

Marco de Financiamientos Vinculados a la Sostenibilidad



29 de MAYO 2023

Contenido

Introducción	2
Estrategia de Sostenibilidad	2
Gobernanza de Sostenibilidad	5
Marco de Financiamientos Vinculados a la Sostenibilidad	5
I. Racional de los instrumentos vinculados a la sostenibilidad	5
II. Selección de Indicadores Clave de Desempeño	6
III. Calibración de Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad	14
IV. Características Financieras	17
V. Reporteo	17
VI. Verificación Externa	18
Previo a la transacción	18
Posterior a la transacción	18
Aviso Legal	19

Introducción

FIBRA EDUCA es un contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/3277 (según el mismo ha sido modificado, el “Fideicomiso”), celebrado el 19 de septiembre de 2017 entre Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (el “Fiduciario”), como Fiduciario, Grupo Nagoin, S.A. de C.V. (el “Fideicomitente”), como Fideicomitente y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el “Representante Común”), como Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (los “Tenedores”), con el propósito de invertir en oportunidades inmobiliarias preponderantemente del sector educativo. Somos el primer y único Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (“FIBRA”) para este nicho de mercado. Nuestra visión es ser la FIBRA que permita el acceso al sector inmobiliario educativo con la mayor transparencia y mejores prácticas de mercado.

Contamos con presencia en 20 Estados de la República Mexicana distribuidos de la siguiente manera:

- 25 Planteles Universitarios
- 5 Edificios de Oficinas
- 35 Centros de Aprendizaje

Tenemos dentro de nuestro portafolio principalmente a grandes instituciones académicas de nivel superior, así como a centros de aprendizaje de idiomas y, en un menor porcentaje, a oficinas

Estrategia de Sostenibilidad

Hoy en día es imposible conseguir altos rendimientos sin la incorporación de criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) al momento de realizar una inversión, por lo que, junto con un robusto gobierno corporativo, FIBRA EDUCA analiza y contempla los principales temas ASG en la toma de decisiones estratégicas no solo de inversión sino también de gestión.

Todas nuestras decisiones de inversión buscan además de obtener un beneficio económico, la generación de impactos positivos en el ámbito social y ambiental, mejorando el nivel educativo en el país sin dejar de lado el cuidado del medio ambiente.

Desde su creación hace casi 5 años, ha sido y es fundamental para FIBRA EDUCA mostrar avances puntuales en materia ASG en todos sus pilares, incluidos la gestión ambiental, los compromisos sociales con la comunidad, con nuestros colaboradores y el buen gobierno corporativo.

Estamos convencidos que el sector educativo es uno de los pilares más importantes para la transformación de un país, por ello estamos comprometidos a impulsarlo contribuyendo al bienestar social de México. Nuestro modelo de negocio tiene como principal objetivo proporcionar infraestructura destinada a la operación de instituciones educativas que generen valor a través de la búsqueda continua de mejores oportunidades, que se traduzcan en un aporte para que grupos en vulnerabilidad¹ –principalmente mujeres– puedan acceder a la educación. Esto sin olvidar el impacto al medio ambiente en nuestra tarea de mejora continua para la operación de nuestro propósito inmobiliario dirigido al sector educativo.

Tenemos como compromiso, y así lo hemos externado a nuestros Grupos de Interés, continuar impulsando al sector educativo de México, bajo una Administración profesional que busque siempre un impacto positivo en

¹El concepto de vulnerabilidad, como fenómeno social, se toma de la definición utilizada por el DIF en su cálculo de Índice de Vulnerabilidad Social. Este indica que implica la presencia de una condición de riesgo que padece un individuo o una familia como resultado de la acumulación de desventajas sociales, de manera que esa situación impide que aquella condición no sea superada por ellos mismos y queden limitados para incorporarse a las oportunidades de desarrollo.
<https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/%C3%8Dndice%20de%20Vulnerabilidad%20Social%202017.pdf>

materia de medio ambiente en las propiedades que destinamos para el sector en el que incidimos, buscando asimismo alinearnos con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (“ODS”) bajo la agenda 2030 de la Organización de las Naciones Unidas (ONU).

Para robustecer la estrategia y el modelo ASG de FIBRA EDUCA y la transparencia y comunicación hacia nuestros Grupos de Interés, desde 2020 se implementó un proyecto donde se definió una estrategia de sostenibilidad que nos permitiera identificar, medir, gestionar y reportar los temas materiales ASG más relevantes. Por ello, en 2021 realizamos nuestro primer estudio de materialidad, cuyos resultados nos han llevado a definir dicha estrategia. De acuerdo con esta matriz, pudimos identificar los principales temas en los cuales debemos priorizar nuestros esfuerzos.

Matriz de Materialidad 2021:



Temas Materiales y su Relación con los ODS

	4	5	6	7	8	9	10	12	13	16	17
Estructura de gobierno		■									■
Ética y cumplimiento regulatorio											■
Evaluación de riesgos ASG									■		
Gestión de grupos de interés											■
ASG en nuevas adquisiciones						■					
Acercamiento ASG con inquilinos						■					■
Gestión ambiental								■			
Cambio climático									■		
Agua			■								
Energía y emisiones				■							
Programa de bienestar para colaboradores					■		■				
Impacto educativo en comunidades	■	■					■				

Durante los próximos años, dedicaremos nuestros esfuerzos a una mejora continua de la gestión, medición, y reporte de estos temas materiales con la finalidad de poder generar el mayor impacto positivo con la operación de la FIBRA².

Como parte de nuestra estrategia ASG, FIBRA EDUCA está comprometida en mitigar el impacto negativo de sus operaciones en el medio ambiente, minimizando su huella de carbono y fomentando el uso de prácticas energéticamente eficientes en sus edificios tales como la adecuación de los inmuebles en función de su capacidad, iluminación, ventilación y circulaciones para tener infraestructura más eficiente con el uso de la electricidad, también realizamos el cambio de luminarias por tecnología LED y logramos el 100% de la información del consumo energético por parte de nuestros arrendatarios, éste último con el propósito de monitorear y analizar alternativas para eficientar el uso de la energía eléctrica.

