

ASSESSMENT

7 June 2023


 Comparta sus
comentarios

Analistas de Contacto

Gonzalo Marambio
Sustainable Finance Analyst
gonzalo.marambio@moodys.com

Andres Carrillo
Associate Analyst
andres.carrillorodriguez@moodys.com

Matthew Kuchtyak
VP-Sustainable Finance
matthew.kuchtyak@moodys.com

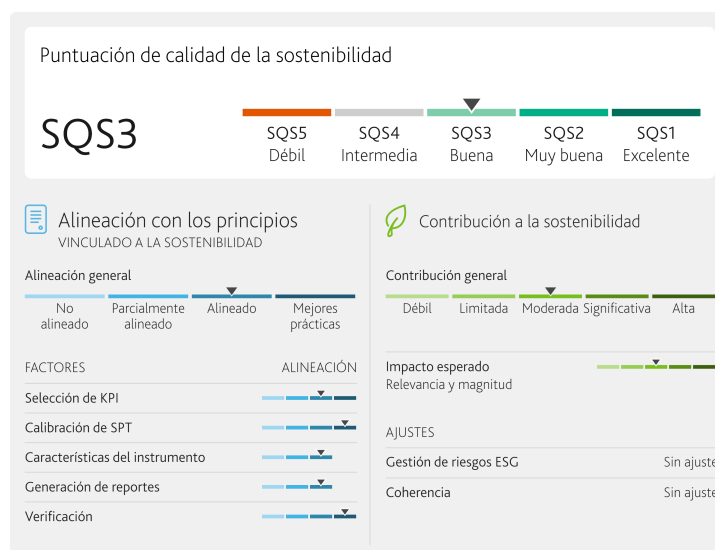
Rahul Ghosh
MD-Sustainable Finance
rahul.ghosh@moodys.com

Fibra Educa

SPO: se asignó puntuación de calidad de sostenibilidad SQS3 a Marco de financiamientos vinculados a la sostenibilidad

Resumen

Asignamos una puntuación de calidad de sostenibilidad de SQS3 (buena) al Marco de financiamientos vinculados a la sostenibilidad de Fibra Educa el 29 de mayo de 2023. Fibra Educa creó este marco para emitir instrumentos vinculados a la sostenibilidad que financien los fines corporativos generales; seleccionó tres indicadores clave de desempeño (KPI, por sus siglas en inglés) en las áreas de acceso a la educación, edificios verdes y energía renovable. La característica principal de este tipo de financiamiento es el cambio en las características financieras de los instrumentos, dependiendo de si el emisor alcanza o no los objetivos de sostenibilidad predefinidos. El marco está alineado con los cinco componentes principales de los principios de bonos vinculados a la sostenibilidad de 2020 de la Asociación Internacional del Mercado de Capitales y los principios de préstamos vinculados a la sostenibilidad de 2023 de la Asociación del Mercado de Préstamos, la Asociación del Mercado de Préstamos de Asia Pacífico y la Asociación de Comercio y Sindicación de Préstamos. El marco demuestra una contribución a la sostenibilidad moderada.



Este reporte es una traducción del original titulado [Fibra Educa:Second Party Opinion – Sustainability-Linked Financing Framework Assigned SQS3 Sustainability Quality Score](#) publicado el 07 junio 2023.

Alcance

Hemos emitido una opinión de segunda parte (SPO, por sus siglas en inglés) sobre las credenciales de sostenibilidad del Marco de financiamientos vinculados a la sostenibilidad de Fibra Educa, incluyendo la alineación del marco con los principios de bonos vinculados a la sostenibilidad (SLBP por sus siglas en inglés) de 2020 de la Asociación Internacional del Mercado de Capitales (ICMA por sus siglas en inglés) y los principios de préstamos vinculados a la sostenibilidad (SLLP por sus siglas en inglés) de 2023 de la Asociación del Mercado de Préstamos, la Asociación del Mercado de Préstamos de Asia Pacífico y la Asociación de Comercio y Sindicación de Préstamos (LMA/APLMA/LSTA por sus siglas en inglés). La empresa seleccionó tres KPI de sostenibilidad en las áreas de acceso a la educación (KPI 1), edificios verdes (KPI 2) y energía renovable (KPI 3), los cuales se describen en el Apéndice 2 de este informe.

Nuestra evaluación se basa en la última versión actualizada del Marco de financiamientos vinculados a la sostenibilidad de Fibra Educa del 29 de mayo de 2023. Asimismo, nuestra opinión refleja la evaluación de un momento específico de los detalles contenidos en esa versión del marco, así como de otra información pública y no pública proporcionada por la compañía.

Esta SPO se basa en nuestro [Marco para emitir opiniones de segunda parte sobre deudas sostenibles](#), publicado en octubre de 2022.

