

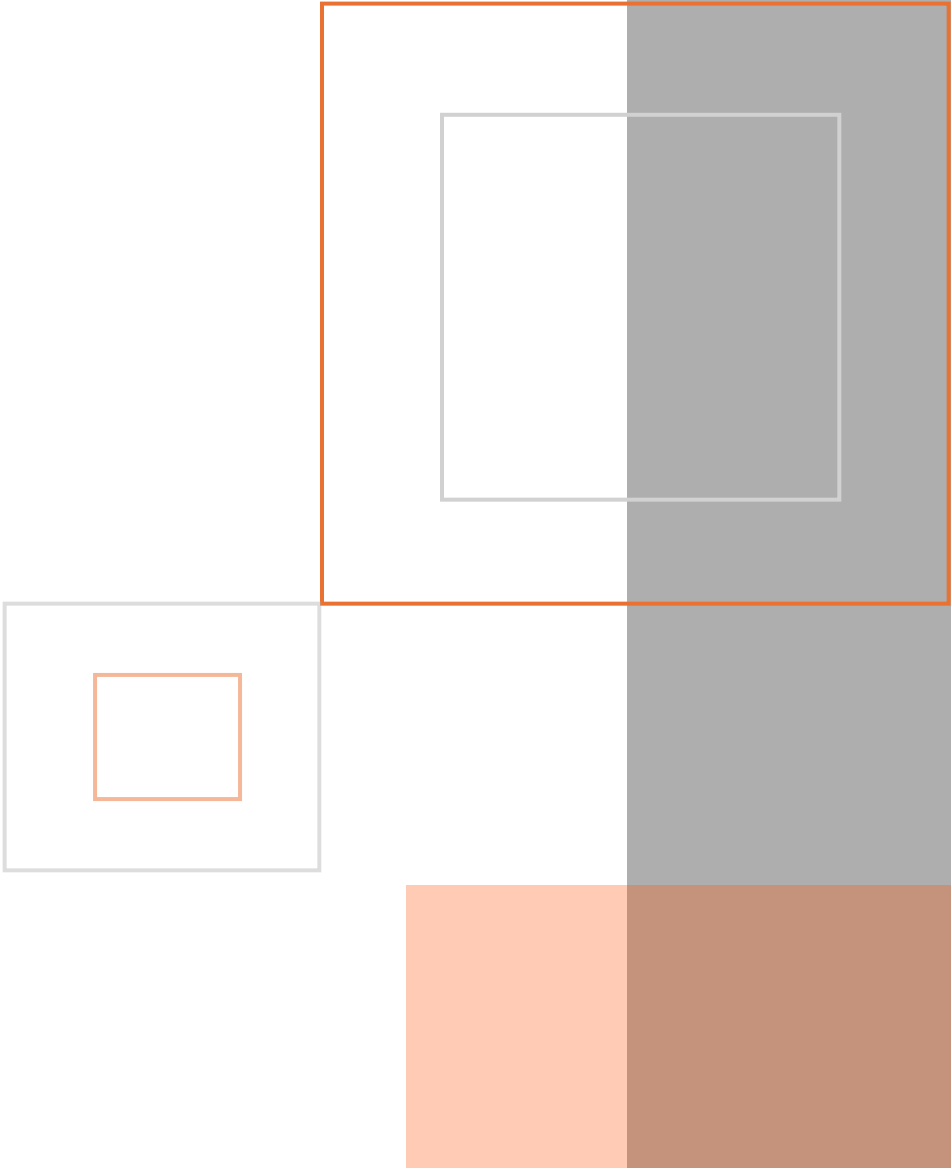


MARCO DE REFERENCIA PARA LA EMISIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS ETIQUETADOS Y VINCULADOS A LA SOSTENIBILIDAD

Julio 2026

TABLA DE CONTENIDO

Alineación del Marco de Referencia	3
Antecedentes	4
Estrategia de Sostenibilidad de FUNO®	6
Portafolio FUNO®	8
Alineación a Criterios Taxonómicos	10
Índice de Igualdad de Género de la Taxonomía Sostenible de México	11
Uso de los Recursos	12
Vinculado a la Sostenibilidad	29



Este Marco ha sido establecido de conformidad con las siguientes guías de proceso voluntario (en adelante “Principios”), que se consideran como las mejores prácticas para promover la transparencia, la divulgación y la integridad en materia de financiamiento sostenible:

Principios emitidos por la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA, por sus siglas en ingles)

- Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (SLBP, por sus siglas en ingles), publicados en 2024
- Principios de los Bonos Verdes (GBP, por sus siglas en ingles), publicados en 2025
- Principios de los Bonos Sociales (SBP, por sus siglas en inglés), publicados en 2025
- Guía de los Bonos Sostenibles (SBG, por sus siglas en inglés), publicada en 2021
- Guía de los Bonos de Transición (CTBG, por sus siglas en inglés), publicada en 2025
- Principios de los Bonos Naranja (OBP por sus siglas en inglés), publicada en 2022 por Orange Bond Initiative
- Taxonomía de Resiliencia de Climate Bonds Initiative

Principios emitidos por la Asociación del Mercado de Préstamos de Asia y el Pacífico (APLMA, por sus siglas en inglés), y la Asociación de Sindicaciones y Negociación de Préstamos (LSTA, por sus siglas en inglés)

- Principios de Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad (SLLP, por sus siglas en ingles), publicados en 2025
- Principios de los Principios de los Prestamos Verdes (GLP, por sus siglas en ingles), publicados en 2025
- Principios de los Prestamos Sociales (SLP, por sus siglas en inglés), publicados en 2025
- Guía de los Préstamos de Transición (CLBG, por sus siglas en inglés), publicada en 2025





FUNO® es el primer y más grande Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA) en América Latina. La organización tiene presencia en las 32 entidades federativas de México y cuenta con un portafolio ampliamente diversificado, integrado por propiedades de los sectores comercial, industrial, oficinas y otros —incluyendo sucursales bancarias, universidades, hospitales y funerarias, entre otros. Al cierre del primer trimestre de 2026, el portafolio de FUNO® estaba conformado por 596 propiedades y 617 operaciones, que en conjunto sumaban más de 12.4 millones de metros cuadrados de Área Bruta Rentable (ABR) distribuidos en todo el país. La compañía reportó una tasa de ocupación consolidada del 95.7%.

La infraestructura es clave para el desarrollo, para promover el empleo y generar una mejor calidad de vida, especialmente en los mercados emergentes y economías en desarrollo. Sin embargo, esto requiere inversión. De acuerdo con El Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (UNEP), ***“en 2023 los edificios representaron el 32 % de la demanda energética mundial y el 34 % de las emisiones a la atmósfera de dióxido de carbono (CO₂)***. A pesar de una ligera reducción de las emisiones de carbono embebido en materiales y una mayor adopción de energías renovables (17 % de la demanda energética total de los edificios para 2023), las mejoras en la eficiencia energética siguen siendo insuficientes para cumplir los objetivos del Acuerdo de París”.

Este marco de referencia para instrumentos financieros etiquetados y vinculados a la sostenibilidad aplica a cualquier instrumento emitido por FIBRA UNO, sus subsidiarias y cualquiera de sus afiliadas.

Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente Alianza Mundial para la Edificación y la Construcción, 2025, documento “Not just another brick in the wall”, página web de la UNEP, <https://wedocs.unep.org/handle/20.500.11822/47214?jsessionid=70CB853854D09341FEA88FF5F6EF2971>

La infraestructura sostenible constituye un pilar fundamental en el modelo de negocio de FUNO®, desarrollada con el propósito de generar valor a largo plazo para las comunidades en las que opera y en beneficio de todos sus grupos de interés. Su compromiso en esta materia ha llevado a la organización a formar parte de índices y estándares internacionales como DJSI MILA, DJSI Mercados Emergentes, FTSE4Good, el Índice de Sustentabilidad S&P Total ESG México de la Bolsa Mexicana de Valores y el FTSE4Good BIVA. Asimismo, FUNO® se encuentra adherida al Pacto Mundial de las Naciones Unidas y reporta los lineamientos de IFRS, SASB y TCFD. En línea con su visión de liderazgo y mejora continua, en 2023 FUNO® se convirtió en el primer FIBRA mexicano en obtener la validación de sus metas de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero por parte de la Science Based Targets initiative (SBTi). Posteriormente, en 2025, la organización se integró como signataria del Grupo de Trabajo sobre Divulgaciones Financieras Relacionadas con la Naturaleza (TNFD), posicionándose como el único FIBRA firmante en México y una de las tres primeras empresas en el país en adherirse. Ese mismo año, FUNO® inició la divulgación de sus riesgos financieros en materia de sostenibilidad y cambio climático bajo los estándares S1 y S2 de la IFRS Foundation.



Desde 2015, FUNO® se ha dedicado a madurar y evolucionar de manera consciente su estrategia de sostenibilidad. Este proceso le ha permitido alcanzar metas asociadas a diversos indicadores que, al momento de su definición, representaban retos significativos. Asimismo, la empresa ha elevado nuevamente los estándares con los que se evalúa y, en algunos casos, ha establecido nuevas metas y/o indicadores. La organización cuenta con líneas estratégicas prioritarias claramente definidas para apoyar su crecimiento y generar rendimientos para sus inversionistas. Su estrategia de sostenibilidad integra la entrega de retornos económicos con la creación de valor social, mediante la atención a riesgos, necesidades y desafíos de las comunidades en las que opera.

