

SUPLEMENTO DEFINITIVO. Los Valores mencionados en el Suplemento Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.



Fibra Uno Administración, S.C.

FIDEICOMITENTE

Actinver

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver
FIDUCIARIO EMISOR

Con base en el Programa de Colocación de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios") (el "Programa") establecido por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso 1401 (en lo sucesivo la "Emisión"), descrito en el Prospecto de dicho Programa, y considerando el Monto Máximo Autorizado de Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa con carácter revolvente, por un monto de hasta \$60,000,000,000.00 (sesenta mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión ("UDIS") o Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América ("Dólares"), se lleva a cabo la presente oferta pública de 17,300,000 (diecisiete millones trescientos mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios, con valor nominal de Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

Los términos con mayúscula inicial utilizados, y no definidos en el presente Suplemento Informativo, tendrán el significado que se les atribuye a dichos términos en el Prospecto del Programa.

Denominación de la Emisión: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso 1401, constituido el 10 de enero de 2011.
Fideicomitente: Fibra Uno Administración, S.C.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los tenedores de los CBFBs (según dicho término se define en la sección "I. Glosario de Términos y Definiciones" del presente Suplemento).

Fideicomisario en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes; quienes sujetos a los Términos del Fideicomiso, tendrán derecho, en su caso, a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso.

Administradores: Conjuntamente (i) FI Management, S.C., (ii) FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestras Carteras Vermont y Cartera Titán, (iii) Operadora Jumbo, S.A. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestra Cartera Morado, (iv) Operadora Hotel Centro Histórico S. de R.L. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración respecto del inmueble identificado como Hotel Centro Histórico y (v) Pakeah, S.C., empresa subsidiaria de la Emisora que proporciona Servicios de Administración respecto del inmueble identificado como Park Tower Vallarta, perteneciente a la Cartera Turbo.

Fideicomitente Adherente: Cualquier Propietario que aporte Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquiriera los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.

Tipo de Oferta: Oferta Pública Primaria Nacional.

Número de Emisión: Segunda al amparo del Programa.

Clave de Pizarra: FUNO 23-2L.

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Monto Máximo Autorizado de Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa con carácter revolvente: Hasta Ps. \$60,000,000,000.00 (sesenta mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o Dólares; en el entendido que el monto conjunto de las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa no podrá exceder dicho monto.

Vigencia del Programa: 5 años, contados a partir de la fecha del oficio por el que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores otorgó la inscripción preventiva de los certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por la Emisora al amparo del Programa.

Número de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: 17,300,000 (diecisiete millones trescientos mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Plazo de la Emisión: 1,456 (mil cuatrocientos cincuenta y seis) días contados a partir de la Fecha de Emisión, equivalentes a aproximadamente 4 (cuatro) años.

Fecha de Vencimiento: 5 de marzo de 2027.

Monto de la Emisión: Ps. \$1,730,000,000.00 (mil setecientos treinta millones de Pesos 00/100 M.N.).

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), por cada Certificado Bursátil Fiduciario.

Precio de Colocación: Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), por cada Certificado Bursátil Fiduciario.

Denominación: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán denominados en Pesos, Moneda Nacional.

Derechos que Confieren a los Tenedores de CBs: Cada Certificado Bursátil Fiduciario de la presente Emisión representa para su titular el derecho al cobro del Principal, intereses y demás accesorios en los términos descritos en el Título respectivo.

Fecha de la Oferta: 7 de marzo de 2023.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta: 7 de marzo de 2023.

Fecha de Cierre del Libro: 8 de marzo de 2023.

Fecha de Publicación de Aviso de Colocación con Plines Informativos: 8 de marzo de 2023.

Fecha de Emisión: 10 de marzo de 2023.

Fecha de Registro en BMV: 10 de marzo de 2023.

Fecha de Liquidación: 10 de marzo de 2023.

Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad SPT1: 31 de diciembre de 2025.

Fecha de Confirmación del Verificador Externo: 30 de junio de 2026.

Recursos netos que obtendrá la Emisora: Ps. \$1,713,794,392.89 (mil setecientos trece millones setecientos noventa y cuatro mil trescientos noventa y dos Pesos 89/100 M.N.). Ver sección "X. Gastos Relacionados con la Oferta" del presente Suplemento Informativo.

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.: "HR AAA", la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: "AAA (mex)", la cual significa la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional para ese país. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

Quantías: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quincenarios y no contarán con garantía específica alguna.

Tasa de Interés y procedimiento de cálculo: A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común CB calculará 2 (dos) Días Hábilnes anteriores al inicio de cada período de intereses de 28 (veintiocho) días, (cada uno un "Período de Intereses") (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), computado a partir de la Fecha de Emisión y que registrá precisamente durante el Período de Intereses de que se trate conforme a lo siguiente:

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 0.95% (cero punto noventa y cinco por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIE" o "Tasa de Interés de Referencia") a un plazo de 28 (veintiocho) días (e

la que la sustituya), dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábil anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIE deje de existir o publicarse, el Representante Común CB utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIE a plazo de 28 (veintiocho) días. Una vez hecha la adición de 0.95% (cero punto noventa y cinco por ciento) a la TIE, dicha Tasa de Interés de Referencia se deberá capitalizar o en su caso, hacer equivalente al número de días que integren el Periodo de Intereses. Para determinar el monto de intereses a pagar en cada periodo respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común CB utilizará la fórmula establecida en el título que representa la presente Emisión y que se reproduce en este Suplemento Informativo.

Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Periodo de Intereses 12.25% (doce punto veinticinco por ciento).

Indicador de Desempeño Clave: significa el incremento (en metros cuadrados) del Área Bruta Rentable Certificada (según dicho término se define en la sección "I. Glosario de Términos y Definiciones" del presente Suplemento) en los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso; en el entendido que dicho incremento será medido como la proporción del Área Bruta Rentable Certificada del total del área bruta rentable en nuestro portafolio. Para mayor información, ver la sección "XII. Indicador de Desempeño Clave y Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad".

Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad: La Emisora trabajará anualmente durante el periodo que abarca el 2021 al 2035 con la finalidad de alcanzar los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad descritos en la sección "XII. Indicador de Desempeño Clave y Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad".

Reporte de Información: La Emisora comunicará anualmente sobre la evolución del Indicador de Desempeño Clave ("IDC" o "KPI") y los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad ("ODS" o "SPT"), haciendo que la información actualizada esté disponible en su sitio web <https://funo.mx/y/o> divulgada públicamente. El informe anual y el informe de desempeño de sostenibilidad de la Emisora incluirán: (a) un informe actualizado del desempeño del KPI relativo al SPT establecido; (b) un informe de verificación externa relativa al SPT que describe el desempeño contra el SPT y el impacto relacionado, y el momento de dicho impacto en el desempeño financiero del instrumento; (c) factores actuales o potenciales que puedan limitar o afectar el KPI seleccionado y el SPT; (d) cualquier información relevante que permita a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios monitorear el progreso del SPT y (e) si fuera el caso, incluiremos cualquier ajuste a la metodología de la Línea Base (según dicho término se define en la sección "I. Glosario de Términos y Definiciones" del presente Suplemento), del KPI y de cualquiera de los SPTs.

Verificación: Dentro de un plazo de 5 (seis) meses calendario contados a partir de la Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad SPT1, y únicamente para efectos de determinar, en su caso, si en la Fecha de Vencimiento la Emisora pagará la Prima (según dicho término se define en la sección "I. Glosario de Términos y Definiciones" del presente Suplemento), la Emisora buscará una verificación independiente y externa del nivel de desempeño del SPT1 para el KPI establecido por un Verificador Externo calificado con experiencia relevante (en el entendido, que realizará dicha verificación basándose en los datos publicados por la emisora por medio de sus reportes trimestrales y anuales) y, como resultado de dicha verificación, en la Fecha de Confirmación del Verificador Externo, la Emisora entregará al Representante Común la Carta de Verificación emitida por el Verificador Externo. Ver "IV. Forma de otorgo de intereses" del presente Suplemento. Posteriormente, en la Fecha de Confirmación del Verificador Externo, la Emisora publicará en su sitio web (<https://funo.mx/>) la Carta de Verificación.

Intereses Moratorios: En caso de incumplimiento en el pago del Principal o intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación a la Tasa de

Interés Bruto Anual aplicable durante cada Periodo de Intereses en que ocurra y continúe el incumplimiento, más 2 (dos) puntos porcentuales, desde la fecha del incumplimiento y hasta que el Principal o los intereses, sean íntegramente pagados (en el entendido que el pago de intereses moratorios sustituirá el pago de intereses ordinarios). Los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de Principal o de intereses ordinarios serán pagaderos a la vista, salvo que la asamblea de Tenedores de CBs que sea convocada al efecto por el Representante Común CB acuerde otra cosa. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos M.N., por la Emisora a través del Representante Común CB. La Emisora pagará los intereses moratorios a aquellos Tenedores de CBs que en la fecha de pago correspondiente acrediten su titularidad en los términos del artículo 290 de la Ley del Mercado de Valores.

Periodicidad en el Pago de Intereses: Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán cada 28 (veintiocho) días contra la entrega de las constancias que S.D. Inveval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Inveval") expida para tales efectos conforme al calendario que se indica en el título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en este Suplemento Informativo, o si fuera inhábil, el siguiente Día Hábil inmediato siguiente durante la vigencia de la Emisión. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 7 de abril de 2023.

Amortización de Principal: La amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se hará a su valor nominal o Valor Nominal Ajustado.

En la Fecha de Vencimiento, la Emisora pagará a los Tenedores el Principal y la Prima, esta última, exclusivamente en caso de que la Emisora: (i) incumpla con el SPT1 en la Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad SPT1 y (ii) entregue al Representante Común una Carta de Cumplimiento a más tardar en la Fecha de Confirmación del Verificador Externo.

El Principal y, en su caso, la Prima, se pagarán en un solo pago en la Fecha de Vencimiento, mediante transferencia electrónica de fondos, contra la entrega del Título correspondiente conforme a lo establecido en la sección "VI. Características de la Oferta" del presente Suplemento Informativo.

Amortización Anticipada Voluntaria: La Emisora tendrá en cualquier tiempo el derecho de amortizar de manera anticipada, la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a partir del 8 de marzo de 2024, a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada, a la fecha de amortización anticipada, deberá considerarse el 100% (cien por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, Valor Nominal Ajustado.