Perfil de emisor

Con sede en Ciudad de México, Fibra Educa es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA), constituido el 19 de septiembre de 2017. Sus principales actividades económicas son la adquisición, construcción, operación y desarrollo de inmuebles para arrendamiento, principalmente para el sector educativo en México. A mayo de 2023, Fibra Educa administra 25 planteles universitarios en 15 estados, con un total de 480,768 metros cuadrados (m²) de área bruta rentable (ABR); 35 centros de aprendizaje en 14 estados, con un total de 22,707 m² de ABR; y cinco edificios de oficinas en la Ciudad de México, con un total de 34,907 m² de ABR.

Además de sus operaciones principales, Fibra Educa administra la Fundación Fibra Educa, A.C., que, a través de una gestión de becas educativas, selecciona a los beneficiarios de las becas.

Fortalezas

- » La relevancia del KPI 2 (edificios verdes) y KPI 3 (energía renovable) son significativa y alta respectivamente, lo que demuestra la importancia de los indicadores seleccionados para abordar problemas ambientales.
- » KPI 3 captura una reducción significativa en las emisiones de carbono de alcance 3. La reducción estimada prevista se alinea en términos generales con estándares internacionales estrictos para edificios.
- » Si bien Fibra Educa es una empresa relativamente nueva, el ritmo de mejora previsto en el KPI 2 es similar al de las empresas más establecidas en el mercado mexicano.

Debilidades

- » El análisis comparativo con los estándares internacionales o sectoriales es un desafío para los KPI seleccionados.
- » La naturaleza poco convencional del KPI 1 (becas educativas) para el sector inmobiliario limita la capacidad de realizar análisis comparativos entre pares.
- » Si bien el KPI 2 abordará la descarbonización de los edificios, existen indicadores más estrictos y ampliamente reconocidos.

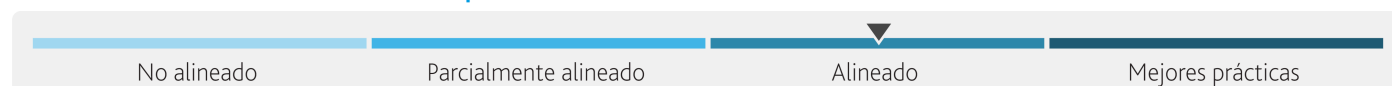
Esta publicación no anuncia una acción de calificación crediticia. Para cualquier calificación crediticia a la que se hace referencia en esta publicación, vea la página del emisor/transacción en <https://ratings.moody.com> para consultar la información de la acción de calificación crediticia más actualizada y el historial de calificación.

Alineación con los principios

El Marco de financiamientos vinculados a la sostenibilidad de Fibra Educa está alineado con los cinco componentes principales de los SLBP de 2020 y los SLLP de 2023:

- ☐ Green Bond Principles (GBP)
- ☐ Social Bond Principles (SBP)
- ☐ Green Loan Principles (GLP)
- ☐ Social Loan Principles (SLP)
- ☒ Sustainability-Linked Bond Principles (SLBP)
- ☒ Sustainability Linked Loan Principles (SLLP)

Selección de indicadores clave de desempeño



Definición: ALINEADO

Fibra Educa detalla claramente las características de los KPI seleccionados, incluyendo las unidades de medida, los fundamentos y el proceso de selección de KPI, las metodologías de cálculo y el alcance. Estos detalles se divulgarán públicamente en el marco. La empresa seleccionó tres KPI: otorgamiento de becas a población con vulnerabilidad económica (KPI 1), área bruta rentable (ABR) certificada como sostenible (KPI 2) y consumo energético proveniente de fuentes renovables (KPI 3). La definición de la población objetivo para el KPI 1 es clara y relevante, con un enfoque en los grupos vulnerables en México.

Medición, verificación y facilidad de comparación con referencias: ALINEADO

Los KPI de la entidad son medibles y verificables externamente por auditores independientes. La metodología de cálculo es coherente y, en caso de un cambio en la metodología, el emisor se compromete a realizar una revisión externa posterior a la emisión de los cambios pertinentes. Las definiciones de los KPI 2 y 3 son ampliamente utilizadas por el sector inmobiliario, lo que permite compararlas. Sin embargo, tradicionalmente el KPI 1 es utilizado más por proveedores educativos, más que empresas inmobiliarias, lo que limita la capacidad de realizar comparaciones entre pares. Dado que Fibra Educa comenzó a implementar su plan de sostenibilidad en 2021, los datos históricos disponibles son limitados para todos los KPI.

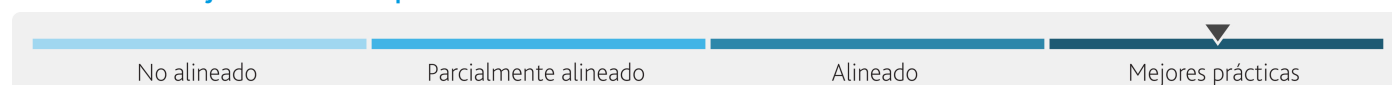
Relevancia y materialidad: ALINEADO

Los KPI seleccionados son relevantes, fundamentales y significativos para la estrategia de negocio de la organización para sus operaciones actuales y futuras. Los KPI cubren los desafíos de sostenibilidad relevantes para el sector y las operaciones de Fibra Educa en particular. El KPI 1 está asociado al negocio principal de la mayoría de los inquilinos y es relevante para abordar el acceso a la educación de la población vulnerable de México. Además, los KPI 2 y 3 están relacionados con los desafíos a los que se enfrenta el sector inmobiliario y de la construcción, como la eficiencia energética y la descarbonización de la electricidad consumida. El nivel de relevancia de los KPI se analizan detalladamente en la sección "Contribución a la sostenibilidad".