La estrategia de sostenibilidad de FUNO® es monitoreada con los siguientes indicadores y metas:

- Energía:** Consumir el 20% de energía renovable en nuestras propiedades para 2030 (%).
- Residuos:** Cero “basura” en nuestras propiedades para 2030.
- SBTi (Science-Based Target Initiative):** Reducir emisiones de gases efecto invernadero absolutas de alcance 1 y 2 en un 54.6%; y de alcance 3 en un 32.5% para 2032 (tCO₂e).
- Conservación de Ecosistemas:** Reforestar, rehabilitar y/o mantener 50 kilómetros de áreas verdes para 2030 (km).
- Certificaciones de Edificaciones Sostenibles:** Certificar 4.4 millones del ABR con LEED, BOMA o EDGE (equivalente al 37.7% del portafolio) para 2030 (m²).
- Seguridad en el Trabajo:** Cero accidentes para 2030.

- Diversidad e Inclusión:** 20% de los colaboradores pertenecen a grupos prioritarios para 2030 (%).
- Social:** Invertir 160 millones de pesos mexicanos en proyectos de impacto social, beneficiando al menos 300 comunidades donde operamos para 2030 (MXN).
- Capacitación:** Impartir capacitación continua en temas ASG a los miembros del Comité Técnico.
- Independencia:** Aumentar el porcentaje de consejeros independientes en el Comité Técnico para 2030 (10%).
- Equidad:** Incrementar el porcentaje de equidad de género en el Comité Técnico para 2030 (%).
- Deuda:** Toda la nueva deuda contratada debe ser etiquetada, sostenible o vinculada a la sostenibilidad (100 %).





ENERGÍA

FUNO® mantiene como objetivo consumir 20% de energía renovable en sus propiedades hacia 2030 y continuar reduciendo el consumo energético por metro cuadrado. Entre sus avances destacan:

- Reducción del 59.8% en intensidad energética respecto a la línea base 2019. Implementación de sistemas eficientes (HVAC, iluminación LED y automatización) en 76 inmuebles, logrando reducciones superiores al 20% en consumo.
- Certificación del 30.3% de su ABR bajo LEED y EDGE, con ahorros energéticos de hasta 16%. Instalación de paneles solares con 1.5 MWp de capacidad, con proyección de alcanzar 5 MWp para 2026 y generar 9 millones de kWh anuales.
- Integración de sistemas de medición y monitoreo en 5 inmuebles para análisis digital del consumo.
- Instalación de sistemas de compensación y filtrado en 46 propiedades, con una reducción estimada de 6,016 tCO₂e.
- Automatización y monitoreo de 33 inmuebles, reduciendo 6,348 tCO₂e (11.9% menos kWh/m²). Acceso a iluminación natural en el 70% del portafolio industrial.
- Talleres de mejores prácticas operativas para administradores y jefes de mantenimiento.

CAMBIO CLIMÁTICO

FUNO® cuenta con Objetivos de Reducción de Emisiones de Gases Efecto Invernadero Basado en Ciencia (SBT) para 2032: Reducir 54.6% las emisiones de alcance 1 y 2, y 32.5% las de alcance 3. Acciones principales:

- Estrategia solar que permitió reducir más de 3,500 tCO₂e en 2024, con proyección de reducir 43,500 tCO₂e por año.
- Instalación de 102 estaciones de carga para vehículos eléctricos en 16 propiedades.
- Inversión en regeneración de ecosistemas en CDMX, restaurando más de 3 hectáreas y proyectando la captura de 2,500 tCO₂e en cinco años.
- Mapeo del 100% del portafolio para identificar vulnerabilidades climáticas. Ejecución de iniciativas de eficiencia energética que permitirán reducir 18,034 tCO₂e en su primer año.

INVERSIÓN SOCIAL

La meta es invertir 160 millones MXN en proyectos de impacto social y beneficiar al menos 300 comunidades para 2030. Acciones:

- Apoyo a 260 iniciativas sociales y de seguridad comunitaria.
- Inversión de 153.5 millones de pesos en organizaciones que favorecen la educación, la salud y el desarrollo económico de niñas, niños y adolescentes.

Nuestro portafolio está conformado por los siguientes segmentos:

Segmento del Portafolio	Contribución sobre Ingresos
Oficinas	11%
Industrial	37%
Comercial	41%
Otros	11%



TORRE CABALLITO
REFORMA 10



Segmento del Portafolio	Porcentaje de ABR Certificada al 2025
Oficinas	46.7%
Industrial	38.4%
Comercial	12.3%
Otros	0.1%

- ✓ Hemos elevado el estándar de prácticas de Sostenibilidad en el sector de Bienes Raíces en México, y continuamos promoviendo las mejores prácticas a través de nuestra participación en el Comité de Sostenibilidad de la Asociación Mexicana de FIBRAS (AMEFIBRA) y en el subcomité de sostenibilidad de emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores.
- ✓ Así mismo, como resultado de nuestro compromiso hacia una infraestructura sostenible, al termino de 2025 alcanzamos un ABR certificada de 3,806,959.91 m² (30.3%) con esquemas de certificación internacionales como LEED, EDGE y BOMA.
- ✓ Para alcanzar dichas certificaciones reconocidas, algunas de nuestras líneas estratégicas es instalar tecnologías más eficientes en iluminación, optimizar el transporte vertical, contar con diseños con iluminación natural, trabajar con nuestros inquilinos y operadores, entre otras.



IMPORTANCIA

Las taxonomías de financiamiento verdes han sido creadas con el propósito de determinar criterios basados en ciencia que garanticen que los gastos elegibles verdes contribuirán con distintos objetivos ambientales.

Existen taxonomías locales alineadas a la realidad económica de cada país, las cuales además de determinar los criterios técnicos de alineación por objetivo ambiental, determinan criterios regulatorios (secciones de No Daño significativo DSHM por sus siglas en inglés y salvaguardas sociales (SM) y de mejores prácticas indispensables a cumplir para garantizar la alineación total al documento.

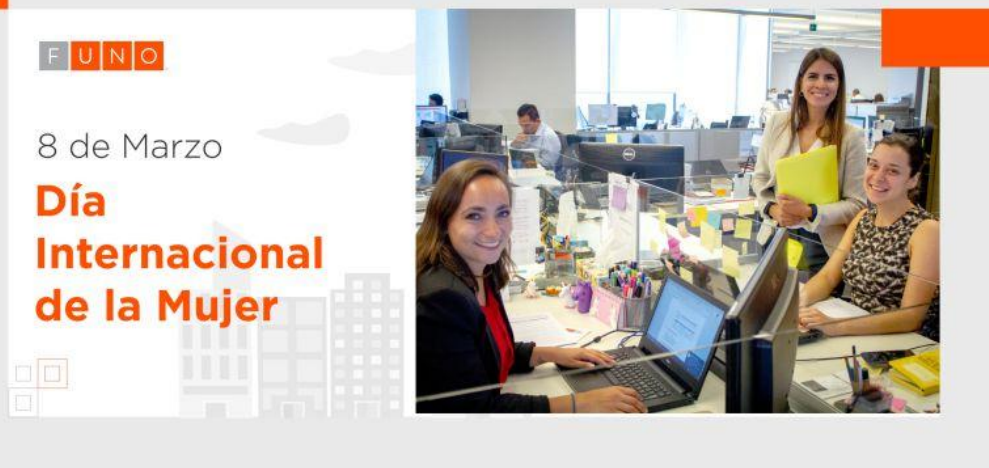
OBJETIVO DE FUNO®

FUNO® buscará alinear sus gastos elegibles verdes a las siguientes taxonomías:

- Taxonomía Sostenible de México (TSM)
- Taxonomía Verde de la Unión Europea (UE)

La alineación dependerá de las actividades económicas disponibles en cada documento y en los mejores esfuerzos del emisor.

El presente Marco incluye las actividades económicas a las que el emisor podrá alinearse dependiendo del gasto elegible. En caso de que el gasto elegible no este incluido en la taxonomía de referencia el emisor reportará los indicadores materiales y relevantes para demostrar el impacto positivo del gasto.



El índice de igualdad de género (IIG) refleja, en una escala numérica, la contribución de las organizaciones a tres pilares de igualdad de género:

- Trabajo Digno,
- Bienestar e
- Inclusión Social.

Cada uno de estos pilares cuenta con sus propios ejes y criterios.

FUNO® ha llevado a cabo, de manera voluntaria, la evaluación del Índice de Igualdad de Género de la Taxonomía Sostenible de México, el cual constituye una herramienta que permite medir la contribución de las organizaciones al cierre de brechas de género a través de tres pilares principales: trabajo digno, bienestar e inclusión social.

Este índice se basa en un conjunto de indicadores y preguntas guía que evalúan prácticas relacionadas con condiciones laborales equitativas, acceso a oportunidades y políticas de inclusión.

Como resultado de este ejercicio de autoevaluación, FUNO® identificó que contribuye de forma positiva al cierre de brechas de género en todos los pilares evaluados, reflejando la implementación de prácticas alineadas con los objetivos sociales de la Taxonomía. Asimismo, este análisis ha permitido fortalecer la comprensión interna de su desempeño en materia de igualdad de género, así como identificar y consolidar mejores prácticas existentes, y detectar oportunidades de mejora para continuar avanzando en esta materia.

Uso de los Recursos





Categorías verdes

Las siguientes categorías incorporan criterios taxonómicos, así como criterios de transición.

Los detalles de cumplimiento en materia ambiental y social se encuentran detallados en nuestras políticas internas, las cuales pueden consultarse en nuestro sitio web.