En nuestros proyectos, utilizamos recursos como energía, agua, papel, entre otros, lo que requiere una gestión consciente para mitigar el impacto negativo de nuestras acciones y un compromiso en la definición de una estrategia de disminución del consumo sin dejar de ser coherente con nuestro propósito corporativo. Es por lo que durante el 2021 realizamos la medición de nuestros indicadores materiales, y recabamos la información histórica de los mismos desde 2019, incluyendo emisiones de CO₂, consumo energético y consumo de agua. En específico sobre esta última métrica, somos muy conscientes de nuestro papel en la conservación de este vital líquido y reconocemos que la supervisión cuidadosa de este recurso dará como resultado, además, costos operativos reducidos para nuestros inquilinos y una mayor capacidad de recuperación contra los riesgos de escasez hídrica. Estos esfuerzos contribuyen al cumplimiento de los ODS 6 y 12 de la ONU.

Para facilitar la operación de los inquilinos, estamos equipando 6 inmuebles con plantas de tratamiento de agua residual con el fin de reutilizarla para uso en sanitarios y riego de áreas verdes. Asimismo, estamos en proceso de implementar la operación de estanques en 8 inmuebles para almacenar parcialmente el agua pluvial, con el fin de reutilizarla internamente.

² Para más información sobre nuestras iniciativas ASG, consultar nuestro reporte anual de Sustentabilidad: <https://fibraeduca.com/media/fibraeduca/pdf/Informe-Anual-de-Sustentabilidad-2022.pdf>

También, en FIBRA EDUCA estamos conscientes de la responsabilidad que tenemos hacia las comunidades a las que impactamos y de la importancia de crear relaciones sólidas y duraderas al exterior de la organización. Reconocemos que la educación es un factor clave para el desarrollo del país y que, debido a la naturaleza de nuestras operaciones, jugamos un rol importante en fomentarla al interior de la sociedad, contando con infraestructura que permita el cumplimiento normativo de las escuelas que los operan para poder brindar sus servicios al alumnado de forma confortable, didáctica y segura. Como parte de nuestro enfoque principal, hemos desarrollado un programa de becas educativas para apoyar a la comunidad, con el fin de impulsar a jóvenes talentosos con carencias socioeconómicas a continuar su educación dentro de nuestros inmuebles y desarrollar su potencial comprometidos con México y con su entorno, siempre con el objetivo de reducir la desigualdad de género. A su vez, buscamos generar un impacto positivo alentando a nuestros colaboradores a que participen en actividades comunitarias y de beneficio para la sociedad u otras actividades externas.

Gobernanza de Sostenibilidad

Los temas ASG cada vez cobran mayor relevancia para nuestros Grupos de Interés por lo que en FIBRA EDUCA buscamos una interacción multidisciplinaria que nos permita crear una cultura ASG y abarcar las diferentes áreas dentro de la FIBRA para lograr una gestión eficiente que aporte valor al interior y al exterior de la organización con base en los temas materiales de gobierno corporativo, social y medio ambiente.

Nuestra sólida estructura de gobierno nos ha facilitado conocer y afrontar los principales riesgos, roles y responsabilidades de la organización con el enfoque de sostenibilidad que nosotros y nuestros Grupos de Interés buscamos. Recientemente, nuestro Comité Técnico fue reestructurado bajo una visión de inclusión y equidad de género, quedando conformado por 6 miembros independientes; de los cuales 3 son mujeres, 3 hombres y uno más patrimonial.

La gestión de los temas ASG es propuesta por el Director General y la Dirección de Relación con Inversionistas. El Comité de Prácticas, con apoyo de la Dirección de Auditoría Interna y la Dirección de Operaciones, es el responsable de su monitoreo, ya que sus Miembros cuentan con los conocimientos y capacidades necesarias para poder desempeñar estas labores. Adicionalmente, el Comité Técnico, con previa opinión del Comité de Prácticas, es el encargado de las aprobaciones y toma de decisiones en materia ASG, así como la actualización y reporte de la estrategia ASG. En cuanto a las metas de sostenibilidad, estas son monitoreados y revisados por las Direcciones de Operaciones, Jurídica y la Dirección General y cada 12 meses se realizará una verificación por un tercero independiente del avance de dichas metas.

Marco de Financiamientos Vinculados a la Sostenibilidad

I. Racional de los instrumentos vinculados a la sostenibilidad

Para demostrar el compromiso continuo de FIBRA EDUCA con la sostenibilidad, hemos establecido un Marco de Financiamientos Vinculados a la Sostenibilidad (“el Marco”) para alinear por completo nuestra estrategia de financiamiento con nuestros objetivos y metas de desarrollo sostenible. Sabemos que nuestros esfuerzos de sostenibilidad se complementan y apoyan con financiamiento sostenible, por lo que este Marco regirá cualquier emisión de bonos, préstamos, derivados, soluciones de capital de trabajo o cualquier otro instrumento de financiamiento Vinculados a la Sostenibilidad (los “Instrumentos”). Los

Instrumentos permitirán contar con un mecanismo para conectar el desempeño idóneo de la FIBRA con su financiamiento, alineando nuestro compromiso con los de todos nuestros Grupos de Interés.

El Marco se ha desarrollado de acuerdo con los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad³ (2021) publicados por la *International Capital Markets Association (ICMA)* y de los Créditos Vinculados a la Sostenibilidad⁴ (2023) publicados por la *Loan Market Association (LMA)*, *Loan Syndications and Trading Association (LSTA)* and *Asia Pacific Loan Market Association (APLMA)*:

1. Selección de indicadores claves de desempeño (“KPIs” por sus siglas en inglés)
2. Calibración de los objetivos de desempeño en sostenibilidad (“SPTs” por sus siglas en inglés)
3. Características financieras
4. Presentación de informes, o reporte
5. Verificación

II. Selección de Indicadores Clave de Desempeño

KPI 1: Otorgamiento de Becas a Población con Vulnerabilidad Económica

Para efectos del establecimiento de un KPI en materia social, hemos establecido un programa de becas educativas para población vulnerable, preferentemente mujeres, cuya operación se apoya en la Fundación Fibra Educa, A.C., a través de la cual se lleva a cabo la gestión de becas de educación media superior y superior otorgadas a estudiantes, así como a clases de inglés en línea durante su vigencia, en conjunto con sus inquilinos (operadores de servicios educativos en la infraestructura de la FIBRA). El KPI se medirá como el total de becas activas otorgadas a estudiantes que cumplan con los criterios establecidos en el programa.