Mejores prácticas identificadas

- » Existe continuidad o manera de rastrear, mediante verificadores externos, en caso de un cambio en la metodología utilizada para medir los KPI.

Calibración de objetivos de desempeño de sostenibilidad



Consistencia y ambición: MEJORES PRÁCTICAS

Los objetivos de desempeño de sostenibilidad (SPT, por sus siglas en inglés) de los respectivos KPI son consistentes con los objetivos de sostenibilidad de la empresa y muestran mejoras significativas en comparación con un escenario habitual. En 2021, Fibra Educa comenzó a implementar medidas para mejorar su desempeño en estos KPI. Si bien era posible realizar análisis comparativos entre pares para los KPI 2 y 3, la naturaleza poco convencional del KPI 1 (becas educativas) para el sector inmobiliario limita esta capacidad.

El análisis comparativo con los estándares internacionales o sectoriales es un desafío para los KPI seleccionados. Organizaciones internacionales destacadas, como la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), la Agencia Internacional de la Energía (AIE) y el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA), entre otras, apoyan la participación de la comunidad y la descarbonización en el sector de la construcción. Sin embargo, no hay objetivos internacionales detallados o específicos para el KPI 1 y KPI 2, aunque reconocemos que los SPT de la entidad, de cumplirse, ayudarían a abordar los desafíos sociales y ambientales del sector planteados por las organizaciones internacionales. Con base en la información proporcionada por la entidad, es posible estimar el rendimiento objetivo del KPI 3 frente a los estándares internacionales en términos de reducción de emisiones de carbono.

Los medios para alcanzar los SPT son divulgados y creíbles para todos los KPI. Para el KPI 1, además de otorgar financiamiento, la organización también prevé brindar apoyo adicional, como programas de asesorías y mentoría, y los medios para financiar las becas se han divulgado en el marco. En cuanto al KPI 2, la empresa planea incorporar auditores, verificadores y consultores para analizar si es factible lograr y mantener las certificaciones. Para el KPI 3, la empresa ha realizado estudios de factibilidad para la instalación de paneles fotovoltaicos en todo su portafolio de edificios.

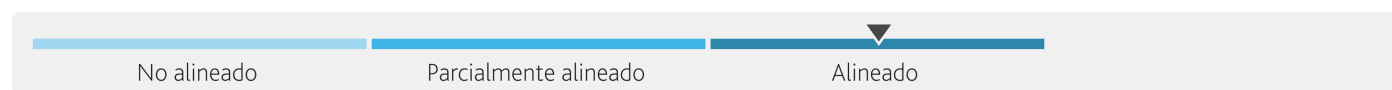
Divulgación: MEJORES PRÁCTICAS

El cronograma, la línea base (2021) y los eventos desencadenantes se han divulgado en el marco. El emisor ha establecido SPT para 2025, 2027 y 2030 para los tres KPI, lo que permite suficiente visibilidad de su desempeño a lo largo del tiempo. Las líneas base seleccionadas son relevantes y confiables. Se han definido objetivos intermedios.

Mejores prácticas identificadas

- » Divulgación de los medios para alcanzar los SPT, así como su correspondiente contribución en términos cuantitativos o de los SPT, así como cualesquiera otros factores clave de control directo del emisor/deudor que pudieran afectar el logro de los SPT
- » Los medios para alcanzar los SPT son confiables.
- » Las líneas base seleccionadas son relevantes y confiables.
- » Divulgación de los plazos para lograr los objetivos, la línea base y eventos desencadenantes, incluyendo los objetivos intermedios relevantes.

Características del instrumento

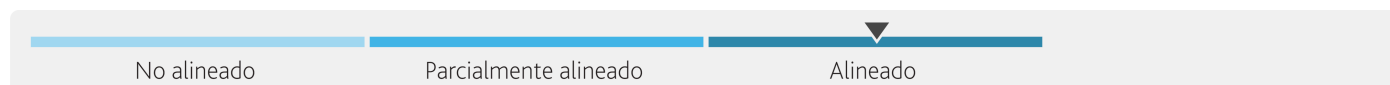


Variación de las características estructurales: ALINEADO

Fibra Educa confirma que los instrumentos emitidos según este marco estarán sujetos a variaciones en sus características financieras dependiendo del logro de los eventos desencadenantes definidos. El mecanismo exacto y el impacto se detallarán para cada instrumento en la documentación correspondiente.

