

Nivel Sustentable

FUNO Bono Sustentable HR XB 1+

Contactos

Luisa Adame

Subdirectora de Finanzas Públicas
Analista Responsable
luisa.adame@hrratings.com

Roberto Soto

Director de Finanzas Públicas /
Infraestructura
roberto.soto@hrratings.com

Roberto Ballínez

Director Ejecutivo Senior de Finanzas
Públicas / Infraestructura
roberto.ballinez@hrratings.com

Nivel Sustentable



HR XB 1+
may-21

El nivel sustentable contenido en el presente documento es de carácter privado, y tendrá vigencia de un año contado a partir de la fecha indicada en este documento; transcurrido dicho periodo, el nivel sustentable perderá su validez. No obstante, este nivel sustentable se encuentra sujeto a que HR Ratings cuente con la información periódica necesaria solicitada para su seguimiento, y el nivel sustentable se podrá modificar con anterioridad al periodo de vencimiento como resultado de la revisión a la información periódica presentada y/o por la existencia de algún evento relevante que impacte a los supuestos, o a las consideraciones utilizadas.

HR Ratings asignó el nivel de HR XB 1+ para el Bono Sustentable de FUNO

El nivel sustentable de HR XB 1+ para la posible emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (los CEBURS y/o el Bono Sustentable) que pretende colocar FUNO¹ es resultado de la evaluación del Marco de Referencia de Bonos Sustentables de FUNO (el Marco de Referencia), bajo el cual se emitiría el Bono Sustentable. Lo anterior considera el análisis medioambiental y social del portafolio de los proyectos que FUNO tiene planeado elegir y que podrían ser elegidos para financiar o refinanciar de acuerdo con los criterios establecidos en los Green Bond Principles (GBP) y Social Bond Principles (SBP). Por otra parte, HR Ratings revisó que los procesos de uso, gestión, asignación y reporte de los recursos provenientes de la futura colocación de los CEBURS estén alineados a estos principios, los cuales son fundamentales en nuestros criterios de evaluación de bonos sustentables.

Los aspectos más importantes sobre los que se basa nuestra segunda opinión son:

- **Objetivos de Sostenibilidad de FUNO 2020-2030.** FUNO se propuso lograr: a) reducir su intensidad en el consumo de energía en 20% para 2030; b) reducir la intensidad hídrica anual acumulado en un 30% para 2030; c) tener desperdicio cero en todas sus propiedades para 2030; d) reducir su Huella de Carbón en 20% para 2030; e) tener al menos 5% de la plantilla de FUNO con personas de grupos objetivo; entre otras.
- **Uso de recursos.** Los recursos provenientes de la colocación de los CEBURS de FUNO podrán ser dirigidos a financiar o refinanciar proyectos actuales o futuros que estén relacionados con eficiencia energética, energías limpias, infraestructura sustentable, salud y bienestar y apoyos de las PYMEs y negocios dirigidos por mujeres. De acuerdo con FUNO, la mayoría de los recursos serán asignados al refinanciamiento de la emisión FUNO 17-2, misma que en su momento se utilizó para la adquisición y desarrollo de propiedades que cuentan con la distinción LEED Oro, así como para proyectos de eficiencia energética. Asimismo, un menor porcentaje de los recursos serán utilizados para proyectos de prevención de la propagación de COVID-19 y apoyos dirigidos a PYMEs afectados por la pandemia o por fenómenos naturales.
- **Análisis ambiental.** De acuerdo con información proporcionada por FUNO y su Marco de Referencia, HR Ratings considera que los Proyectos Elegibles cumplen con buenos niveles de beneficios ambientales. Estos proyectos representan un esfuerzo en la disminución de Gases de Efecto Invernadero (GEI) por parte del emisor. Además, también se considera que los proyectos se localizan en México, país que está evolucionando hacia una economía sustentable.
- **Análisis social.** Por otro lado, considerando la crisis económica y el riesgo de salud causado por la pandemia COVID-19, HR Ratings considera que los Proyectos Elegibles especificados en el Marco de Referencia cumplen con buenos niveles de beneficios sociales. Estos proyectos representan un paso esencial en la disminución de la propagación del virus, así como un apoyo a los negocios que se han visto fuertemente afectados por la pandemia. Asimismo, se especifican proyectos para la detección temprana de enfermedades como el cáncer de mama y de próstata.

¹ Banco Actinver, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como fiduciario del Fideicomiso 1401 (FUNO y/o el Fideicomiso y/o el Emisor).

- Cumplimiento de los GBP y SBP.** Considerando el Marco de Referencia, al cumplimiento de este con los GBP y los SBP se le asignó la etiqueta de “Muy Bien” para las siguientes categorías: i) *Uso de los Recursos*, ii) *Proceso para la evaluación y selección de Proyectos* y; iv) *Presentación de Informes*. Por otro lado, se asignó la etiqueta de “Suficiente” para la categoría iii) *Administración de los recursos*. Lo anterior debido a que no se cuenta con un fideicomiso específico o algún mecanismo externo de administración o fuente de pago, por lo que la administración de los recursos depende, en gran medida, de la voluntad y capacidad administrativa de FUNO. Por lo tanto, de acuerdo con nuestros criterios de evaluación, el nivel sustentable contiene el signo “+”. Este signo representa un mejor cumplimiento con los principios internacionales de Bonos Verdes y Bonos Sociales, dentro del mismo rango del nivel sustentable.

Criterios establecidos en los GBP y SBP			
Criterio	Muy Bien	Bien	Suficiente
Uso de Recursos	1	0	0
Proceso para la Evaluación y Selección de Proyectos	1	0	0
Administración de Recursos	0	0	1
Presentación de Informes	1	0	0
Puntuación	3	0	1

Fuente: HR Ratings con base en los GBP, SBP e información entregada por FUNO.

- Emisión de los CEBURS.** De acuerdo con información preliminar, FUNO emitirá los CEBURS en el mercado de deuda nacional por un monto de hasta P\$11,500 millones. Los recursos netos obtenidos de los CEBURS se utilizarán para lo siguiente: i) alrededor de P\$7,506 millones serán destinados para realizar el pago anticipado de la emisión con clave de pizarra FUNO 17-2, misma que en su momento se utilizó para financiar o refinanciar, total o parcialmente, proyectos elegibles de acuerdo con el Marco de Referencia y; ii) el monto restante será destinado para usos corporativos vinculados al Marco de Referencia.

Es importante mencionar que la evaluación del Bono Sustentable y su nivel no son una calificación crediticia y, por lo tanto, no son un comentario sobre la calidad crediticia de la futura emisión o emisiones. El propósito de la evaluación del Bono Sustentable es evaluar el impacto ambiental y social de los proyectos. El nivel de Bonos Sustentables de HR XB 1+ fue asignado con base en la información enviada por FUNO y solo considera la información enviada hasta la fecha del presente documento. Cualquier desviación en los proyectos seleccionados para financiar o refinanciar con recursos de los CEBURS, así como en el cumplimiento de los GBP y SBP, puede resultar en un Nivel de Bono Sustentable diferente o incluso en la no consideración de la Emisión como Bono Sustentable. HR Ratings monitoreará el desempeño ambiental y social de los proyectos y el cumplimiento de FUNO con el Marco de Referencia, siempre y cuando éste lo solicite.