Alineación a los ODS



Racional KPI 1

Este KPI fue identificado como relevante para nuestros Grupos de Interés precisamente por ser la primera y única Fibra Educativa en el país y en el Mundo, y por lo tanto también lo es para nosotros.

La educación es un factor de gran relevancia para el desarrollo individual que consecuentemente genera un efecto multiplicador social, en primera instancia, para beneficio propio y de forma subsecuente para la familia y para la comunidad. De acuerdo con la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2020 del INEGI, una persona que cuenta con educación universitaria en México gana en promedio 88% más que aquella que solo cursó la preparatoria o bachillerato.

³ <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/June-2020/Sustainability-Linked-Bond-Principles-June-2020-171120.pdf>

⁴ <https://www.lsta.org/content/sustainability-linked-loan-principles-sllp/#>

La misma encuesta nos indica que, un egresado de educación media superior tiene un salario promedio mensual de \$6,174.23 pesos y al concluir la educación superior puede llegar a percibir \$11,614.12 pesos mensuales, en promedio.

En este sentido, el impacto que tiene el beneficiario del Programa de Becas no es sólo un incremento en el salario también un beneficio implícito denominado movilidad social.

Lo anterior, debido a que un estudiante que concluye su educación superior se estaría moviendo del decil VI donde el promedio mensual de ingreso es de \$6,014.12 pesos, al decil VIII en el cual se percibe un salario promedio desde los \$9,167.22 pesos, inclusive a algunos casos al IX.⁵

De acuerdo con el Programa de Segunda Oportunidad educativa y aprendizaje vocacional de la Organización de las Naciones Unidas, el cual es un esfuerzo para reducir la brecha en el acceso a la educación y el mercado laboral, refiere que “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”⁶.

Entre nuestros Grupos de Interés se encuentran los alumnos que estudian en nuestros inmuebles y las instancias de Gobierno que establecen criterios de infraestructura específica destinada a la educación. De no cumplir con ellos, las marcas operativas no podrían ubicarse en inmuebles de uso educativo ni otorgar servicios en este segmento. De aquí la sinergia entre nuestros operadores educativos y Fibra EDUCA.

La cercanía con nuestros inquilinos, que incluye en su mayoría marcas educativas de bajo costo⁷, permite establecer este Programa con ellos, que entienden las necesidades económicas a nivel nacional para el acceso limitado a la educación, identificando a las comunidades cercanas a los inmuebles con bajo ingreso que se beneficiarán por el Programa.

Los inmuebles de la FIBRA tienen la particularidad de que su infraestructura está enfocada a la prestación de servicios educativos. A diferencia de inmuebles dedicados a oficinas o a centros comerciales, nuestros proyectos están obligados a cumplir con una normatividad necesaria para el confort, aprovechamiento y seguridad de los alumnos que en ellos estudian. De ahí, la especialidad de nuestro segmento.

La decisión de construir un programa de becas responde a una serie de circunstancias particulares:

La primera; al tratarse de la única FIBRA a nivel mundial especializada en el sector educativo, le permite aprovechar las sinergias con sus inquilinos que además se encuentran en segmentos de población de nivel de ingreso medio y medio bajo. Esto hace que su oferta educativa se encuentre más alineada con aquellos grupos en vulnerabilidad económica y social que potencialmente pueden ser beneficiarios de iniciativas puntuales vinculadas con los ODS.

En segundo término, dada la dispersión geográfica de los inmuebles de la FIBRA, y de la propia operación educativa de sus inquilinos, facilita el acceso en múltiples regiones del país para beneficiar con ello a poblaciones en distintos contextos que comparten los criterios de vulnerabilidad social y económica.

⁵ INEGI. Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares. ENIGH 2020. Tabulados básicos. 2022.

⁶ [201116 UNW Programa de Segunda oportunidad educativa y aprendizaje vocacional \(2\).pdf](#)

⁷ Para consultar universidades participantes puede acceder a: <https://fundacionfibraeduca.com/>

En tercer lugar, un foco puntual es el tema de género. El programa tiene como objetivo que el 70% de las becas beneficien a mujeres, como se detalla en la metodología más adelante. Particularmente en este sentido, existe información puntual de instituciones a nivel mundial que documentan que la ampliación de las oportunidades educativas a mujeres, particularmente de segmentos de ingreso bajo, produce un efecto de mayor de impacto en términos de generación de oportunidades al mismo tiempo que mejora sustancialmente las condiciones de vida de los hogares a los que pertenecen⁸.

En cuarto lugar, al crearse objetivos puntuales de ciertas áreas de estudio que se privilegiarán mediante el otorgamiento de becas, se permite que la población beneficiaria de las mismas acceda a carreras que, por las propias limitaciones de su acceso a la educación, típicamente se encuentran más lejanas de sus posibilidades. Particularmente, las relacionadas con áreas de ciencia tecnología y generación matemáticas (que tienen un impacto a nivel de desarrollo, innovación y de ingresos esperados futuros) así como la relacionadas con ciencias de la salud, que tienen también un impacto a nivel de las comunidades origen de los potenciales beneficiarios de las becas.

En quinto lugar, de acuerdo con estudios realizados por Banco Mundial y la OCDE⁹, el impacto en movilidad social de la educación genera un efecto benéfico para las comunidades y los hogares de las personas beneficiarias este tipo de apoyos. En extremos estadísticos, efecto de los llamados retornos medianos, que se refieren a la prima de ingreso esperado por cada año de educación que se cursa, son más relevantes en términos relativos para las poblaciones de menor nivel de ingreso, en condiciones más vulnerables, que son precisamente los grupos a los que se está atendiendo con el programa de becas. Este efecto no solamente alcanza a aquellos que terminen la carrera de acuerdo con las investigaciones realizadas por distintos organismos. Por supuesto, se pretende que a través de distintos mecanismos se generen condiciones que posibiliten que los beneficiarios de los programas de becas tengan una esperanza de eficiencia terminal superior al promedio existente en México para grupos sociales similares.

