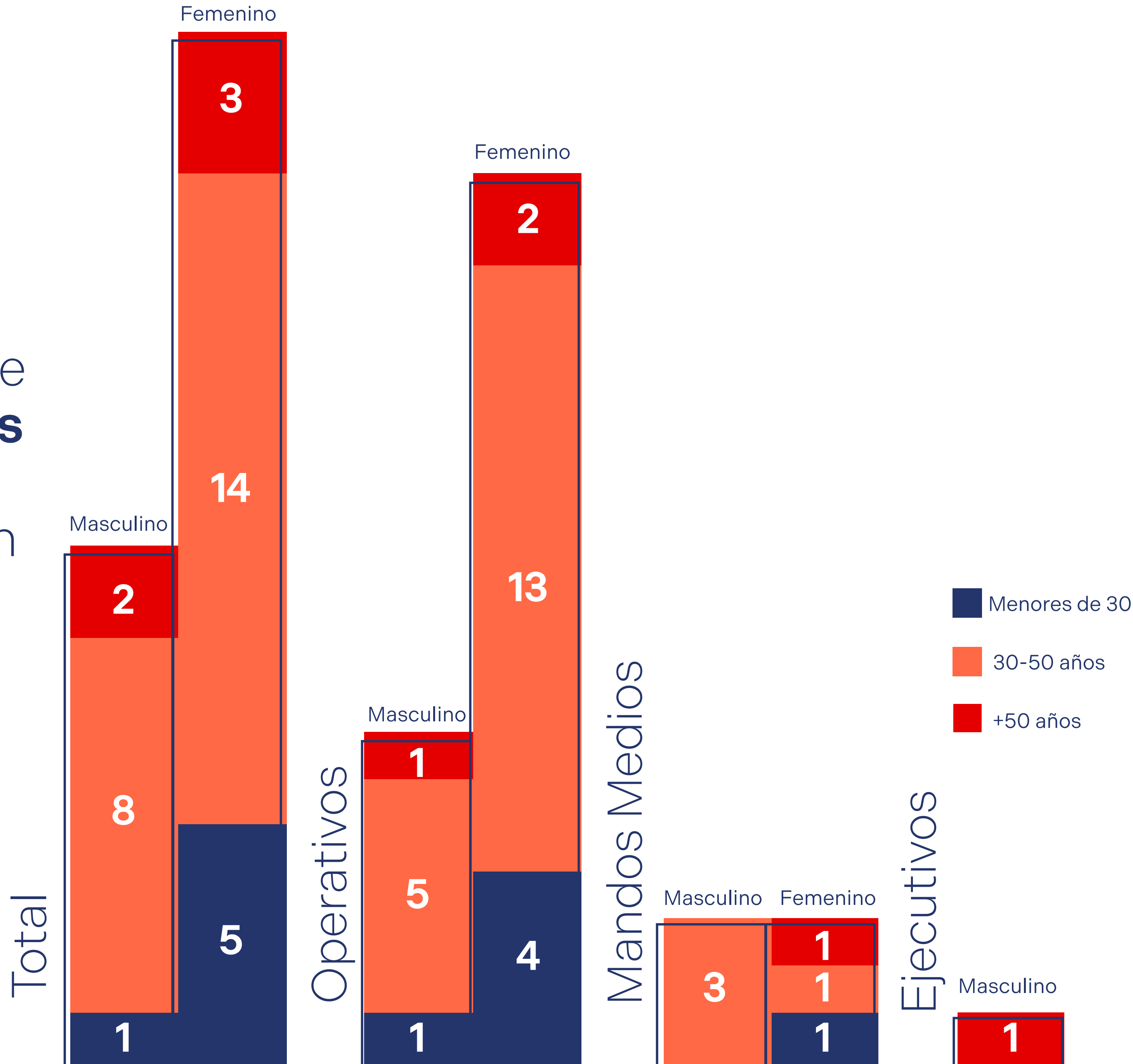
El **Código de conducta** establece los valores, comportamientos y la cultura que guían las operaciones de la Fibra, a través de sus colaboradores, miembros de los órganos de gobierno, clientes, proveedores, inquilinos y directores en el cumplimiento de estos principios. Todos los colaboradores, incluidos los miembros de los órganos de gobierno, deben conocer y adherirse a los lineamientos del Código, lo cual confirman con la firma de este. Los principales temas que incluye son:

- Cumplimiento de la ley, normas y políticas de Fibra Educa
- Relación con los grupos de interés
- Apreciar la diversidad y evitar cualquier forma de discriminación
- Evitar los conflictos de intereses estructurales
- Comunicación de inquietudes y supuestas infracciones
- Prácticas de contratación
- Seguridad de los servicios
- Conservación del medio ambiente
- Cumplimiento de leyes antimonopolio
- Plan anticorrupción
- Publicidad
- Revelación de información al público
- Protección de datos personales
- Información confidencial
- Compras justas
- Concursos y licitaciones
- Regalos y convivios
- Registro y presentación de información / mantenimiento de registros y archivos
- Transacciones con información privilegiada
- Conflicto de interés personales
- Activos corporativos
- Relaciones con los medios de comunicación y declaraciones públicas



Este año, impartimos una capacitación sobre el Código de Conducta dirigida a todos los colaboradores, la cual fue acompañada de una evaluación del contenido de dicho código. **El 72% de los colaboradores participó**, obteniendo una calificación promedio de 9.2/10 en sus evaluaciones.

Además, **el 100% de los colaboradores firman el Código de Conducta** al inicio de su relación laboral y no se recibió ninguna denuncia en 2024.



Conflictos de interés

El Comité de Prácticas y Sostenibilidad es el responsable, entre otras cosas, de resolver conflictos de interés y procurar la adopción de políticas de gestión congruentes con las mejores prácticas de la industria de bienes raíces.



Sobre los miembros independientes del Comité Técnico. El Comité de Nominaciones busca, analiza y evalúa a los miembros independientes que integrarán el Comité Técnico, calificando inicialmente su independencia. Después, aquellos que a juicio del Comité Técnico cumplan con los criterios de la Ley del Mercado de Valores y el Código de Mejores Prácticas Corporativas, son propuestos para su designación en la Asamblea de Tenedores. Cada año 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. Para la contratación de nuevos 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 activos, estos deberán cumplir con todos los Criterios de Elegibilidad. Las operaciones con valor:

- Menor al 5% del Patrimonio del Fideicomiso
- > **Autoriza el Administrador.**
- Igual o mayor al 5% pero menor al 20% del patrimonio del Fideicomiso
- > **Autoriza el Comité Técnico.**
- Mayor al 20% del Patrimonio del Fideicomiso
- > **Autoriza la Asamblea de Tenedores.**

Independientemente del porcentaje, en caso de que el activo pertenezca a una parte relacionada, la adquisición deberá contar con la opinión previa del Comité de Prácticas y Sostenibilidad. Este comité evalúa y emite una opinión al Comité Técnico sobre si identifica o no la existencia de un conflicto de interés. En caso afirmativo, incluirá en su opinión las razones y sus sugerencias para mitigar dicho conflicto.