Principales Factores Considerados

El nivel sustentable HR XB 1+ fue determinado basándonos en información enviada por el Emisor y solo se considera información relevante con corte a la fecha en la que se emite el presente reporte. Cualquier desviación en la asignación de los recursos provenientes del Bono Sustentable, en relación con los proyectos seleccionados para financiar o refinanciar, podría resultar en un nivel sustentable diferente al determinado en esta evaluación, o incluso, podrían no ser considerado como bono sustentable. HR Ratings podrá monitorear la asignación o resguardo de los recursos provenientes de los CEBURS, siempre y cuando FUNO lo solicite.

Algunos de los aspectos más relevantes para el análisis ambiental y social son:

- Alineado a los objetivos sustentables que FUNO se propuso alcanzar, el Fideicomiso pretende emitir los CEBURS en el mercado de deuda nacional. La oferta de estos CEBURS se planea realizar por un monto de hasta P\$11,500 millones, con un plazo mínimo aproximado de 10 años. El nivel sustentable determinado a los CEBURS es de HR XB 1+ considerando el plazo de hasta 10 años. En caso de que el plazo sea mayor al mencionado, HR Ratings evaluará, principalmente, si el impacto y los beneficios ambientales y sociales serían los mismos a los planteados en el plazo mencionado. Por último, el impacto ambiental y social del portafolio de proyectos propuesto por el emisor podría variar en función del plazo de los CEBURS.
- Considerando los proyectos ambientales, los recursos provenientes de los CEBURS podrán financiar o refinanciar proyectos que cumplan con las Categorías Elegibles de: Eficiencia Energética; Infraestructura Sustentable y de Gestión Sostenible del Agua y Aguas Residuales. De acuerdo con el listado de Proyectos Elegibles proporcionado por FUNO los recursos serán destinados, inicialmente, a las dos primeras categorías. La mayoría de los recursos serán asignados al refinanciamiento de adquisiciones y desarrollos de propiedades que cuentan con la certificación LEED Oro. Asimismo, un menor porcentaje de los recursos serán utilizados para el refinanciamiento de proyectos relacionados con mejorar la eficiencia energética de diversas propiedades de FUNO.
- Aunque las propiedades que poseen la certificación LEED Oro muestran una intensidad de energía 23% sobre los criterios del CBI, consideramos que muestran buenos niveles de beneficios ambientales. Además de que los proyectos elegibles estarán en México, país que se encuentra en las primeras etapas de transición hacia una economía sustentable. Por otra parte, también se considera que los proyectos no muestran efectos negativos relevantes.
- Por otro lado, considerando los proyectos sociales los recursos provenientes de los CEBURS podrán financiar o refinanciar proyectos que cumplan con las Categorías Elegibles de: Trabajo Decente y Crecimiento Económico; Salud y Bienestar e Igualdad de Género. De acuerdo con el listado de Proyectos Elegibles, los recursos serán destinados, inicialmente, a las dos primeras categorías. Considerando los recursos destinados a proyectos sociales, la mayoría de los recursos serán destinados a proyectos dirigidos a proveer rentas accesibles a pequeñas y medianas empresas, negocios dirigidos por mujeres, personas con discapacidad o ubicaciones en zonas debajo de la línea de pobreza.

- El Marco de Referencia específica que FUNO preparará reportes anuales cuyo contenido mostrará los detalles de la lista de proyectos que serán refinanciados con los recursos provenientes de los CEBURS, el monto asignado a cada proyecto sustentable y los recursos que todavía no hayan sido asignados a la fecha en la que se presenten estos documentos. FUNO también emitirá un Reporte de Impacto, que será firmado por un tercero externo donde se especificarán diversos indicadores cualitativos y cuantitativos relacionados con el desempeño ambiental y social. Para el impacto medioambiental, HR Ratings sugiere que estos indicadores estén directamente relacionados con los ahorros que se logren en la emisión de CO₂. Además, FUNO emitirá una revisión cuando se cumpla un año de la emisión de los CEBURS, donde se informará sobre la asignación de los recursos y el impacto ambiental y social que estos han tenido. Este reporte también será realizado por un tercero externo a FUNO.
- Los GBP y SBP recomiendan que un tercero externo confirme que el Marco de Referencia del Bono Sustentable está alineado a los GBP y SBP. HR Ratings considera que una opinión de un tercero aporta mayor transparencia al monitoreo técnico y operacional de cada proyecto, además del reporte que FUNO emitirá. Actualmente, el emisor tiene una opinión independiente.
- El análisis de cumplimiento de los GBP y SBP resultó en la asignación de la etiqueta de “Muy Bien” para los tres criterios que incluyen: 1) Uso de los recursos, 2) Proceso de evaluación y selección de proyectos, y 4) Presentación de Informes. Para el tercer criterio, 3) Administración de los recursos, la etiqueta obtenida fue de “Suficiente”. Esto fue consecuencia de que los recursos provenientes de la colocación de los CEBURS no tendrán un fideicomiso específico, por lo que podrían dejar espacio al emisor para usar estos recursos en otros proyectos. Esto llevó a ajustar el nivel sustentable de HR XB 1 con un signo “+”. El análisis considera los Proyectos Elegibles, la eficiencia y transparencia en la asignación y administración de los recursos, el proceso de selección de los Proyectos Elegibles y la calidad que tendrán los reportes que el emisor dará al mercado respecto a cada proyecto y los logros que este ha tenido o tendrá en el futuro.
- Derivado de la pandemia ocasionada por el Coronavirus durante 2020 y 2021, HR Ratings no ha podido visitar ninguna de las propiedades establecidas en el portafolio de proyectos; sin embargo, el emisor envió una lista extensa sobre las características de las construcciones especificadas en el Marco de Referencia de los CEBURS. HR Ratings podría programar futuras visitas para conocer los proyectos y su evolución, independientemente de la información enviada y reportada por FUNO.

Análisis Ambiental y Social de los Proyectos Elegibles

El paso principal para la emisión de un Bono Sustentables es la selección de uno o varios proyectos o activos donde se invertirán los recursos obtenidos de la emisión del Bono, ya sea mediante la financiación o refinanciación. Es importante que estos proyectos contribuyan al desarrollo de una economía resiliente y baja en emisiones de GEI, y que al mismo tiempo esté alineada con la Taxonomía de *Climate Bonds* (CBT). Asimismo, los proyectos sociales deberán cumplir con una o varias metas de los Objetivos de Desarrollo Sustentable (ODS), establecidas en la Agenda 2030.

FUNO es un fideicomiso creado en México que se dedica principalmente a la adquisición, posesión, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de una amplia gama de propiedades en México que incluyen propiedades dedicadas a la industria, comercio al por menor y oficinas. Este fideicomiso se ha propuesto cumplir con una serie de objetivos para el 2030, entre los que están:

- Disminuir su intensidad energética en 20% para el 2030 (kWh/m² ocupado).
- Reducir su intensidad hídrica en 30% para 2030 (m³/ m² ocupado)
- Cero basura en sus propiedades para 2030.
- Reducir en 20% su intensidad de emisiones de GEI para 2030.
- Rehabilitar o mantener 50km de áreas verdes para 2025.
- Incrementar a un millón los metros cuadrados certificados LEED para 2030.
- Cero accidentes para 2030.
- Tener un programa bandera de responsabilidad social implementado en el 100% de los inmuebles para 2028.
- Tener al menos 5% de la plantilla de FUNO con personas objetivo (personas con discapacidad, LGBTQ+, madres y padres solteros, grupos indígenas, migrantes) para 2023.