Si, por cualquier motivo, el desempeño de los KPI frente a los SPT no puede medirse o informarse de manera adecuada u oportuna, respaldado por un certificado de garantía de verificación proporcionado por un auditor independiente en la fecha del evento desencadenante, se aplicará un incremento en el margen correspondiente.

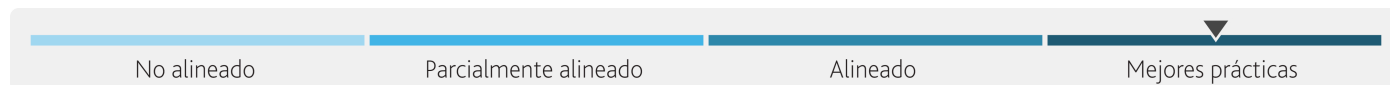
Generación de informes



Transparencia de los informes: ALINEADO

El emisor se ha comprometido a presentar informes anuales al menos hasta el vencimiento total de los instrumentos de deuda. El alcance y el nivel de detalle de los informes son claros y exhaustivos. Cubrirán el desempeño cuantitativo y cualitativo de los KPI, junto con una explicación del desempeño y otra información relevante. Los informes estarán disponibles públicamente en el sitio web de Fibra Educa, lo que les permitirá a los inversionistas monitorear la evolución de los SPT.

Verificación



Proceso de verificación: MEJORES PRÁCTICAS

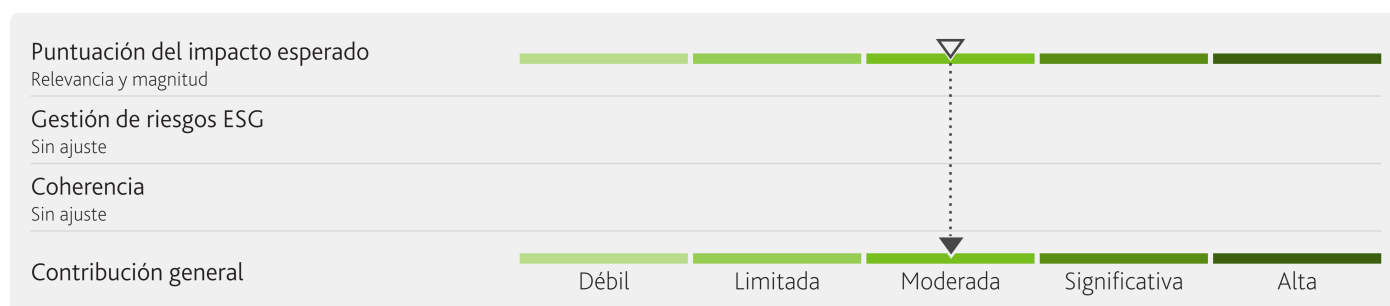
El desempeño del KPI frente a sus SPT se analizará mediante una verificación externa anual y en caso de que se produzcan cambios significativos que afecten las características financieras o estructurales de los instrumentos vinculados a la sostenibilidad (como un evento desencadenante), o ambas. Los informes de verificación estarán disponibles públicamente en el sitio web de Fibra Educa al menos hasta la madurez del instrumento.

Mejores prácticas identificadas

» La verificación se llevará a cabo hasta el vencimiento del bono o préstamo.

Contribución a la sostenibilidad

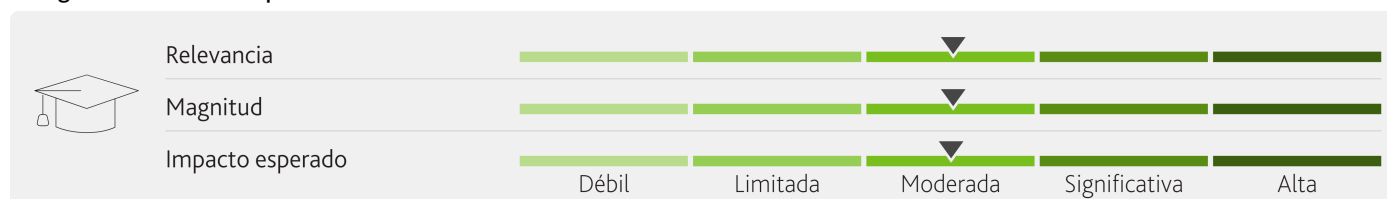
El marco demuestra una contribución general moderada a la sostenibilidad.



Impacto esperado

El impacto esperado de los tres KPI y sus SPT en los objetivos de sostenibilidad de Fibra Educa es moderado. Los KPI se ponderan por igual en nuestro análisis. El emisor ha establecido que utilizará los tres KPI juntos en todas las transacciones futuras bajo el marco de financiamientos vinculados a la sostenibilidad, pero los SPT que se utilizarán dependerán de la duración del instrumento.