Ningún caso detectado ni comprobado de incidencias de conflictos de interés durante 2024³⁹.

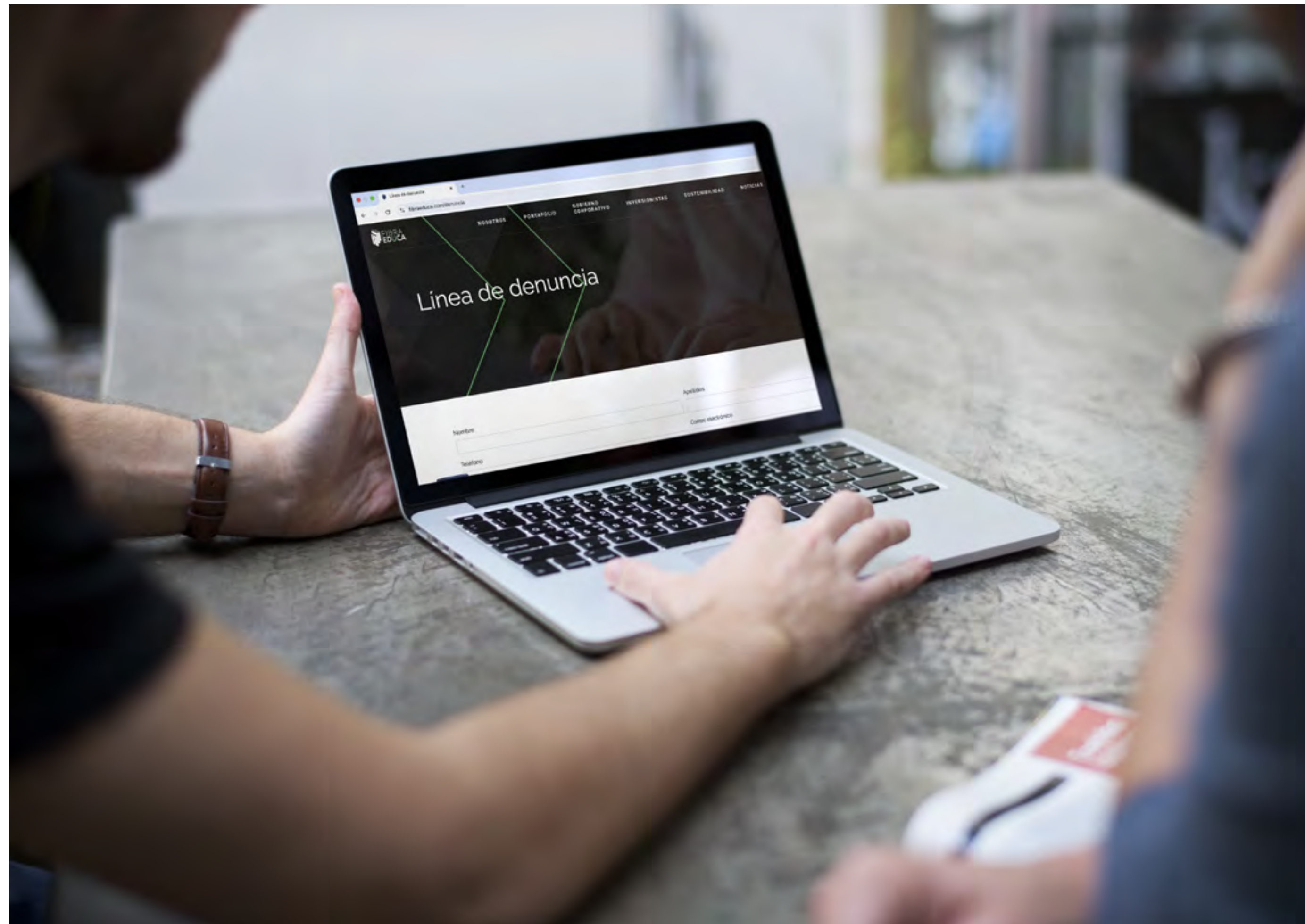


³⁹ En 2024, se realizaron adquisiciones de 5 activos a partes relacionadas, las cuales fueron celebradas en condiciones similares a las que se hubieran hecho con terceros independientes.

Mecanismo de denuncias

Contamos con una **Línea de Denuncia** en nuestra página web, a través de la cual cualquier grupo de interés puede denunciar violaciones al **Código de Conducta** como actos ilícitos, actos de corrupción, sobornos, fraude o sospecha de fraude. Para darle seguimiento oportuno a los casos y mitigar posibles conflictos de interés, la información recibida a través de esta línea es remitida a tres direcciones y se comunica al Comité de Auditoría. Este comité a su vez informa al Comité Técnico, el cual decide si el Administrador debe resolver el caso o si se designará a un tercero. En caso de que la denuncia involucre a alguno de los directores que analizan el caso, dicho director será removido del análisis.

Invitamos a todos nuestros grupos de interés a que comuniquen de forma confidencial cualquier inquietud de inmediato. Las políticas prohíben las represalias contra cualquier persona que denuncie de buena fe la violación de alguna política, operación o práctica que alguien ha violado o podría violar alguna ley o reglamento.



Durante el ejercicio 2024 y hasta la fecha de la emisión de este informe **no han existido denuncias que reportar en este canal**, ni asuntos pendientes de resolver de ejercicios anteriores.

Compensaciones

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 por 50% en CBFIs y el otro 50% en efectivo, a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre los Tenedores y ejecutivos. 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.



Emolumentos



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. Se paga el 50% en efectivo y el 50% restante en CBFIs a fin de garantizar una adecuada alineación de intereses entre los tenedores y miembros del Comité Técnico.

Periodo de restricción 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.



GRI 205-1, 205-2

Antifraude

El **Código de Conducta** forma parte del plan antifraude, en el que detallamos el compromiso de todos los colaboradores, ejecutivos y miembros de los órganos de gobierno con realizar operaciones y negocios justos, éticos y transparentes. Evitamos cualquier práctica que pueda ser considerada como corrupción, incluyendo lavado de dinero, sobornos, regalos, pagos de facilitación, entre otros.

Como parte de los esfuerzos en materia de anticorrupción que llevamos a cabo regularmente, contamos con un robusto proceso que inclu-

ye una debida diligencia para la adquisición de inmuebles, el cual es revisado por todas las direcciones e incluye analizar la rentabilidad del inmueble en función de las condiciones físicas, jurídicas, operativas, legales y sostenibles.

Por otro lado, la Subdirección Jurídica y la Dirección de Operaciones realizan visitas periódicas de inspección en los inmuebles para garantizar el cumplimiento de las legislaciones locales y federales. En caso de observar alguna desviación, le dan seguimiento oportuno y comunican a la

Dirección General cualquier situación significativa para el Fideicomiso.



No tenemos relaciones de negocio con terceros que se vean involucrados en cualquier acto ilícito, de corrupción o que estén en la lista negra que da a conocer el Sistema de Administración Tributaria (SAT). Mediante una evaluación de independencia, confirmamos que nuestros proveedores de servicios profesionales se adhieren o cuentan con un Código de Conducta que se alinee con el propio. En caso de no tener uno, se comprometen a adoptar el de Fibra Educa. Si después de haber celebrado algún contrato con un proveedor, profesionista, cliente, o cualquier tercero, se detecta que el involucrado se encuentra en un acto de corrupción o ilícito, el departamento legal analiza la situación en particular y dará a conocer los lineamientos a seguir.