Esta sección analiza las características específicas de los proyectos que serán refinanciados en términos de sus contribuciones medioambientales y sociales. Los recursos provenientes de las emisiones asociadas al Marco de Referencia de Bonos Sustentables de FUNO podrían ser usados para financiar y/o refinanciar, en todo o en parte, proyectos nuevos o existentes que estén alineados con las Categorías Elegibles que se muestran en la Figura 1. Asimismo, se muestra el ODS asociado a cada categoría.

Figura 1. Categorías Elegibles del Marco de Referencia

 <p>7 ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE</p>	<p>Eficiencia Energética / Energías Limpias</p>
 <p>9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA</p>	<p>Prevención y control de la contaminación / Infraestructura Sustentable / Transporte limpio</p>
 <p>6 AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO</p>	<p>Gestión sostenible del agua y de las aguas residuales</p>
 <p>11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES</p>	<p>Acceso a servicios esenciales</p>
 <p>3 SALUD Y BIENESTAR</p>	
 <p>8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO</p>	<p>Generación de empleo, incluso a través del efecto potencial de la financiación de las PYME y microfinanzas</p>
 <p>5 IGUALDAD DE GÉNERO</p>	<p>Avances socioeconómicos y empoderamiento</p>

Fuente: HR Ratings con información del Marco de Referencia.

HR Ratings considera las categorías de Eficiencia Energética, Infraestructura Sustentable y Gestión del Agua como categorías ambientales. Por otro lado, las categorías de Acceso a Servicios Esenciales; Generación de Empleo y Avances Socioeconómicos y Empoderamiento como categorías sociales. A continuación, se

especifican algunos, sin limitar, de los proyectos elegibles a financiar o refinanciar en los cuales se podrán destinar los recursos de las emisiones asociados al Marco de Referencia:

A) Eficiencia Energética y Energías Limpias

Desarrollo, construcción, adquisición, instalación, operación y actualizaciones de proyectos que reducen el consumo de energía o mejoran la eficiencia de los recursos. Asimismo, construcción, desarrollo, adquisición, mantenimiento y operación de proyectos de energías limpias como la solar, eólica, hidroeléctrica. Los proyectos incluyen, sin limitar, los siguientes:

- i) Proyectos relacionados con la instalación o sustitución de sistemas de calefacción, ventilación, aire acondicionado, refrigeración, iluminación y electricidad.
- ii) Proyectos que permitan el monitoreo y modelado del desempeño energético como el diseño e instalación de controles digitales, sensores o sistemas de información de edificios.
- iii) Proyectos que optimicen la cantidad y el tiempo del consumo de energía para minimizar sobrecargas como diseño e instalación de almacenes de energía, sistemas de medición, redes eléctricas inteligentes y sistemas de control de carga.
- iv) Proyectos de compra de adquisición de energías renovables a terceros que cumplan con los criterios ambientales, sociales y de gobernanza de FUNO.
- v) Generación y/o almacenamiento en sitio de energías renovables.
- vi) Desarrollo de proyectos de energías limpias.

B) Infraestructura Sustentable

Gastos relacionados a proyectos para aumentar la diversificación de residuos de rellenos sanitarios y su reutilización o reciclaje. FUNO se encuentra en proceso de crear su metodología "Zero Waste" con el objetivo de generar cero basura en 2030. Los proyectos son, sin limitar, los siguientes:

- i) Proyectos para mejorar la recuperación de materiales valorizables. Por ejemplo, alianzas con proveedores y organizaciones dedicados al reciclaje de ciertos materiales, así como, una adecuada gestión de residuos desde su punto de origen.
- ii) Proyectos para un destino final apropiado de residuos orgánicos. Por ejemplo, alianzas con organizaciones locales que requieran alimentos en buen estado para alimentar ganado o generar composta.
- iii) Proyectos para la reducción de la generación de basura en proyectos de remodelaciones y/o adaptaciones, dando un adecuado confinamiento a los residuos de construcción mediante proveedores certificados.
- iv) Aumentar el uso de materiales reciclados y/o reutilizables, así como, crear nuevas fuentes de adquisición de materiales sostenibles.

Asimismo, proyectos relacionados con la compra, construcción, desarrollo, operación e inversión en edificios nuevos o existentes del segmento comercial que:

- i) Han logrado, según una evaluación de terceros, estar en el top 15% del desempeño de las emisiones de GEI en su ciudad o;
- ii) Han recibido, o esperan recibir en base a su diseño, planes de construcción y operativos, certificación de acuerdo con estándares ambientales de construcción

(verificados por terceros), como el estándar LEED Oro o Platinum u otros esquemas de certificación equivalentes, como por ejemplo WELL, BOMA o EDGE.

Por último, también se consideran proyectos relacionados a la instalación, mantenimiento y operación de:

- i) Infraestructura para estaciones de carga de vehículos eléctricos.
- ii) Adecuaciones de infraestructura para fomentar accesibilidad a medios de transporte colectivos.
- iii) Adecuación para fomentar la movilidad en bicicletas.

C) Gestión Sostenible del Agua

Proyectos relacionados a la instalación, operación y mantenimiento de plantas de tratamiento de aguas residuales y de sistemas de captación de agua pluvial.

D) Acceso a Servicios Esenciales

Proyectos relacionados a la adaptación de propiedades que permitan la accesibilidad a grupos prioritarios (personas con discapacidad, familias con carriolas, personas de talla chica, de talla grande, entre otros). Asimismo, podrán ser proyectos para proveer a los colaboradores con cobertura médica para hospitalización, cirugías, pre/post maternidad, en línea o por encima de las prácticas del mercado. Lo anterior incluyendo a colaboradores subcontratado que incluyen personal de plaza, contadores, mantenimiento, entre otros. Por último, esta categoría podría incluir proyectos relacionados a inversiones para garantizar la salud y el bienestar de los inquilinos, vecinos e invitados.

E) Generación de Empleo

En esta categoría, los recursos de las emisiones asociadas al Marco de Referencia podrán considerar, sin limitar, proyectos relacionados para los siguientes fines:

- i) Proyectos dirigidos a proveer rentas accesibles a pequeñas y medianas empresas, así como negocios dirigidos por personas de grupos vulnerables como mujeres y personas con discapacidad.
- ii) Proyectos relacionados con acciones para proveer rentas accesibles en zonas por debajo de la línea de pobreza.
- iii) Proyectos para promover la creación de empleos a través de iniciativas o negocios locales, con impacto positivo en lo social, ambiental y económico.
- iv) Actividades para revitalizar o estabilizar actividades económicas en zonas:
 - o de bajos ingresos
 - o afectadas por desastres naturales
 - o no-metropolitanas, afligidas o desatendidas, en geografías de ingresos medios y/o bajos.²
- v) Proyectos relacionados al apoyo de PYMEs incluyendo aquellas impactados por la pandemia COVID-19. Lo anterior considerara mayor capacitación a dueños de PYMEs y apoyos económicos a aquellas empresas que se vieron afectadas por el cierre de centros comerciales.