En el agregado, este programa generará un efecto benéfico exponencial por la acumulación de ingresados en el tiempo, que irá creciendo en la medida en que el programa de becas disponibles anuales aumente y que los egresados se incorporen al mercado laboral, sumado al efecto ya mencionado incluso para aquellos que no terminen sus estudios. Todo lo anterior tendrá un impacto de suma relevancia para los individuos, los hogares y las comunidades a los que pertenecen los beneficiarios actuales y futuros del programa abonando a mejorar las condiciones esperadas de movilidad social de los grupos que en México más lo requieren.

Estudios muestran que cualquier individuo que alcance un mayor nivel de educación tendrá a percibir un ingreso más elevado, estableciendo así la relación causal entre escolaridad e ingreso¹⁰. Esto se puede mostrar con las funciones de ingreso o ecuación de Mincer.¹¹ En este sentido, y basada en esta misma ecuación, el *Programa de Becas de licenciatura de Fibra Educa* habrá impactado de manera positiva a todos ellos que, al cierre de 2030 hayan egresado de las carreras, dando un total de 2,780 personas quienes se estima que contarán con ingresos por lo menos 88% más altos que personas sin educación superior, como

⁸ [201116_UNW_Programa de Segunda oportunidad educativa y aprendizaje vocacional \(2\).pdf](#)

⁹ OECD. (2018). Nota País - Equidad en la Educación: superar las barreras a la movilidad social

¹⁰ Macías y Amarillas (2016), "La función de ingresos minceriana y el impacto de la educación en el ingreso de la zona metropolitana de la laguna", 21° Encuentro Nacional sobre Desarrollo Regional en México.

¹¹ Freire Seoane, "Las ecuaciones de Mincer y las tasas de rendimiento de la educación en Galicia", Observatorio Ocupacional de la Universidad de A Coruña.

se muestra a continuación, y tendrán movilidad social, al pasar del decil VI decil al VIII¹², e incluso al IX para aquellos que aprovecharon la instrucción del idioma inglés.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Prima Salarial adicional estimada
Nuevos ingresos	745	236	174	435	382	340	575	554	505	722	
Deserciones	136	23	158	94	86	84	85	88	84	87	
Egresos	0	0	0	324	279	239	472	448	402	616	
Matrícula	609	822	838	855	872	889	907	925	944	963	
Deserción acumulada	136	159	317	411	497	581	666	754	838	925	29%
Egresos acumulados	0	0	0	324	603	842	1314	1762	2164	2780	88%

- **Matrícula:** Matrícula periodo anterior más Nuevos Ingresos menos Deserciones menos Egresos.
- **Nuevos Ingresos:** Estudiantes que ingresan cada año.
- **Deserciones:** Estudiantes que abandonan sus estudios en el transcurso de la carrera.
- **Egresos:** Estudiantes que concluyen sus estudios satisfactoriamente.
- **Deserción acumulada:** Total de deserciones al cierre de cada año.
- **Egresos acumulados:** Total de egresos al cierre de cada año.

Por otro lado, basándonos en que el 70% de las becas del programa son dirigidas a mujeres, las personas egresadas también conservan esa distribución lo cual conlleva un impacto mayor dado que, “es más probable que una mujer invierta sus ganancias en su familia y eduque de mejor manera a sus hijos lo que contribuye a mejorar las tasas de educación, el crecimiento económico y el desarrollo a largo plazo”.¹³

Finalmente, 925 estudiantes que potencialmente habrían desertado durante el transcurso de la carrera también serían beneficiados de forma indirecta, ya que de acuerdo con la ecuación de Mincer, al contar con un mayor nivel de educación tendrán ingresos más elevados, aproximadamente de un tercio de lo que un egresado percibiría.

La importancia del Programa se centra en que, pese a los esfuerzos realizados en el país para ampliar la cobertura educativa, estos no han sido suficientes para la cantidad de demanda de jóvenes que quieren ingresar al nivel superior¹⁴ y la inversión en ese rubro no ha mostrado un avance importante. Aún hay un largo camino por recorrer ante el atraso comparado con los referentes internacionales.

En términos estadísticos, algunos indicadores relevantes se detallan a continuación:

En 10 años (2008 – 2018), el aprovechamiento en la educación superior entre personas mexicanas de 25 a 34 años subió de 16% a 23%, cifra aún debajo del promedio de la OCDE que es de 44%¹⁵. Como en la mayoría de los países de la OCDE, los jóvenes adultos con educación superior (25 a 34 años) tienen una tasa de empleo más alta (81%), que aquellos que cuentan con educación media superior (71%). No obstante, dicha tasa de empleo de jóvenes graduados de licenciatura (81%) es ligeramente inferior al promedio de la OCDE (83%), y para los de maestría es de 85% mientras que el promedio de la OCDE es de 87%. Además,

¹² Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2020 del INEGI.

¹³ https://www.bhp.com/es/-/media/project/bhp1ip/bhp-com-en/documents/sustainability/communities/bhp-foundation/education-equity/201116_unw_programa-de-segunda-oportunidad-educativa-y-aprendizaje-vocacional.pdf

¹⁴ De acuerdo con las series cíclicas del Portal de Estadística Universitaria por la UNAM, la demanda para el ingreso a la licenciatura en 2021-2022 fue de 248,621 jóvenes donde sólo 57,818 fueron aceptados demostrando una tasa de rechazo de más del 76% lo que se traduce en que 190,803 jóvenes se quedan sin la oportunidad de ingresar a la Institución. Recuperado de https://www.estadistica.unam.mx/series_inst/.

¹⁵ OECD.(2019). *Education at a Glance: OECD Indicadores*. Recuperado de https://www.oecd.org/education/education-at-a-glance/EAG2019_CN_MEX_Spanish.pdf

Los graduados de programas técnico superior universitario tienen una tasa de empleo de 79%, por debajo del promedio de la OCDE (84%). Los datos anteriores indican que contar con educación superior conduce a mejores resultados en el mercado laboral.