En caso de que la Emisora ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la Emisora pagará a los Tenedores una cantidad (el "Precio de Amortización Anticipada") igual al monto que resulte de la suma de:

I. el precio igual a lo que sea mayor entre: (a) el valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o (b) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético del precio de mercado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los últimos 30 (treinta) Días Hábil previos a la fecha que ocurra 2 (dos) Días Hábil antes de la fecha propuesta para la amortización anticipada, proporcionado por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y por Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER); y,

II. más 10 (diez) puntos base sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser amortizados, a menos que antes de la fecha de amortización anticipada la Emisora hubiere cumplido, en su caso, con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad del trimestre inmediato anterior a la fecha de amortización anticipada de conformidad con la tabla a la que hace referencia el SPT en curso en la fecha en que realice la amortización anticipada y la Emisora hubiere entregado al Representante Común una Carta de Cumplimiento a más tardar 3 (tres) Días Hábil antes de la fecha de amortización anticipada, por lo que en dicho caso únicamente aplicaría lo relativo a lo contenido en el inciso I anterior.

Para mayor información ver el apartado "Amortización Anticipada Voluntaria" de la sección "VI. Características de la Oferta" del presente Suplemento Informativo.

Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios: La Emisora podrá adquirir en cualquier momento los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente Emisión en el mercado secundario a través de los mecanismos disponibles al efecto y de conformidad con las disposiciones legales aplicables en su momento; en el entendido que el precio de adquisición y el número de valores adquiridos será revelado por la Emisora el Día Hábil inmediato siguiente a aquel en que se realice la adquisición. La Emisora no podrá recobrar los valores adquiridos.

Casos de Vencimiento Anticipado: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios contienen obligaciones de dar, hacer y de no hacer, cuyo incumplimiento podría resultar en su vencimiento anticipado, conforme a los términos y condiciones del título que documenta la presente Emisión.

Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente con: (i) la Cartera; (ii) los derechos de arrendamiento de los Bienes Inmuebles adquiridos o aportados al Patrimonio del Fideicomiso; (iii) los Recursos Derivados de las Emisiones; (iv) las cantidades percibidas por Rentas; (v) los Bienes Inmuebles que se adquieran con recursos derivados de Emisiones o con cualquier otro recurso; (vi) las Inversiones Permitidas, y en su caso con sus productos; (vii) los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas, en su caso; (viii) los recursos que se obtengan de Emisiones futuras; (ix) los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda; (x) los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; (xi) cualesquiera productos o rendimientos derivados de los bienes a que se refiere la Cláusula Cuarta del Fideicomiso; y (xii) las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

Características relevantes de nuestros activos: Nuestra Cartera de inmuebles está compuesta al 31 de diciembre de 2022 por 596 Propiedades con 623 operaciones, diversificadas en: 146 comerciales, 180 industriales, 90 de oficinas y 207 en el sector de otros, con 11.0 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 6.0 millones industriales, 1.1 millones de oficinas y 0.9 millones del sector de otros) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2022 de 93.7% (noventa y tres punto siete por ciento). Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con 2 Propiedades que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, (i) Tapachula con 32,248 metros cuadrados y (ii) JV Satellite (Portal Norte) con 66,561 metros cuadrados, que se espera a su término comprendan 98,809 metros cuadrados totales de GLA (nuestra Cartera en Desarrollo). Por el momento, la fase 2 del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México conocido como Mitikah, al que Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y de la Cartera Colorado, se encuentra en pausa. Las Propiedades en operación están geográficamente diversificadas en todos los estados de México, con aproximadamente 2,800 inquilinos de diversas industrias y sectores.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El pago del Principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento, en cada una de las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el presente Suplemento Informativo, mediante transferencia electrónica, en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos, M.N., por la Emisora a través del Representante Común CB.

Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").

Posibles Adquirentes: Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Se recomienda a todos los posibles adquirentes consultar la sección de régimen fiscal contenida en este Suplemento Informativo.

Restricciones de Venta: El presente Suplemento Informativo y el Prospecto del Programa únicamente podrán ser utilizados en México de conformidad con la Ley del Mercado de Valores para la oferta y venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no podrán ser ofrecidos o vendidos directa o indirectamente, y este Suplemento Informativo y el Prospecto del Programa o cualquier otro documento de oferta no podrán ser distribuidos o publicados en cualquier jurisdicción distinta a México, salvo conforme a circunstancias que resultarán en el cumplimiento de cualesquiera leyes o reglamentos aplicables. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no han sido registrados de conformidad con la Ley de Valores de EUA y no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos ni a Personas de los Estados Unidos (según se define en la Ley de Valores de EUA) salvo al amparo del "Regulation S" de la Ley de Valores de EUA o de conformidad con cualquier excepción a los requisitos de registro de la Ley de Valores de EUA. En la medida que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean adquiridos por inversionistas extranjeros, dichos inversionistas estarán sujetos a las disposiciones establecidas en la legislación fiscal en México y, además, estarán sujetas a las normas y requerimientos fiscales aplicables en la jurisdicción de su residencia fiscal. Dichos inversionistas deberán consultar con sus asesores fiscales respecto de su capacidad para cumplir con dichas normas y requisitos.

Régimen Fiscal Aplicable: La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se fundamenta en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2023, es decir, a la tasa del 0.15% (cero punto quince por ciento) anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, la Ciudad de México, o los Municipios, etc.; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Representante Común CB: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Asesor Financiero y Agente Estructurador: MexCap Partners, S.C. ("MexCap").

Aumento en el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de la Emisión: Conforme a los términos del Título que documenta la presente Emisión, los cuales se describen en este Suplemento Informativo, la Emisora tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales a los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el Título que documenta la presente Emisión.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES

Actinver

BANORTE CASA DE BOLSA


Actiáver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero
Actiáver

BBVA

Casa de Bolsa

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero
BBVA México

Casa de Bolsa Banorte S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte

 **Santander**

Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V., Grupo Financiero
Santander México

CO-LÍDERES

citibanamex

Casa de Bolsa

Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa,
Integrante del Grupo Financiero Citibanamex

Scotiabank

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero
Scotiabank Inverlat

ASESOR FINANCIERO Y AGENTE ESTRUCTURADOR


MexCap
PARTNERS

MexCap Partners, S.C.

La calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede estar sujeta a revisión. Las calificaciones crediticias otorgadas a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la presente Emisión podrían estar sujetas a revisión a la baja, por distintas circunstancias relacionadas con la Emisora, México u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas puedan tener incidencia sobre el riesgo de falta de pago de los mismos. Los inversionistas deberán considerar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, enunciadas en el presente Suplemento Informativo, así como en los documentos relacionados, tales como, Avisos, dictamen de la calidad crediticia, entre otros.

Emisión con amortización única al vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. La presente Emisión al amparo del Programa prevé la amortización única de capital al vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por lo cual los posibles inversionistas deberán considerar que podría representar un riesgo mayor para ellos en comparación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios que cuenten con vencimientos parciales, ya que se requeriría mayor cantidad de recursos, en un momento determinado, para llevar a cabo su pago.

Garantía y Prelación de créditos. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la presente Emisión son quirografarios. Toda vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios no constituyen un instrumento de ahorro bancario, sino un instrumento de inversión, no están amparados bajo este esquema de protección por parte del IPAB ni se encuentran respaldados por dicha institución, ni por autoridad gubernamental mexicana alguna.

Dado el futuro incierto de la dirección de la pandemia por COVID-19, incluidos los efectos no solo de nuestro negocio, sino también en los negocios de nuestros arrendatarios y su capacidad para pagar el alquiler en virtud de sus contratos de arrendamiento con nosotros, la pandemia podría continuar afectando negativamente nuestros resultados, operaciones, perspectivas, planes, crecimiento, flujos de caja y liquidez.

Actualmente no hay un consenso en el mercado sobre los atributos precisos que se requieren para que un proyecto determinado se defina como "sostenible" y, por lo tanto, no se puede garantizar a los inversionistas que los objetivos descritos en el Marco de Referencia de la Emisora satisfagan todas las expectativas de los inversionistas en relación con el desempeño de sostenibilidad. Aunque el Indicador de Desempeño Clave y los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad sean seleccionados de acuerdo con las categorías reconocidas por los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad y sean desarrollados de acuerdo con las normas pertinentes, la Emisora no puede garantizar que se alcancen los objetivos previstos, ni que no se produzcan impactos sostenibles adversos durante la operación de dichos proyectos.

Adicionalmente, la Emisora no puede asegurar que el Indicador de Desempeño Clave y los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad de la presente Emisión seguirán satisfaciendo las categorías reconocidas en el marco de los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad. En particular, no se puede garantizar que los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad planteados seguirán satisfaciendo, ya sea en su totalidad o en parte, cualquier expectativa o requisito del inversionista presente o futuro, normas voluntarias u obligatorias con respecto a cualquier criterio o directriz de inversión que dicho inversionista o sus inversiones deban cumplir, ya sea por cualquier ley u reglamento aplicable presente o futuro, por sus propios estatutos u otras reglas de gobierno corporativo o mandatos de portafolios de inversión, criterios de calificación, normas voluntarias o de gestión u otras expectativas independientes (en particular con respecto a cualquier impacto ambiental, de sostenibilidad o social directo o indirecto de cualquier proyecto sostenible, que sea objeto o esté relacionado con los proyectos pertinentes).

Adicionalmente, no se puede asegurar que los Certificados Bursátiles Fiduciarios cumplirán con los criterios de sostenibilidad para calificar como bonos vinculados a la sostenibilidad. Cada potencial inversionista debe determinar por sí misma la pertinencia de la información contenida en este Suplemento en relación con los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad planteados y la inversión deberá basarse en la investigación que considere necesaria.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del presente Suplemento Informativo fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos con el número 3265-4.15-2023-026-02 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto y/o en el presente Suplemento Informativo, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El Suplemento Informativo se encontrará a disposición del público en general a través de los Intermediarios Colocadores y también podrá ser consultado en la página de Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.; www.bmv.com.mx, en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores www.gob.mx/cnbv, así como en el portal del Fideicomiso Emisor: www.funo.mx.

Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte del Suplemento Informativo y por esa razón no han sido revisadas por la CNBV.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se describen en el Suplemento Informativo se emiten al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios cuya inscripción preventiva (bajo la modalidad programa de colocación con carácter revolutivo) en el Registro Nacional de Valores de los CBs objeto del Programa fue otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio 153/4952/2023, de fecha 7 de marzo de 2023.

Ciudad de México a 10 de marzo de 2023.