Otorgamiento de becas a población con vulnerabilidad económica

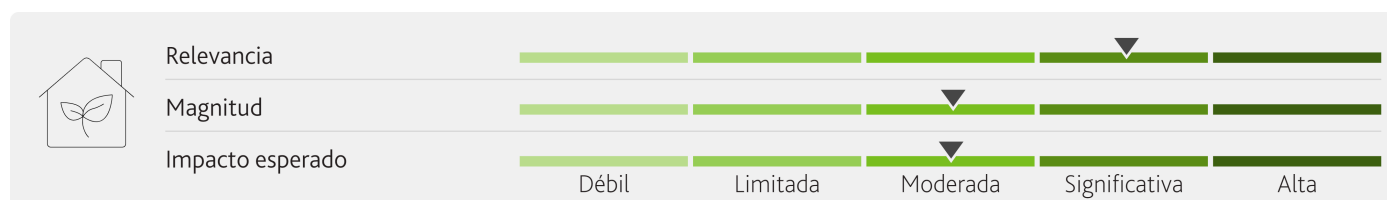


La relevancia del KPI, que incluye las becas otorgadas a poblaciones económicamente vulnerables, es moderada. El indicador no suele considerarse importante para el sector inmobiliario. Sin embargo, Fibra Educa tiene una asociación mucho más clara con el sector educativo en comparación con otros pares debido a su modelo de negocio, que respalda la relevancia general del KPI. También destacamos la importancia de apoyar el acceso a la educación en México. Según la OCDE¹, el 82% de los mexicanos entre 25 y 64 años no han recibido educación superior: una cifra mayor al promedio de la OCDE del 63%. El programa de becas cubre el 100% de las tasas de matrícula e inscripción para una carrera de nivel superior y también se centra en mujeres y estudiantes de familias de bajos ingresos.

La magnitud de los SPT relacionados con el KPI 1, que refleja el nivel de ambición, se considera moderada. Si bien se espera que el KPI aumente con el tiempo en términos absolutos, la métrica no refleja un desempeño relativo, lo que limita la capacidad de contextualizar la ambición de los objetivos. El programa de becas comenzó en 2021, y se otorgaron 609 becas en el año y 822 becas en 2022. La empresa tiene como objetivo aumentar la cantidad de becas concedidas a 872 en 2025 (un 43% más que en 2021), 907 al 2027 (un 48% más) y a 963 en 2030 (un 58% más).

En la actualidad, no existe ningún estándar oficial del sector ni pares en la industria para comparar adecuadamente este KPI en el contexto mexicano o global. A pesar de la falta de un punto de referencia externo, la participación de la comunidad se considera una buena práctica en el sector inmobiliario y de la construcción.

ABR certificada como sostenible



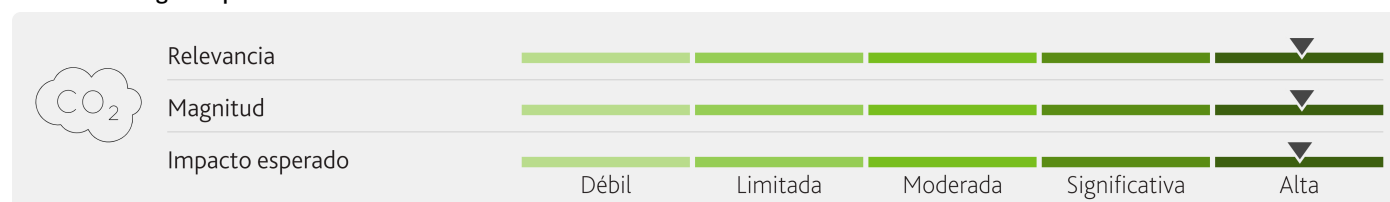
La relevancia del KPI 2 (ABR certificada como sostenible) es significativa. Los edificios representaron alrededor del 36% de la demanda global de energía y el 37% de las emisiones de CO₂ relacionadas con la energía en 2020,² y los edificios en México consumieron alrededor del 20% de la generación total de energía en 2019.³ Para lograr cero emisiones netas para el sector inmobiliario a nivel mundial, la energía consumida por metro cuadrado debe caer al menos un 35% para 2030 desde los niveles de 2021.⁴ Las certificaciones de sostenibilidad también podrían cubrir otros temas relevantes además de la eficiencia energética, como la eficiencia hídrica, los materiales de construcción y la participación de la comunidad, entre otros. Si bien estas cuestiones también son relevantes para el sector inmobiliario, existen KPI más precisos que se centran específicamente en la descarbonización de los edificios.