Ningún caso detectado ni comprobado de incidencias de corrupción durante 2024.

Todos los colaboradores existentes y nuevos, así como todos los miembros del Comité Técnico fueron **informados en 2024 sobre procesos anticorrupción en términos del Código de Conducta.**

Realizamos **evaluaciones de riesgo** de corrupción en cada una de las seis propiedades que adquirimos este año, es decir, **en el 100% de las nuevas operaciones.**

GRI 3-3

Gestión de riesgos de sostenibilidad

La sostenibilidad y resiliencia de nuestro negocio depende en gran parte de que seamos capaces de responder a los distintos riesgos y oportunidades que podemos enfrentar en el futuro en materia ambiental, social, regulatoria, operativa y económica. Con el propósito de comenzar a encaminarnos hacia un reporte alineado con las normas NIIF S1 y NIIF S2, que están diseñadas para que podamos comunicar estos riesgos, buscamos informar la toma de decisiones de los inversionistas de forma adecuada.

Para saber más sobre los riesgos relacionados al cambio climático, tales como impactos físicos o de transición, visita la sección **"Cambio climático"**.

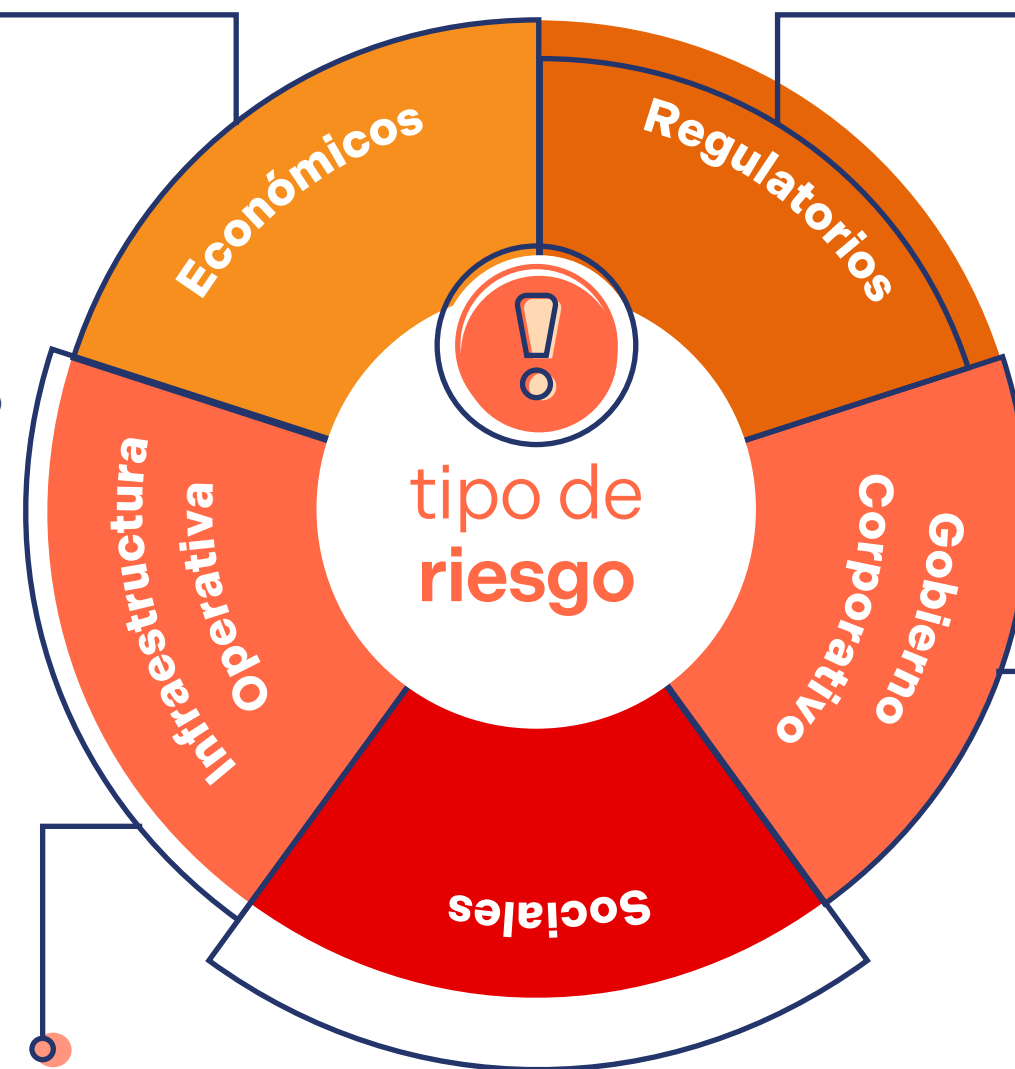
Para tener mayor detalle sobre los riesgos identificados para el negocio, visita el **Reporte Anual 2024**.

Riesgos económicos:

- Riesgos de mercado: asociados con posibles cambios en el uso de los servicios inmobiliarios del sector educativo, o cambios en el valor razonable neto de nuestros inmuebles diferente a su valor justo de mercado, además del precio de cotización de los CBFIs.
- Riesgos macroeconómicos: asociados con la economía global, tales como la inflación, escasez de materiales por interrupciones de cadenas de suministro o conflictos geopolíticos.

Riesgos infraestructura operativa:

- Riesgos de infraestructura: asociados con la escasez de servicios o suministros públicos de electricidad y agua o materiales para el mantenimiento y remodelación de los activos.



Riesgos regulatorios:

- Riesgos políticos y jurídicos: asociados con la promulgación de nuevas normativas, impactos de la normatividad existente y posibles políticas a futuro que podrían tener un impacto adverso en el negocio.
- Cumplimiento normativo: asociados con el incumplimiento de leyes y regulaciones aplicables, o falta de transparencia en la gestión y toma de decisiones.

Riesgos de gobierno corporativo:

- Riesgos reputacionales: asociados con la percepción general de la reputación corporativa, asociadas con la forma en la que operamos el negocio.
- Estructura de liderazgo: asociados con tener una gobernanza inadecuada y falta de independencia en los órganos de gobierno, llevando a posibles conflictos de interés y/o prácticas corruptas dentro de la organización.

Riesgos sociales:

- Riesgos sociales internos: asociados con violaciones de derechos humanos en la cadena de suministro, prácticas laborales injustas como trabajo infantil o forzado, o casos de discriminación en el lugar de trabajo que puedan llevar a una alta tasa de rotación en el personal o potenciales demandas.
- Riesgos sociales externos: asociados con conflictos con comunidades locales debido a operaciones empresariales o factores de salud pública masiva.