Autorización de la CNBV para su publicación: oficio 153/4952/2023, de fecha 7 de marzo de 2023

ÍNDICE DEL SUPLEMENTO INFORMATIVO

La siguiente tabla establece aquellas secciones en las que se puede encontrar la información requerida de conformidad con las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores:

I.	Glosario de Términos y Definiciones	1
II.	Resumen Ejecutivo <i>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento Informativo: (i) del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 presentado ante la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2022 y (ii) del Reporte Trimestral de la Emisora correspondiente al cuarto trimestre de 2022 presentado ante la BMV y a la CNBV el 22 de febrero de 2023, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fun0.mx.</i>	8
III.	Factores de Riesgo	9
IV.	Otros valores <i>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento Informativo: (i) del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 presentado ante la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2022 y (ii) del Reporte Trimestral de la Emisora correspondiente al cuarto trimestre de 2022 presentado ante la BMV y a la CNBV el 22 de febrero de 2023, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.fun0.mx.</i>	15
V.	Documentos de carácter público	16
VI.	Características de la Oferta	17
VII.	Forma de Cálculo de los Intereses	28
VIII.	Destino de los Fondos	31
IX.	Plan de Distribución	33
X.	Gastos Relacionados con la Oferta	37
XI.	Capitalización	39
XII.	Indicador de Desempeño Clave y Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad	44
XIII.	Causas de Vencimiento Anticipado	49
XIV.	Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer	51
XV.	Funciones del Representante Común CB	58
XVI.	Asambleas de Tenedores de CBs	62
XVII.	Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales	65
XVIII.	Nombre de las personas con participación relevante en la oferta	67
XIX.	Calificaciones Otorgadas por HR Ratings de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V.	68
XX.	Información Financiera Incorporada por Referencia	69

	<p>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento Informativo (i) del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 presentado ante la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2022, (ii) del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 presentado ante la BMV y a la CNBV el 30 de abril de 2021 y retransmitido el 6 de julio de 2021, (iii) del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 presentado ante la BMV y a la CNBV el 30 de abril de 2020 y retransmitido el 17 de noviembre de 2020 y (iv) del Reporte Trimestral de la Emisora correspondiente al cuarto trimestre de 2022 presentado ante la BMV y a la CNBV el 22 de febrero de 2023 y re-transmitido el 20 de septiembre de 2022, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.funo.mx</p>	
XXI.	Acontecimientos Recientes	70
XXII.	Personas Responsables	97
XIII.	Anexos	107
	1. Título que ampara la Emisión	
	2. Dictámenes de calidad crediticia otorgados por las Agencias Calificadoras	
	3. Opinión Legal	
	4. Opinión de Sustainalytics US Inc. sobre el Marco de Referencia de la Emisora para la Colocación de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad	
	5. Marco de Referencia de la Emisora para la Colocación de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad	
	6. Estados Financieros	
	<p>(i) La información correspondiente a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, se incorpora por referencia del Reporte Trimestral de la Emisora correspondiente al cuarto trimestre del 2022 presentado ante la BMV y a la CNBV el 22 de febrero de 2023, mismo que puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.funo.mx.</p> <p>(ii) La información correspondiente a los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, se incorpora por referencia del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 presentado ante la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2022 y del Anexo con los estados financieros consolidados auditados por dichos periodos, mismos que pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV</p>	

8

	<p>en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.funomx.com.</p> <p>(iii) La información correspondiente a los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, se incorpora por referencia del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 presentado ante la BMV y a la CNBV el 30 de abril de 2021 y retransmitido el 6 de julio de 2021 y del Anexo con los estados financieros consolidados auditados por dichos periodos, mismos que pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.funomx.com.</p> <p>(iv) La información correspondiente a los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, se incorpora por referencia del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 presentado ante la BMV y a la CNBV el 30 de abril de 2020 y retransmitido el 17 de noviembre de 2020 y del Anexo con los estados financieros consolidados auditados por dichos periodos, mismos que pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.funomx.com.</p>	
7.	<p>Información por posición en instrumentos financieros derivados.</p> <p>(i) Las posiciones que mantuvo la Emisora en instrumentos financieros derivados durante el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022 y doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021, fue reportada como parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 31 de diciembre de 2022, cuyo contenido se incorpora por referencia del Reporte Trimestral de la Emisora correspondiente al cuarto trimestre del 2022 presentado ante la BMV y a la CNBV el 22 de febrero de 2023, mismo que puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.funomx.com.</p> <p>(ii) Las posiciones que mantuvo la Emisora en instrumentos financieros derivados durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, fue reportada como parte de los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, cuyo contenido se incorpora por referencia del Reporte Anual de la Emisora</p>	

1

correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 presentado ante la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2022 y del Anexo con los estados financieros consolidados auditados por dichos periodos, mismos que pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.funo.mx.

(iii) Las posiciones que mantuvo la Emisora en instrumentos financieros derivados durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, fue reportada como parte de los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, cuyo contenido se incorpora por referencia del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 presentado ante la BMV y a la CNBV el 30 de abril de 2021 y retransmitido el 6 de julio de 2021 y del Anexo con los estados financieros consolidados auditados por dichos periodos, mismos que pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.funo.mx.

(iv) Las posiciones que mantuvo la Emisora en instrumentos financieros derivados durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, fue reportada como parte de los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, cuyo contenido se incorpora por referencia del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 presentado ante la BMV y a la CNBV el 30 de abril de 2020 y retransmitido el 17 de noviembre de 2020 y del Anexo con los estados financieros consolidados auditados por dichos periodos, mismos que pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.funo.mx.

El presente Suplemento Informativo es parte integral del Prospecto del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio de autorización número 153/4952/2023, de fecha 7 de marzo de 2023, por lo que deberá consultarse conjuntamente con el referido Prospecto.

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o

1

hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por el Fiduciario, el Fideicomitente o los Intermediarios Colocadores.

Todos los términos utilizados en el presente Suplemento Informativo que no sean definidos en forma específica, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto o en el Título que documenta la presente Emisión.

Los anexos incluidos en este Suplemento Informativo forman parte integral del mismo.

1

1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

"Activos Inmobiliarios": significa cualquier derecho relacionado con los Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento (según dichos términos se definen en el Fideicomiso), incluyendo, sin limitar, los derechos de propiedad, derechos fideicomisarios, los Derechos de Cobro (según dicho término se define en el Fideicomiso), los derechos a recibir cualesquiera ingresos derivados de financiamientos relacionados con la adquisición o construcción de los Bienes Inmuebles.

"Activos Totales": significa la suma de (i) el valor en libros de los Activos Inmobiliarios de la Emisora y sus Subsidiarias antes de depreciación y amortización, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF; y (ii) el valor de todos los demás activos de la Emisora y sus Subsidiarias excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las NIIF.

"Activos Totales No Gravados": significa los Activos Totales de la Emisora que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.

"Área Bruta Rentable Certificada": significa área bruta rentable correspondiente a los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso que hayan obtenido una Certificación Elegible.

"BMV": significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

"Carta de Cumplimiento" significa la Carta de Verificación a través de la cual el Verificador Externo certifique que la Emisora ha cumplido con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad establecido.

"Carta de Verificación" significa el documento emitido por el Verificador Externo, a través del cual certifique el nivel de desempeño de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad.

"Causas de Vencimiento Anticipado": significa cada una de las causas de vencimiento anticipado que se mencionan en la sección "XIII. Causas de Vencimiento Anticipado" del presente Suplemento Informativo.

"CBEIs": significan los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FUNO 11" emitidos por la Emisora.

"Certificación Elegible": significa cualesquiera de las siguientes certificaciones: (i) LEED para el Diseño y la Construcción de Edificios (BD+C), (ii) LEED Operación y Mantenimiento (O+M), (iii), BOMA BEST Sustainable Buildings y (iv) EDGE: desarrollado por el Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas en inglés).

"Certificados Bursátiles Fiduciarios": significa los certificados bursátiles fiduciarios al portador emitidos al amparo del Programa y esta Emisión.

"Circular Única de Emisoras": significa las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas.

"CNBV": significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"Comité Técnico": significa el comité técnico del Fideicomiso.

"Deuda": significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, sin considerar líneas de crédito no dispuestas, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.

"Deuda No Garantizada": significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.

"Deuda Garantizada": significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.

"Deuda Total Insoluta": significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, de (1) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de la Emisora; y (2) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de las Subsidiarias de la Emisora.

"Día Hábil": Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

"Documentos de la Emisión": significa el Fideicomiso, el Título, el prospecto, el presente Suplemento Informativo, el contrato de colocación y demás documentación accesorio y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo); por medio de los cuales se instrumenta la presente Emisión.

"Dólares" o "Dólar": Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

"Emisión": significa la segunda emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.

"Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual": tiene el significado que se le atribuye en la sección "VII. Forma de Cálculo de los Intereses" del presente Suplemento Informativo.

"Fecha de Confirmación del Verificador Externo": significa, la fecha que tenga lugar 6 (seis) meses después de la Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad SPT1, es decir, el 30 de junio de 2026; en el entendido que en dicha fecha la Emisora deberá entregar al Representante Común la Carta de Verificación emitida por el Verificador Externo.

"Fecha de Emisión": significa el 10 de marzo de 2023.

"Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad SPT1", significa el 31 de diciembre de 2025.

"Fecha de Pago de Intereses": significa cada una de las fechas de pago del Monto de Intereses, conforme al calendario que se incluye en el apartado "Periodicidad en el Pago de Intereses" de la sección "VI. Características de la Oferta" del presente Suplemento Informativo. Asimismo, si una Fecha de Pago de Intereses coincide con un día que no es un Día Hábil, la Fecha de Pago de Intereses será el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento.

"Fecha de Vencimiento": significa el 5 de marzo de 2027.

"Fideicomiso": significa el fideicomiso irrevocable identificado con el número 1401, celebrado por la Emisora y el Fideicomitente el 10 de enero de 2011, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.

"Fideicomitente": significa Fibra Uno Administración, S.C.

"Fiduciario" o "Emisor" o "Emisora": significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.

"Funcionario Responsable": significa un representante legal autorizado de la Emisora.

"Gravamen": significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.

"Indeval": significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

"Indicador de Desempeño Clave": significa el incremento (en metros cuadrados) del Área Bruta Rentable Certificada en los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso; en el entendido que dicho incremento será medido como la proporción del Área Bruta Rentable Certificada del total del área bruta rentable en nuestro portafolio.

"Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda": significa el índice de cobertura de al menos 1.0 (uno punto cero) con el que el Fideicomiso deberá contar al momento de asumir cualquier crédito,

préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con la siguiente fórmula:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^n IVA_t + \sum_{t=1}^n UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^n I_t + \sum_{t=1}^n P_t + \sum_{t=1}^n K_t + \sum_{t=1}^n D_t}$$

Donde:

ICD_t = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

AL₀ = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

IVA_t = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

UO_t = Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas y cualquier otra distribución para el trimestre t.