CATEGORÍAS VERDES

Categoría elegible de la ICMA	Alineación a Taxonomías	Criterios de Elegibilidad	Indicadores de impacto	CAPEX / OPEX	ODS relacionado
 Energías renovables	• TSM: 221113 ✓ Contribución: objetivo de mitigación y adaptación al cambio climático. • <u>Taxonomía de la (UE):</u> D.35.11 y F42.22 ✓ Contribución: objetivo de mitigación al cambio climático.	• Gastos relacionados a la construcción, desarrollo, adquisición, renovación, actualización, inversión, mantenimiento y operación de proyectos de energías limpias como la solar, eólica, hidroeléctrica de bajo impacto, con capacidades menores a 25 mega watts. Ejemplos de proyectos puede ser, pero no están limitados a: ○ Proyectos de compra y adquisición de energías renovables a terceros que cumplan con los criterios ambientales, sociales y de gobernanza de FUNO®. • Generación y/o almacenamiento en sitio de energías renovables. • Desarrollo de proyectos de energías limpias.	• Ton de CO₂e, evitadas. • kWh consumido de fuentes de energías limpias. • Monto invertido en generación, desarrollo, adquisición, mantenimiento y operación de proyectos de energías limpias. (En la divisa en la que se realice la emisión del instrumento financiero etiquetado).	CAPEX y OPEX	7 ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE 

Criterios de Alineación a Taxonomías:

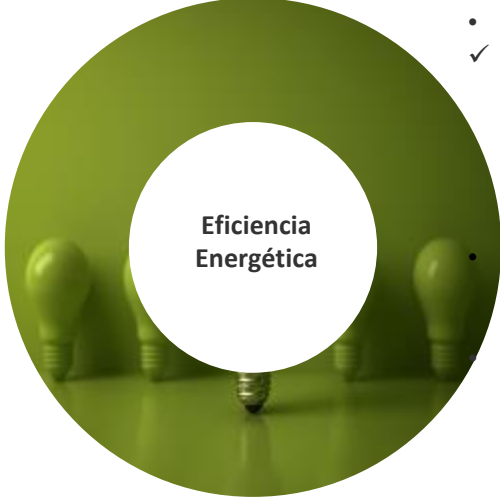


- Taxonomía Sostenible de México: FUNO® buscará la alineación a la TSM en todos los proyectos elegibles.



- Taxonomía Verde de la UE: FUNO® buscara la alineación parcial a la taxonomía verde de la UE, cumpliendo así con el CET establecido por la misma donde aplique.

CATEGORÍAS VERDES

Categoría elegible de la ICMA	Alineación a Taxonomías	Criterios de Elegibilidad	Indicadores de impacto	CAPEX / OPEX	ODS relacionado
	• TSM: 238222 ✓ Contribución: objetivo de mitigación y adaptación al cambio climático. • <u>Taxonomía de la (UE):</u> Actividades económicas relacionadas a la Actividad de “Instalación, reparación y mantenimiento de equipo eficiente energéticamente” (Ver link)	• Desarrollo, construcción, adquisición, instalación, operación, mantenimiento, renovación y actualizaciones de proyectos que reducen el consumo de energía o mejoran la eficiencia de los recursos, incluyendo, pero no limitado a: ○ Proyectos que impliquen la instalación o sustitución de equipos eficientes de mantenimiento, calefacción, ventilación, aire acondicionado, refrigeración, iluminación, transporte vertical y electricidad. ○ 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 ○ Proyectos de optimización de tiempo y cantidad de energía consumida para minimizar picos de carga, tales como el diseño y la instalación de almacenamiento de energía, sistemas de medición, redes inteligentes y sistemas de control de carga. ○ Arborización • Se buscará que los ahorros energéticos de estos gastos resulten en eficiencia mínimo del 20% según las características de los modelos energéticos.	• % reducción en la intensidad energética vs 2018. • % reducción en la intensidad de emisiones vs 2018. • Monto invertido en iniciativas de eficiencia de energía. (En la divisa en la que se realice la emisión del instrumento financiero etiquetado). • Ton de CO₂e, evitadas.	CAPEX y OPEX	7 ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE  9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA 

Criterios de Alineación a Taxonomías:



- Taxonomía Sostenible de México: FUNO® buscará la alineación a la TSM en todos los proyectos elegibles.



- Taxonomía Verde de la UE: FUNO® buscare la alineación parcial a la taxonomía verde de la UE, cumpliendo así con el CET establecido por la misma donde aplique.

Categoría elegible de la ICMA	Alineación a Taxonomías	Criterios de Elegibilidad	Indicadores de impacto	CAPEX / OPEX	ODS relacionado
	• TSM: 236221,236211 ✓ Contribución: objetivo de mitigación y adaptación al cambio climático.	Compra, construcción, desarrollo, mantenimiento, operación, actualización, renovación e inversión en edificios nuevos o existentes del segmento comercial, oficinas, industrial y otros¹ que cumplan con uno de los siguientes criterios: ○ 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). Los estándares esperados son:	• % reducción en la intensidad energética. • % reducción en la intensidad de emisiones. • Ton de CO₂e, evitadas. • M² certificados. • Desempeño de la edificación (DEP) - Consumo energético por metro cuadrado (kWh/m²)	CAPEX y OPEX	9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA 
	• <u>Taxonomía de la (UE):</u> L68, F41.1, F 41.2 ✓ Contribución: objetivo de mitigación al cambio climático y adaptación al cambio climático.	Certificaciones Principales ✓ LEED Plata, Oro o Platino ✓ BOMA Best Plata, Oro o Platino ✓ EDGE (todos los niveles) ✓ Otros esquemas equivalentes Certificaciones Secundarias ✓ TRUE ZERO WASTE(todos los niveles) ✓ WELL (todos los niveles) ✓ Otros esquemas equivalentes ○ Edificios con consumo energético 10% inferior al umbral establecido para los edificios de consumo de energía casi nulo (<i>Nearly Zero Energy Building</i>).			

Criterios de Alineación a Taxonomías:



- Taxonomía Sostenible de México: FUNO® buscará la alineación a la TSM en todos los proyectos elegibles.



- Taxonomía Verde de la UE: FUNO® buscará la alineación parcial a la taxonomía verde de la UE, cumpliendo así con el CET establecido por la misma donde aplique.

¹ Hoteles, sucursales bancarias, funerarias, campus universitarios, hospitales y otros.



Categoría elegible de la ICMA	Alineación a Taxonomías	Criterios de Elegibilidad	Indicadores de impacto	CAPEX / OPEX	ODS relacionado
	• TSM: 237993 ✓ Contribución: objetivo de mitigación y adaptación al cambio climático. • <u>Taxonomía de la (UE):</u> F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27 y C28	• Gastos relacionados a la adquisición, instalación, renovación, actualización, mantenimiento, operación e inversión de infraestructura que propicie la transportación limpia, como puede ser: ○ Estaciones de carga de vehículos eléctricos. ○ Adecuaciones a infraestructura para fomentar la movilidad en bicicletas y otro tipo medio de transporte colectivo o cero emisiones. • Compra de automóviles eléctricos.	• # de estaciones de carga de vehículos eléctricos instaladas. • Monto invertido en iniciativas de transporte limpio. (En la divisa en la que se realice la emisión del instrumento financiero etiquetado). • Ton de CO₂e, evitadas.	CAPEX y OPEX	9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA

Criterios de Alineación a Taxonomías:



• Taxonomía Sostenible de México: FUNO® buscará la alineación a la TSM en todos los proyectos elegibles.



• Taxonomía Verde de la UE: FUNO® buscare la alineación parcial a la taxonomía verde de la UE, cumpliendo así con el CET establecido por la misma donde aplique.

CATEGORÍAS VERDES

Categoría elegible de la ICMA	Alineación a Taxonomías	Criterios de Elegibilidad	Indicadores de impacto	CAPEX / OPEX	ODS relacionado
 Gestión sostenible del agua y de las aguas residuales	• TSM: 221311 ✓ Contribución: objetivo de mitigación y adaptación al cambio climático.	• Adquisición, desarrollo, instalación, renovación, actualización, operación, mantenimiento e inversión de plantas de tratamiento de aguas residuales. • FUNO® buscará que los proyectos de tratamiento de agua cumplan con alguno de los siguientes criterios: ○ Reducciones de consumo energético y/o utilización de fuentes de energía renovables. ○ Se buscará sustituir sistemas con mayores emisiones directas de GEI.	• M³ de agua tratada al año. • M³ de agua captada a través de sistemas pluviales. • Monto invertido en iniciativas de gestión sostenible del agua. (En la divisa en la que se realice la emisión del instrumento financiero etiquetado).	CAPEX y OPEX	6 AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO 
	• <u>Taxonomía de la (UE):</u> E37 y F42.99	• Adquisición, desarrollo, instalación, renovación, actualización, operación, mantenimiento e inversión de sistemas de captación de agua pluvial.	• Ton de CO₂e, evitadas. • kWh/m³ de agua suministrada.		

Criterios de Alineación a Taxonomías:



- Taxonomía Sostenible de México: FUNO® buscará la alineación a la TSM en todos los proyectos elegibles.



- Taxonomía Verde de la UE: FUNO® buscara la alineación parcial a la taxonomía verde de la UE, cumpliendo así con el CET establecido por la misma donde aplique.

CATEGORÍAS VERDES

Categoría elegible de la ICMA	Alineación a Taxonomías	Criterios de Elegibilidad	Indicadores de impacto	CAPEX / OPEX	ODS relacionado
 Control y Prevención de la contaminación	TSM: 562221, 562921	Gastos relacionados a proyectos para aumentar la diversificación de residuos de rellenos sanitarios y su reutilización o reciclaje. Ejemplos de proyectos pueden ser, pero no se limitan a:	% de residuos que no fueron enviados a relleno sanitario.	CAPEX y OPEX	9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA 
	Taxonomía de la (UE): L68, F41.1, F41.2, E38.32 y F42.99 Contribución: objetivo de mitigación al cambio climático y adaptación al cambio climático. Economía Circular	- Proyectos para mejorar la recuperación de materiales valorizables en nuestras propiedades. - Proyectos para un destino final apropiado de residuos orgánicos (composteo, biodigestión, etc.) - Proyectos para la reducción de la generación de residuos y basura en las propiedades (remodelaciones y/o adaptaciones). - Aumentar el uso de materiales reciclados y/o reutilizados. - Crear nuevas fuentes o aumentar la adquisición de materiales sostenibles. - Implementar estrategias de economía circular durante la remodelación y construcción de inmuebles tal y como estipulado por las taxonomías a las que se hacen referencia.	% de residuos de generación de residuos. - Monto invertido en iniciativas para la recuperación de materiales valorizables.		