² De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) según migración, niveles de pobreza, desempleo y densidad o dispersión poblacional.

F) Avances Socioeconómicos y Empoderamiento

En esta categoría, los recursos de las emisiones asociadas al Marco de Referencia podrán considerar, sin limitar, proyectos relacionados para los siguientes fines:

- i) Iniciativas de capacitación y desarrollo de habilidades, dirigidas a incrementar la empleabilidad de las mujeres contratadas por FUNO directamente o bien a través de subcontratistas.
- ii) Proveer rentas accesibles a negocios dirigidos por mujeres.
- iii) Aumentar en 20% la capacitación en herramientas esenciales para aumentar la empleabilidad de personas en grupos vulnerables (mujeres, indígenas, personas con discapacidad, personas analfabetas o que no han concluido la educación básica)

Adicionalmente, de acuerdo con el Marco de Referencia de Bonos Sustentables de FUNO, los proyectos financiados o refinanciados por los CEBURS deben cumplir lo siguiente:

- Los proyectos tienen que implementar dentro del área donde se desarrollen un efecto positivo en las comunidades que los rodeen (número de personas beneficiadas) particularmente aquellas que beneficien poblaciones objetivas de los principios de bonos sociales.
- Los proyectos solo deben enfocarse en propiedades relacionadas a oficinas y comercio al por menor, con el objetivo de asegurar mayores Retornos Sobre la Inversión (ROI).
- Los proyectos deben representar beneficios para FUNO y para al menos uno de los siguientes interesados: arrendatarios, huéspedes, comunidades aledañas y/o empleados.

Sin embargo, los recursos obtenidos no pueden ser dirigidos al financiamiento de lo siguiente:

- Operaciones de energía fósil o nuclear.
- Operaciones relacionadas a la minería de carbón o al sector del tabaco.
- Proyectos que no estén alineados con el Código de Ética de FUNO y sus Políticas de Sustentabilidad.
- Plantas de energía térmica
- Infraestructura para vehículos que utilicen motores de combustión interna.

Análisis de Impacto Medioambiental

FUNO entregó una lista de Proyectos Elegibles para los CEBURS, tanto ambientales como sociales, que cumplen con las Categorías Elegibles. Los Proyectos Ambientales Elegibles son mostrados en la Figura 2. Como se muestra en ella, la mayoría de los recursos estimados asignados a Proyectos Ambientales Elegibles se planean utilizar en la Categoría Elegible de Infraestructura Sustentable.

Figura 2. Proyectos Ambientales Elegibles

Categoría	Proyectos	Asignación monetaria estimada (Millones de Pesos)
Infraestructura Sustentable	Adquisición de propiedades LEED Oro	\$3,409.1
	Desarrollo de propiedades con LEED Oro	\$4,080.0
	Actualización de tecnologías para infraestructura sostenible	\$3.9
Eficiencia Energética	Mejoras en la actual red de energía y tecnologías para estándares eléctricos y "limpieza" de olas reintroducidas a la red eléctrica, ayudando a las comunidades aledañas.	\$5.9
	Reemplazo e instalación de equipos eficientes relacionados con el monitoreo, medición, calefacción, ventilación, iluminación y equipo eléctrico de 56 propiedades	\$14.3

Fuente: HR Ratings con información de la lista de proyectos elegibles proporcionado por FUNO.

De acuerdo con información proporcionada por FUNO, la mayoría de los recursos de los CEBURS será utilizado en el refinanciamiento de la emisión FUNO 17-2, misma que en su momento los recursos fueron utilizados para financiar proyectos relacionados, principalmente, con la categoría de Infraestructura Sustentable. Considerando solo los recursos destinados a proyectos ambientales, alrededor del 45.5% será destinado al refinanciamiento de la adquisición y operación de propiedades con la certificación LEED Oro. El 54.4% de los recursos serán destinados al refinanciamiento de proyectos de desarrollo de propiedades que cuentan con esta certificación y cerca del 0.1% de los recursos será para la actualización de tecnologías en propiedades que actualmente ya tienen la certificación LEED Oro. Por otro lado, una parte mínima de los recursos provenientes de la colocación de los CEBURS serán utilizados en la categoría de Eficiencia Energética.

Los principales criterios de selección propuestos de FUNO están dentro de la Taxonomía (CBT), publicada por el CBI en octubre del 2019. Específicamente, el Marco de Referencia se refiere a la categoría de Construcciones. La Figura 3 muestra la clasificación de la CBT y el indicador de su trayectoria de descarbonización de 2°C.

Figura 3. Criterio de Construcciones del CBI

Construcciones					
COMERCIALES, RESIDENCIALES Y EFICIENCIA ENERGÉTICA					
	Tipo de activo	Detalles del activo	Cumplimiento de los 2 grados	Indicador de evaluación	Certificable
 CONSTRUCCIONES	Construcciones comerciales	Incluye oficinas, hoteles, edificios de tiendas, edificios públicos, edificios educativos, edificios de atención médica, etc.	●	Una huella de emisiones en el 15% superior de rendimiento de las emisiones en el mercado local	●
	Construcciones residenciales	Viviendas privadas	●	0	●
		Edificios residenciales multifamiliares	●	Una reducción significativa en gCO ₂ / m ² debido a la actualización o adaptación	●

Fuente: Taxonomía del CBI publicada en Octubre del 2019.

Junto con el tipo de activo o construcciones, CBI emite el objetivo del mercado local para las construcciones bajas en carbón en México. La Figura 4 muestra la trayectoria de Cero-Carbón a 2050 propuesta por el CBI para lograr la descarbonización de 2°C para la Ciudad de México.

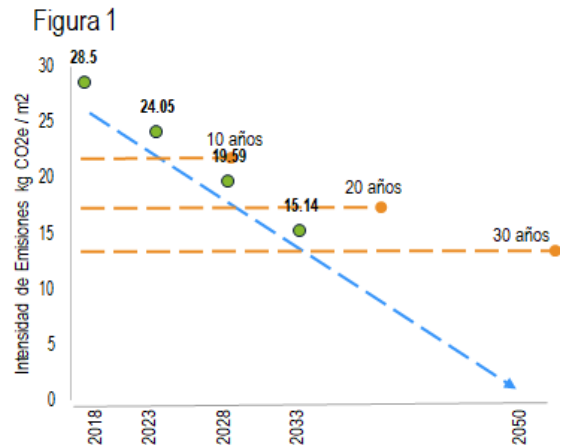
Figura 4. Trayectoria de Construcciones Bajas en Carbón de la Ciudad de México

Trayectoria de la Ciudad de México

Los edificios comerciales son elegibles para la certificación si la intensidad de sus emisiones se mantiene debajo del límite establecido.

La Figura 1 muestra la trayectoria de construcciones establecida para construcciones bajas en carbón de las construcciones comerciales en la Ciudad de México. Cualquier construcción es elegible si mantiene el objetivo de la intensidad de sus emisiones en el punto medio del bono.

Por ejemplo, para un bono con un plazo de 10 años emitido en el año en curso, la intensidad de emisiones en el momento de la emisión del Bono para una construcción en la Ciudad de México debe ser menor a 24.05 kg/CO₂e.