LR₀ = Líneas de crédito revolvente vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

I_t = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

P_t = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

K_t = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

D_t = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

Las estimaciones que se realicen para el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda deberán ser consistentes con las políticas de financiamiento, de Distribución y de operación seguidas por el Fideicomiso en el trimestre que se esté reportando, y ser consistentes con los niveles observados del mercado e incluir supuestos operativos verificables.

El cálculo de los montos correspondientes a los activos, financiamientos referidos en los conceptos de apalancamiento se realizará considerando el valor en libros del estado de situación financiera consolidado al cierre del trimestre reconocidos en su contabilidad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "International Financial Reporting Standards" que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "International Accounting Standards Board" aplicables a la Emisora.

"Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda": significa, para cualquier periodo, el Ingreso Consolidado Neto de la Emisora de dicho periodo más las cantidades que hayan sido descontadas y menos las cantidades que hayan sido incluidas por (sin duplicar).

- gasto por intereses sobre Deuda;
- provisiones por impuestos con base en el ingreso;
- descuento por amortización de deuda y costos de financiamiento diferidos;
- depreciaciones y amortizaciones de bienes inmuebles;
- el efecto de cualquier cargo no monetario que derive de un cambio en principios contables al calcular el Ingreso Consolidado Neto para dicho periodo;
- todo lo anterior sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

"Ingreso Consolidado Neto": significa, para cualquier periodo, el monto de ingresos (o pérdidas) netos de la Emisora para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

"Intermediarios Colocadores": significa, conjuntamente, Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

"Línea Base" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado "Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad" de la sección "XII. Indicador de Desempeño Clave y Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad" del presente Suplemento Informativo.

"LMV": significa la Ley del Mercado de Valores.

"LGTOC": significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

"Marco de Referencia de la Emisora": significa, el marco de referencia de la Emisora para la colocación de bonos vinculados a la sostenibilidad, mismo que se adjunta al presente Suplemento como Anexo 5.

"Monto Anual de Servicio de Deuda": significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de Principal Programado e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

"Monto de Intereses": significa las cantidades a pagar en cada Fecha de Pago de Intereses, que determine el Representante Común CB, de conformidad con lo previsto en el presente Suplemento Informativo.

"Monto de Principal": significa la cantidad de Principal a pagar en la Fecha de Vencimiento de conformidad con lo previsto en el presente Suplemento Informativo.

"Monto Máximo Autorizado de Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa con carácter revolvente": significa la cantidad de hasta \$60,000,000,000.00 (sesenta mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o Dólares; en el entendido que el monto conjunto de las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa no podrá exceder dicho monto.

"NIIF": significa las normas internacionales de información financiera aplicables a las entidades listadas en la BMV.

"Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad": tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección "XII. Indicador de Desempeño Clave y Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad" del presente Suplemento Informativo.

"Periodo de Intereses": significa el periodo de 28 (veintiocho) días comprendido entre cada una de las Fechas de Pago de Intereses.

"Precio de Amortización Anticipada": tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *"Amortización Anticipada Voluntaria"* de la sección *"VI. Características de la Oferta"* del presente Suplemento Informativo.

"Prima": significa el monto equivalente a 10 (diez) puntos base sobre el monto de Principal.

"Principal": significa el valor nominal o el Valor Nominal Ajustado, según corresponda, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación correspondientes a la presente Emisión.

"Principal Programado": significa pagos de principal calendarizados durante el plazo de cualquier Deuda, excluyendo los pagos de capital diferido en la fecha de vencimiento (*balloon payment*) o pago total de la Deuda al vencimiento (*bullet payment*).

"Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad": significan aquellos principios contenidos en los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad publicados en junio de 2020, por la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA, por sus siglas en inglés).

"Programa": significa el programa de colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios, al amparo del cual el Fideicomiso podrá realizar una o varias emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios en forma simultánea o sucesiva hasta por el Monto Máximo Autorizado de Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa con carácter revolvente. Dicho Programa fue autorizado por la CNBV mediante oficio número 153/4952/2023, de fecha 7 de marzo de 2023 e inscrito en el RNV bajo el número 3265-4.15-2023-026.

"Recursos Derivados de la Emisión": significa los recursos obtenidos por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios mediante la presente Emisión, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Suplemento Informativo y los Documentos de la Emisión.

"Representante Común CB": significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común por los Tenedores.

"Resultado Fiscal": significa conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.

"RNV": significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

"SPTI": significa el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad identificado como SPTI en la sección *"XII. Indicador de Desempeño Clave y Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad"* del presente Suplemento Informativo.

"Subsidiaria": significa, respecto de cualquier persona, cualquier sociedad o entidad, de cualquier naturaleza, que requiera ser consolidada con la Emisora de conformidad con las NIIF.

"Tasa de Interés Bruto Anual": tiene el significado que se le atribuye en la sección "VII. Forma de Cálculo de los Intereses" del presente Suplemento Informativo.

"Tenedores": significa los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados por el Representante Común CB.

"TIE" o "Tasa de Interés de Referencia" tiene el significado que se le atribuye en la sección "VII. Forma de Cálculo de los Intereses" del presente Suplemento Informativo.

"Título": significa el título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

"Trimestre Completo Más Reciente": significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros de la Emisora.

"Unidades de Inversión" o "UDIS": significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

"Verificador Externo": significa cualquier proveedor independiente debidamente acreditado ante la Entidad Mexicana de Acreditación, A.C., designado por la Emisora para efectos de verificar el cumplimiento de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad.

"Valor Nominal Ajustado": significa, en caso de que la Emisora ejerza su derecho de amortizar parcialmente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el monto que resulte de restar al valor nominal de la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el momento previo a la amortización anticipada, el monto de la amortización, dividido entre el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

[sección de página intencionalmente en blanco]

IL RESUMEN EJECUTIVO

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento Informativo: (i) del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 presentado ante la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2022 y (ii) del Reporte Trimestral de la Emisora correspondiente al cuarto trimestre de 2022 presentado ante la BMV y a la CNBV el 22 de febrero de 2023, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.funo.mx.

Dichas páginas de internet no forman parte del presente Suplemento Informativo por lo que la información y documentación contenida en las mismas no ha sido revisada ni convalidada por la CNBV.

III. FACTORES DE RIESGO

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios pueden no ser una inversión adecuada para los inversionistas que buscan exponerse a bonos vinculados a la sostenibilidad.

Actualmente no hay un consenso en el mercado sobre los atributos precisos que se requieren para que un proyecto determinado se defina como "sostenible" y, por lo tanto, no se puede garantizar a los inversionistas que los objetivos descritos en el Marco de Referencia de la Emisora satisfagan todas las expectativas de los inversionistas en relación con el desempeño de sostenibilidad. Aunque el Indicador de Desempeño Clave y los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad sean seleccionados de acuerdo con las categorías reconocidas por los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad y sean desarrollados de acuerdo con las normas pertinentes, la Emisora no puede garantizar que se alcancen los objetivos previstos, ni que no se produzcan impactos sostenibles adversos durante la operación de dichos proyectos.

Adicionalmente, la Emisora no puede asegurar que el Indicador de Desempeño Clave y los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad de la presente Emisión seguirán satisfaciendo las categorías reconocidas en el marco de los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad. En particular, no se puede garantizar que los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad planteados seguirán satisfaciendo, ya sea en su totalidad o en parte, cualquier expectativa o requisito del inversionista presente o futuro, normas voluntarias u obligatorias con respecto a cualquier criterio o directriz de inversión que dicho inversionista o sus inversiones deban cumplir, ya sea por cualquier ley o reglamento aplicable presente o futuro, por sus propios estatutos u otras reglas de gobierno corporativo o mandatos de portafolios de inversión, criterios de calificación, normas voluntarias o de gestión u otras expectativas independientes (en particular con respecto a cualquier impacto ambiental, de sostenibilidad o social directo o indirecto de cualquier proyecto sostenible, que sea objeto o esté relacionado con los proyectos pertinentes).

Adicionalmente, no se puede asegurar que los Certificados Bursátiles Fiduciarios cumplirán con los criterios de sostenibilidad para calificar como bonos vinculados a la sostenibilidad. Cada potencial inversionista debe determinar por sí mismo la pertinencia de la información contenida en este Suplemento en relación con los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad planteados y la inversión deberá basarse en la investigación que considere necesaria.

No se puede asegurar que el destino de los fondos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea adecuado para los criterios de inversión de un inversionista.

A diferencia de ciertos bonos etiquetados, tales como los bonos verdes, sociales o sostenibles, cuyos recursos netos son utilizados para invertir y/o financiar proyectos específicos o proyectos que cumplan con ciertos parámetros verdes, sociales o sostenibles contemplados por el emisor, los recursos netos obtenidos por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la presente Emisión serán utilizados para amortizar anticipadamente deuda bursátil y bancaria. Los posibles inversionistas deben tener en cuenta la información que se establece en el presente Suplemento con respecto al destino de los fondos y deben determinar por sí mismos la relevancia de dicha información para efectos de cualquier inversión que pretendan realizar en los Certificados Bursátiles Fiduciarios junto con la realización de

cualquier otra investigación que dicho inversionista considere necesaria. En particular, la Emisora no asegura que el destino de dichos fondos vaya a satisfacer, ni total ni parcialmente, las expectativas o requisitos del inversionista actual o futuro con respecto a cualquier criterio o lineamiento de inversión que dicho inversionista o sus inversiones deban cumplir, ya sea en virtud de cualquier ley o reglamento aplicable vigente o futuro o por sus propios estatutos u otras regulaciones vigentes o mandatos de gestión de carteras de inversión, en particular con respecto a cualquier impacto ambiental, sostenibles o social, directo o indirecto, que pudiera ocasionar el uso de los fondos.

En el caso de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios se listen o sean sujetos de cotización en cualquier segmento "sostenible" u otro segmento equivalente de cualquier bolsa de valores o mercado de valores (regulado o no), ni la Emisora ni cualquier otra persona otorgará declaración o garantía alguna de que dicho listado o cotización cumpla, ya sea total o parcialmente, con cualquier expectativa o requisito del inversionista presente o futuro en relación con cualquier criterio o lineamiento de inversión que dicho inversionista o sus inversiones deban cumplir, ya sea en virtud de cualquier ley o reglamento aplicable presente o futuro o en virtud de sus propios estatutos, otras regulaciones o mandatos de cartera de inversión, en particular con respecto a cualquier impacto de sostenibles, directo o indirecto, ocasionado por cualquier proyecto.