Criterios de Alineación a Taxonomías:



- Taxonomía Sostenible de México: FUNO® buscará la alineación a la TSM en todos los proyectos elegibles.



- Taxonomía Verde de la UE: FUNO® buscara la alineación parcial a la taxonomía verde de la UE, cumpliendo así con el CET establecido por la misma donde aplique.

CATEGORÍAS VERDES

Categoría elegible de la ICMA	Alineación a Taxonomías	Criterios de Elegibilidad	Indicadores de impacto	CAPEX /OPEX	ODS relacionado
 Adaptación y Resiliencia al Cambio Climático	- TSM:236221,236211 ✓ Contribución: objetivo de mitigación y adaptación al cambio climático. <u>Taxonomía de la (UE):</u> L68, F41.1, F 41.2 ✓ Contribución: objetivo de adaptación al cambio climático.	- En búsqueda de adaptar y hacer más resilientes al cambio climático las propiedades, FUNO® podrá tener gastos relacionados a lo siguiente: - Estudios de riesgos climáticos en las zonas de operación. ACTIVIDADES Y MEDIDAS DE ADAPTACIÓN: Adecuaciones a los inmuebles para hacerlos mas resilientes frente al cambio climático, que podrían ser mas no se limita a las siguientes: ✓ Instalaciones de protección eléctricas. ✓ Instalación de suministro de agua y electricidad en caso de emergencia. ✓ Instalación de sistemas contra incendios en zonas vulnerables a incendios forestales. ✓ Remodelación de edificios con arquitectura aerodinámica frente a corrientes de aire. ✓ Uso de materiales resistentes frente a distintos escenarios climáticos. ✓ Arborización. Los gastos anteriores se harían con base en los resultados de estudios climáticos y bajo los criterios taxonómicos de la Taxonomía de Resiliencia de CBI.	- Riesgos climáticos mitigados. Ejemplo: Pérdida de ingresos mitigado a causa de las medidas implementadas - Monto invertido en iniciativas de resiliencia climática. (En la divisa en la que se realice la emisión del instrumento financiero etiquetado).	CAPEX y OPEX	13 ACCIÓN POR EL CLIMA 

Criterios de Alineación a Taxonomías:



- Taxonomía Sostenible de México: FUNO® buscará la alineación a la TSM en todos los proyectos elegibles.



- Taxonomía Verde de la UE: FUNO® buscara la alineación parcial a la taxonomía verde de la UE, cumpliendo así con el CET establecido por la misma donde aplique.

Categorías Sociales



Categoría elegible de la ICMA	Alineación a otros Principios	Criterios de Elegibilidad	Indicadores de impacto	CAPEX / OPEX	ODS relacionado
Generación de empleo, incluso a través del efecto potencial de la financiación de las PYME y microfinanzas	Principios de Bonos Naranja	Proveer rentas preferenciales y/o préstamos sin intereses a PyMEs o MiPyMEs dirigidos por: - Mujeres - Mujeres de bajos ingresos - Mujeres con discapacidad - Mujeres cuyos negocios fueron afectados por el cambio climático u otros eventos relevantes (ejemplo COVID) Para ser elegible, deben ser empresas u organizaciones lideradas por mujeres, que quiere decir, que la empresa u organización deberá tener como representante legal a una mujer.	# de negocios liderados por mujeres beneficiados. % de descuento de renta dirigido a mujeres. # de empleos creados a través de terceros beneficiados por nuestros apoyos. - Monto dirigido a estos esfuerzos.	OPEX	5 IGUALDAD DE GÉNERO  8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO 

Principio Orange Bond Initiative	Alineación FUNO®
Principio 1: Gender Positive Capital Allocation	En los casos en que FUNO® emita Bonos Naranjas al menos el 50% de dichas emisiones será destinada a usos con impacto positivo para las mujeres. FUNO® se alinea al principio 1a debido a que busca dar precio preferencial a las rentas de negocios dirigidos por mujeres, mujeres con discapacidad o aquellas que sus negocios se vieron afectados por efecto negativos del cambio climático.
Principio 2: Desarrollo de capacidades con perspectiva de género y diversidad en el liderazgo	FUNO® alinea al principio 2b dando que el equipo que dirige las emisiones de deuda etiquetada, es liderado por una mujer y el 60% del equipo de seguimiento es género femenino.
Principio 3: Transparencia en el proceso de inversión y reporte	FUNO® reporta de manera anual sus gastos sociales. FUNO® reportar bajo los principios de bonos naranjas de "Impact Investment Exchange".





Categoría elegible de la ICMA	Criterios de Elegibilidad	Indicadores de impacto	CAPEX / OPEX	ODS relacionado
Generación de empleo, incluso a través del efecto potencial de la financiación de las PYME y microfinanzas	- Proyectos dirigidos a proveer rentas accesibles MiPyMEs, así como negocios dirigidos por personas de grupos vulnerables como Personas con discapacidad y /o afectadas por un evento climático. Como, por ejemplo: - Acciones para proveer espacios sin costo, rentas accesibles o préstamos sin intereses a MiPyMEs. - Gastos relacionados a la creación de empleos a través de iniciativas con MiPyMEs. - Actividades para revitalizar o estabilizar actividades económicas en zonas calificadas.	- Número de MiPyMEs o negocios dirigidos por grupos vulnerables apoyados. - Monto de rentas accesibles otorgadas a MiPyMEs o negocios dirigidos por grupos vulnerables. # de empleos creados a través de terceros beneficiados por nuestros apoyos. - Monto dirigido a revitalizar o estabilizar actividades económicas en las zonas designadas. # de personas beneficiadas Horas de capacitación impartidas - Monto destinado al apoyo de MiPyMEs.	OPEX	5 IGUALDAD DE GÉNERO  8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO 

5 IGUALDAD DE GÉNERO



8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO



Categoría elegible de la ICMA	Criterios de Elegibilidad	Indicadores de impacto	CAPEX / OPEX	ODS relacionado
Acceso a servicios esenciales	- 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) - Inversiones para garantizar la salud y el bienestar de los inquilinos y sus colaboradores, vecinos* e invitados de las propiedades en las comunidades en las que operamos, y que formen parte de grupos vulnerables y/o grupos de bajos ingresos económicos. * Consideramos vecinos a los miembros de las comunidades aledañas a nuestras propiedades.	# de m² adaptados para accesibilidad de grupos prioritarios. # de colaboradores con cobertura médica. # monto invertido en iniciativas de salud y bienestar. % de ABR certificado con Access for All.	OPEX	11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES 3 SALUD Y BIENESTAR
Avances socioeconómicos y empoderamiento	- 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. - 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).	# de mujeres capacitadas. - Horas de capacitación dirigidas a mujeres. # de rentas accesibles para negocios dirigidos por mujeres. - Horas de capacitación dirigidas a aumentar la empleabilidad, desglosadas por grupo vulnerable. - Monto destinado a las iniciativas de capacitación y desarrollo.	OPEX	5 IGUALDAD DE GÉNERO

OTROS CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD

- Los proyectos deben implementarse en propiedades ubicadas en áreas que aumenten el derrame económico positivo en las comunidades (medido a través número de personas beneficiadas), particularmente aquellas que beneficien poblaciones objetivas de los principios de bonos sociales.
- Los proyectos deben implementarse en propiedades de oficinas, industriales o comerciales, para garantizar el mayor retorno de la inversión.
- Los proyectos deben representar beneficios para FUNO® y al menos uno de los siguientes grupos de interés: inquilinos, invitados, comunidades en las que operamos y/o empleados.



LISTA DE EXCLUSIÓN

Los recursos provenientes de cualquier instrumento de financiamiento etiquetado emitido bajo este Marco estarán sujetos a criterios de exclusión y no podrán utilizarse para inversiones o gastos relacionados con actividades que:

- Estén vinculadas a la exploración, producción, transporte, consumo o distribución de combustibles fósiles;
- Den lugar a la deforestación o degradación forestal sin la debida autorización legal y compensación establecida por las regulaciones y los contratos;
- Afecten tierras indígenas o áreas protegidas de conservación sin autorización legal;
- Utilicen trabajo infantil o adolescente irregular y/o ilegal, o sometan a los empleados a condiciones degradantes o a condiciones análogas a la esclavitud;
- Violan los derechos de los pueblos indígenas o comunidades tradicionales;
- O tengan una conexión directa con, o amplíen una conexión directa existente con, una planta de generación eléctrica que emita más de 100 gCO₂e/kWh.

Esta no es una lista exhaustiva: el Grupo evaluará cada inversión y gasto caso por caso para identificar cualquier asunto ESG material que pudiera interferir con la clasificación verde otorgada a las inversiones y gastos bajo el Marco.

PROCESO DE SELECCIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS



El proceso de selección y evaluación de proyectos de FUNO® está dividido en dos fases:

El Comité y la Dirección de Sostenibilidad son los encargados de proponer proyectos e iniciativas que contribuyan al logro de los objetivos de la estrategia de sostenibilidad.