Nota: Los ejemplos incluyen tres diferentes plazos de los bonos y muestran el comportamiento deseado de los efectos del emisor en relación a la intensidad de emisiones.

Fuente: HR Ratings con información publicada por el Climate Bonds Initiative (CBI).

La Figura 5 muestra todas las construcciones LEED Oro que FUNO pretende adquirir y desarrollar. Además, muestra el porcentaje de los recursos que será asignado a cada concepto. Asimismo, de los recursos obtenidos por los CEBURS se destinará un monto de P\$3.9m para realizar remodelaciones y adaptaciones a cinco inmuebles para obtener la certificación.

Figura 5. Construcciones LEED

Propiedad	SBA (m2)	Construcción	Certificación	Año	Segmento	Porcentaje de los Recursos*
Edificios LEED Oro por adquirir						
Torre Mayor	83,971	157,000	LEED Oro	2018	Oficinas	32.4%
Torre Diana	64,000	138,634	LEED Oro	2018	Oficinas	8.0%
Lerma Park Nave 1	34,079	34,079	LEED Oro	2019	Industrial	5.0%
Edificios LEED Oro por desarrollar						
Midtown Jalisco	32,767	279,600	LEED Oro	2019	Oficinas	27.9%
Centrum Park Edificio E	12,887	12,887	LEED Oro	2018	Oficinas	1.7%
Torre Reforma Latino	46,768	88,513	LEED Oro	2017	Oficinas	24.8%
Remodelaciones y Adaptaciones						
5 Distintos inmuebles en proceso de obtener la Certificación LEED antes de 2022						0.1%

Fuente: HR Ratings con información de FUNO y el Marco de Referencia de FUNO.

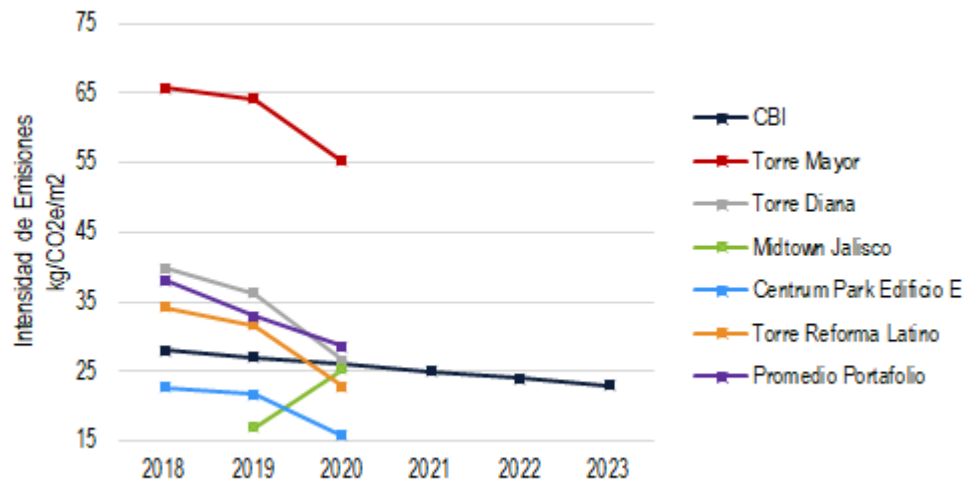
*Porcentaje de los recursos destinados a proyectos ambientales.

La Figura 6 muestra la comparación de la trayectoria de intensidad de emisiones entre CBI y cada una de las construcciones que FUNO opera o le pertenecen, así como el promedio del portafolio. Es importante mencionar que la intensidad que se muestra en

la figura corresponde a las emisiones por metro cuadrado ocupado. Para 2018, el portafolio de FUNO estuvo 36.2% por debajo de la intensidad energética del CBI, mientras que, en 2019, estuvo por debajo con 22.0%. En 2020, el promedio tuvo una variación de 10.1% con respecto al CBI. Esto muestra que las emisiones de las construcciones han disminuido.

La intensidad energética de FUNO y las reducciones de emisiones no son suficientes para seguir la trayectoria de descarbonización de 2 grados. Sin embargo, FUNO ha mostrado una disminución en la intensidad de emisión. La pendiente para la intensidad de emisión como cartera disminuyó significativamente entre 2018 y 2020. En 2020, FUNO incorporó al portafolio la construcción de Lerma Park Nave 1, como se muestra anteriormente en la Figura 5. De acuerdo con información proporcionada por FUNO, esta construcción no cuenta con información relacionada con la intensidad de emisiones debido a que los consumos de combustibles, electricidad, agua, etc., son gestionados por los inquilinos. En caso de que los recursos de los CEBURS sean destinados a esta construcción, FUNO deberá de informar sobre la intensidad de emisiones de Lerma Park Nave 1 y esta deberá de estar en un nivel similar al resto del portafolio. HR Ratings monitoreará el destino de los recursos de los CEBURS y la intensidad de emisiones de las construcciones financiadas o refinanciadas.

Figura 6. Comparativo de Intesidad de Emisiones



Fuente: HR Ratings con información proporcionada por FUNO.

HR Ratings considera que los recursos asignados a los proyectos sostenibles considerando su principal sector de influencia (edificaciones bajas en carbono), aunque no sean los mejores, tendrán buenos niveles de beneficios ambientales y eficiencia energética.

Los proyectos simbolizan un paso esencial hacia el objetivo a largo plazo de una baja emisión de GEI. Adicionalmente, HR Ratings tomó en consideración que los proyectos

son y serán desarrollados en México, país generador de GEI.³ También se consideró que los proyectos no mostrarán efectos secundarios negativos relevantes.

Análisis de Impacto Social

Considerando la lista de Proyectos Elegibles entregada por FUNO a HR Ratings, los proyectos de carácter social se encuentran en la Figura 7. Alrededor de 12.3% de los recursos de los CEBURS por destinar a proyectos serían de carácter social, principalmente, de la categoría de Trabajo Decente y Crecimiento Económico.

Figura 7. Proyectos Sociales Elegibles		
Categoría	Proyectos	Asignación monetaria estimada (Millones de Pesos)
Trabajo Decente y Crecimiento Económico	Proyectos dirigidos a proveer rentas accesibles a pequeñas y medianas empresas, así como negocios dirigidos por personas de grupos vulnerables como mujeres, personas con discapacidad, o ubicaciones en zonas por debajo de la línea de pobreza.	\$1,037.1
Salud y Bienestar	Inversiones para garantizar la salud y el bienestar de los inquilinos, vecinos e invitados en las comunidades en las que operan.	\$18.0

Fuente: HR Ratings con información de la lista de proyectos elegibles proporcionado por FUNO.

En la categoría de Trabajo Decente y Crecimiento Económico, la totalidad de los recursos serán destinados para apoyar al menos a 3,000 pequeñas y medianas empresas locales. Esto se realizaría a través de descuentos en las rentas que tienen los negocios. Es importante destacar que los negocios apoyados deberán de cumplir con una o más de las siguientes características:

- Ubicados en zonas que están por debajo de la línea de pobreza.
- Dirigidos por mujeres.
- Que apoyen a grupos objetivo como personas con discapacidad, comunidades indígenas, etc.