Además, cabe señalar que los criterios para el listado o la cotización pueden variar de una bolsa de valores o mercado de valores a otro. Tampoco se ha dado ninguna declaración o garantía por parte de la Emisora ni de cualquier otra persona de que se obtendrá dicho listado o cotización con respecto a dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios o, de que si se obtiene, dicho listado o cotización se mantendrá durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Si bien la intención de la Emisora es cumplir con los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad planteados en el presente Suplemento, no se puede asegurar que se alcanzarán dichos objetivos. Cualquier evento o incumplimiento por parte de la Emisora y derivado de lo anterior, no constituirá un incumplimiento de la Emisora, ni una Causa de Vencimiento Anticipado respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Cualquier evento de esta naturaleza o incumplimiento alcanzar los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad y/o el retiro de cualquier opinión o certificación que demuestre que la Emisora no está cumpliendo completamente o en parte con cualquier aspecto por el cual dicha opinión o certificación se emita y/o cualquier valor que ya no esté listado o que cotice en cualquier bolsa de valores o mercado de valores como se ha mencionado anteriormente, puede tener un efecto adverso significativo sobre el valor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y/o resultar en efectos adversos para ciertos inversionistas con mandatos de cartera para invertir en valores a ser utilizados para un objeto en particular.

Factor de riesgo relacionado con ataques cibernéticos

Los ataques cibernéticos y otras violaciones a la seguridad de sus redes o tecnología de información podrían tener un efecto adverso en el negocio de la Emisora y/o del fiduciario y/o del Administrador y, en consecuencia, podrían afectar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la presente Emisión.

Factor de riesgo relacionado con la descentralización de la administración pública federal

La administración encabezada por el Presidente Electo Andrés Manuel López Obrador podría continuar anunciando diversas políticas públicas o cambios a los existentes que podrían influenciar o afectar a nuestros arrendatarios o a nosotros adversamente. De manera particular, se ha anunciado por parte de dicha administración la posibilidad de descentralizar a las dependencias de la administración pública federal a efectos de migrar paulatinamente a dichas dependencias a distintos Estados de la República Mexicana. Algunos de nuestros Arrendatarios son dependencias de la administración pública federal que podrían estar sujetas a dicha descentralización. A pesar de que no es posible saber en este momento qué dependencias serían objeto de ello o si de manera particular alguno de nuestros inmuebles arrendados por alguna dependencia de la administración pública sería desocupado a pesar de ser descentralizada, podría ocurrir que los Contratos de Arrendamiento respectivos sean cancelados o no sean renovados a su término. Si esto ocurre o si no somos capaces de arrendar en los mismos o mejores términos dichos inmuebles, nuestros ingresos podrían verse afectados, teniendo como consecuencia a su vez una afectación en nuestros resultados de operación y en las Distribuciones de Efectivo a nuestros Tenedores.

Los eventos políticos en México pueden tener un efecto adverso en las operaciones de la Emisora y de los arrendatarios

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana y las condiciones de mercado, y, en consecuencia, las operaciones de la Emisora. La Cámara de Diputados, tiene una fuerte influencia en nuevas políticas y acciones respecto a la legislación y economía mexicana, y la administración federal podría implementar cambios sustanciales en la legislación federal y local, políticas y regulaciones en México, lo que podría afectar negativamente nuestro negocio, condición financiera, resultado de operación, o bien aquella de nuestros arrendatarios. Los desacuerdos en el poder legislativo y/o en las legislaturas locales, podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, así como de estímulos fiscales, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en el negocio de la Emisora y sus arrendatarios. A esta fecha el partido político del actual presidente Andrés Manuel López Obrador, tiene mayoría en la Cámara de Diputados y es la primera fuerza parlamentaria en la Cámara de Senadores; junto con otros partidos políticos que forman parte del Congreso de la Unión, el partido político del presidente podría continuar manteniendo u obteniendo nuevas mayorías calificadas o necesarias en ambas cámaras de representación (federales y locales) lo cual podría ayudar para aprobar sus planes de gobierno. No podemos asegurar que estos eventos, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán un efecto adverso sobre nuestro (o de nuestros arrendatarios) negocio, condición financiera y resultados de operación.

Factor de riesgo relacionado con la pandemia del COVID-19 y las medidas implementadas para prevenir su propagación

La pandemia del COVID-19 afectó significativamente la economía global, incluyendo la economía mexicana, y afectando a diversas industrias, incluyendo muchas en las que operan nuestros arrendatarios, que han resultado, entre otras consecuencias, en la necesidad de otorgar

descuentos o ajustar la Renta a algunos de nuestros arrendatarios. Asumimos que, actualmente la mayoría de la población ya cuenta con el esquema completo de vacunación, sin embargo no podemos asegurar que nuevas cepas o acontecimientos externos relacionados con ello, podría seguir afectando nuestros negocios, resultados de operación, flujos de efectivo y situación financiera de numerosas formas. No podemos asegurar que nuestros arrendatarios pudieran incurrir en costos o pérdidas significativos futuras relacionados con la pandemia o acontecimientos externos relacionadas con ella. Bajo la situación actual, podría tomarnos más tiempo encontrar nuevos arrendatarios para nuestra área bruta rentable.

Nuestros ingresos por arrendamiento y resultados operativos dependen significativamente de los niveles de ocupación en nuestras propiedades. Desde el inicio de la pandemia en México a finales de marzo de 2020, las consultas de posibles nuevos arrendatarios en nuestras propiedades, así como el interés en renovar los Contratos de Arrendamiento existentes, disminuyeron materialmente, sin embargo, durante 2021 notamos un aumento en dichas consultas sin alcanzar aún una situación similar a la presentada pre-pandemia. Además, como consecuencia del impacto negativo que la pandemia por COVID-19 ha tenido en la condición económica de algunos de nuestros arrendatarios, es posible que sea necesario continuar negociando estratégicamente con algunos de ellos para otorgar ajustes temporales de Renta o extensiones en el pago de la misma, no obstante, prevemos dichas negociaciones sean menores para el año 2022 comparado con las presentadas durante 2021. Podríamos enfrentar ciertas dificultades para renovar los Contratos de Arrendamiento con las rentas actuales por debajo del mercado o celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento a las tasas actuales o superiores del mercado debido a dificultades financieras que actualmente afectan a algunos de nuestros arrendatarios.

A pesar de un entorno económico global complejo y del aumento en la incertidumbre respecto de la evolución de la pandemia del COVID-19 ante el repunte en el número de contagios, el 31 de diciembre de 2022 el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) publicó una estimación oportuna un aumento del producto interno bruto ("PIB") de 3.0% durante los doce meses de 2022, en comparación con el mismo periodo de 2021, de 0.4% durante el cuarto trimestre de 2022, comparado con el tercer trimestre de 2022, y un aumento del 3.6% durante el cuarto trimestre de 2022, comparado con el cuarto trimestre de 2021. En su informe trimestral para el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2022, el Banco de México hizo mención que, el complejo panorama externo que prevalece ha deteriorado las previsiones de crecimiento global en 2023. Se espera que ello repercuta en un menor dinamismo del crecimiento económico en México, con una expectativa de crecimiento entre 1.0% y 2.6%, con una estimación central de 1.8%.

Eventos extraordinarios como las órdenes de confinamiento y otras medidas relacionadas con COVID-19, en el contexto de una economía debilitada, con inflación a la alza a nivel local y global, así como cualquier condición adversa futura relacionada con la pandemia por COVID-19 aún no conocida, podrá tener un efecto adverso en el negocio, la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora y afectar negativamente la capacidad de la Emisora para acceder a capital y liquidez en términos financieros aceptables o en absoluto.

No podemos asegurar que las condiciones en los financiamientos bancarios, el capital y otros mercados financieros no continuarán deteriorándose como resultado de la pandemia, o que nuestro acceso al capital y otras fuentes de financiamiento no se verá limitado, lo que podría afectar negativamente la disposición y condiciones de futuros financiamientos, renovaciones o

refinanciamientos. Adicionalmente, el deterioro de las condiciones económicas mundiales como resultado de la pandemia puede, en última instancia, disminuir los niveles de ocupación y los precios en nuestras Propiedades a medida que nuestros arrendatarios reduzcan o difieran sus gastos.

Dado el futuro incierto de la dirección de la pandemia por COVID-19, incluidos los efectos no solo de nuestro negocio, sino también en los negocios de nuestros arrendatarios y su capacidad para pagar el alquiler en virtud de sus contratos de arrendamiento con nosotros, la pandemia podría continuar afectando negativamente nuestros resultados, operaciones, perspectivas, planes, crecimiento, flujos de caja y liquidez.

Verificación del cumplimiento de obligaciones por parte del Representante Común

El Representante Común realizará las verificaciones del cumplimiento de las obligaciones de la Emisora y del Asesor y Administrador exclusivamente a través de la documentación e información que le hubiere sido proporcionada para tales fines, lo anterior, de conformidad con lo estipulado al efecto en el título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Aclaración con relación a las funciones del Representante Común CB

Conforme al artículo 68 de la Circular Única de Emisoras, el Representante Común CB tiene la facultad de realizar visitas a la Emisora y al Administrador y revisiones de la información y documentación que permitan verificar el cumplimiento de las obligaciones en relación con la presente Emisión. Sin embargo, es posible que el Representante Común CB no realice dichas visitas con la periodicidad anual o no efectúe las revisiones referidas anteriormente, conforme a los términos establecidos en el título de la presente Emisión y, en consecuencia, pudiera no contar con todos los elementos que le permitan verificar el cumplimiento de las obligaciones de la Emisora al amparo de los documentos de la presente Emisión.

México podría verse afectado adversamente con motivo de la guerra actual entre Rusia y Ucrania.

Actualmente se ha presentado un conflicto político y bélico entre Rusia y Ucrania, en el cual no han estado únicamente involucrados dichos países sino también un gran número de países europeos y los Estados Unidos. Dicho conflicto ha ocasionado que diversos países implementen sanciones principalmente del tipo económico en contra de Rusia y algunos de sus ciudadanos más ricos, lo cual ha tenido un impacto negativo en las relaciones geopolíticas y en la economía mundial, ocasionando entre otros la volatilidad en los mercados de capitales así como afectaciones negativas en la economía y de tipo inflacionarias en algunos países, dentro de los cuales podría incluirse a México. El grado y alcance del impacto negativo que este conflicto pueda ocasionar para México, su economía y las relaciones internacionales con los países involucrados es difícil de estimar en este momento. Como resultado de las circunstancias descritas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y prospectos, así como el precio de nuestros CBFIs así como el negocio de nuestros clientes podrían verse adversamente afectados.