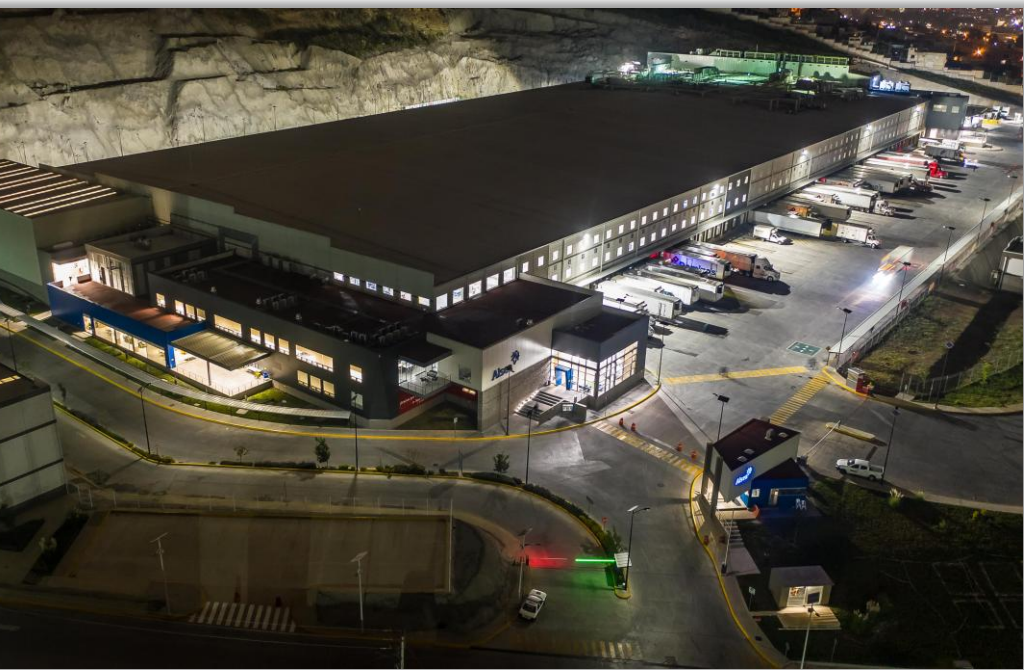
Dichas iniciativas deberán estar alineadas con este marco de referencia.

Las áreas correspondientes proveerán de información al Comité de Sostenibilidad, de tal manera que este pueda filtrar posibles proyectos con impacto ambiental y/o social positivo y que puedan ser incluidos como proyectos elegibles de este Marco de Referencia.

Miembros del Comité de Sostenibilidad:

- Presidente: VP de Administración y Tecnologías de la Información
- Miembros:
 - Vicepresidente de Relación con Inversionistas
 - Vicepresidente de Legal
 - Todos nuestros Directores de propiedad (RUPs)
 - Director de Finanzas
 - Director de Recursos Humanos
 - Directora de Sostenibilidad
 - Directores de Propiedades
 - Gerente de Compras
 - Invitados relevantes a los temas de las sesiones





FUNO® ha realizado su análisis de materialidad e identificación de riesgos ambientales, sociales y de gobernanza con lo que diseñó su Estrategia de Sostenibilidad y priorización de riesgos ASG.

Los riesgos identificados con mayor ocurrencia son los siguientes:

- Cambio climático
- Gestión energética
- Gestión hídrica
- Gestión de residuos

Riesgos emergentes

- Seguridad y salud ocupacional
- Derechos Humanos

Para los riesgos que se derivan directamente de la aplicación de los recursos de la emisión de instrumentos sustentables, hemos identificado lo siguiente:

Categoría	Riesgo
Energía renovable y eficiencia energética	Los proyectos energéticos presentan incertidumbres relacionadas con datos, modelación, tasas de ocupación y costos futuros de la energía en México. También enfrentan riesgos políticos, vulnerabilidad ante fenómenos naturales y posibles cambios regulatorios que podrían favorecer subsidios o inversiones en energías no renovables.
Gestión sostenible de agua	Los riesgos abarcan emisiones al aire, generación de residuos sólidos durante el tratamiento de agua y posibles filtraciones de químicos en sistemas de captación de lluvia que pueden afectar a la flora y fauna.
Infraestructura sostenible	Los riesgos principales incluyen dificultades para obtener edificios con certificación LEED, variaciones en costos de construcción y certificación, así como riesgos ambientales y de seguridad relacionados con accidentes, contaminación y pasivos preexistentes vinculados al uso de recursos, energía, materiales y desechos peligrosos.
Riesgos generales	Los riesgos incluyen fluctuaciones en tasas de interés, devaluación de la moneda, fenómenos naturales inesperados, afectaciones al flujo de caja, disturbios civiles y actos del crimen organizado.

GESTIÓN DE RECURSOS

Se asignará un monto equivalente a los recursos netos de las emisiones de Instrumentos Etiquetados, antes de la fecha de vencimiento de ese instrumento, a inversiones o gastos para Proyectos Elegibles que:

- Se incluyan en cualquiera de las categorías elegibles descritas.
- Sean originados y desembolsados después de la emisión del instrumento.
- Sean originados antes de la emisión del instrumento y desembolsado después de la emisión del instrumento.
- Sean originados y desembolsados hasta 36 meses antes de la emisión del instrumento y pueden considerar el monto actual de la deuda pendiente.

FUNO® propone que una cantidad equivalente a los recursos netos del instrumento etiquetado se asigne por completo dentro de los 36 meses posteriores a la emisión del instrumento etiquetado. El monto aún no asignado a los Proyectos Elegibles se invertirá temporalmente en efectivo u otros instrumentos negociables considerados dentro del régimen de inversión, o se utilizará para refinanciar deuda asociada a proyectos elegibles, según las políticas normales de liquidez de FUNO®.

El pago de capital e intereses de cualquier emisión de instrumentos Sustentables se realizará con los fondos generales de FUNO® y no estará directamente vinculado a la ejecución de ningún Proyecto Elegible.

Para la gestión de los recursos, FUNO® :

- Dará seguimiento oportunamente a los saldos pendientes de los préstamos otorgados a los Proyectos Elegibles, de manera que los recursos del instrumento etiquetado se puedan destinar al financiamiento de estos proyectos.
- Dirigirá la inversión de los recursos de los instrumentos Sustentables que no se destinen a los Proyectos Elegibles en los instrumentos antes mencionados.
- Elaborará un informe trimestral detallando el uso de los fondos recaudados por el instrumento etiquetado que será presentado periódicamente al Comité de Auditoría de FUNO® 100% independiente.
- En caso de que alguno de los proyectos pierda su elegibilidad bajo este marco, el proyecto será reemplazado.

Dentro del primer año de la emisión de los instrumentos etiquetados, FUNO® publicará un informe en su [sitio web](#).

El informe de instrumentos etiquetados se actualizará cada año hasta que se complete la asignación y, posteriormente, según sea necesario en caso de reaperturas. El informe contendrá al menos lo siguiente:

- Confirmación de que el uso de los recursos por instrumento etiquetado cumple con el Marco de Referencia de los instrumentos Sustentables de FUNO®,
- La cantidad de recursos asignados a cada Categoría de Proyecto Elegible;
- Para cada Categoría de Proyecto Elegible, uno o más ejemplos de Proyectos Elegibles que reciben asignaciones de instrumentos Sustentables, incluyendo sus detalles generales (breve descripción, ubicación, etapa: construcción u operación);
- El saldo de los recursos netos no asignados por instrumento emitido al amparo del marco de deuda;
- Elementos del reporte de impacto como se describe a continuación.

Reporte de impacto

Los reportes de impacto relacionados a los instrumentos etiquetados incluirán en los mejores esfuerzos y siempre y cuando la información este disponible, lo siguiente:

- Información cualitativa de desempeño ambiental y social por instrumento
- Información relacionada a la alineación de taxonomías ambientales reconocidas
- Indicadores de CAPEX y OPEX verde en el siguiente sitio web

Verificación

FUNO® buscará realizar verificaciones de la asignación de recursos. En paralelo, y en la medida de lo posible, realizará verificaciones de impacto sobre los indicadores reportados a nivel instrumento, portafolio de proyectos o de manera general en los Informes Anuales Integrados de Sostenibilidad.

PROCESO DE REPORTEO Y VERIFICACIÓN

Vinculado a la Sostenibilidad



INSTRUMENTOS VINCULADOS A LA SOSTENIBILIDAD

Los instrumentos vinculados a la sostenibilidad ajustan sus condiciones financieras según el cumplimiento de objetivos ASG, comprometiendo a FUNO® a metas medibles dentro de plazos definidos.

Funcionan como una herramienta adicional dentro de su estrategia de financiamiento sostenible y no dependen del uso específico de los ingresos.

Estos instrumentos fortalecen la conexión entre la estrategia ESG de FUNO® y su plan de refinanciamiento, y reflejan su compromiso con los ODS y la Agenda 2030 en México.



Los instrumentos vinculados a la sostenibilidad ajustan sus condiciones financieras según el cumplimiento de objetivos ASG, comprometiendo a FUNO® a metas medibles dentro de plazos definidos. Funcionan como una herramienta adicional dentro de su estrategia de financiamiento sostenible y no dependen del uso específico de los ingresos. Estos instrumentos fortalecen la conexión entre la estrategia ESG de FUNO® y su plan de refinanciamiento, y reflejan su compromiso con los ODS y la Agenda 2030 en México.