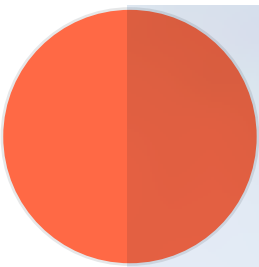
En materia de seguridad de la información, los órganos de gobierno corporativo gestionan sus funciones fundamentalmente de manera digital, por lo cual se revisa la ubicación de los servidores donde se almacena la información. Esto, para que estén en jurisdicciones con una legislación equiparable a la que es aplicable en el país y que los servicios en la nube se contraten cumpliendo completamente con el reglamento de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (LFPDPPP).

Incorporamos protección adicional a los correos electrónicos para prevenir riesgos informáticos como *ransomware* y *phishing*, con el fin de asegurar la confidencialidad y el cuidado de datos personales e información de Fibra Educa.

Contamos con un marco en materia de privacidad que garantiza un tratamiento adecuado de los datos personales de los grupos de interés, incluidos los de los becarios de la Fundación Fibra Educa, y de cualquier titular de ellos. Con él, aseguramos el cumplimiento de los derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición (ARCO) de todos los titulares, así como el derecho a la revocación del consentimiento para el tratamiento de ciertas finalidades. Se implementó un procedimiento para que cualquier persona pueda ejercer de forma gratuita estos derechos y contamos con un medio de comunicación para recibir sus solicitudes. Además, con nuestro Oficial de Datos damos seguimiento a las solicitudes y promueve la gestión efectiva de la política al interior de la Fibra.

Formalizando procesos.

En 2024 comenzamos a desarrollar políticas de ciberseguridad para la Fibra. Realizamos una evaluación para identificar la robustez de las prácticas existentes, para con ello, poder establecer mejoras en nuestros procesos.



Acerca de este informe

Somos Fibra Educa

Estrategia Sostenible

Medio Ambiente

Entorno Social

Gobierno Corporativo

Anexos

Sobre el manejo de datos de los becarios:

La Fundación Fibra Educa, A.C. se desempeña como responsable en el tratamiento de los datos personales de los becarios y sus familiares con base en el aviso de privacidad que se pone a su disposición para su consentimiento. Cumple con los deberes de confidencialidad mediante la implementación de medidas de seguridad adecuadas. Además, se manejan los datos con responsabilidad, velando por su eliminación una vez agotadas las finalidades para las que fueron obtenidos.

Según el Aviso de Privacidad, la Fundación trata estos datos bajo finalidades primarias para contactar con candidatos a becas, realizar investigaciones socioeconómicas y conservar expedientes, esto último incluso cuando el prospecto no es elegido como becario, por un periodo de 1 año. Se establece claramente que la Fundación no remitirá los datos personales ni los transferirá a terceros.

Finalmente, se proporciona el procedimiento claro, legal y transparente para que los titulares puedan ejercer sus derechos ARCO sobre sus datos personales



Durante 2024 **no hubo reclamaciones** relativas a violaciones de la privacidad y/o pérdidas de datos de los inquilinos.

GRI 3-3

Gestión de grupos de interés

GRI 2-6, 204-1

Cadena de suministro responsable

Para nosotros, es fundamental extender el compromiso con la sostenibilidad para maximizar nuestro impacto. Por ello, nos esforzamos no solo por fortalecer las relaciones comerciales con proveedores, sino hacerlos parte de nuestra cultura y compromiso para un futuro sostenible.

El principal proveedor es el que proporciona el mantenimiento a los inmuebles y representa el **93%** del total de los gastos de operación y mantenimiento, equivalente a **\$425,391** millones de pesos en 2024. Prácticamente el **100%** de los proveedores son nacionales⁴⁰.

Se busca trascender las relaciones comerciales con los proveedores, estableciendo relaciones de confianza, transparencia y respeto que nos permitan a ambos crecer. Se fortalecen los aspectos económicos, éticos, sociales y ambientales de quienes colaboran con nosotros para conjuntamente cumplir con la ley y crear valor para la sociedad y las comunidades en donde operamos.

40 Un porcentaje mínimo de proveedores es extranjero; no es relevante para su reporte. Todas las "operaciones significativas" se clasifican como tal por ser operaciones locales. Se considera como "local" cualquier operación en la República Mexicana.



\$425,391

millones de pesos invertidos en
mantenimiento y conservación de los
inmuebles en 2024.

Adquisiciones sostenibles

Nos esforzamos por garantizar que todas las adquisiciones estén alineadas con el modelo de negocio y aporten valor tanto a los inquilinos como a los inversionistas. Por esta razón, se lleva a cabo un exhaustivo proceso de debida diligencia para todas las nuevas adquisiciones.

En el año, adquirimos 6 propiedades que seleccionamos siguiendo el proceso de debida diligencia, 5 de los cuales fueron partes relacionadas. Los calificamos considerando factores ambientales y sociales para poder entender el potencial que tienen para certificarlos en materia sostenible.

Se evalúan diversos criterios de elegibilidad en todos los activos que podrían ser adquiridos⁴¹, incluyendo que:



Los inmuebles estén:

- Destinados al arrendamiento.
- Ubicados en México.
- Con uso de educación, oficinas, centros comerciales, hospitalarios o de uso mixto, entre otros.



Los inmuebles cuentan con:

- Un informe de las razones por las cuales se adquiere la propiedad.
- Una debida diligencia por parte del Administrador, integrado por abogados, contadores, ingenieros y especialistas, dependiendo de las características del inmueble.
- Un avalúo por un tercero independiente sobre el precio de adquisición.

41 Si el activo pertenece a alguna persona integrante del Fideicomiso Nacer o parte relacionada, se debe contar con la opinión previa del Comité de Prácticas y Sostenibilidad para realizar la adquisición

GRI 3-3

Colaboración con inquilinos para un futuro sostenible

Cláusulas sostenibles en los contratos

Desde la Oferta Pública Inicial, incorporamos cláusulas relacionadas con la sostenibilidad en los contratos de arrendamiento. En 2022, fortalecimos este compromiso al incluir disposiciones que requieren que los inquilinos reporten su consumo de energía, gas y agua.