Aunado a esto, en México, el monto de ingresos de los trabajadores con educación superior es la segunda más alta entre los países de la OCDE, después de Chile. Los trabajadores jóvenes con educación superior pueden esperar ganar hasta 78% más que sus pares con sólo educación media superior. En el caso de las mujeres con educación superior, éstas se benefician mucho menos: en promedio ganan 66% neto del impuesto sobre la renta, con respecto a sus homólogos masculinos, esta es la brecha de género más amplia en los países de la OCDE, muy por debajo del promedio de (75%). En contraste, la brecha en los países con mejor desempeño para los que se dispone de datos es de 86% en Bélgica y 97% en Costa Rica.

A diferencia de la mayoría de los países de la OCDE, los hombres de 25 a 64 años tienen más probabilidad de tener educación superior que las mujeres del mismo grupo. Aunque, este patrón ha sido revertido en las generaciones más jóvenes, ya que la eficiencia terminal de las mujeres de 25 a 34 años es un 4% más alto que su contraparte masculina. En promedio, en los países de la OCDE, la eficiencia terminal de las mujeres en este grupo de edad es 32% más alta que la de los hombres¹⁶.

Por otro lado, los hogares cubren el 31% del gasto en el nivel superior (promedio de la OCDE, 23%), y 19% del gasto a nivel primaria, secundaria y media superior (promedio OCDE de 8%). La principal fuente de financiamiento público de educación superior es el gobierno central y las transferencias entre los diferentes niveles de gobierno. Las brechas educativas entre las personas con nivel de ingresos altos y bajos se ampliaron como resultado de la política educativa federal y la pandemia; también se ha visto afectada por la disminución o eliminación de muchos de los programas federales que financiaba la Secretaría de Educación Pública (SEP). Estos factores indican como cambió el panorama de la política educativa en México¹⁷.

Por lo cual, no existe una fórmula de financiamiento común que cubra a todas las universidades públicas, y el gasto público por estudiante varía ampliamente en los estados, regiones e instituciones.

La crisis global derivada de la pandemia y todas sus consecuencias educativas han configurado las tendencias que serán protagonistas durante este año, y seguramente también en los siguientes. Previo a la pandemia, los mexicanos alcanzaban los 8.8 años de escolaridad equivalentes a secundaria completa, sin embargo, las clases virtuales y la deserción escolar podrían hacer que el indicador disminuya 1.8 años, es decir, hasta el primer año de secundaria, de acuerdo con un informe de la organización apoyado en datos del Banco Mundial¹⁸.

Metodología del KPI 1:

Las becas cubren el 100% de colegiatura e inscripción para una carrera de nivel superior en alguna de las universidades participantes. Adicionalmente, con el fin de apoyar las condiciones de desarrollo profesional y favorecer sus condiciones de empleabilidad futura¹⁹, cada beca tiene incorporada también una beca

¹⁶ https://www.oecd.org/education/education-at-a-glance/EAG2019_CN_MEX_Spanish.pdf

¹⁷ OECD.(2019). *Education at a Glance: OECD Indicadores*. Recuperado de https://www.oecd.org/education/education-at-a-glance/EAG2019_CN_MEX_Spanish.pdf

¹⁸IMCO (2021). Educación en pandemia: los riesgos de las clases a distancia. Recuperado de: https://imco.org.mx/wp-content/uploads/2021/06/20210602_Educacio%CC%81n-en-pandemia_Documento.pdf

¹⁹De acuerdo con la revista FORBES México, quienes tienen un manejo avanzado en el idioma inglés pueden incrementar su remuneración hasta 3.9% más en comparación con los colaboradores que no lo hablan o lo tienen nivel básico: <https://www.forbes.com.mx/dominar-el-ingles-incrementa-hasta-casi-cuatro-veces-el-salario-de-un-trabajador/>

online para el estudio del idioma inglés (con apoyo de otra empresa que actualmente es inquilina de algunos de los inmuebles de Fibra Educa, Quick Learning²⁰). Adicionalmente, los beneficiarios tienen acceso a una herramienta de apoyo a su bienestar emocional en conjunto con su educación.

Con el propósito de maximizar el impacto de este Programa, se establecieron como criterios generales de otorgamiento de las becas los siguientes:

1. Al menos el 85% de las becas serán otorgadas a beneficiarios que provengan de los niveles socioeconómicos de menor ingreso
2. Para contribuir a la disminución de la inequidad de género en el acceso a la educación superior y brecha de participación laboral, por lo menos un 70% de las becas serán otorgadas preferentemente a mujeres, lo que significa que en condiciones iguales se preferirá beneficiar a mujeres hasta en un 70% de las becas considerando la brecha social, económica y de género a las que se enfrenta para que puedan acceder a la educación.
3. Con el propósito de provocar que la educación tenga un mayor impacto de jóvenes que estén preparados para los futuros cambios tecnológicos y de inteligencia artificial en el mercado laboral, se tiene como objetivo que el 35% de las becas sean otorgadas para estudios relacionados con áreas denominadas STEM (ciencia, tecnologías, ingenierías y matemáticas), así como 15% orientadas a ciencias de la salud, para incidir sobre la creación de profesionales que atiendan los crecientes problemas de salud que enfrenta nuestro país
4. Se tiene como objetivo que, el 15% de las becas, preferentemente, se dirijan hacia personas que por distintos factores se encuentran en mayores niveles de vulnerabilidad social y económica²¹.

Para medir la distribución de las becas otorgadas, se utilizó la clasificación de la asociación mexicana de agencias de inteligencia de mercado y opinión (Amai)²². Al cierre de 2022, la distribución del programa era la siguiente:

Nivel Socioeconómico		Alumnos Reportados	Distribución (%)	Distribución Acumulada (%)
E/D	Bajo	490	60%	62%
D+	Medio Bajo	217	26%	86%
C-	Medio	103	13%	99%
C	Medio Alto	12	1%	100%
Total		822	100%	

El programa se fondea de 2 vertientes:

²⁰ https://www.quicklearning.com/?gclid=EA1a1QobChMlofTdzu7e_gIVOSWtBh1-ywPYEAYASAAEgIG0fD_BwE

²¹ La vulnerabilidad social se refiere a los estudiantes que forman parte de población vulnerable (es decir, mujeres, mujeres embarazadas, discapacitados, migrantes, entre otros.). Se entiende por vulnerabilidad económica a los estudiantes que por causas externas han tenido un impacto o cambio en sus vidas y que no tienen la fuerza para enfrentarlo (por ejemplo, a raíz de la pandemia del COVID-19).