KPI	Suma Total del Área Bruta Rentable (ABR) certificada bajo algún Esquema Elegible de Certificación en edificación sostenible (m²) como porcentaje del ABR Total Propiedad de FUNO® $KPI = \frac{\text{Total ABR de las propiedades de FUNO® con una o más certificaciones Elegibles en Edificaciones Sostenibles (m²)}}{\text{ABR Total de todas las propiedades de FUNO® (m²)}} \times 100$		
Consideraciones:	ABR Total de todas las Propiedades de FUNO® es la indicada en el Rent Roll de FUNO®, teniendo en cuenta lo siguiente: • Incluye los segmentos de oficinas, industrial, comercial (retail), y otros (hoteles, escuelas, hospitales, funerarias, bancos, entre otros). • Se considera los inmuebles propiedad de FUNO® y subsidiarias, independientemente de que sean operados por el inquilino u otras empresas. • Rent Roll: Registro oficial del ABR (Gross Leasable Area - GLA) de FUNO® (incluyendo todos los segmentos), el cual registra el área de los inmuebles que efectivamente puede ser rentada. • El KPI se calculará de manera anual, teniendo en cuenta su desempeño el primero de enero al 31 de diciembre (año calendario).		
Fundamento del KPI:	El cumplimiento de certificaciones en edificios sostenibles refleja el progreso hacia las metas actuales de sostenibilidad, ya que exige altos estándares ambientales, de salud, seguridad, eficiencia hídrica y energética, gestión de residuos, calidad del aire y accesibilidad. El KPI seleccionado es clave para avanzar en compromisos ESG y mejorar el valor y desempeño de las propiedades. En el pilar ambiental, los temas materiales prioritarios para FUNO® son eficiencia energética, eficiencia hídrica y gestión de residuos, por lo que un KPI de certificación en edificios sostenibles resulta el más relevante. No se eligió un KPI energético adicional para evitar duplicar compromisos ya integrados en su línea de crédito sostenible. FUNO® ha elevado los estándares del sector inmobiliario en México. Estas certificaciones validan de forma independiente la calidad y sostenibilidad de sus propiedades, permiten demostrar mejores prácticas internacionales, compararse con competidores y monitorear el desempeño en todos sus portafolios.		
Alineación a los Principios de la ICMA y a las Asociaciones de Préstamos:	El KPI material a la actividad económica, según el KPI Registry de la ICMA.	El KPI es relevante y las características de este está alineado a la Taxonomía Sostenible de México.	El KPI impacta directamente a los siguientes criterios ambientales: - Reducción de emisiones de GEI - Eficiencia Energética e hídrica - Economía Circular

Metodología de Cálculo

El KPI se calculará como el **porcentaje del Área Bruta Rentable (ABR)** en m² de las propiedades certificadas bajo uno o más de los Esquemas de Certificación Elegibles del ABR Total de todas las propiedades del portafolio de FUNO® (m²).

- Para lo anterior, es necesario tener en cuenta lo siguiente:
- ABR de las Propiedades Certificadas significa la suma del ABR total de las propiedades o inmuebles, de propiedad de FUNO® y sus subsidiarias, que han recibido una certificación en edificación sostenible con al menos uno de los esquemas elegibles en cualquier proporción del área certificable de la propiedad.

Detalles del ABR:

- Se considera como *Área Certificable* a aquella que corresponde al área bruta de piso (Gross Floor Área o GFA), definida como la suma de las áreas de los pisos de los espacios dentro del edificio. Esto incluye sótanos, entresijos, niveles intermedios y pent-houses con una altura libre mínima de 2.2 metros.
- Se excluyen las áreas techadas que no están cerradas (o que no pueden cerrarse), como pasillos exteriores cubiertos, porches, terrazas, escaleras exteriores, voladizos de techos y elementos similares. También quedan fuera los conductos de aire, trincheras para tuberías, chimeneas, áreas destinadas al estacionamiento y circulación de vehículos motorizados, patios de maniobra y terrenos sin construcciones; así como, cualquier otra área que no pueda ser certificada.
- El KPI se calcula con base en el ABR y, para ciertos inmuebles esta área no es igual a sus metros cuadrados construidos; por lo tanto, el ABR reportado e incluido en el KPI podría no incluir la superficie/área total de dichas propiedades. Esto quiere decir que; el área certificada real, en m², probablemente supere el ABR reportado en el KPI.
- Hemos optado por este enfoque, ABR en el KPI, para estandarizar los informes relacionados con las certificaciones LEED, BOMA y EDGE, ya que algunas certificadoras excluyen las áreas comunes y las plazas de aparcamiento, mientras que otras no.
- Esta definición es interna y está basada en las definiciones de área certificable de los esquemas de certificación LEED y EDGE.

- ABR Total de todas las Propiedades de FUNO® es la indicada en el Rent Roll de FUNO®, teniendo en cuenta lo siguiente: Incluye los segmentos de oficinas, industrial, comercial (retail), y otros (hoteles, escuelas, hospitales, funerarias, bancos, entre otros). Se considera los inmuebles propiedad de FUNO® y subsidiarias, independientemente de que sean operados por el inquilino u otras empresas.
- Rent Roll: Registro oficial del ABR (Gross Leasable Area - GLA) de FUNO® (incluyendo todos los segmentos), el cual registra el área de los inmuebles que efectivamente puede ser rentada.
- El ABR del portafolio completo de FUNO® de cada año fiscal (año calendario) se determinará al cierre de este; por ejemplo, para el año fiscal 2025, el KPI se determinó con base en el ABR total del portafolio de FUNO® al 31 de diciembre de 2025. Por lo anterior, el KPI se aplicará al 100% de todas las propiedades (inmuebles) de propiedad de FUNO® y de sus subsidiarias al 31 de diciembre de cada año fiscal.
- Las propiedades operadas por inquilinos u otras empresas, pero que son propiedad de FUNO® o sus subsidiarias, se incluirán en el alcance del KPI. Propiedades operadas por FUNO® o sus subsidiarias, pero que no sean de su propiedad, se excluirán del cálculo del KPI.



Consideraciones del KPI

En caso de desinversión:

- Si se vende una propiedad certificada, habrá un impacto negativo en el KPI alcanzado (acumulado) y **FUNO® tendrá que compensar por la reducción en el total del ABR certificado.**
- Si se vende una propiedad no certificada, se tendrá un impacto favorable en el logro anual de los objetivos de desempeño (SPT, por sus siglas en inglés) del KPI.

Eventos que pueden detonar una recalibración en nuestra línea base del KPI incluido en este marco de referencia:

- Cambio en la estructura de la propiedad del negocio.
- Cambios sustanciales en los esquemas de certificación elegibles para el KPI.
- Hallazgo de errores importantes en los cálculos.
- Cambios en la regulación local aplicable.

En caso de adquisiciones:

- En caso de adquirir una propiedad certificada, se tendrá un impacto favorable en el logro del SPT anual del KPI.
- En caso de adquirir una propiedad no certificada, se tendrá un impacto negativo en el logro del SPT anual.
- En caso de una adquisición material, definida como la adquisición de un portafolio que represente más del 2% del ABR total de FUNO® en un ejercicio fiscal determinado, dicho portafolio no se incluirá en el cálculo del KPI ni del SPT de ese ejercicio fiscal. FUNO® incluirá el portafolio material adquirido en el KPI dentro de los 24 meses después de la finalización de la adquisición. No obstante, a lo anterior, las adquisiciones materiales realizadas dentro de los 24 meses anteriores al vencimiento de cualquier Instrumento de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad, emitido bajo este marco de referencia, se excluirán del cálculo del SPT y KPI específicos de dicho instrumento.
- En promedio, FUNO® ha crecido un 70% anual desde su salida a bolsa. Sin embargo, en los últimos cuatro años, el crecimiento de nuestra cartera ronda el 7% en promedio. Dado el tamaño de nuestra cartera actual, sabemos que la empresa seguirá creciendo, pero es probable que las nuevas adquisiciones representen menos del 5% de la cartera actual.