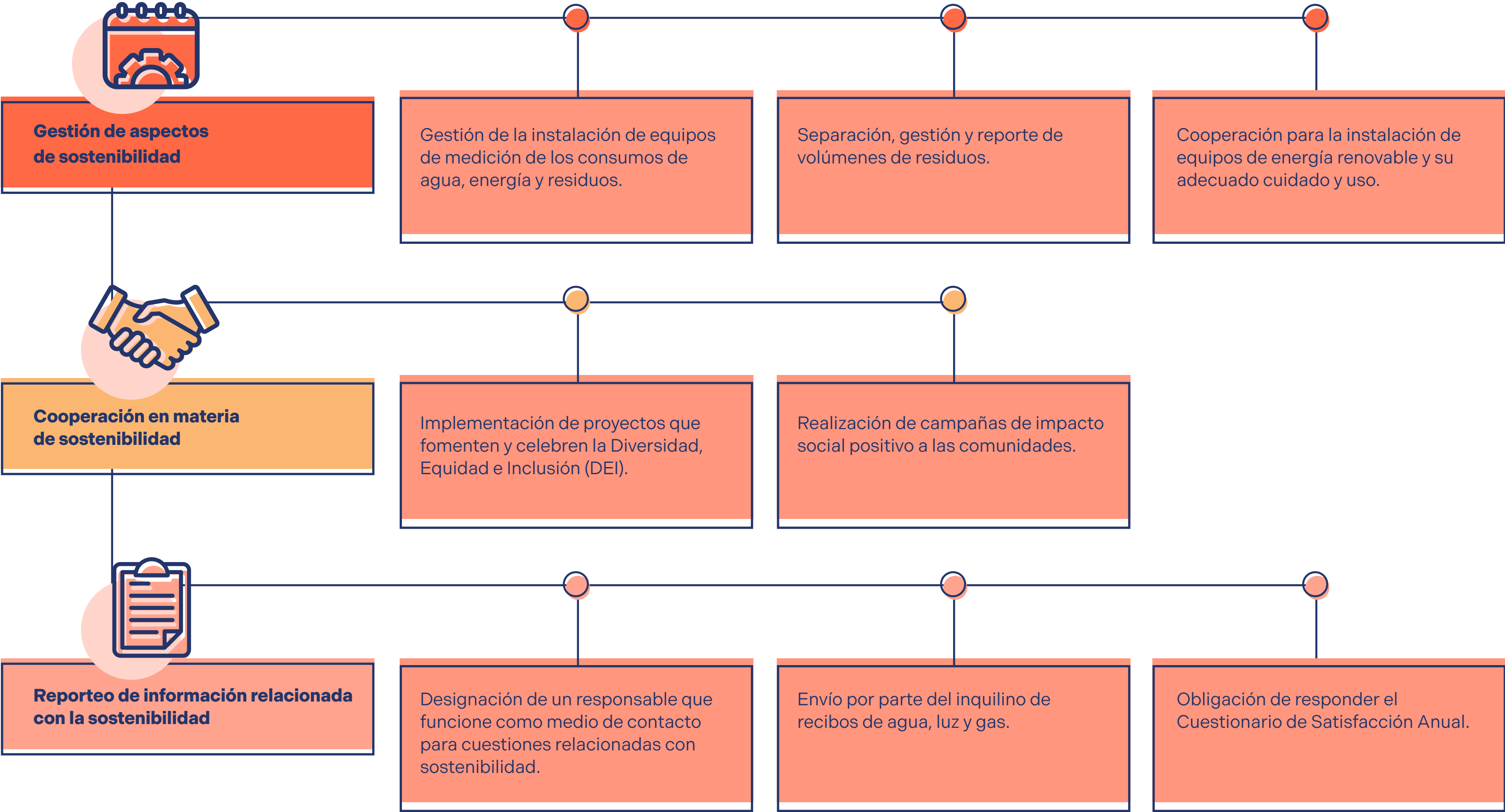
En 2023, de acuerdo con las mejores prácticas de la *National Association of Real Estate Investment Trusts* (Nareit, por sus siglas en inglés) y el “Manual de Indicadores ASG” de la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (AMEFIBRA), actualizamos y ampliamos las cláusulas de sostenibilidad en los contratos de arrendamiento

de las adquisiciones de 2023 y 2024. Estas mejoras incluyeron nuevas disposiciones en materia ambiental y social, con el objetivo de fomentar la cooperación con los inquilinos y fortalecer su desempeño en temas de sostenibilidad.

Como resultado de estos esfuerzos, en 2024 alcanzamos una cobertura del 100% en la recopilación de datos sobre consumo de energía, gas y agua en todo nuestro portafolio por tercer año consecutivo. La supervisión y el seguimiento de estas cláusulas están a cargo del área de sostenibilidad, en coordinación con otras áreas clave de la entidad.



Las cláusulas de sostenibilidad en nuestros nuevos contratos incluyen:



Cuestionario anual para inquilinos centrado en temas sostenibles

Nos enorgullece nuestro compromiso constante por brindar un servicio de alta calidad a los inquilinos. Con un enfoque centrado en la satisfacción del cliente, nos esforzamos por garantizar que la experiencia de los inquilinos sea óptima en todos los aspectos.

Para medir y mejorar esta experiencia, llevamos a cabo un Cuestionario de Satisfacción de Inquilinos, dividida en diversas secciones que abarcan desde la evaluación del interior y exterior de los inmuebles hasta aspectos de seguridad, gestión de residuos, mantenimiento y satisfacción general. Además, hemos incluido preguntas relacionadas con acciones de sostenibilidad que puedan llevar a cabo los inquilinos.

El cuestionario contó con **una participación del 99%⁴² de los inquilinos**, lo que demuestra el alto nivel de compromiso y colaboración por parte de la comunidad arrendataria. Los datos recopilados revelan un nivel sobresaliente de satisfacción entre nuestros inquilinos de Fibra Educa. **El promedio de satisfacción con la gestión de la entidad alcanzó 4.82 en una escala de 1 a 5**, donde 1 representa "nada satisfecho" y 5 indica "totalmente satisfecho", prácticamente todos los inquilinos expresaron una satisfacción plena con la gestión. Esta respuesta positiva no solo subraya la calidad de nuestros servicios ofrecidos, sino también nuestro firme compromiso con la mejora continua.

Con un enfoque proactivo y centrado en el cliente, aspiramos a consolidar nuestra posición como líder en el sector inmobiliario, ofreciendo no solo espacios educativos de alta calidad, sino también un servicio excepcional que satisfaga plenamente las necesidades y expectativas de los inquilinos.

El promedio de satisfacción con la gestión de la entidad alcanzó **4.82 en una escala de 1 a 5**



Tiene programas o iniciativas que abordan problemas ambientales



Iniciativas ambientales

Programas de reciclaje, Conservación del agua, Educación ambiental para estudiantes y personal, entre otras.

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



Iniciativas de DEI

Políticas de igualdad de género, Programas de inclusión para personas con discapacidad, Iniciativas para promover la diversidad cultural y étnica, Campañas de concientización sobre la equidad y la inclusión, entre otras.

Realiza actividades comunitarias o de voluntariado enfocadas en el desarrollo social



Iniciativas de 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, entre otras.

42 No se solicitó contestar la encuesta para nuestro inmueble en Acapulco, Guerrero, ya que a la fecha se encontraba fuera de operación. Los resultados en la calificación de satisfacción se tienen con base en 71 cuestionarios contestados.



UNIVER QUERÉTARO

La Universidad de las Mujeres de Querétaro promueve **la equidad de género y la inclusión educativa** al facilitar el acceso de mujeres a estudios de bachillerato, licenciatura y maestría. Este modelo educativo pionero impacta positivamente la **autonomía económica, el desarrollo profesional y la participación laboral** de sus alumnas. Además, apoya a madres estudiantes mediante una ludoteca especializada, donde sus hijos son atendidos por personal capacitado mientras ellas continúan su formación académica, fortaleciendo la conciliación entre la educación y la vida familiar.