²² <https://www.amai.org/NSE/index.php?queVeo=preguntas>

- La primera, con un porcentaje de los ingresos anuales proyectados por concepto de rentas para FIBRA EDUCA que son donados a una de las instituciones educativas participantes en los servicios educativos.
- La segunda, se traduce en el acuerdo con los inquilinos operadores de servicios educativos de los inmuebles de FIBRA EDUCA, para que contribuyan en especie *pari passu*, a través del otorgamiento de becas educativas sobre sus servicios. De esta manera, por cada peso que destine la Fundación Fibra Educa, proveniente de los recursos aportados por la FIBRA, los inquilinos se comprometen a aportar un peso en servicios educativos no sólo en aquellos inmuebles propiedad de FIBRA EDUCA, sino en todas y cada una de sus instalaciones educativas.

Desempeño Histórico KPI 1

Becas Otorgadas	2021	2022
	609	822 ²³

KPI 2: Área Bruta Rentable (ABR) certificada como sostenible

El KPI se calculará como el ABR certificado bajo certificación EDGE o en su caso algún otro de los esquemas de certificación posibles y elegibles (tales como LEED o BOMA Best), respecto de una parte del ABR total reportado al 4T2022, equivalente a los metros cuadrados totales de construcción de los inmuebles que conforman el portafolio de Fibra Educa.

Alineación a los ODS



Racional KPI 2

Según datos la International Finance Corporation (IFC), los edificios en México consumieron alrededor del 20% de la energía total generada en 2019 y ese consumo ha ido en aumento desde principios de la década de 2000²⁴. Aunado a lo anterior, se estima que los edificios son responsables del 30 al 40% de las emisiones totales de las ciudades; y para lograr el objetivo de la COP21 hacia 2050, las emisiones de los edificios disminuir entre un 80 y un 90% en relación con los niveles actuales²⁵. En consecuencia, los edificios verdes o ecológicos juegan un papel fundamental en el crecimiento y fomento de la economía baja en carbono. Al 2020 en México la penetración del mercado de Edificios Ecológicos certificados fue de alrededor del 5%²⁶ y los edificios certificados se ubicaron principalmente en el sector no residencial.

Con el fin de seguir las mejores prácticas internacionales y con el objetivo de contribuir al logro de los objetivos planteados por el Acuerdo de París y la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de la ONU,

²³ A partir del año 2022 se obtuvo una verificación de un tercero independiente sobre el número de becas alcanzadas

²⁴ IFC: Mexico Green Building Market Maturity Snapshot 2020

²⁵ <https://www.deloitte.com/global/en/Industries/government-public/perspectives/urban-future-with-a-purpose/smart-and-sustainable-buildings-and-infrastructure.html>

²⁶ Los cálculos de IFC consideran el sector de la construcción formal. El dato cubre el área de piso certificada EDGE, LEED y BOMA dividida por la nueva construcción estimada para el sector formal, para el año calendario 2020. Puede haber una demora entre la certificación y la finalización de un edificio. No considera los programas de EcoCasa ni INFONAVIT

FIBRA EDUCA está comprometida con la certificación de edificios ecológicos, alineándonos a nuestra estrategia de sostenibilidad y a nuestro modelo de negocio.

En México existen las siguientes tres certificaciones ambientales de escala internacional activa:

EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies): es un estándar y un sistema de certificación internacional para edificios ecológicos. Creada por la IFC, un miembro del Grupo Banco Mundial. EDGE se enfoca en la optimización de los diseños, para así lograr ahorros mínimos del 20% en energía, agua y energía incorporada en los materiales de los proyectos en su nivel Certified, incrementándose a lograr ahorros de por lo menos un 40% en energía en el sitio en su nivel Advanced.²⁷

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design): es un sistema de certificación creado por el Consejo de Edificación Sustentable de Estados Unidos (U.S. Green Building Council). A través de un sistema de sumatoria de puntos, donde prerrequisitos obligatorios (que no dan puntos) y créditos (opcionales) permiten alcanzar uno de los cuatro niveles de certificación posibles (LEED Certified, LEED Silver, LEED Gold y LEED Platinum).

BOMA Best: certificación para edificios sustentables gestionada por la Asociación de dueños y Administradores de Inmuebles (BOMA, por sus siglas en inglés) de Canadá. La certificación cuenta con requisitos denominados BEST Practices. El puntaje y nivel de certificación se obtienen a partir de un cuestionario con implementaciones de mejora continua (Certified Bronze, Certified Silver, Certified Gold, Certified Platinum).

Metodología del KPI 2:

Fibra Educa definirá el KPI como el porcentaje de ABR certificado sostenible como EDGE o en su caso algún otro de los esquemas de certificación elegibles, del total de ABR de la FIBRA al cierre de cuarto trimestre de 2022 de 538,382 M2. Para dicho objetivo, el 50% de nuestra meta del 30% será en el nivel EDGE Advanced. En cuanto a las otras certificaciones, si bien no nos comprometemos un nivel mínimo, en caso de optar por ellas en alguno de los inmuebles del portafolio, se buscará hacer las inversiones necesarias para llegar a niveles de certificación ambiciosos.

Los inquilinos de FIBRA EDUCA arriendan el 100% de los m2 de construcción de nuestros inmuebles sin excluir ningún área de ellos; por lo en cada caso, el ABR es igual al área total de construcción.

La adquisición o venta de cualquier inmueble tendrá un efecto neutral sobre el cálculo del KPI 2, dado que se está tomando el ABR total al cierre del 4T2022.

Desempeño Histórico KPI 2

ABR Certificada como Sostenible	2021	2022
	0%	3.1% ²⁸

²⁷ <https://edgebuildings.com/edge-excellence-in-design-for-greater-efficiencies-es/>

²⁸ En 2022 se comenzó el proceso de certificación, ese año se certificaron cuatro inmuebles bajo el esquema EDGE: Unidep Hermosillo, Unidep Tijuana, Unidep Culiacán y Unidep Torreón; tres de estos lograron el nivel EDGE Advance: <https://edgebuildings.com/project-studies/?lang=es>

KPI 3: Consumo Energético Proveniente de Fuentes Renovables

Comprometidos con los objetivos del Acuerdo de París, en Fibra Educa nos hemos planteado el objetivo al 2030 de migrar hacia el uso de fuentes de energía renovable para así disminuir nuestras emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), contribuyendo 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.

