

EDUCA

Reporte Sustentable Cuarto Trimestre 2025

FIBRA EDUCA

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero, Como Fiduciario.

Sustentable

30 de Marzo, 2026

Fibra Educa es un fideicomiso que invierte en inmuebles del sector educativo. Su esencia es brindar, estabilizar y mantener espacios dedicados, primordialmente, a la operación de instituciones educativas de nivel superior de los estratos de ingreso bajo y medio bajo del mercado. Es la primera y única fibra, en México y el mundo, enfocada en adquirir y operar esta clase de inmuebles. Banco Invex, S.A., Institución de banca múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario. Fibra Educa management, S.C. (Administrador de Fibra Educa).

Estrategia de Sostenibilidad

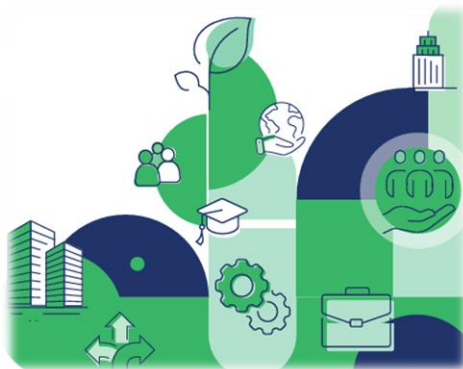
Resumen Ejecutivo.

Materia Ambiental.

■ El Fideicomiso tiene establecido como meta sostenible, certificar ambientalmente para el ejercicio 2030 el 30% de su ABR (Área Bruta Rentable) reportado al cierre del ejercicio 2022 (538,382 m²) que equivale a 161,515 m² ("ABR Comprometido") bajo cualquier esquema de certificación siempre y cuando el 50% del ABR comprometido esté certificado con el nivel EDGE ADVANCED y en caso de optar por algún otro esquema, se buscará hacer las inversiones necesarias para llegar a niveles ambiciosos equivalentes.

En junio y julio de 2025 FIBRA EDUCA obtuvo la certificación EDGE ADVANCED en tres de sus inmuebles ubicados, dos en San Luis Potosí y uno en Coahuila, teniendo un ABR certificado total de 32,243 m².

El ABR (Área Bruta Rentable) certificado al 31 de diciembre de 2025, es de 114,158 m² que representa el 21.20% del ABR Comprometido y se encuentra en proceso de obtener la certificación en otros de sus inmuebles. Con ello, el Fideicomiso ha rebasado el Sustainability Performance Target ("SPT", por sus siglas en inglés) establecido para 2025 que es del 13% sobre el ABR reportado al cierre del ejercicio 2022, equivalente a 69,990 m².



Energías Renovables.

Meta Sostenible.

■ FIBRA EDUCA tiene definido como meta sostenible migrar el 45% del consumo energético a energías renovables mediante la instalación de Paneles Fotovoltaicos ("PF") en los inmuebles que corresponden a su alcance 3 de emisiones de Gases de Efecto Invernadero ("GEI"). Dicho alcance está integrado por las emisiones indirectas generadas por los Arrendatarios, que provienen mayormente de su consumo energético y que comprenden el 88.36% del total de las emisiones de CO₂ al cierre del ejercicio 2022. Este indicador se calculará tomando como año base el consumo energético a ese período de 3,198,967 kWh

Durante el ejercicio 2025 FIBRA EDUCA concluyó la instalación e interconexión de PF en ciertos Activos pertenecientes al sector educativo ubicados en diversos estados de la República Mexicana que han generado 1,083,245 kWh que ha superado así la meta sostenible establecida para el ejercicio 2025 que es de 23% sobre la base de consumo energético al cierre del ejercicio 2022 equivalente al 735,762 kWh.



Con estas acciones, FIBRA EDUCA reitera su compromiso con los Grupos de Interés fortaleciendo así su modelo sustentable y acercándose a las metas de los KPIs comprometidos para el Bono Vinculado a la Sostenibilidad (BVS).

Social.

Programa de Becas.

■ Para FIBRA EDUCA la educación es uno de los pilares más importantes en la transformación de México; por ello, el Fideicomiso tiene el compromiso de impulsar este sector al que primordialmente se destinan los Activos Inmobiliarios que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso para así generar un impacto social positivo y sostenible en su negocio. A través de la donación de recursos económicos que se destinan al "Programa de Becas Fibra Educa" (el "Programa de Becas") se beneficia a jóvenes talentosos con carencias socioeconómicas para que continúen con su educación media superior y superior dentro de los inmuebles de FIBRA EDUCA en aquellas carreras otorgadas por las marcas educativas que operan sus inquilinos.

Para lograrlo, FIBRA EDUCA creó una alianza con Nacer Global, en la que contribuyen de forma equitativa al Programa de Becas, que consiste específicamente en convocar y seleccionar, a través de la Fundación Fibra Educa, A.C. (la "Fundación"), a jóvenes mexicanos vulnerables, social y económicamente, provenientes de grupos en extrema pobreza con orientación de género (otorgadas preferentemente a mujeres en un 70%), para que puedan dar continuidad a sus estudios de nivel medio superior y superior, en las carreras que estén integradas a la oferta que gestione el Grupo Educativo, así como en el otorgamiento de cursos de inglés durante el lapso que duren su formación a través de las instituciones que operan con la marca Quick Learning.

Por cada \$1 (peso) que FIBRA EDUCA destine al Programa de Becas, Nacer-Global contribuirá con otro \$1 (peso) en especie. Este donativo se lleva a cabo de conformidad con los acuerdos tomados en la Asamblea de Tenedores, celebrada el 14 de marzo de 2023, que permiten destinar para tal fin hasta el 1.35% de los ingresos por rentas devengadas anualmente del Fideicomiso, a partir del ejercicio 2023 y así sucesivamente cada año en tanto esto no sea modificado o revocado por dicho Órgano.

Al 31 de diciembre de 2025, existen 874 becarios activos en el Programa de Becas FIBRA EDUCA que gestiona la Fundación, rebasando así la meta sostenible definida para el ejercicio 2025 que establece tener al cierre de ese año 872 becarios activos.

Contribución a los Objetivos de Desarrollo Sustentable



Como parte de su estrategia sostenible, reafirman el compromiso con la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sustentable. En el ultimo año, identificaron los ODS sobre los que tienen el mayor impacto, generando resultados positivos y tangibles que refuerzan su contribución a este desafío global.

Estudio de Materialidad.

12 Temas.

Continúan reforzando la gestión de sus 12 temas materiales identificados en el estudio de materialidad.

Mediante el análisis de materialidad realizado anteriormente 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.

Llevaron acabo este proceso de investigación y análisis con base en la siguiente metodología:



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

- 1. Fin de la pobreza
- 4. Educación de calidad
- 5. Igualdad de género
- 7. Energía asequible y no contaminante
- 9. Producción y consumo responsables
- 13. Paz, justicia e instituciones sólidas

Disclaimer

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera documentada mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el

inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.