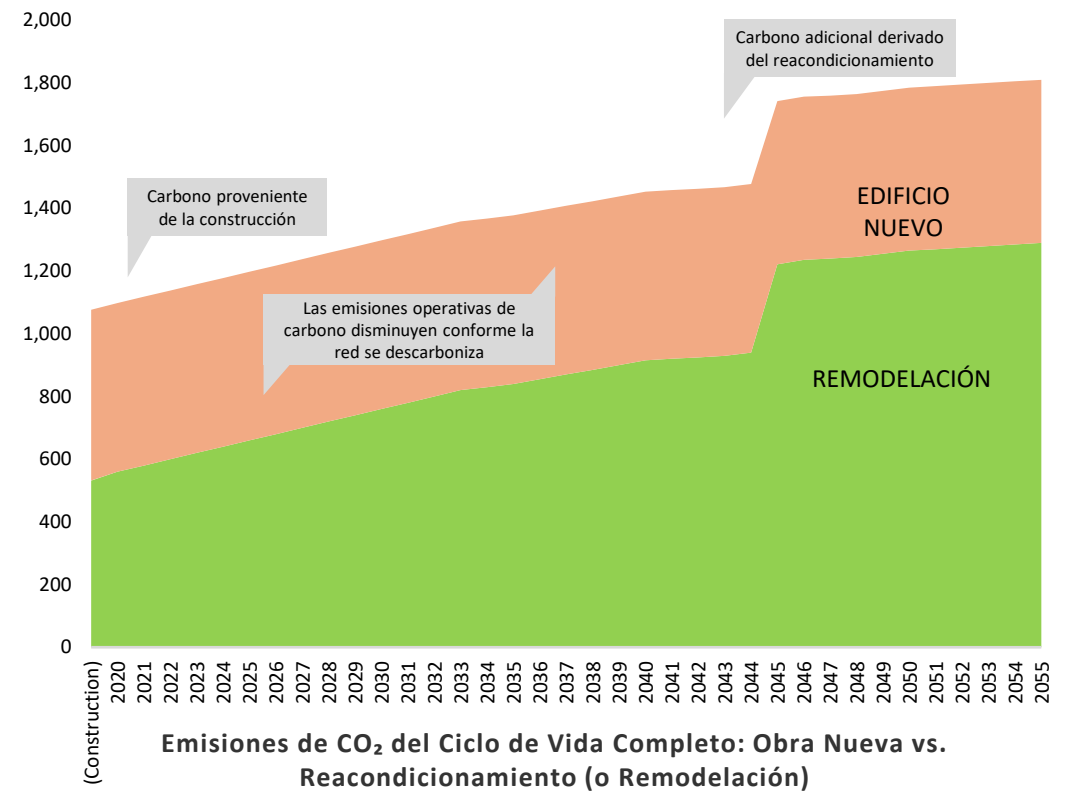
ESQUEMAS DE CERTIFICACIONES DE EDFICACIONES SOSTENIBLES ELEGIBLES

Esquemas de Certificación Elegibles y Niveles Aceptados para los Instrumentos Financieros Vinculados a la Sostenibilidad	Criterios Clave	
	Dimensión Ambiental	Dimensión social y urbanística
Certificación LEED para el Diseño y Construcción de edificios (BD+C) - niveles Oro, Platino o Zero: Estándar de certificación de edificios sostenibles desarrollado por el USGBC. BD+C es el sistema de evaluación específico para edificios de nueva construcción o renovación mayor	Energía (eficiencia y limpia) Emisiones Agua Materiales – circularidad Residuos Resiliencia climática Otros	Conectividad e infraestructura peatonal Transporte Calidad de aire interior Otros
Certificación LEED para Operación y Mantenimiento (O+M) - niveles Oro, Platino o Zero: Estándar de certificación de edificios sostenibles desarrollado por el USGBC. O+M se enfoca en edificios y espacios existentes en pleno funcionamiento.		
Certificación BOMA BEST para Edificios Sostenibles - niveles Oro o Platino: Programa de evaluación y certificación ambiental de Canadá para edificios existentes de todos los tamaños. Proporciona una hoja de ruta para la mejora operativa a través del uso de cuestionarios y evaluaciones basadas en encuestas sobre diez áreas clave del desempeño y la gestión ambiental.	Energía Emisiones Agua Residuos Resiliencia climática	Accesibilidad Calidad de aire interior
Certificación EDGE: Desarrollado por la Corporación Financiera Internacional (IFC) específicamente para su aplicación en países de mercados emergentes y es un sistema de certificación de edificios ecológicos centrado en hacer que los nuevos edificios sean más eficientes en el uso de los recursos.	Energía (eficiencia y limpia) Emisiones (carbono embebido en los materiales de construcción) Agua	No incorpora consideraciones sociales
EDGE Operations: Iniciativa que pretende establecer nuevos estándares en eficiencia operativa y sostenibilidad.		

CALIBRACIÓN DE OBJETIVOS DE DESEMPEÑO DE SOSTENIBILIDAD

La propuesta de FUNO® Para cumplir sus metas esta basada principalmente en la remodelación de sus propiedades existentes, para que estos alcancen niveles de eficiencia energética e hídrica, así como el uso de materiales y prácticas que permitan su certificación bajo esquemas elegibles anteriormente mencionados.

Esta estrategia está alineada con diversos estudios del sector inmobiliario, los cuales sugieren que la remodelación de inmuebles genera un menor número de emisiones de CO₂ durante el ciclo de vida del edificio, en comparación con edificaciones nuevas, cuyo proceso de construcción puede ser más intensivo en carbono.



CALIBRACIÓN DE OBJETIVOS DE DESEMPEÑO DE SOSTENIBILIDAD

No. SPT	Porcentaje de ABR Certificado – Edificaciones Sostenibles	Fecha de Observancia
SPT 1	34.0%	Diciembre 31, 2029
SPT 2	37.7%	Diciembre 31, 2030
SPT 3	39.1%	Diciembre 31, 2031
SPT 4	40.5%	Diciembre 31, 2032
SPT 5	41.9%	Diciembre 31, 2033
SPT 6	43.3%	Diciembre 31, 2034
SPT 7	45.1%	Diciembre 31, 2035
SPT 8	46.2%	Diciembre 31, 2036
SPT 9	47.7%	Diciembre 31, 2037
SPT 10	49.1%	Diciembre 31, 2038
SPT 11	52.3%	Diciembre 31, 2039
SPT 12	54.5%	Diciembre 31, 2040
SPT 13	56.0%	Diciembre 31, 2041
SPT 14	57.6%	Diciembre 31, 2042
SPT 15	59.1%	Diciembre 31, 2043
SPT 16	60.3%	Diciembre 31, 2044
SPT 17	61.6%	Diciembre 31, 2045
SPT 18	63.1%	Diciembre 31, 2046
SPT 19	65.5%	Diciembre 31, 2047
SPT 20	67.2%	Diciembre 31, 2048
SPT 21	68.5%	Diciembre 31, 2049
SPT 22	70.0%	Diciembre 31, 2050

Línea Base

523,086 m² (9% del GLA)

Año Base

2021

Justificación de línea base

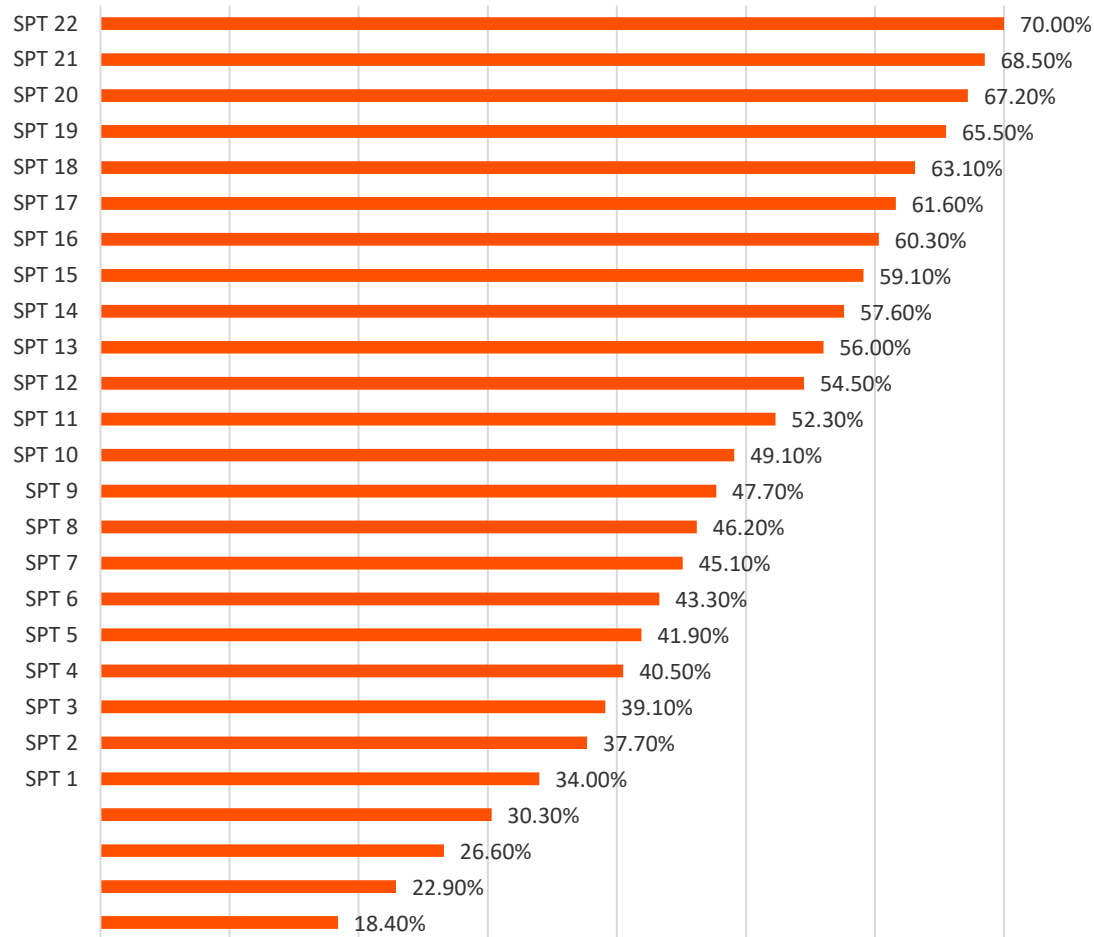
El año fiscal 2021 se definió como línea de base; ya que, fue el primer año donde los datos fueron auditados por un externo.

Fibra UNO se compromete a establecer la fecha de observación y verificación entre 30% y 70% de la vida del instrumento.

EL KPI BUSCA CONTRIBUIR A LA ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD DE FUNO® DE MANERA TRANSVERSAL



Porcentaje de ABR Certificado – Edificaciones Sostenibles



- Aunque en los últimos años la tendencia ha ido creciendo, en el mercado mexicano aún es limitado el número de edificaciones diseñadas, construidas u operadas bajo criterios de sostenibilidad —considerando diseños, materiales, prácticas y operaciones sostenibles— en comparación con el total de edificaciones existentes. A esto se suma la escasez de sistemas o esquemas de certificación relevantes, así como la limitada disponibilidad de propiedades certificadas que puedan ser adquiridas.
- La estrategia de inversión de FUNO® en edificios verdes busca alinearse con los más altos estándares de certificación, tales como LEED Gold y Platinum, BOMA Best Gold y Platinum, y EDGE.
- Nuestra estrategia de certificación se centra en LEED para los portafolios industrial y de oficinas, EDGE para los portafolios comercial e industrial y, en ciertos casos, BOMA para el portafolio de oficinas. Como se mencionó en el párrafo anterior, estimamos que en los próximos años más del 70% de los SPT anuales provendrá de propiedades que requieran algún tipo de remodelación y/o modernización.
- Asimismo, consideramos que el SPT es desafiante y ambicioso porque aumentará el ABR certificado con algún esquema elegible en materia de edificaciones sostenibles en más de 5 veces durante los próximos 20 años y es un aumento sustancial respecto de nuestro crecimiento histórico en el desempeño de este KPI. Lograr los objetivos de desempeño del KPI requerirán una sólida y continua estrategia y capturar recursos para modernizar los edificios existentes.