Por otro lado, una parte de los recursos será destinada a la Categoría de Salud y Bienestar. En esta categoría, los proyectos elegibles por FUNO van relacionados a campañas de concientización social de prevención de enfermedades en todo el país. A raíz de la pandemia COVID-19, FUNO pretende destinar recursos a la compra de equipos e insumos para la prevención de la propagación del virus entre la población general en todo el país. Por otro lado, FUNO pretende realizar proyectos dirigidos a la creación de espacios y equipos para la detección del virus. Asimismo, no solo será limitado para COVID-19, si no que se extenderá a distintas enfermedades como el cáncer de mama, cáncer de próstata y otras enfermedades.

HR Ratings considera que las prácticas anteriores tienen un impacto permanente dado que se enfocan en la prevención de enfermedades, así como de su detección

³ De acuerdo con *World Resources Institute*, México fue uno de los países con mayores emisiones de CO₂ en 2015 (<http://www.wri.org/blog/2015/06/infographic-what-do-your-countrys-emissions-look>).

temprana. Asimismo, consideramos un factor positivo el hecho de que van dirigidas a toda la población. Por otro lado, teniendo en cuenta la crisis económica derivada por la pandemia, consideramos que los proyectos dirigidos como apoyos económicos a negocios vulnerables tienen un impacto positivo en la economía. Lo anterior para evitar el desempleo y acelerar la recuperación de la economía nacional. No obstante, HR Ratings dará seguimiento al número de negocios beneficiados, así como al número de campañas de concientización realizadas y personas beneficiadas.

Es importante mencionar que el Nivel de Bono Sustentable fue determinado considerando un plazo de hasta 10 años. En caso de que el plazo final sea más largo, HR Ratings podría cambiar el Nivel de Bono Sustentable. HR Ratings monitoreará cada desembolso de recursos y los proyectos a ser financiados o refinanciados, así como el impacto ambiental y social esperado u observado en el tiempo.

Cumplimiento de los GBP y SBP

En esta sección se evalúa el nivel de cumplimiento por parte de FUNO con cada uno de los principios establecidos en los GBP y SBP: 1) el uso de recursos, 2) el proceso para la selección y evaluación de proyectos, 3) la administración de los recursos y 4) la presentación de informes. Con base en la evaluación del Marco de Referencia asociado a los CEBURS, respecto al nivel de cumplimiento de los cuatro componentes de los GBP y de los SBP, se les asignó una etiqueta de “Suficiente” al criterio de Administración de Recursos y “Muy Bien” al resto de los criterios. Por lo tanto, de acuerdo con nuestros criterios de evaluación, el nivel sustentable contiene el signo “+”.

Figura 8. Criterios establecidos en los GBP y SBP

Criterio	Muy Bien	Bien	Suficiente
Uso de Recursos	1	0	0
Proceso para la Evaluación y Selección de Proyectos	1	0	0
Administración de Recursos	0	0	1
Presentación de Informes	1	0	0
Puntuación	3	0	1

Fuente: HR Ratings con base en los GBP, SBP e información entregada por FUNO.

Uso de los Recursos

Para corroborar el desempeño de los CEBURS, HR Ratings analiza si el Emisor informa de manera clara y detallada al mercado sobre los proyectos en los que se invertirán estos recursos. Según el Marco de Referencia, los ingresos se utilizarán para financiar o refinanciar una combinación de proyectos existentes o proyectos futuros relacionados, principalmente, con la eficiencia energética, la infraestructura sostenible, el trabajo decente y crecimiento económico y la salud y el bienestar.

Adicionalmente, de acuerdo con el Marco de Referencia y la información proporcionada por FUNO, los recursos utilizados bajo el criterio de Infraestructura Sustentable serán asignados como se muestra en la Figura 5 mostrada anteriormente. Con relación a los proyectos sociales, estos se especifican en la Figura 7. Asimismo, es importante mencionar que cualquier desviación con los Proyectos Elegibles establecidos en el Marco de Referencia podría llevar a una modificación del Nivel Sustentable o incluso a

la consideración de que el bono no cumple con los requisitos mínimos de un bono sustentable. Por ello, es importante contar con la opinión de un tercero después de la colocación de los CEBURS y después de la asignación de los recursos.

HR Ratings considera que el uso de los recursos cumple con los criterios establecidos en los GBP y SBP, en el aspecto ambiental y social. Sin embargo, como se mencionó anteriormente, los recursos se asignarán en proyectos que brinden buenos niveles de beneficios ambientales y sociales, pero no los mejores. Por otro lado, se consideró la ubicación geográfica de los proyectos (México) y que no mostrarán efectos secundarios negativos relevantes. Por las razones expuestas anteriormente, se les otorgó la etiqueta de “Muy bien” en esta categoría. HR Ratings monitoreará el uso de recursos y los impactos de los proyectos en las comunidades y el medio ambiente.

Proceso para la selección y evaluación de los proyectos

FUNO ha diseñado un proceso de selección en dos fases conformado por el Comité de Sostenibilidad y el Consejo de Bonos Sustentables. Ambas fases deben estar alineadas con las metas de sustentabilidad del Emisor.⁴

En primer lugar, todos los Directores de Instalaciones realizan un análisis de las necesidades de cada inmueble. Este análisis será entregado al Comité de Sostenibilidad para que este pueda filtrar y seleccionar proyectos que tengan un impacto ambiental y/o social positivo de acuerdo con las Categorías Elegibles descritas en la sección anterior del reporte. Esta selección se presentará al Comité de Sostenibilidad. El Comité de Sostenibilidad se muestra en el Figura 9.

Figura 9. Comité de Sostenibilidad



Fuente: HR Ratings con información del Marco de Referencia de FUNO.

⁴ Las metas de sustentabilidad de FUNO se encuentran en el Anexo I: “Perfil del Emisor”.

Por otro lado, el Consejo de Bonos Sustentables se encarga de la revisión final de los proyectos propuestos por el Comité de Sostenibilidad. Luego de la última revisión, el Consejo de Bonos Sustentables será responsable de la selección del financiamiento e inversiones que calificarán como Proyectos Elegibles de acuerdo con el Marco de Referencia de FUNO. También es responsabilidad del Consejo de Bonos Sustentables hacer un seguimiento de las disposiciones de los recursos de los CEBURS. El Consejo de Bonos Sustentables se muestra en el Figura 10.

Figura 10. Consejo de Bonos Sustentables



Fuente: HR Ratings con información del Marco de Referencia de FUNO.

Como se muestra en la Figura anterior, el Consejo de Bonos Sustentables considera dos miembros independientes cuyos votos son necesarios para que un Proyecto Elegible sea aprobado para cualquier asignación de dinero. Uno de los miembros independientes deberá ser un experto en sostenibilidad con las siguientes características:

- Al menos siete años de experiencia en Sostenibilidad Corporativa
- Liderazgo relevante en los campos del medio ambiente (energía, mitigación/adaptación al cambio climático y / o financiamiento climático)
- Conocimiento del Cambio Climático, incluyendo el régimen internacional del Cambio Climático y capacidad para aplicarlo en situaciones estratégicas y/o prácticas.
- Al menos cinco años de experiencia laboral en temas de eficiencia energética, emisiones de GEI, edificios y/o resiliencia de propiedades.
- Debe ser independiente de FUNO

HR Ratings considera que el proceso de dos fases en la selección de los Proyectos Elegibles da mayor certeza al uso de los recursos. Asimismo, considerando que tanto el Comité de Sostenibilidad como el Consejo de Bonos Sustentables cuentan con personal directivo con experiencia en diferentes sectores, esto da mayor certeza de que los Proyectos Elegibles cumplirán con todas las metas de FUNO. Finalmente, la

necesidad del voto de un experto en sostenibilidad independiente para asignar los recursos a un Proyecto Elegible brinda garantía técnica adicional en el proceso de selección.