KPIs y metas
temas materiales

AMBIENTALES

METAS Y COMPROMISOS	Progreso 2024	KPIs	Meta 2024	Resultado 2024	Cumplimiento	Meta 2025
GESTIÓN AMBIENTAL						
Corto Plazo						
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						
Realizar un análisis de vulnerabilidad al cambio climático para cada inmueble con base en estándares internacionales.	Completado La primera etapa del Análisis de Vulnerabilidad al Cambio Climático, enfocada en la exposición a riesgos físicos, ha concluido, lo que nos ha permitido responder los KPIs asociados a este compromiso.	% de propiedades evaluadas bajo riesgos de cambio climático	100%	91.7%	91.7% ⁴³	Se establecerán tiempos para evaluar los riesgos de las nuevas adquisiciones.
		# de propiedades altamente expuestas a riesgos de cambio climático		66		
AGUA						
Corto Plazo						
Garantizar que todos los inmuebles reporten la información acerca del consumo de agua de manera bimestral para obtener una medición completa.	Completado	Consumo total de agua (m³)	100%	28,230.60	100%	Establecer metas de acuerdo con los resultados de 2024.
		Inmuebles que reportan información de agua	100%	100%	100%	100%
		Intensidad del consumo de agua (m³/m²)		0.05		Establecer metas de acuerdo con los resultados 2024.
Mediano Plazo						
Definir estrategias de reducción de consumo de agua en los sitios con el mayor consumo.	Pendiente					Las metas se establecerán de acuerdo con los resultados del Análisis de Vulnerabilidad al Cambio Climático.

43Tuvimos un alcance del 91.7% de los activos del ABR actual, y no el 100%, dado que adquirimos inmuebles después de haberlo realizado.

METAS Y COMPROMISOS	Progreso 2024	KPIs	Meta 2024	Resultado 2024	Cumplimiento	Meta 2025
ENERGÍA Y EMISIONES						
Corto Plazo						
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)		4,312,580.00		Establecer metas de acuerdo con los resultados 2024.
		% de inmuebles que reportan información de consumo energético	100%	100%	100%	100%
		Consumo de gas (l)		444.16		Establecer metas de acuerdo con los resultados 2024.
		% de inmuebles que reportan información de consumo de combustibles	100%	100%	100%	100%
Mediano Plazo						
Cuantificar anualmente las emisiones de GEI generadas de alcances 1, 2 y 3.	Completado	Emisiones totales alcance 1 (TonCO ₂ e)		1.19	100%	Contabilizar las emisiones de GEI generadas del alcance 1.
		Emisiones totales alcance 2 (TonCO ₂ e)		164.874	100%	Contabilizar las emisiones de GEI generadas del alcance 2.
		Emisiones totales alcance 3 (TonCO ₂ e)		1,789.922	100%	Contabilizar las emisiones de GEI generadas del alcance 3.
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/m²)		7.82591		Establecer metas de acuerdo con los resultados 2024.
Largo Plazo		kWp instalados de energía renovable		322.14		1,056.03
Valorar la implementación de energías renovables en los centros de mayor consumo energético.		% de energía renovable sobre el consumo total del año base (2022) ⁴⁴		8.62%		23%
Cuantificar la energía que proviene de fuentes renovables, así como las emisiones evitadas.	Completado	Intensidad de emisiones (tCO ₂ e/m²)		3.24700		Proporcional a la energía generada en 2024 a partir de fuentes limpias.

44 Dentro de los KPIs comprometidos para el cumplimiento de los bonos sostenibles está el porcentaje de kWh consumidos de fuentes renovables sobre el consumo energético del año base, 2022 (3,198,967 kWh), y aspirando a alcanzar un suministro del 45% para 2030.

Acerca de este informe

Somos Fibra Educa

Estrategia Sostenible

Medio Ambiente

Entorno Social

Gobierno Corporativo

Anexos



SOCIALES

METAS Y COMPROMISOS	Progreso 2024	KPIs		Meta 2024	Resultado 2024	Cumplimiento	Meta 2025	
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		100%	87%	87%	100%	
		Índice de Satisfacción		≥80	83.20%	104%	≥80	
Definir política de permiso parental conforme a lo establecido en la ley.	En 2022 se hizo un análisis, donde se decidió no definir una política ya que cumplimos con los lineamientos de la ley en la materia.							
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.	
			Mandos medios		48		Establecer metas conforme a los resultados de 2024.	
			Operativos		46.6		Establecer metas conforme a los resultados de 2024.	
		% colaboradores con evaluación de desempeño	Ejecutivos		100%	100%	100%	100%
			Mandos medios		100%	88.90%	88.9% ⁴⁵	100%
			Operativos		100%	73.30%	73.3% ⁴⁵	100%

IMPACTO EDUCATIVO EN COMUNIDADES

Corto Plazo							
Incrementar el número de beneficiarios de becas.	Completado	# de personas impactadas ⁴⁶		855	873	102%	872
		% de mujeres beneficiadas		≥70%	78%	111%	≥70%
		Inversión en Programa de Becas Educativas (% sobre los ingresos por las rentas devengadas)		1.35%	1.35%	100%	1.35%

45 No se alcanzó el 100% de las evaluaciones, ya que no se aplicaron a los colaboradores que ingresaron después de su realización.

46 Dentro de los KPIs comprometidos para el cumplimiento de los bonos sostenibles está el número de becas activas otorgadas, tomando como año base 2021 con 609 becas, y aspirando a alcanzar las 963 para 2030.



GOBIERNO CORPORATIVO

METAS Y COMPROMISOS	Progreso 2024	KPIs	Meta 2024	Resultado 2024	Cumplimiento	Meta 2025
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	100%	72%	72%	100%
		% de colaboradores que firman su compromiso con el Código de Conducta al iniciar la relación laboral	100%	100%	100%	100%
Mediano Plazo						
Contar con una cadena de suministro ética al asegurar que los proveedores conozcan y firmen el Código de Conducta al iniciar la relación comercial.	En proceso Algunos proveedores se adhieren a códigos de conducta incluso más robustos y alineados al nuestro.	% de operaciones evaluadas en riesgos de corrupción	100%	100% ⁴⁷	100%	100%
		# de incidentes de corrupción	0	0	100%	0
		# de multas y/o procedimientos legales por incumplimientos	0	0	100%	0
SOSTENIBILIDAD EN NUEVAS ADQUISICIONES						
Largo Plazo						
Incorporar en el proceso de debida diligencia para nuevas adquisiciones consideraciones sostenibles.	Completado	% de nuevas adquisiciones y desarrollos evaluados bajo criterios sostenibles	100%	100%	100%	100%
EVALUACIÓN DE RIESGOS DE SOSTENIBILIDAD						
Mediano Plazo						
Evaluar a proveedores en temas sostenibles por medio de:	En proceso Se dispone de un cuestionario con criterios sostenibles para evaluar y dar seguimiento al desempeño de proveedores, aplicado hasta ahora únicamente a los de sistemas fotovoltaicos.	% de proveedores de sistemas fotovoltaicos evaluados bajo criterios sostenibles	100%	100%	100%	100%
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.		# de proveedores ⁴⁸ identificados con impactos sostenibles negativos	0	0	100%	0

47 Cada relación comercial, tanto con inquilinos como con proveedores, conlleva un proceso de debida diligencia para su aprobación.