Alineación a los ODS



Racional KPI 3:

Comprometidos con uno de los temas más materiales identificados a través de nuestro análisis de materialidad, el de Energía y Emisiones, así como con los ODS 7 y 11 de la agenda 2030 de la ONU en Fibra EDUCA queremos fomentar el uso de energías renovables para así reducir nuestra huella de carbono. Esto lo pretendemos hacer a través de la instalación de paneles solares en nuestros inmuebles que pertenecen a nuestro alcance 3, integrado por las emisiones indirectas generadas por nuestros inquilinos las cuales provienen de su consumo energético y su consumo de gas LP al 2022 en uno de nuestros inmuebles y comprenden el 88.36% de nuestras emisiones de CO₂ totales al cierre del 2022.

Metodología del KPI 3:

El KPI se calculará como el porcentaje de consumo energético proveniente de fuentes renovables (paneles solares) sobre el consumo total de la fibra, tomando como año base el consumo energético de 2022 de 3,198,967 KWh.

III. Calibración de Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad

KPI 1: Otorgamiento de Becas

SPTs	872 becas activas para el año 2025 (+263 estudiantes vs. 2021) 907 becas activas para el año 2027 (+298 estudiantes vs. 2021) 963 becas activas para el año 2030 (+354 estudiantes vs. 2021)
Línea base	609 becas activas en 2021
Acciones para apoyar el logro de los SPTs	Para incrementar las posibilidades de permanencia y la conclusión de los estudios, se han establecido una serie de mecanismos complementarios de apoyo: <ul style="list-style-type: none"> • Programa de mentoría • Programa de asesorías • Orientación en desarrollo profesional

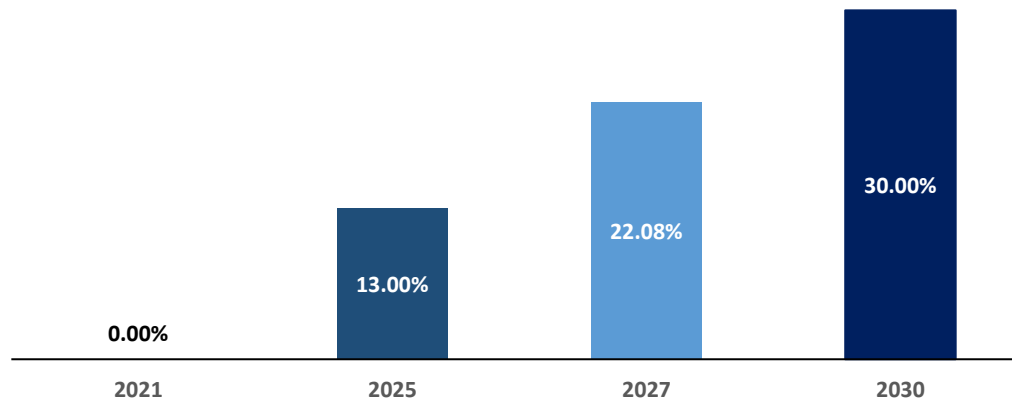
- Sesiones virtuales con especialistas que le brinden al becario herramientas para su inserción al mercado laboral
- Desarrollo de vínculos profesionales y redes de trabajo
- Apoyo a salud mental a través de difusión de sesiones de terapia con el fin de aminorar efectos negativos de situaciones adversas en los hogares
- Redes de apoyo adicionales con red de aliados que sumen beneficios de servicios educativos.



KPI 2: Área Bruta Rentable (ABR) certificada como sostenible

SPTs	13% del ABR en 2025 22.08% del ABR en 2027 30% del ABR en 2030 (50% de este certificado con el nivel EDGE Advanced)
Línea base	0% en 2021
Acciones para el logro de los SPTs	Se trabajará de la mano con expertos verificadores y auditores, haciendo las inversiones y adecuaciones necesarias en los inmuebles hasta lograr la certificación. Los pasos para seguir para la Certificación (Etapas) son 3: <ul style="list-style-type: none"> • Factibilidad y Diagnóstico; • Asesoramiento e Implementación; • Auditoría

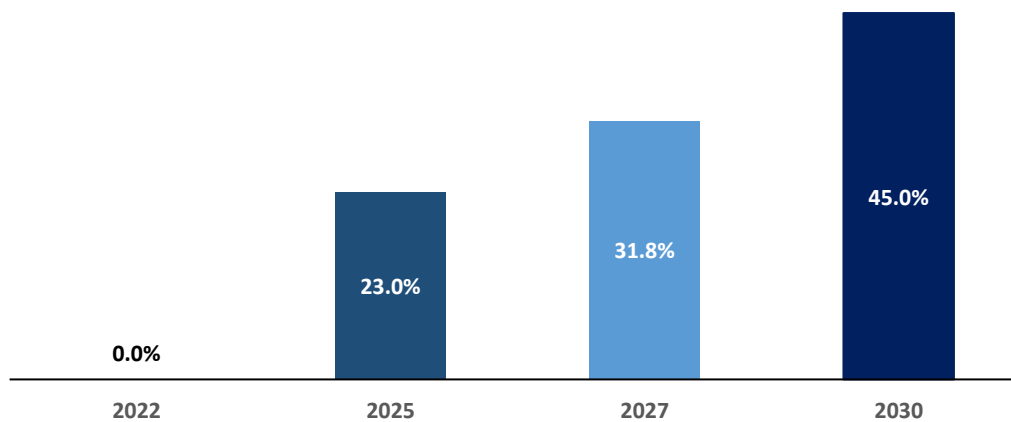
Area Bruta Rentable (ABR) Certificada



KPI 3: Consumo Energético Proveniente de Fuentes Renovables

SPTs²⁹	23% del consumo energético para 2025 31.8% del consumo energético para 2027 45% del consumo energético para 2030
Línea base	0% en 2022
Acciones para apoyar el logro de los SPTs	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación de paneles solares en todos nuestros inmuebles