La magnitud de los SPT relacionados con el KPI 2, que refleja el nivel de ambición, es moderada y se basa en una combinación de enfoques comparativos. No hay valores para comparar el rendimiento antes de 2021, momento en el que el emisor comenzó a medir el consumo de energía en sus instalaciones. La empresa espera aumentar el ABR certificada del 0% al 13% para 2025, 22.1% para el 2027 y al 30% para 2030. Esto significa que, en términos de promedio lineal, la empresa aumentará el KPI un 3.25% anual en 2022-25, 4.54% anual entre 2025-27 y un 2.64% anual en 2027-30. Fibra Educa ha establecido que el 50% del ABR certificada deberá tener el nivel avanzado en Excelencia en el Diseño para Mayores Eficiencias (EDGE, por sus siglas en inglés), pero no detalla un nivel mínimo para otras certificaciones, como la de Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (LEED, por sus siglas en inglés) y de la Asociación Internacional de Propietarios y Administradores de Edificios (BOMA, por sus siglas en inglés). Sin embargo, la obtención de las certificaciones podría no reflejar una mejora real de la eficiencia energética del edificio si las credenciales de eficiencia energética son relativamente buenas antes de la certificación.

Los SPT demuestran un nivel de ambición en línea con el promedio de Fibra en el mercado mexicano. Según la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (Amefibra), el 12% del ABR en operación estaba certificada a fines de 2021, y se espera que esta cifra aumente en los próximos años debido al incremento de los compromisos en el sector. En general, las empresas mexicanas con mejor desempeño frente a sus pares tienen una línea base más alta en todo su portafolio y, por lo tanto, un objetivo más alto durante el mismo período. Por ejemplo, Fibra Uno espera tener el 18.4% de su ABR certificada para 2025, 26.6% al 2027 y el 37.7% para 2030. Fibra Macquarie, que se dedica principalmente a edificios industriales, tuvo un ABR certificada del 13% en 2021 y planea certificar el 40% de su portafolio industrial (que representa alrededor de un 87% de su ABR) para 2027, lo que representa un aumento anual del 4.5%. En 2022, Fibra Dahnos tenía 72% de GLA certificado, que se espera que aumente a 80% para 2025; sin embargo, esto parece cubrir solo el segmento de oficinas de la compañía (12% del total de ABR).

En la actualidad, no existe un estándar oficial del sector para comparar adecuadamente este KPI en el contexto global o mexicano.

Consumo energético proveniente de fuentes renovables



La relevancia del KPI 3 relacionado con el consumo de energía renovable es alta. La descarbonización de la energía consumida por los edificios es una parte relevante de la vía de cero emisiones netas para el sector inmobiliario y de la construcción⁵. La energía generada a partir de paneles solares contribuirá al objetivo de Fibra Educa al eliminar las emisiones de CO₂ de los inquilinos por el uso de electricidad en los edificios. La entidad ha comunicado que el porcentaje de emisiones de carbono de alcance 3 relacionadas con el consumo eléctrico de los inquilinos está por encima del 98%, lo que significa que el nivel de electrificación de los edificios es alto, reforzando la relevancia del KPI.

La magnitud de los SPT relacionados con el KPI 3, que refleja el nivel de ambición, es alta y se basa en una combinación de enfoques comparativos. No hay datos históricos porque la empresa no tenía capacidad instalada de paneles solares antes de 2023. La empresa espera aumentar la energía consumida proveniente de paneles solares al 23% para 2025, 31.8% al 2027 y al 45% para 2030. En términos del promedio lineal, esto equivale a un aumento anual del 7.6% entre 2023-25, 4.4% entre 2025-27 y del 4.4% entre 2027 y 2030.

Los SPT muestran un nivel de ambición superior al de sus pares en México, aunque ligeramente por debajo de algunos de los mejores pares identificados. Fibra Storage y Fibra Shop se comprometen a cubrir el 40% y el 45% de la energía consumida a partir de la energía solar para 2025 y 2024, respectivamente. Sin embargo, los objetivos de Fibra Educa parecen más ambiciosos que Fibra Dahnos, que apunta a alcanzar el 10% para 2025 y el 20% para 2030. Otros pares mexicanos, como Fibra Monterrey y Fibra Macquarie, parecen tener medidas implementadas, pero no objetivos específicos.

Con base en la información proporcionada por la entidad, incluida la divulgación de emisiones de alcance 1, 2 y 3, el tamaño y el nivel de electrificación de la cartera de edificios y los supuestos sobre el consumo de energía de 2022 y el factor de emisiones de la red de México, es posible estimar el rendimiento objetivo del KPI 3 contra los estándares internacionales en términos de reducción de emisiones de carbono. Estimamos una reducción de CO₂ del 20% para 2025, 28% para el 2027 y 39% para 2030 en las emisiones totales de la entidad, lo que está ampliamente alineado con los estrictos estándares internacionales en el sector de la construcción⁶.

Gestión de riesgos ESG

No aplicamos un ajuste negativo por motivos de gestión de riesgos ESG a la puntuación de impacto esperado.

Coherencia

No aplicamos un ajuste negativo por motivos de coherencia a la puntuación de impacto esperado. La estrategia de sostenibilidad de la empresa y los desafíos del sector están alineados con los KPI y los SPT establecidos en este marco.