48 Proveedores de Sistemas Fotovoltaicos

49 En análisis de riesgos sostenibles se hizo exclusivamente sobre riesgos físicos del cambio climático. Analizaremos los riesgos de transición más adelante en la estrategia.

50 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.

METAS Y COMPROMISOS	Progreso 2024	KPIs	Meta 2024	Resultado 2024	Cumplimiento	Meta 2025
Largo Plazo						
Desarrollar y documentar un proceso para identificar y evaluar riesgos sostenibles de cada inmueble con base en estándares internacionales.	En proceso Se desarrolló un proceso para evaluar riesgos de sostenibilidad. La primera etapa del Análisis de Vulnerabilidad al Cambio Climático, enfocada en la exposición a riesgos físicos, ya se completó. En el futuro cercano, finalizaremos el análisis incluyendo vulnerabilidad de inmuebles, impacto financiero y riesgos de transición.	% de activos evaluados bajo riesgos sostenibles	100%	91.7% ⁴⁹	91.7%	Se establecerán tiempos para evaluar los riesgos de las nuevas adquisiciones.
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%	100% ⁵⁰	100%	100%
Mediano Plazo						
Aumentar las consideraciones sostenibles en los contratos con inquilinos, más allá de lo legal.	Completado	% de inquilinos que cuentan con cláusulas sostenibles en contratos	100%	100% ⁵⁰	100%	100%
Implementar un cuestionario anual para inquilinos centrado en los temas sostenibles de Fibra Educa.	Completado	% de inquilinos que realizaron un cuestionario de satisfacción	100%	99.10%	99.1%	100%
		Calificación / métrica de resultado del cuestionario de satisfacción de inquilinos	≥4	4.82/5.00	121%	≥4

Índice de contenidos GRI

Contenido	Nombre del contenido	Respuesta en tabla, omisión y/o modificación	Página(s)
Hemos informado en Fibra Educa de acuerdo con los Estándares GRI para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.			
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”.	2-4, 13-14
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”.	2, 13
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:	2
		El periodo comprendido de este informe es entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024. Se realiza con frecuencia anual.	
2-4	Actualización de la información	Favor de referirse a la sección “Acerca de este informe” y la respuesta en este índice: Realizamos un ajuste en el cálculo del consumo energético y de intensidad energética para poder considerar el consumo de gas LP en las propiedades arrendadas por nuestros inquilinos y desglosar el consumo de diésel en la planta de emergencia de la oficina corporativa. No se habían incluido en años anteriores dado que su consumo era prácticamente mínimo y no se reflejaba en las cifras consolidadas. También se mejoró y ajustó el cálculo de emisiones e intensidades de emisiones usando los factores de emisión de cada fuente energética, por lo que se reexpresaron los datos de 2023.	2
2-5	Verificación externa	Favor de referirse a la sección “Acerca de este informe” y la respuesta en este índice:	2
		Los 3 indicadores (KPIs) a los cuales están vinculados nuestros 3 bonos cuentan con una verificación de Aseguramiento Limitado por parte de un tercero independiente.	
		Favor de revisar las conclusiones del Aseguramiento Limitado emitido por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.	

Acerca de este informe

Somos Fibra Educa

Estrategia Sostenible

Medio Ambiente

Entorno Social

Gobierno Corporativo

Anexos

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, 14, 105
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	No contamos 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" y "Comité Técnico".	81, 88
2-10	Designación y selección del máximo órgano de gobierno	Favor de referirse a las secciones "Asamblea de Tenedores" y "Comité Técnico".	81,88
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".	86-88, 95
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".	86-88
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".	88-89, 95
2-16	Comunicación de inquietudes críticas	Favor de referirse a la sección "Mecanismo de denuncias" y la respuesta en este índice: Durante 2024 no existieron inquietudes críticas.	97
2-17	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	Favor de referirse a la sección "Comité Técnico".	88, 91
2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	Actualmente no existen procesos de evaluación del Comité Técnico.	Respuesta en tabla
2-19	Políticas de remuneración	Favor de referirse a la sección "Compensaciones".	98
2-20	Proceso para determinar la remuneración	Favor de referirse a la sección "Compensaciones".	98

Contenido	Nombre del contenido	Respuesta en tabla, omisión y/o modificación	Página(s)
2-21	Ratio de compensación total anual	Mediana de la compensación anual de todos los colaboradores: Ps. \$328,180.97 Ratio de la compensación total anual de la persona mejor pagada frente a la mediana de la compensación total anual de todos los colaboradores: 24.03, una reducción del 23.3% en comparación con 2023. Ratio del incremento porcentual de la compensación total anual de la persona mejor pagada frente a la mediana 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 "Plan de acción sostenible Fibra Educa".	10-13
2-23	Compromisos y políticas	Favor de referirse a las secciones "Plan de acción sostenible Fibra Educa", "Política ambiental" y "Código de conducta".	34, 93
2-26	Mecanismos para buscar asesoramiento y plantear inquietudes	Favor de referirse a la sección "Mecanismo de denuncias".	97
2-27	Cumplimiento de leyes y regulaciones	Durante 2024 no existió incumplimiento alguno en temas de sostenibilidad o legales.	Respuesta en tabla
2-28	Pertenencia a asociaciones	Pertenecemos a NAREIT (<i>National Association of Real Estate Investing</i>) y AMEFIBRA (Asociación Mexicana de FIBRA's Inmobiliarias). En ésta última 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".	22-23
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".	24
3-2	Lista de temas materiales	Favor de referirse a la sección "Estudio de materialidad".	24, 33, 55, 83

Contenido	Nombre del contenido	Respuesta en tabla, omisión y/o modificación	Página(s)
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 "Água".	34
Certificaciones			
CRE8	Tipo y número de inmuebles con certificaciones de sostenibilidad	Favor de referirse a la sección "Certificaciones".	35
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".	44-45, 47
302: Energía 2016			
302-1	Consumo de energía dentro de la organización	Favor de referirse a la sección "Energía y emisiones" y subsección "Energía".	44-45
302-3	Intensidad energética	Favor de referirse a la sección "Energía y emisiones" y subsección "Energía".	44-45
CRE1	Intensidad de la energía	Favor de referirse a la sección "Energía y emisiones" y subsección "Energía".	44-45
305: Emisiones 2016			
305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1)	Favor de referirse a la sección "Energía y emisiones" y subsección "Emisiones".	47
		Nos basamos en las directrices para los inventarios nacionales de gases de efecto invernadero Energía del IPCC 2006 y los Factores de emisión Nacional del INECC para medir las emisiones de estas dos fuentes.	
305-2	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2)		47
305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)		47
305-4	Intensidad de las emisiones de GEI		47
CRE3	Intensidad de emisiones		47