Consumo Energético Proveniente de Fuentes Renovables



²⁹ Los objetivos planteados son mínimos y se podrían presentar picos de energía puesto que la generación solar depende de variaciones climáticas o meteorológicas

IV. Características Financieras

Los Instrumentos de Fibra Educa tendrán sus características financieras vinculadas a alguno o todos los KPI y su respectivo SPT, como se define en el Marco, lo que resultará en ajustes financieros o ajustes en la estructura. Los SPT seleccionados se probarán en sus respectivas fechas de observación, en las cuales se activará un ajuste financiero en forma de incremento y/o reducción en el margen. El monto del ajuste financiero relevante y la fecha de observación, así como el KPI(s) y respectivo SPT(s) vinculados a la estructura, se especificarán en la documentación respectiva de la transacción específica.

Los recursos obtenidos a través de cualquier Instrumento vinculado a la sostenibilidad serán utilizados para usos corporativos generales, salvo que se establezca de otra manera en los documentos específicos de cada Instrumento.

Si por cualquier motivo, el nivel de rendimiento del KPI frente al 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 el incremento en margen correspondiente.

Recálculos de línea de base

Las líneas base podrían reevaluarse como resultado de cambios estructurales significativo en FIBRA Educa, como resultado de desinversiones o adquisiciones, o por cambios regulatorios materiales. Cualquier reevaluación será comunicada en nuestros informes anuales de sostenibilidad.

V. Reporteo

Fibra Educa publicará anualmente en su sitio web www.fibraeduca.com información relacionada con el desempeño de los SPTs de los respectivos KPIs que incluirá:

- Información sobre el rendimiento del KPI seleccionado;
- Verificación por un tercero independiente donde se describa el desempeño de los KPI en comparación con los SPT;
- Cualquier otra información relevante que permita a los inversores monitorear el progreso de los SPT.

La información también puede incluir, cuando sea posible y factible:

- Explicación cualitativa o cuantitativa de la contribución de los principales factores, incluidas las adquisiciones de activos o las actividades de desinversión, detrás de la evolución del rendimiento/KPI de forma anual;
- Una explicación cualitativa o cuantitativa de los impactos positivos de sostenibilidad de la mejora del desempeño;
- Cualquier reevaluación del KPI y/o reformulación de los SPT y/o ajustes proforma de las líneas de base o alcance del KPI.

VI. Verificación Externa

Previo a la transacción

Fibra Educa obtendrá y pondrá a disposición del público una Opinión de Segunda Parte (SPO) de Moody's ESG Solutions sobre las características de sostenibilidad del Marco, así como sobre la alineación con el Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad 2021 y los Principios de los Créditos Vinculados a la Sostenibilidad 2023.

Posterior a la transacción

Anualmente, y para cualquier fecha/período relevante para evaluar el desencadenante del desempeño de los SPT, Fibra Educa buscará una verificación independiente y externa del nivel de desempeño para el KPI establecido por un revisor externo calificado con experiencia relevante. La verificación se realizará en forma de "Garantía Limitada". La verificación del rendimiento se pondrá a disposición del público en nuestro sitio web www.fibraeduca.com.

Aviso Legal

El material que a continuación se presenta, contiene cierta información general a la fecha respecto a Fibra Educa. Fibra Educa es un contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/3277 (según el mismo ha sido modificado, el "Fideicomiso"), celebrado el 19 de septiembre de 2017 entre Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (el "Fiduciario"), como Fiduciario, Grupo Nagoin, S.A. de C.V. (el "Fideicomitente"), como Fideicomitente y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Representante Común"), como Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (los "Tenedores"). La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe representación o garantía alguna, expresa o implícita, respecto a la exactitud, la imparcialidad o la integridad de esta información.

Este marco de financiamientos vinculados a la sostenibilidad de Fibra Educa (el "Marco") no constituye ni forma parte de, y no debe interpretarse como, ninguna oferta o invitación para vender o emitir, ni ninguna solicitud de oferta para comprar o suscribir, ningún valor de Fibra Educa.

La información y opiniones contenidas en este Marco son consideradas a la fecha de este y están sujetas a cambios sin previo aviso. El Marco representa las políticas e intenciones actuales de Fibra Educa, las cuales están sujetas a cambios sin previo aviso y no pretende crear relaciones legales, derechos u obligaciones. Este Marco pretende proveer información general no exhaustiva. Este Marco puede contener o incorporar por referencia información pública no verificada, aprobada o avalada por Fibra Educa y, por lo tanto, no constituye ninguna declaración, representación, garantía u obligación, expresa o tácita y Fibra Educa no asume ninguna responsabilidad con respecto a la exactitud, el contenido completo, razonabilidad o confiabilidad de dicha información.

Las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en este Marco reflejan convicciones, suposiciones y expectativas sobre el desempeño futuro de Fibra Educa bajo la información con la que se dispone actualmente. La materialización y exactitud de esas convicciones, suposiciones y expectativas podrían cambiar como resultado de diversos eventos o factores, muchos de los cuales no son e incluso no pueden ser del conocimiento de Fibra Educa.

Cada inversionista potencial de los bonos u otro instrumento debe determinar por sí mismo la relevancia de la información contenida en el Marco a la que se hace referencia en el mismo o en la documentación relevante para los bonos u otros instrumentos, y su inversión en dichos instrumentos debe basarse en la investigación que considere necesaria. Este Marco no crea ninguna obligación legalmente exigible contra cargo de Fibra Educa. El incumplimiento de cualquiera de los términos de este Marco, incluido, entre otros, el incumplimiento de los objetivos o metas de sostenibilidad establecidos en el presente, no constituirá un evento de incumplimiento o incumplimiento de las obligaciones contractuales en virtud de los términos y condiciones de dichos instrumentos vinculados a la sostenibilidad. Este Marco no pretende ser y no debe ser interpretado como un asesoramiento legal o financiero.

Este documento y su contenido son propiedad de Fibra Educa y no puede ser reproducido o difundido en todo o en parte sin el consentimiento previo por escrito de esta última.