Apéndice 1: mapeo de categorías elegibles según los objetivos de desarrollo sostenible de la Organización de las Naciones Unidas

Los tres KPI elegibles incluidos en el marco de Fibra Educa probablemente contribuirán a diez de los objetivos de desarrollo sostenible (ODS) de la ONU, a saber:

17 objetivos ODS de la ONU	Categoría elegible	Metas de los ODS
OBJETIVO 1: Fin de la pobreza	Otorgamiento de becas a población con vulnerabilidad económica	1.2: Reducir al menos a la mitad la proporción de personas que viven en la pobreza con arreglo a las definiciones nacionales
OBJETIVO 4: Educación de calidad	Otorgamiento de becas a población con vulnerabilidad económica	4.3: Asegurar el acceso igualitario de todos los hombres y mujeres a una formación técnica, profesional y superior de calidad y asequible
OBJETIVO 5: Igualdad de género	Otorgamiento de becas a población con vulnerabilidad económica	5.1: Poner fin a todas las formas de discriminación contra todas las mujeres y las niñas en todo el mundo
OBJETIVO 6: Agua limpia y saneamiento	ABR certificada como sostenible	6.4: Aumentar el uso eficiente del agua en todos los sectores y asegurar el abastecimiento sostenible de agua dulce para reducir la escasez de agua
OBJETIVO 7: Energía asequible y no contaminante	Consumo energético proveniente de fuentes renovables	7.2: Aumentar considerablemente la proporción de energía renovable en el conjunto de fuentes energéticas
	ABR certificada como sostenible	7.3: Duplicar la tasa mundial de mejora de la eficiencia energética
OBJETIVO 8: Trabajo decente y crecimiento económico	Otorgamiento de becas a población con vulnerabilidad económica	8.6: Reducir considerablemente la proporción de jóvenes que no están empleados y no cursan estudios ni reciben capacitación
OBJETIVO 9: Industria, innovación e infraestructura	ABR certificada como sostenible	9.4: Modernizar la infraestructura y reconvertir las industrias para que sean sostenibles, logrando que todos los países tomen medidas
OBJETIVO 10: Reducción de las desigualdades	Otorgamiento de becas a población con vulnerabilidad económica	10.3: Garantizar la igualdad de oportunidades y reducir las desigualdades, incluso promoviendo legislaciones, políticas y medidas
OBJETIVO 11: Ciudades y comunidades sostenibles	ABR certificada como sostenible	11.C: Proporcionar apoyo a los países menos adelantados, incluso mediante asistencia financiera y técnica, para que puedan construir edificios sostenibles utilizando
OBJETIVO 13: Acción por el clima	ABR certificada como sostenible	13.2: Incorporar medidas relativas al cambio climático en las políticas, estrategias y planes nacionales
	Consumo energético proveniente de fuentes renovables	

El mapeo de los ODS de la ONU que figuran en esta SPO considera las categorías de proyectos elegibles (o KPI) y los respectivos objetivos y beneficios de sostenibilidad que se encuentran documentados en el marco de financiamiento del emisor/deudor/prestamista, así como los recursos y lineamientos de instituciones públicas, como la guía para el mapeo de los ODS de la ICMA y las metas e indicadores de los ODS de la ONU.

Apéndice 2: resumen de los KPI en el marco de Fibra Educa

KPI	SPT	Objetivos de sostenibilidad	Unidad
Otorgamiento de becas a población con vulnerabilidad económica	SPT 1: 872 becas activas para 2025, 263 más con respecto al año de referencia 2021 SPT 2: 907 becas activas para el 2027, 298 más con respecto al año de referencia 2021 SPT 3: 963 becas activas para el 2030, 354 más con respecto al año de referencia 2021	- Desarrollo socioeconómico y empoderamiento - Igualdad de género	Unidades (#)
% de ABR certificada como sostenible	SPT 1: 13% del ABR total bajo gestión certificada para 2025 (Linea base ABR del 4 trimestre 2022) SPT 2: 22.08% del ABR total bajo gestión certificada para 2027 (Linea base ABR del 4 trimestre 2022) SPT 3: 30% del ABR total bajo gestión certificada para 2030 (Linea base ABR del 4 trimestre 2022)	- Mitigación del cambio climático	Porcentaje (%)
% de consumo energético proveniente de fuentes renovables	SPT 1: 23% de la energía total consumida para 2025 (Linea base cierre del 2022) SPT 2: 31.8% de la energía total consumida para 2027 (Linea base cierre del 2022) SPT 3: 45% de la energía total consumida para 2030 (Linea base cierre del 2022)	- Mitigación del cambio climático	Porcentaje (%)

Publicaciones relacionadas de Moody's

Marco analítico para opiniones de segunda parte:

» [Marco para emitir opiniones de segunda parte sobre deudas sostenibles](#), octubre de 2022

Página temática:

» [ESG Credit and Sustainable Finance](#)

Notas finales

1 [Los Desafíos y Oportunidades de la Educación Superior en México](#), 2020, Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos.

2 [Informe de estado global de edificios y construcción de 2021](#), 2021, Alianza Global para los Edificios y la Construcción.

3 [México: perspectivas del mercado de edificios ecológicos en 2020](#), 2020, EDGE Buildings.