Contenido	Nombre del contenido	Respuesta en tabla, omisión y/o modificación	Página(s)
Agua			
3: Temas Materiales 2021			
3-3	Gestión de los temas materiales	Favor de referirse a la sección "Certificaciones".	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
303-5	Consumo de agua	Favor de referirse a la sección "Agua".	50
CRE2	Intensidad del agua	Favor de referirse a la sección "Agua".	50
Residuos			
306: Residuos 2020			
306-1	Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos	Favor de referirse a la sección "Residuos".	37
306-2	Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos	Favor de referirse a la sección "Residuos".	37
306-4	Residuos no destinados a eliminación	Favor de referirse a la sección "Residuos".	37
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: 37%. Tasa de rotación: 23.5%."	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 seguro de gastos médicos mayores, seguro de vida y una parte (50%) de su compensación es en CBFIs. "	57
401-3	Permiso parental	Favor de referirse a la sección "Calidad de vida del equipo" y subsección "Permiso parental".	57

Contenido	Nombre del contenido	Respuesta en tabla, omisión y/o modificación	Página(s)
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
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 2024 no hubo accidentes laborales.	Respuesta en tabla
403-10	Dolencias y enfermedades laborales	Durante 2024 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: Dado que se contrató a personas posterior a la Evaluación 360 que se llevó a cabo en 2024, 37 de los 46 colaboradores al cierre de año fueron evaluados. Esto representa un 80.4%."	60, 62
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, 91
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 0.98, sin considerar el director general. El ratio de compensación de mujeres frente a hombres en el comité técnico es 1:1."	58, 59, 88
406: No discriminación 2016			
406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	Durante 2024 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: 89.0% 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".	80
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".	93
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 2024 no se presentaron riesgos significativos relacionados con la corrupción.	Respuesta en tabla
205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	Favor de referirse a la sección "Antifraude".	100-101
205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas	Durante 2024 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 sección "Evaluación de riesgos de sostenibilidad" y subsección "Evaluación de riesgos físicos y de transición".	102
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 2024.	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".	105

Contenido	Nombre del contenido	Respuesta en tabla, omisión y/o modificación	Página(s)
204: Prácticas de adquisición 2016			
204-1	Proporción de gasto en proveedores locales	Favor de referirse a la subsección "Cadena de suministro responsable".	105
Adquisiciones sostenibles			
3: Temas Materiales 2021			
3-3	Gestión de los temas materiales	Favor de referirse a la sección "Adquisiciones sostenibles".	106
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".	107

Índice de contenidos SASB

Sector: Bienes Raíces

CÓDIGO	TEMA	CATEGORÍA	UNIDAD DE MEDIDA	Respuesta en tabla, omisiones y/o modificaciones	Página(s)
Gestión de la energía					
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 72 propiedades de Fibra Educa, considerando el siguiente ABR por segmento: 90.22% Universidades, 5.92% Oficinas y 3.85% Centros de aprendizaje.	Respuesta en tabla
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”: (1) 15,181.52 GJ. Cobertura del 100% del portafolio. (2) porcentaje de electricidad de la red 99%. (3) porcentaje de renovables, por subsector inmobiliario 0%.	44-46
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 (%)	11%	Respuesta en tabla

CÓDIGO	TEMA	CATEGORÍA	UNIDAD DE MEDIDA	Respuesta en tabla, omisiones y/o modificaciones	Página(s)
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: 15.22% (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 <i>Energy Star</i> en los inmuebles, sino las certificaciones ambientales EDGE y EDGE <i>Advanced</i> .	Respuesta en tabla
Gestión del agua					
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% (2) La superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto: 100%	Respuesta en tabla
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. 2024 fue el primer año que se desglosó el agua extraída del agua vertida para reportar el consumo neto, por lo cual no se cuenta con un comparativo entre volúmenes de extracción exclusivamente. A partir de 2025, se podrá reportar este dato. En 2024 hubo una reducción del 34.5% en el consumo neto de agua entre 2023 y 2024.	38-43, 50-53
IF-RE-140a.3	Variación porcentual similar en el agua extraída para el área de la cartera con cobertura de datos, por subsector inmobiliario,	Cuantitativo	Porcentaje (%)	Favor de referirse a la sección de “Agua”: El único sector inmobiliario en el que se participa es en el educativo. Extrajimos 73,163.5m3 de agua. Este es el primer año que reportamos el desglose de extracción y vertidos en el consumo de agua, por lo que reportaremos una variación hasta 2025.	Respuesta en tabla
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	TEMA	CATEGORÍA	UNIDAD DE MEDIDA	Respuesta en tabla, omisiones y/o modificaciones	Página(s)
Gestión de los efectos de los inquilinos sobre la sostenibilidad					
IF-RE-410a.2	Porcentaje de inquilinos 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 inquilinos. (2) Se mide el consumo de agua extraída del 100% de los inquilinos.	46, 51
IF-RE-410a.3	Análisis del método para medir, incentivar y mejorar los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad.	Debate y análisis	N/A	Periódicamente realizamos visitas de inspección utilizando un <i>checklist</i> de mantenimiento, en el que se evalúan las fortalezas y las áreas de oportunidad para la mejora operativa continua de nuestros activos. Estas inspecciones abarcan la sustitución de luminarias fluorescentes por LED, la reparación o reemplazo de canaletas, el mantenimiento de drenajes y la impermeabilización de los inmuebles. Además, identificamos las necesidades de mejoras adicionales en caso de ser requeridas.	Respuesta en tabla
IF-RE-450a.1	Superficie de propiedades ubicadas en zonas de inundación de 100 años, por subsector inmobiliario.	Cuantitativo	Pies cuadrados (ft²)	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.	38-43
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	En 2024 llevamos a cabo un análisis de exposición a riesgos físicos agudos y crónicos. Lo llevamos a cabo con base en el marco de referencia <i>Task Force on Climate-Related Disclosures</i> (TCFD), que analiza los niveles de impacto por escenarios climáticos, con un especialista internacional. Este estudio de riesgos tuvo un alcance del 91.7% de los activos del ABR actual, y no el 100%, dado que adquirimos inmuebles después de haberlo realizado. Los resultados nos mostraron que nuestros riesgos principales son el estrés térmico, estrés hídrico e inundaciones fluviales.	Respuesta en tabla

CÓDIGO	TEMA	CATEGORÍA	UNIDAD DE MEDIDA	Respuesta en tabla, omisiones y/o modificaciones	Página(s)
IF-RE-000.A	Número de inmuebles, por subsector inmobiliario.	Cuantitativo	Número	Favor de referirse a las secciones “Somos Fibra Educa” y “Presencia nacional”: Al 31 de diciembre de 2024, contábamos con 72 Propiedades de Inversión con un ABR de 589,702 m2 que se encuentran ubicadas en 20 estados de la República Mexicana, donde 32 pertenecen al subsector de universidades, 5 al de oficinas y 35 a centros de aprendizaje.	16-17
IF-RE-000.B	Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario.	Cuantitativo	Pies cuadrados (ft²)	100% de nuestra ABR es alquilable: 6,347,500 ft² (589,702 m²).	16-17
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.	16-17
IF-RE-000.D	Tasa de ocupación media, por subsector inmobiliario.	Cuantitativo	Porcentaje (%)	Favor de referirse a la subsección “Fibra Educa en Números” Ocupación promedio del 100% anual (estable vs 2023)	16-17

Contacto

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

Relación con Inversionistas
Angie Gisel Ramos Garduño
contacto.ir@fibraeduca.com

Información de Sostenibilidad Sostenibilidad

Ingrid 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