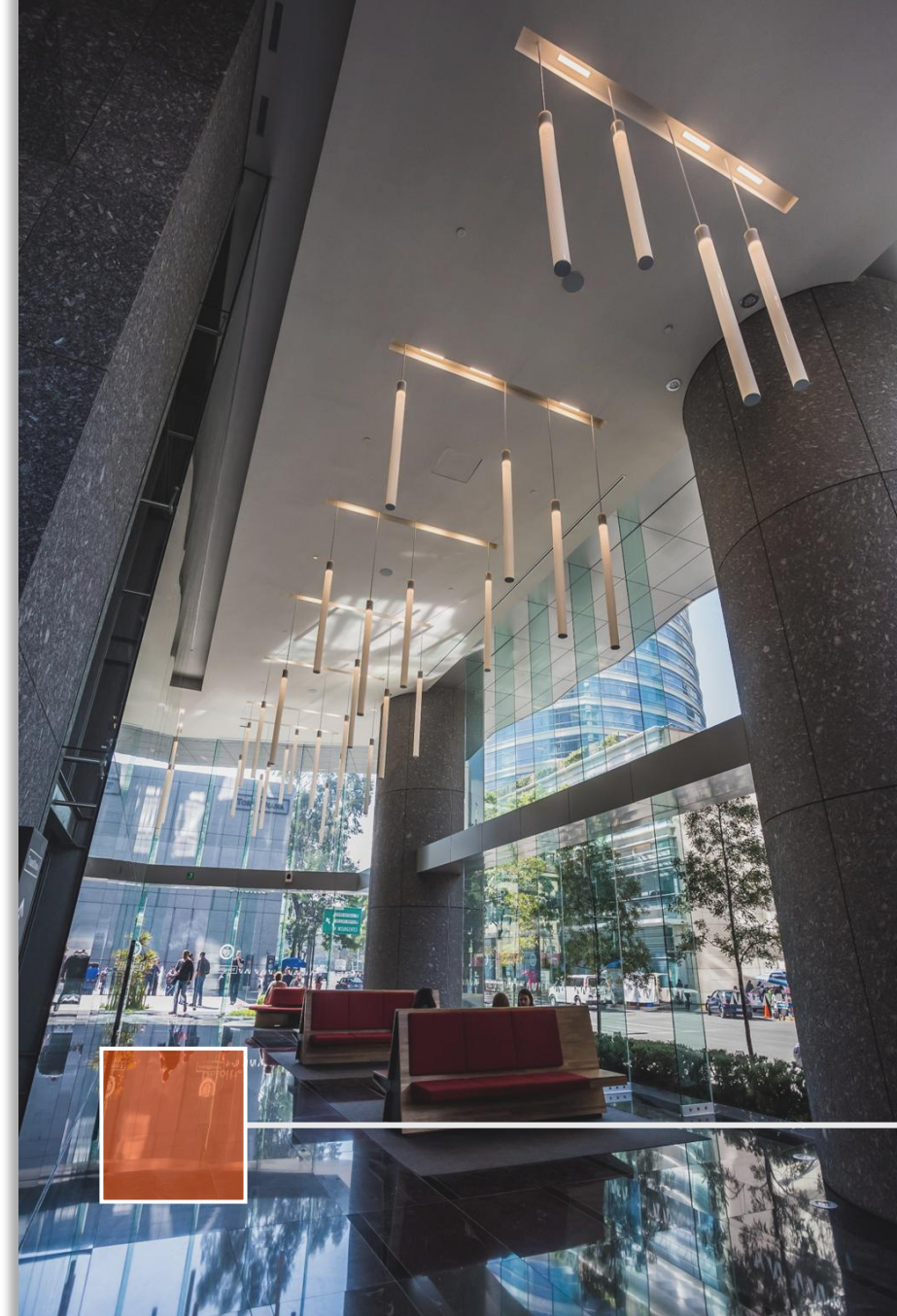
El KPI y SPTs no consideran los niveles más bajos de certificación para los esquema LEED y BOMA, esto alineado bajo las mejores prácticas de mercado. Los reportes de sostenibilidad de FUNO® reportan ambas métricas tanto la ABR alineado a nuestro KPI cuya métrica es menor y la que incluye todas las certificaciones esto a efectos de transparencia y granularidad

RIESGOS RELACIONADOS

Entre los mayores desafíos que tenemos durante el proceso de certificación es la obtención de información específica de la operación de nuestros inquilinos; así como, su acompañamiento y colaboración (particularmente en propiedades industriales y comerciales) en el proceso.

Otros riesgos que tenemos que trabajar y/o atender son:

- Fenómenos naturales que dañan nuestras propiedades
- Falta de canales de comunicación con los inquilinos y oposición de los inquilinos al proceso de certificación
- Desafíos de última hora para adquirir o desarrollar edificios con certificación LEED, como respuesta negativa a licencias, permisos, auditorías ambientales, etc.
- Cambios en las regulaciones locales, estatales o federales
- Cambios extremos en los servicios públicos o los costos operativos y/o la disponibilidad de opciones sostenibles
- Adquisición o venta de propiedades
- Riesgo de accidentes, impactos adversos en la salud humana y el medio ambiente, impactos adversos por polución y contaminación ambiental, además de otros compromisos preexistentes, suelos, recursos hídricos, uso de materiales, uso de energía, desechos y materiales peligrosos
- Disturbios civiles y crimen organizado que pueden dañar nuestras propiedades



CARACTERÍSTICAS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS VINCULADOS A LA SOSTENIBILIDAD

Cada instrumento financiero vinculado a la sostenibilidad tendrá sus propias características financieras y estructurales, que podrán ajustarse en función del cumplimiento de los Objetivos de Sostenibilidad (SPT), medido por el KPI en la fecha de observación correspondiente.

El mecanismo para el ajuste se especificará en la documentación relevante de cada transacción de un instrumento financiero de este tipo.

Para cualquier Instrumento Vinculado a la Sostenibilidad emitido bajo este Marco, se producirán diversos eventos desencadenantes que podrían afectar sus características financieras.

La ocurrencia de un evento desencadenante resultará en un incremento del cupón (step-up), que se acumulará a partir de la fecha especificada en la documentación pertinente que rige el Instrumento Vinculado a la Sostenibilidad (o un aumento de la prima, según corresponda). Una reducción al cupón (step-down) podrá ser incluida si la estructura del instrumento lo permite.

El momento del posible incremento del cupón se especificará en la documentación que rige el Instrumento Vinculado a la Sostenibilidad.



Anualmente y/o en cualquier fecha/periodo relevante (inclusive antes del reporte anual) hasta el vencimiento de los Instrumentos emitidos bajo este Marco de Referencia, se puede presentar la evaluación del desempeño del KPI y el cumplimiento de sus SPT, que permita demostrar si hay lugar a alguno de los detonantes que desencadenen un posible ajuste financiero; como por ejemplo un aumento de cupones (step-up). FUNO® publicará y mantendrá disponible los reportes en su página web: [FUNO | ASG - REPORTES Y ADSCRIPCIONES](#)

El Informe de los Instrumentos Financieros Vinculados a la Sostenibilidad de FUNO® contendrá al menos lo siguiente:

1. Información actualizada sobre el rendimiento del KPI seleccionado, incluida la línea de base;
2. Un informe de garantía de verificación externa en relación con el SPT en el que se describa el desempeño frente al SPT y el impacto conexo, y el momento de dicho impacto, en el desempeño financiero de un bono; y
3. Cualquier información pertinente que permita a los inversores supervisar los progresos del SPT

El informe también podrá incluir lo siguiente, cuando sea factible y posible:

1. Explicación cualitativa o cuantitativa de la contribución de los principales factores, incluidas las actividades de modernización, desarrollo, adquisición o desinversión de activos, detrás de la evolución del rendimiento/KPI sobre una base anual;
2. Ilustración de los impactos positivos en la sostenibilidad de la mejora del rendimiento; y/o
3. Sí es el caso, incluiremos cualquier reevaluación de los KPI y/o reformulación del SPT y/o ajustes proforma de las líneas de base o el alcance del KPI.

PRESENTACIÓN DE INFORMES

VERIFICACIÓN EXTERNA

Anualmente, y en cualquier fecha/periodo en la que sea relevante evaluar el rendimiento del KPI y el cumplimiento de los SPT que conduzca a un posible ajuste financiero, como un cupón de aumento en el Bono Vinculado a la Sostenibilidad, hasta después de que se haya alcanzado el evento desencadenante del KPI de un bono. **FUNO® buscará la verificación independiente y externa de su nivel de rendimiento para el KPI establecido por un revisor externo calificado con experiencia relevante. La verificación del rendimiento del KPI se pondrá a disposición del público en forma de un certificado de garantía de verificación en el sitio web de FUNO®.**

Damos la certeza mediante un tercero independiente sobre nuestros datos de el área Bruta Rentable certificada. Nuestra ABR sostenible certificado se calcula en función de la definición de Superficie Bruta Alquilable que los alinea con nuestros informes financieros, vinculando el rendimiento del negocio con el rendimiento de la sostenibilidad.

Se contempla la designación de un auditor independiente para realizar revisiones, las cuales podrán derivar en un aseguramiento limitado o razonable, según corresponda.

FUNO® obtendrá y pondrá a disposición del público una Opinión de Segunda Parte (SPO) y / u otra revisión externa de consultores con reconocida experiencia ambiental y social para proporcionar una opinión sobre el beneficio de sostenibilidad de este Marco de Financiamiento Vinculado a la Sostenibilidad, así como la alineación con el SLBP.



AVISO LEGAL

Descargo de responsabilidad:

Este Marco de Referencia de Financiamiento Sostenible, tanto para instrumentos verdes, sociales o sostenibles, así como para aquellos vinculados a la sostenibilidad, no constituye una oferta o invitación a solicitar, ni una recomendación para comprar valores a ninguna persona en ninguna jurisdicción. Cualquier oferta o invitación para solicitar valores se realizará únicamente de conformidad con todas las leyes aplicables.