4 [Edificios: panorama sectorial](#), 2022, Agencia Internacional de la Energía.

5 [Cero emisiones netas para 2050: hoja de ruta para el sector energético global](#), 2021, Agencia Internacional de la Energía.

6 Vease 'Buildings Criteria, The buildings eligibility criteria of the Climate Bonds Standard & certification scheme', Climate Bonds Initiative (CBI), abril 2023. CBI espera una mejora del rendimiento de al menos 30% para un instrumento de 5 años y 34% para un instrumento de 10 años.

Moody's asigna SPO conforme a los principios centrales de los lineamientos para revisiones externas de bonos verdes, sociales y de sostenibilidad y bonos ligados a la sostenibilidad de la ICMA y los lineamientos para revisiones externas de créditos verdes, sociales y ligados a la sostenibilidad de la LSTA/LMA/APLMA, como corresponda, pero las prácticas de Moody's pueden diferir en algunos aspectos de las prácticas recomendadas en esos documentos. El enfoque de Moody's para asignar SPO se encuentra descrito en este Marco de Evaluación y se encuentra sujeto a los principios profesionales y de ética establecidos en el Código de Conducta de Moody's Investors Service.

Únicamente aplicable a SPO (tal como se definen en "Símbolos y definiciones de calificaciones" de Moody's Investors Service): Una SPO no es una calificación crediticia. La emisión de SPO no está regulada en muchas jurisdicciones, incluyendo Singapur. JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de SPO entran dentro de la categoría de "servicios secundarios", no de "servicios de calificación crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "servicios de calificación crediticia" en virtud de la Ley de Instrumentos Financieros y Bolsa de Japón y sus regulaciones correspondientes. República Popular China (RPC): Una SPO: (1) no constituye una evaluación de bonos verdes de la RPC, tal como se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en una declaración de registro, prospecto informativo, prospecto o cualquier otro documento presentado ante el regulador de la RPC ni utilizarse de otro modo para cumplir con cualquier requisito regulatorio de divulgación de la RPC; y (3) no puede utilizarse dentro la RPC con un fin regulatorio o cualquier otro fin que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. A los efectos de esta exención de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, sin incluir Hong Kong, Macao y Taiwán.

© 2023 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR MOODY'S Y SUS FILIALES CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LAS "PUBLICACIONES") PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S INCLUIR OPINIONES ACTUALES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SÍMBOLOS DE CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN APLICABLES DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES DE MOODY'S CREDIT. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE VALORES CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN SOBRE EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHOS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO PARÁMETRO, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN PARÁMETRO.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo.

MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de las Publicaciones.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera avisado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo que no limitativo: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) pérdida o daño surgido en el caso de que el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo que no limitativo, negligencia (excluido, no obstante, el fraude, la conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, filial al 100% de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación por unos honorarios que oscilan entre los \$1.000 dólares y aproximadamente a los 5.000.000 dólares. MCO y Moody's Investors Service también mantienen asimismo políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Investors Service, Inc. La información relativa a ciertas relaciones que pudieran existir entre consejeros de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moodys.com, bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Charter Documents– Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones del Accionariado – Gestión Corporativa – Documentos constitutivos – Política sobre Relaciones entre Consejeros y Accionistas"].

Únicamente aplicable a Australia: La publicación en Australia de este documento es conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de un compromiso de crédito del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento a disposición de clientes minoristas.

Únicamente aplicable a Japón: Moody's Japan K.K. ("MJKK") es una agencia de calificación crediticia, filial de Moody's Group Japan G.K., propiedad en su totalidad de Moody's Overseas Holdings Inc., subsidiaria en su totalidad de MCO. Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") es una agencia subsidiaria de calificación crediticia propiedad en su totalidad de MJKK. MSFJ no es una Organización de Calificación Estadística Reconocida Nacionalmente (en inglés, "NRSRO"). Por tanto, las calificaciones crediticias asignadas por MSFJ son no-NRSRO. Las calificaciones crediticias son asignadas por una entidad que no es una NRSRO y, consecuentemente, la obligación calificada no será apta para ciertos tipos de tratamiento en virtud de las leyes de EE.UU. MJKK y MSFJ son agencias de calificación crediticia registradas con la Agencia de Servicios Financieros de Japón y sus números de registro son los números 2 y 3 del Comisionado FSA (Calificaciones), respectivamente.

Mediante el presente instrumento, MJKK o MSFJ (según corresponda) comunica que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, pagarés y títulos) y acciones preferentes calificados por MJKK o MSFJ (según sea el caso) han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación crediticia, abonar a MJKK o MSFJ (según corresponda) por sus servicios de opinión y calificación crediticia por unos honorarios que oscilan entre los JPY100.000 y los JPY550.000.000, aproximadamente.

Asimismo, MJKK y MSFJ disponen de políticas y procedimientos para garantizar los requisitos regulatorios japoneses.

NÚMERO DE REPORTE

1368309