Las altas tasas de interés en México podrían aumentar nuestros costos financieros.

Recientemente las tasas de interés de referencia han sido incrementadas por Banco de México y, se espera que continúen siendo incrementadas en el actual escenario inflacionario. En consecuencia, si incurrimos en deuda denominada en Pesos en el futuro, ésta podría ser a elevadas tasas de interés.

[sección de página intencionalmente en blanco]

1

IV. OTROS VALORES

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento Informativo: (i) del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 presentado ante la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2022 y (ii) del Reporte Trimestral de la Emisora correspondiente al cuarto trimestre de 2022 presentado ante la BMV y a la CNBV el 22 de febrero de 2023, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.funo.mx.

Dichas páginas de internet no forman parte del presente Suplemento Informativo por lo que la información y documentación contenida en las mismas no ha sido revisada ni convalidada por la CNBV.

1

V. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Los Tenedores que así lo deseen podrán consultar este documento, así como los documentos de carácter público que han sido o sean entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciaros en el Registro Nacional de Valores y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

A solicitud de cualquier inversionista se proporcionará copia de dicha información mediante escrito dirigido a la atención de Jorge Humberto Pigeon Solórzano, responsable del área de relaciones con inversionistas del Emisor, con domicilio en Antonio Dovalí Jaime No 70 Zedec Santa Fe, Ciudad de México, 01210 con número de teléfono (55) 4170 7070 o al correo investor@fibrauno.mx / jpigeon@fibrauno.mx. Nuestra oficina principal está situada en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Nuestro número de teléfono es (55) 4170 7070. Nuestra página de Internet es <https://funo.mx>.

Cualquier Tenedor podrá solicitar al Representante Común CB, copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común CB ubicadas en Cordillera de los Andes N° 265, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México, atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia.

[sección de página intencionalmente en blanco]

VI. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

La Emisora suscribe y emite a su cargo 17,300,000 (diecisiete millones trescientos mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios, al amparo del Programa de Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, según oficio número 153/4952/2023, de fecha 7 de marzo de 2023. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios contarán con las siguientes características:

NÚMERO DE LA EMISIÓN:

Segunda Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.

TIPO DE OFERTA:

Oferta Pública Primaria Nacional.

CLAVE DE PIZARRA:

La clave de pizarra de la presente Emisión es FUNO 23-2L.

TIPO DE VALOR:

Certificados Bursátiles Fiduciarios.

NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:

17,300,000 (diecisiete millones trescientos mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios.

MONTO MÁXIMO AUTORIZADO DE COLOCACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS AL AMPARO DEL PROGRAMA CON CARÁCTER REVOLVENTE:

Hasta Ps. \$60,000,000,000.00 (sesenta mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o Dólares; en el entendido que el monto conjunto de las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa no podrá exceder dicho monto.

VIGENCIA DEL PROGRAMA:

5 años, contados a partir de la fecha del oficio por el que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores otorgó la inscripción preventiva de los certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por la Emisora al amparo del Programa.

PLAZO DE LA EMISIÓN:

1,456 (mil cuatrocientos cincuenta y seis) días contados a partir de la Fecha de Emisión, equivalentes a aproximadamente 4 (cuatro) años.

FECHA DE VENCIMIENTO:

5 de marzo de 2027.

MONTO DE LA EMISIÓN:

Ps. \$1,730,000,000.00 (mil setecientos treinta millones de Pesos 00/100 M.N.).

VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:

Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

PRECIO DE COLOCACIÓN:

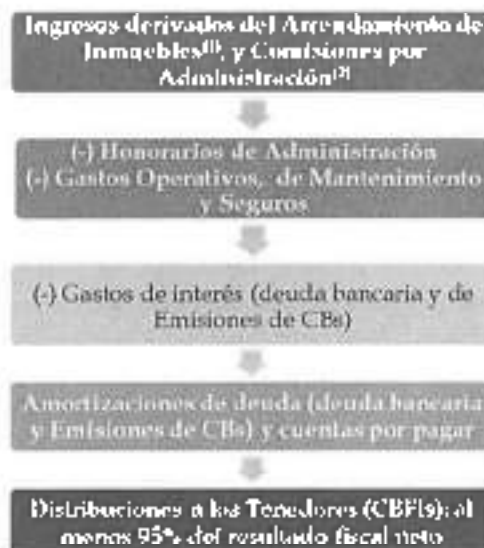
Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

DENOMINACIÓN:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán denominados en Pesos, Moneda Nacional.

FUENTE DE LOS RECURSOS NECESARIOS PARA HACER FRENTE A LAS OBLIGACIONES DE PAGO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:

La fuente de pago de los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán los recursos que, de tiempo en tiempo, formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Como se establece en el Prospecto, la cascada de los flujos recibidos por el Fideicomiso provenientes del arrendamiento de inmuebles correspondientes a nuestra Cartera es el siguiente:



¹⁾Partido Ingresos por renta y arrendamiento de Propiedades de Inversión y Derivados Fiduciarios
²⁾Comisiones de Administración de \$1.50 por cada mil pesos de valor nominal por operación del vehículo fiduciario

DERECHOS QUE CONFIEREN A LOS TENEDORES DE CBs:

Cada Certificado Bursátil Fiduciario de la presente Emisión representa para su titular el derecho al cobro del Principal, intereses y demás accesorios en los términos descritos en el Título respectivo.

FECHA DE LA OFERTA:

7 de marzo de 2023.

FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE OFERTA:

7 de marzo de 2023.

FECHA DE CIERRE DEL LIBRO:

8 de marzo de 2023.

FECHA DE PUBLICACIÓN DE AVISO DE COLOCACIÓN CON FINES INFORMATIVOS:

8 de marzo de 2023.

FECHA DE EMISIÓN:

10 de marzo de 2023.

FECHA DE REGISTRO EN BMV:

10 de marzo de 2023.

FECHA DE LIQUIDACIÓN:

10 de marzo de 2023.

FECHA DE OBSERVACIÓN DEL OBJETIVO DE DESEMPEÑO DE SOSTENIBILIDAD SPTI:

31 de diciembre de 2025.

FECHA DE CONFIRMACIÓN DEL VERIFICADOR EXTERNO:

30 de junio de 2026.

SEGUROS DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS:

Procuramos mantener coberturas de seguro frente a todo tipo de riesgos, incluidos seguros en las Propiedades, para daños, contra accidentes y por interrupción del negocio conforme se acostumbra en la industria inmobiliaria en la que operamos. No contamos con seguro para ciertos tipos de pérdidas ya sea porque no es posible asegurarlas o que los costos son tal elevados que

no pueden ser económicamente asegurables, como puede ser, sin limitar, a pérdidas causadas por guerra o disturbios. De conformidad con nuestro análisis interno, al 31 de diciembre de 2022, el 100% (cien por ciento) de nuestras propiedades estaban aseguradas (excluyendo el valor del terreno de las propiedades en nuestra Cartera). Las coberturas de seguros de nuestras propiedades pueden variar por distintos factores como pueden ser la ubicación y las características particulares de nuestras propiedades.

RECURSOS NETOS QUE OBTENDRÁ LA EMISORA:

Ps. \$1,713,794,392.89 (mil setecientos trece millones setecientos noventa y cuatro mil trescientos noventa y dos Pesos 89/100 M.N.). Ver sección "X. *Gastos Relacionados con la Oferta*" del presente Suplemento Informativo.

CALIFICACIÓN OTORGADA POR HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V.:

"HR AAA", la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

CALIFICACIÓN OTORGADA POR FITCH MÉXICO, S.A. DE C.V.:

"AAA (mex)", la cual significa la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional para ese país. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

GARANTÍA:

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.

TASA DE INTERÉS Y PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO:

De conformidad con el calendario de pagos que aparece más adelante en esta sección, el apartado denominado "*Periodicidad en el Pago de Intereses*", a partir de su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual sobre

su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, conforme se describe en el título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en este Suplemento Informativo.

La Emisora no está obligada a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Ver la sección "VII. Forma de Cálculo de los Intereses" del presente Suplemento Informativo.

INTERESES MORATORIOS:

En caso de incumplimiento en el pago del Principal o intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada Periodo de Intereses en que ocurra y continúe el incumplimiento, más 2 (dos) puntos porcentuales, desde la fecha del incumplimiento y hasta que el Principal o los intereses, sean íntegramente pagados (en el entendido que el pago de intereses moratorios sustituirá el pago de intereses ordinarios). Los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de Principal o de intereses ordinarios serán pagaderos en a la vista, salvo que la asamblea de Tenedores de CBs que sea convocada al efecto por el Representante Común CB acuerde otra cosa. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos, M.N., por la Emisora a través del Representante Común CB. La Emisora pagará los intereses moratorios a aquellos Tenedores de CBs que en la fecha de pago correspondiente acrediten su titularidad en los términos del artículo 290 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV").

PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES:

El pago de intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios durante la vigencia de la Emisión se realizará cada 28 (veintiocho) días, contra la entrega de las constancias que Indeval expida para tales efectos, conforme al calendario de pagos que a continuación se indica y en las siguientes fechas:

Periodo de Intereses	Inicio del Periodo de Intereses	Fin del Periodo de Intereses y Fecha de Pago de Intereses	Días del Periodo de Intereses
1	10 de marzo de 2023	7 de abril de 2023	28
2	7 de abril de 2023	5 de mayo de 2023	28
3	5 de mayo de 2023	2 de junio de 2023	28
4	2 de junio de 2023	30 de junio de 2023	28
5	30 de junio de 2023	28 de julio de 2023	28
6	28 de julio de 2023	25 de agosto de 2023	28
7	25 de agosto de 2023	22 de septiembre de 2023	28
8	22 de septiembre de 2023	20 de octubre de 2023	28
9	20 de octubre de 2023	17 de noviembre de 2023	28
10	17 de noviembre de 2023	15 de diciembre de 2023	28
11	15 de diciembre de 2023	12 de enero de 2024	28