Adicionalmente, para cumplir con su estrategia de sostenibilidad, con información hasta 2018, FUNO ha actualizado un análisis de materialidad con resultados de una evaluación de riesgos de toda la empresa, incluyendo riesgos ambientales, sociales, derechos humanos y prácticas laborales. Considerando las Categorías Elegibles del Marco de Referencia, FUNO consideró los siguientes riesgos:

1. **Riesgo para energía renovable y eficiencia energética.** Los riesgos en proyectos relacionados con la energía generalmente implican incertidumbre en la recopilación de datos adicionales para contemplar insumos y supuestos adecuados en los proyectos, también existen incertidumbres en los recursos de modelado, las tasas de ocupación o el costo futuro de la energía en México. Los riesgos políticos también son relevantes cuando se trata de proyectos energéticos; además de los daños por fenómenos naturales. Cambios en la normativa vigente que pueden convertirse en subsidios o preferencia por inversiones en energías no renovables.
2. **Riesgos para infraestructura sustentable.** Los principales riesgos identificados incluyen desafíos de último momento para adquirir o desarrollar edificios con certificación LEED, como resultados negativos en licencias, permisos, auditorías ambientales, etc. Cambios en los costos de construcciones energéticamente eficientes, tarifas de certificación para nuevos edificios y auditorías para los existentes. Riesgos de accidentes, impactos adversos en la salud humana y el medio ambiente, impactos adversos por contaminación y otros pasivos preexistentes, suelos, recursos hídricos, uso de materiales, uso de energía, desechos y materiales peligrosos.

En este sentido, HR Ratings monitoreará las decisiones del Comité y del Consejo, así como la documentación que produzca su toma de decisiones de tiempo en tiempo. Además de los riesgos antes mencionados, HR Ratings considera un riesgo en la categoría de Infraestructura Sustentable el cumplimiento anual de los desarrollos con los estándares de certificación LEED. Dadas las razones discutidas, se les otorgó la etiqueta de “Muy Bien” a esta categoría.

Administración de los recursos

Los recursos de los CEBURS deberán ser asignados, antes del vencimiento de los CEBURS, a inversiones o gastos para Proyectos Elegibles que:

- 1) Se incluyan en cualquiera de las categorías elegibles descritas en la Figura 1.
- 2) Sean originados y desembolsados después de las emisiones de los CEBURS.
- 3) Sean originados antes de las emisiones de los CEBURS y desembolsado después de las emisiones de los CEBURS.
- 4) Sean originados y desembolsados hasta 48 meses antes de las emisiones de los CEBURS y pueden considerar el monto actual de la deuda pendiente.

Nuestro criterio de evaluación también toma en consideración el tipo de plan de inversión o los tipos de inversiones temporales que el Emisor puede realizar mientras los recursos permanezcan sin asignar. En este sentido, de acuerdo con los criterios

establecidos en nuestros criterios de evaluación, los recursos podrán invertirse en lo siguiente:

- a. Instrumentos de inversión temporal en efectivo o instrumentos equivalentes de efectivo dentro de una función de tesorería;
- b. Instrumentos de inversión temporal que no incluyan proyectos de GEI que sean incompatibles con inversiones bajas en emisión de carbono y una economía resiliente al cambio climático;
- c. Operaciones temporales que reducen el endeudamiento revolvente antes de destinarse a las inversiones para los proyectos y activos seleccionados.

De acuerdo con el Marco de Referencia, los recursos netos de los CEBURS que aún no se hayan asignado a Proyectos Elegibles se invertirán temporalmente en efectivo u otros instrumentos negociables líquidos según las políticas normales de liquidez de FUNO.

Para la gestión de los recursos, el Consejo de Bonos Sustentables deberá realizar lo siguiente:

- 1) Dará seguimiento oportunamente a los saldos pendientes de los préstamos otorgados a los Proyectos Elegibles, de manera que los recursos del Bono Sustentable se puedan destinar al financiamiento de estos proyectos.
- 2) Dirigirá la inversión de los recursos de los Bonos Sustentables que no se destinen a los Proyectos Elegibles en los instrumentos antes mencionados.
- 3) Elaborará un informe trimestral detallando el uso de los fondos recaudados por el Bono Sustentables que será presentado periódicamente al Comité de Auditoría de FUNO (100% independiente).
- 4) Asegurará que esta información se divulgue a los inversionistas anualmente.

HR Ratings considera que un informe trimestral del uso de los recursos y un informe público anual son aceptables para mantener informado al mercado de acuerdo con las pautas establecidas en la GBP y SBP. Además, los recursos serán parte del Fideicomiso 1401, un fideicomiso donde no solo se retendrán los recursos de los CEBURS. Esto no da una certeza completa de que los recursos no puedan utilizarse para diferentes proyectos. Es importante notar que el Marco de Referencia específica que, en el caso, poco probable, de que la revisión anual identifique asignaciones a proyectos que no cumplan con su Marco de Referencia de Bonos Sustentables, FUNO asignará los montos correspondientes a diferentes proyectos que sí cumplan con dicho Marco de Referencia o invertirá estos montos en instrumentos líquidos hasta el momento en que se pueda identificar un Proyecto Elegible. HR Ratings monitoreará la asignación de los recursos y las acciones oportunas que realice FUNO en caso de que no cumplan con el uso de los recursos.

Considerando lo anterior, la estructura de los CEBURS ofrece una gestión suficiente de los recursos y como resultado de esta categoría, los CEBURS obtuvieron una etiqueta de "Suficiente". HR Ratings monitoreará que los recursos solo se utilizarán para los Proyectos Elegibles, las inversiones se realizan de acuerdo con nuestros criterios de evaluación, así como los informes que FUNO publica en su sitio web.

Presentación de informes

De acuerdo con el Marco de Referencia, FUNO publicará un informe en su sitio web dentro de un año de la emisión de los CEBURS y se actualizará cada año hasta que se complete la asignación y según sea necesario en caso de nuevos desarrollos. El informe del emisor contendrá lo siguiente:

- 1) Confirmación de que el uso de los recursos de los CEBURS cumplió con lo estipulado en el Marco de Referencia.
- 2) La cantidad de ingresos asignados a cada Categoría de Proyectos Elegibles.
- 3) Para cada Categoría de Proyecto Elegible, uno o más ejemplos de Proyectos Elegibles que reciben asignaciones de los CEBURS, incluyendo sus detalles generales (breve descripción, ubicación, etapa: construcción u operación).
- 4) El saldo de los ingresos netos no asignados.
- 5) Elementos del reporte de impacto como se describe a continuación.