12	12 de enero de 2024	9 de febrero de 2024	28
13	9 de febrero de 2024	8 de marzo de 2024	28
14	8 de marzo de 2024	5 de abril de 2024	28
15	5 de abril de 2024	3 de mayo de 2024	28
16	3 de mayo de 2024	31 de mayo de 2024	28
17	31 de mayo de 2024	28 de junio de 2024	28
18	28 de junio de 2024	26 de julio de 2024	28
19	26 de julio de 2024	23 de agosto de 2024	28
20	23 de agosto de 2024	20 de septiembre de 2024	28
21	20 de septiembre de 2024	18 de octubre de 2024	28
22	18 de octubre de 2024	15 de noviembre de 2024	28
23	15 de noviembre de 2024	13 de diciembre de 2024	28
24	13 de diciembre de 2024	10 de enero de 2025	28
25	10 de enero de 2025	7 de febrero de 2025	28
26	7 de febrero de 2025	7 de marzo de 2025	28
27	7 de marzo de 2025	4 de abril de 2025	28
28	4 de abril de 2025	2 de mayo de 2025	28
29	2 de mayo de 2025	30 de mayo de 2025	28
30	30 de mayo de 2025	27 de junio de 2025	28
31	27 de junio de 2025	25 de julio de 2025	28
32	25 de julio de 2025	22 de agosto de 2025	28
33	22 de agosto de 2025	19 de septiembre de 2025	28
34	19 de septiembre de 2025	17 de octubre de 2025	28
35	17 de octubre de 2025	14 de noviembre de 2025	28
36	14 de noviembre de 2025	12 de diciembre de 2025	28
37	12 de diciembre de 2025	9 de enero de 2026	28
38	9 de enero de 2026	6 de febrero de 2026	28
39	6 de febrero de 2026	6 de marzo de 2026	28
40	6 de marzo de 2026	3 de abril de 2026	28
41	3 de abril de 2026	1 de mayo de 2026	28
42	1 de mayo de 2026	29 de mayo de 2026	28
43	29 de mayo de 2026	26 de junio de 2026	28
44	26 de junio de 2026	24 de julio de 2026	28
45	24 de julio de 2026	21 de agosto de 2026	28
46	21 de agosto de 2026	18 de septiembre de 2026	28
47	18 de septiembre de 2026	16 de octubre de 2026	28
48	16 de octubre de 2026	13 de noviembre de 2026	28
49	13 de noviembre de 2026	11 de diciembre de 2026	28
50	11 de diciembre de 2026	8 de enero de 2027	28
51	8 de enero de 2027	5 de febrero de 2027	28
52	5 de febrero de 2027	5 de marzo de 2027	28

En el caso de que cualquiera de las Fechas de Pago de Intereses arriba mencionadas coincida con un día que no sea un Día Hábil, los intereses deberán pagarse el Día Hábil inmediato siguiente,

sin que lo anterior se considere un incumplimiento. No obstante lo anterior, los Periodos de Intereses siempre se computarán por periodos de 28 (veintiocho) días.

Para efectos del presente Suplemento Informativo, por "Periodo de Intereses", se entenderá el periodo de 28 (veintiocho) días comprendido entre cada una de las Fechas de Pago de Intereses.

TASA DE INTERÉS BRUTO ANUAL APLICABLE PARA EL PRIMER PERIODO DE INTERESES:

12.25% (doce punto veinticinco por ciento).

AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL:

La amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se hará a su valor nominal o Valor Nominal Ajustado.

En la Fecha de Vencimiento, la Emisora pagará a los Tenedores el Principal y la Prima, esta última, exclusivamente en caso de que la Emisora: (i) incumpla con el SPT1 en la Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad SPT1 y (ii) no entregue al Representante Común una Carta de Cumplimiento a más tardar en la Fecha de Confirmación del Verificador Externo.

El Principal y, en su caso, la Prima, se pagarán en un solo pago en la Fecha de Vencimiento, mediante transferencia electrónica de fondos, contra entrega del Título correspondiente.

AMORTIZACIÓN ANTICIPADA VOLUNTARIA:

La Emisora tendrá en cualquier tiempo el derecho de amortizar de manera anticipada, la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a partir del 8 de marzo de 2024, a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada, a la fecha de amortización anticipada, deberá considerar el 100% (cien por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, Valor Nominal Ajustado.

En caso de que la Emisora ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la Emisora pagará a los Tenedores una cantidad (el "Precio de Amortización Anticipada") igual al monto que resulte de la suma de:

I. el precio igual a lo que sea mayor entre: (a) el valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o (b) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético del precio de mercado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios durante los últimos 30 (treinta) Días Hábiles previos a la fecha que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha propuesta para la amortización anticipada, proporcionado por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y por Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER); y

II. más 10 (diez) puntos base sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser amortizados, a menos que antes de la fecha de amortización anticipada la Emisora hubiere cumplido, en su caso, con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad del trimestre inmediato anterior a la fecha de amortización anticipada de conformidad con la tabla a la que hace referencia el SPT en curso en la fecha en que realice la amortización anticipada y la Emisora hubiere entregado al Representante Común una Carta de Cumplimiento a más tardar 3 (tres) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada, por lo que en dicho caso únicamente aplicaría lo relativo a lo contenido en el inciso I. anterior.

En caso de que la Emisora ejerza su derecho de amortizar parcialmente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, entonces, una vez realizada dicha amortización parcial, el Representante Común CB deberá calcular (i) el monto restante pendiente de amortización a prorrata entre los Tenedores, así como el nuevo valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En el entendido que, en caso de amortizaciones parciales anticipadas se ajustará el valor nominal o el Valor Nominal Ajustado (según se define más adelante), según sea el caso, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios mediante la resta al valor nominal de la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el momento previo a la amortización anticipada, el monto de la amortización, dividido entre el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación (este nuevo valor nominal se denominará, para efectos de esta sección, el "Valor Nominal Ajustado").

La Emisora, a través del Representante Común CB, notificará su decisión de ejercer dicho derecho, así como el monto a pagar anticipadamente (i) por escrito a la CNBV y al Indeval (o a través de los medios que éstas determinen); y (ii) a la BMV a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información EMISNET (o los medios que ésta determine), con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Representante Común CB realizará el cálculo del monto a pagar y lo dará a conocer: (i) por escrito a la CNBV y a Indeval (o a través de los medios que éstas determinen); y (ii) a la BMV a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información EMISNET (o los medios que ésta determine), 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada.

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante el sistema electrónico de transferencia de fondos a través de Indeval cuyas oficinas se encuentran en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México.

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses, a menos que la Emisora no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada.

RECOMPRA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

La Emisora podrá adquirir en cualquier momento los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente Emisión en el mercado secundario a través de los mecanismos disponibles al efecto

y de conformidad con las disposiciones legales aplicables en su momento; en el entendido que el precio de adquisición y el número de valores adquirido será revelado por la Emisora el Día Hábil inmediato siguiente a aquel en que se realice la adquisición. La Emisora no podrá recolocar los valores adquiridos.

OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER:

Ver la sección "XIV. Obligaciones de Dar, Hacer y no Hacer del Fiduciario frente a los Tenedores de CB" del presente Suplemento Informativo.

CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO:

Ver la sección "XIII. Causas de Vencimiento Anticipado" del presente Suplemento Informativo.

LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES:

Todos los pagos de principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciaros se pagarán el día de su vencimiento, en cada una de las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el presente Suplemento Informativo, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, con domicilio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 255, tercer piso, colonia Cuauhtémoc, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título en caso de la amortización del pago del Principal o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval con motivo del pago de intereses. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos, M.N., por la Emisora a través del Representante Común CB. La Emisora pagará los intereses moratorios a aquellos Tenedores de CBs que en la fecha de pago correspondiente acrediten su titularidad en los términos del artículo 290 de la LMV.

El Representante Común CB con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, dará a conocer el Monto de Intereses a pagar de los Certificados Bursátiles Fiduciaros, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses: (i) por escrito a la CNBV y a Indeval (o a través de los medios que estas determinen); y (ii) a la BMV a través de EMISNET (Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV) (o los medios que ésta determine).

Asimismo, el Representante Común CB con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento, dará a conocer por escrito a la CNBV y a Indeval (o a través de los medios que estas determinen) y a la BMV a través de EMISNET (Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV) (o los medios que ésta determine): (i) el Monto de Intereses a pagar de los Certificados Bursátiles Fiduciaros, (ii) el Principal pagadero y (iii) la Prima a pagar, esta última, exclusivamente en caso de que la Emisora: (i) incumpla con el SPT1 en la Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad SPT1 y (ii) no entregue al Representante Común una Carta de Cumplimiento a más tardar en la Fecha de Confirmación del Verificador Externo.

PREFERENCIA DE PAGO:

Conforme a la sección 23.3 fracción (iv) del Fideicomiso, previo a la distribución del remanente entre los tenedores de los CBFIs, se pagarán todas las obligaciones pendientes del Fiduciario por virtud del Fideicomiso, dentro de las que se incluyen los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el presente Suplemento Informativo.

DEPOSITARIO:

S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

POSIBLES ADQUIRENTES:

Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Se recomienda a todos los posibles adquirentes consultar la sección de régimen fiscal contenida en este Suplemento Informativo.

RESTRICCIONES DE VENTA:

El presente Suplemento Informativo y el Prospecto del Programa únicamente podrán ser utilizados en México de conformidad con la Ley del Mercado de Valores para la oferta y venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no podrán ser ofrecidos o vendidos directa o indirectamente, y este Suplemento Informativo y el Prospecto del Programa o cualquier otro documento de oferta no podrán ser distribuidos o publicados en cualquier jurisdicción distinta a México, salvo conforme a circunstancias que resultarán en el cumplimiento de cualesquiera leyes o reglamentos aplicables. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no han sido registrados de conformidad con la Ley de Valores de EUA y no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos ni a Personas de los Estados Unidos (según se define en la Ley de Valores de EUA) salvo al amparo del "Regulation S" de la Ley de Valores de EUA o de conformidad con cualquier excepción a los requisitos de registro de la Ley de Valores de EUA. En la medida que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean adquiridos por inversionistas extranjeros, dichos inversionistas estarán sujetos a las disposiciones establecidas en la legislación fiscal en México y, además, estarán sujetas a las normas y requerimientos fiscales aplicables en la jurisdicción de su residencia fiscal. Dichos inversionistas deberán consultar con sus asesores fiscales respecto de su capacidad para cumplir con dichas normas y requisitos.

RÉGIMEN FISCAL APLICABLE:

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(i) **Personas físicas y personas morales residentes en México:** La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se fundamenta en los artículos 54 y 136 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2023, es decir, a la tasa del 0.15% (cero punto quince por ciento) anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses;

(ii) **Personas exentas residentes en México:** Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, la Ciudad de México, o los Municipios, etc.; y

(iii) **Para personas físicas y morales residentes en el extranjero:** Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y

(iv) **Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero:** Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles Fiduciarios.

REPRESENTANTE COMÚN CB:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

AUMENTO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS EMITIDOS AL AMPARO DE LA EMISIÓN:

Sujeto a las condiciones del mercado, la Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales, conforme se describe en la sección "XVII. *Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales*" del presente Suplemento Informativo.