Los reportes de impacto de FUNO, cuando sea posible, incluirán indicadores de desempeño ambiental cualitativos y cuantitativos. Esto incluye datos como la intensidad del consumo de energía (kWh por m² ocupado), la intensidad del consumo de agua (m³ por m² ocupado) o la intensidad de las emisiones de CO₂ (tCO₂ por m² ocupado). El informe incluirá una carta de garantía de terceros. Es importante mencionar que HR Ratings considera valioso que los indicadores clave de desempeño (KPI) utilizados para monitorear los desempeños ambientales cuantitativos, no solo deben estar asociados a los kWh consumidos, sino que además consideran la cobertura del área (kWh / m²). Además, debe mostrar un beneficio ambiental y social en comparación con la media de los cuatro años anteriores (2016-2019).

Adicionalmente, los CEBURS, considerando el Marco de Referencia de FUNO, han obtenido la presente segunda opinión. Posteriormente, antes del primer aniversario de los CEBURS, FUNO solicitará a un revisor externo calificado que revise los Proyectos Elegibles seleccionados, a fin de evaluar el cumplimiento del Marco de Referencia. Esta revisión se llevará a cabo hasta la asignación total de los recursos de los CEBURS.

HR Ratings considera que el Bono ofrece una frecuencia adecuada para mantener informado al mercado. Asimismo, el Marco establece que, cuando sea factible, FUNO brindará información cualitativa y cuantitativa sobre los impactos ambientales y sociales, así como detalles del uso y asignación de los recursos. Dadas las razones discutidas, se les otorgó la etiqueta de “Muy bien” a esta categoría. HR Ratings monitoreará los informes que FUNO emite de tiempo en tiempo.

Por último, dado que el Marco de Referencia del Bono se elaboró con base en los cuatro componentes de los GBP y SBP, así como con nuestros criterios de evaluación, y dado que HR Ratings ha revisado los documentos proporcionados por FUNO, donde se detallan la frecuencia y controles establecidos para el uso y manejo de recursos, así como el proceso de selección y evaluación de proyectos y presentación de informes, la puntuación general otorgada para esta etapa del análisis es “Muy bien”. El resumen de esta sección se puede ver en la Figura 8.

Anexo 1**Perfil del Emisor**

FUNO es un fideicomiso mexicano formado principalmente para adquirir, poseer, desarrollar, construir, arrendar y operar una amplia gama de bienes raíces en México, incluidas propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Es administrado internamente por su subsidiaria de administración, F1 Management, S.C., una sociedad civil debidamente constituida bajo las leyes de México y asesorada externamente por Fibra Uno Administración, S.C. una sociedad civil debidamente constituida bajo las leyes de México.

FUNO también ha celebrado acuerdos con administradores de propiedades no afiliados para la operación, administración y mantenimiento de algunas de sus propiedades, como se describe en este documento. Está organizada y lleva a cabo sus operaciones para tributar como un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, para efectos del Impuesto Sobre la Renta federal mexicano.

La infraestructura sustentable es parte de su modelo de negocio, apuntando a la creación de valor a largo plazo para las comunidades donde opera y beneficiando a todos sus grupos de interés. FUNO es miembro del DJSI MILA, DJS Mercados Emergentes, el índice FTSE4Good, el índice de Sustentabilidad S&P Total ESG México de la BMV y el índice FTSE4Good BIVA. Asimismo, se adhirieron al Pacto Mundial de la Naciones Unidas, a los Principios de Inversión Responsables y siguen los lineamientos de SASB y TCFD, además de obtener la primera línea de crédito renovable vinculada a la sostenibilidad en América Latina.

FUNO tiene compromiso con la sustentabilidad y la promoción de prácticas sustentables en el sector inmobiliario en México. Actualmente se encuentra impulsando las mejores prácticas a través de su presidencia en el Comité de Sustentabilidad de la Asociación Mexicana de FIBRAS. Además, el 100% de sus desarrollos de oficinas internos han sido certificados por LEED, por un total de casi un millón de metros cuadrados.

Objetivos de sostenibilidad de Fibra Uno 2020-2030:

- Disminuir su intensidad energética en 20% para el 2030 (kWh/m² ocupado).
- Reducir su intensidad hídrica en un 30% para 2030 (m³/ m² ocupado)
- Cero basura en sus propiedades para 2030.
- Reducir en 20% su intensidad de emisiones de GEI para 2030.
- Rehabilitar o mantener 50km de áreas verdes para 2025.
- Incrementar a un millón los metros cuadrados certificados LEED para 2030.
- Cero accidentes para 2030.
- Tener un programa bandera de responsabilidad social implementado en el 100% de los inmuebles para 2028.
- Tener al menos 5% de la plantilla de FUNO con personas objetivo (personas con discapacidad, LGBTQ+, madres y padres solteros, grupos indígenas, migrantes) para 2023.

Glosario

Bonos Sociales (BS). Son cualquier tipo de activo de renta fija cuyos recursos se usan para financiar o refinanciar, de manera total o parcial, proyectos sociales nuevos o existentes.

Bonos Verdes (BV). Son cualquier tipo de activo de renta fija cuyos recursos se usan para financiar o refinanciar, de manera total o parcial, proyectos medioambientales sustentables nuevos o existentes.

Bonos Sustentables (BX). Son cualquier tipo de activo de renta fija cuyos recursos se usan para financiar o refinanciar, de manera total o parcial, proyectos tanto medioambientales como sociales, nuevos o existentes.

Climate Bonds Initiative (CBI). Es una organización sin fines de lucro, orientada al inversionista, que promueve las inversiones a gran escala que proporcionarán una economía mundial con bajas emisiones de carbono.

Climate Bonds Taxonomy (CBT). Desarrollado por la CBI, esta taxonomía proporciona criterios científicos orientados a identificar los diferentes sectores que son apropiados para la emisión de un Bono Verde.

Criterios de Evaluación de Bonos Sustentable (CEBX). Son los criterios desarrollados por HR Ratings que describe el proceso que se aplica para la evaluación de Bonos Sustentables y la asignación de un Nivel Sustentable.

Gases de Efecto Invernadero (GEI). Se refiere a cualquiera de los gases cuya presencia en la atmósfera contribuye al efecto invernadero, incluyendo gases como dióxido de carbono, metano, ozono y clorofluorocarbonos.

Green Bond Principles (GBP). Se refiere a los criterios reconocidos internacionalmente que establecen la transparencia y las políticas sobre información que contribuyen al desarrollo del mercado de Bonos Verdes.

Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y/o Objetivos Mundiales. Compuesto por 17 objetivos con la finalidad de adoptar medidas para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar que todas las personas gocen de paz y prosperidad.

Social Bond Principles (SBP). Se refiere a los criterios reconocidos internacionalmente que establecen la transparencia y las políticas sobre información que contribuyen al desarrollo del mercado de Bonos Sociales.

HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130
fernando.montesdeoca@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Finanzas Públicas Quirografarias / Soberanos

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1253 3140
alfonso.sales@hrratings.com

Dirección General de Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Finanzas Públicas Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 55 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

Negocios

Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134
francisco.valle@hrratings.com



México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Criterios de Evaluación de Bonos Sustentables, enero de 2020.

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	N.A.
Fecha de última acción de calificación	N.A.
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	N.A.
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información pública y proporcionada por FUNO
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N.A.
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N.A.

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).