OBJETIVOS DE LA OFERTA:

El objetivo de la Oferta consiste en incrementar la flexibilidad operativa, de tal manera que se cuente con recursos disponibles para pagar anticipadamente deuda con la finalidad de mantener un calendario de vencimientos adecuado y un sano perfil de deuda conforme a las políticas de apalancamiento de nuestro Fideicomiso.

VII. FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual, sobre su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común CB calculará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Período de Intereses, (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), computado a partir de la Fecha de Emisión conforme al calendario de pagos de intereses que aparece en el presente Suplemento Informativo y registrá precisamente durante el Período de Intereses de que se trate conforme a lo siguiente:

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 0.95% (cero punto noventa y cinco por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE" o "Tasa de Interés de Referencia") a un plazo de 28 (veintiocho) días (o la que la sustituya), dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común CB utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de 28 (veintiocho) días. Una vez hecha la adición de 0.95% (cero punto noventa y cinco por ciento) a la TIIE, dicha Tasa de Interés de Referencia se deberá capitalizar o en su caso, hacer equivalente al número de días que integren el Período de Intereses.

Para determinar la Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días que integren el Período de Intereses correspondientes el Representante Común CB utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[\left(1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[\frac{36000}{NDE} \right]$$

En donde:

- TC = Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días que integren el Período de Intereses correspondiente.
TR = TIIE o Tasa de Interés de Referencia más 0.95%.
PL = Plazo de la TIIE o Tasa de Interés de Referencia en días.
NDE = Número de días que integren el Período de Intereses correspondiente.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se computará al inicio de cada Período de Intereses y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar.

deberán comprender los días que integren el Periodo de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses ordinarios pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondientes al Periodo de Intereses de que se trate el Representante Común CB utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left(\frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

- I = Interés bruto del Periodo de Intereses correspondiente.
- VN = Valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.
- TB = Tasa de Interés Bruto Anual.
- NDE = Número de días que integren el Periodo de Intereses correspondiente.

Iniciado cada Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para dicho periodo no sufrirá cambios durante el mismo.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

En los términos del Artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, la Emisora determina que el Título que documenta la presente Emisión no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida el Indeval.

Para efectos del primer Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable es de 12.25% (doce punto veinticinco por ciento).

La Emisora no está obligada a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, excepto que la Emisora determine que los Certificados Bursátiles Fiduciarios estén disponibles para su liquidación en el sistema de Euroclear u otros sistemas de liquidación similares fuera de México, incluyendo cualquier reapertura de esta emisión, en este caso la Emisora pagará a los Tenedores de CBs aquellas cantidades adicionales que sean necesarias para que todo pago neto de interés (incluyendo cualquier prima pagadera por concepto de amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y cualesquier otra cantidad que se asimile a un interés respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a la legislación mexicana aplicable) o Principal en favor de los Tenedores de CBs, una vez que se deduzcan o retengan por o a cuenta de cualquier impuesto, contribución u otro gravamen impuesto por México o cualquier otra subdivisión política u autoridad fiscal, no sea menor a los montos exigibles y pagaderos en ese momento sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios como

si dicha deducción o retención no hubiere sido requerida. Esta obligación de la Emisora de pagar cantidades adicionales estará sujeta a las excepciones, limitaciones y obligaciones que la Emisora defina en el momento en que dicha determinación se lleve a cabo.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, todas las cantidades que los Certificados Bursátiles Fiduciarios generen por concepto de intereses ordinarios y Principal serán liquidadas a través de Indeval, realizándose las mismas de conformidad con los procesos y lineamientos que señalan las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones que regulan a las instituciones para el depósito de valores. Por lo anterior, Indeval no intervendrá, ni será responsable de la realización del cálculo o retención de las cantidades señaladas, por lo que la entrega y dispersión de los recursos se realizará de manera proporcional e íntegra a la suma entregada y entre el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

l

[sección de página intencionalmente en blanco]

VIII. DESTINO DE LOS FONDOS

Los recursos netos que obtenga la Emisora con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FUNO 23-2L y de los certificados bursátiles fiduciarios correspondientes a la emisión con clave de pizarra FUNO 23L, mismos que, de manera conjunta, ascienden a Ps. \$6,642,015,533.00 (seis mil seiscientos cuarenta y dos millones quince mil quinientos treinta y tres Pesos 00/100 M.N.), se utilizarán para realizar el pago anticipado de deuda bursátil y bancaria.

La diferencia entre los recursos netos y el monto de la Emisión representa los gastos y comisiones pagados por la Emisora en relación con la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Ver "Gastos Relacionados con la Oferta".

Como se señala en la Sección "XV. Funciones del Representante Común CB", el Representante Común CB tiene la obligación de vigilar el cumplimiento del destino de fondos.

Cifras en Pesos

Recursos Netos derivados de la Emisión FUNO 23L*	Ps. \$4,928,221,140.11	
Recursos Netos derivados de la Emisión FUNO 23-2L	Ps. \$1,713,794,392.89	
Total Recursos Netos de ambas Emisiones	Ps. \$6,642,015,533.00	100%
Destino:		
Amortización anticipada de deuda bursátil y bancaria	Ps. \$6,642,015,533.00	100%
Total	Ps. \$6,642,015,533.00	100%

* La presente tabla se desarrolla considerando que de manera simultánea a la presente Oferta, la Emisora realiza la oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FUNO 23L.

A continuación, se presenta el detalle de la deuda bursátil y bancaria que se pretende amortizar anticipadamente, con los recursos de la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FUNO 23-2L y de los certificados bursátiles fiduciarios correspondientes a la emisión con clave de pizarra FUNO 23L:

Deuda bursátil a ser amortizada

Clave de Pizarra	Fecha de vencimiento	Tasa de Interés	Saldo al 4T'22**
FUNO 18	25 de abril de 2023	TIE+0.83%	Ps. \$5,103,051,692.95

[sección de página intencionalmente en blanco]

Deuda bancaria a ser amortizada

Crédito	Fecha de vencimiento	Tasa de Interés	Saldo al 4T'22**
Banamex	17 de noviembre de 2023	TIE+0.95%	Ps. \$2,000,000,000
Banamex	22 de noviembre 2023	SOFR+ 0.80%	Usd. \$45,000,000
Santander	9 de marzo de 2023	TIE+1.00%	Ps. \$2,500,000,000
Banorte	30 de marzo de 2023	TIE+0.83%	Ps. \$2,000,000,000
Scotiabank	16 de febrero de 2023	TIE+0.85%	Ps. \$1,800,000,000
Scotiabank	7 de marzo de 2023	TIE+0.85%	Ps. \$200,000,000
BBVA Bancomer	21 de marzo de 2023	TIE+0.87%	Ps. \$1,000,000,000
BBVA Bancomer	21 de marzo de 2023	TIE+0.87%	Ps. \$1,000,000,000
Actinver	15 de junio de 2023	TIE+1.80%	Ps. \$200,000,000
Actinver	22 de septiembre de 2023	TIE+1.80%	Ps. \$400,000,000

** Información a la fecha del presente Suplemento.

En el entendido que la deuda bancaria se amortizará en partes iguales, por institución financiera, hasta por la cantidad de Ps. \$1,538,963,840.05 (mil quinientos treinta y ocho millones novecientos sesenta y tres mil ochocientos cuarenta Pesos 05/100 M.N.).

[sección de página intencionalmente en blanco]

IX. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

La presente Emisión contempló la participación de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, Casa de Bolsa Banorte S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, como intermediarios colocadores líderes, quienes ofrecieron los Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempla en el contrato de colocación respectivo y mediante un proceso de construcción de libro. Los Intermediarios Colocadores líderes celebraron un contrato de sindicación con Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Citibanamex y Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat quienes actuaron como co-líderes.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados por los Intermediarios Colocadores conforme a un plan de distribución que tuvo como objetivo primordial, tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Así mismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan también pudieron colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial o de banca privada e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano, entre otros.

Sujeto a las condiciones que se estipulan en el contrato de colocación respectivo, los Intermediarios Colocadores se han obligado a hacer sus mejores esfuerzos para colocar los Certificados Bursátiles Fiduciarios entre el gran público inversionista en la Fecha de Emisión, por lo que los Intermediarios Colocadores no se obligan a colocar la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en caso de que no haya demanda suficiente.

Cualquier persona que pueda invertir en los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con lo previsto en el presente Suplemento Informativo, tuvo la oportunidad de participar en la colocación de los mismos conforme al proceso que se describe en este Suplemento Informativo. Todos los posibles inversionistas que participen en dicho proceso participaron en igualdad de condiciones en los términos descritos a continuación y sujeto a los criterios de asignación que se enuncian más adelante, salvo que su régimen de inversión no lo permita. Lo anterior en el entendido que será aplicable igualmente a las personas integrantes de los grupos empresariales de los Intermediarios Colocadores.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la Emisora tuvo el derecho de, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

Para la formación de la demanda de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Intermediarios Colocadores utilizaron los medios comunes para recepción de demanda, es decir vía telefónica a los teléfonos de (i) Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México: +52 (55) 5269-8843 y +52 (55) 5269-8792, (ii) Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero

Banorte: +52 (55) 5261-4823 y +52 (55) 5261-4890, (iii) Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México: +52 (55) 5621-9148, +52 (55) 5621-9413 y +52 (55) 5621-9666 y (iv) ActInver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero ActInver: +52 (55) 5268-0904 y +52 (55) 5263-1046, a través de los cuales los inversionistas potenciales pudieron presentar órdenes irrevocables de compra a partir de las 9:00 horas en la fecha de cierre de libro. Los Intermediarios Colocadores concentraron las posturas a partir de las 9:00 am para la construcción del libro en la fecha del día estipulado en el presente Suplemento Informativo y el libro se cerró una vez que los Intermediarios Colocadores así lo determinaron, en el entendido de que el libro se cerró antes de las 23:59 horas del día estipulado para el cierre del libro.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se tomaron en cuenta criterios de diversificación, así como la búsqueda de inversionistas que ofrecieran mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles Fiduciarios. El proceso de colocación y asignación no incluyó montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizó el concepto de primero en tiempo primero en derecho. No se contempló establecer una tasa sugerida en la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se colocaron a través del mecanismo de construcción de libro. La asignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se realizó bajo la modalidad de asignación discrecional a tasa única. Para la presentación de posturas por parte de los inversionistas para la adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y la asignación de las mismas, no se definió ni se utilizó una sobretasa o tasa sugerida a ser tomada en consideración por los inversionistas en la presentación de sus posturas, a fin de que éstas hayan sido consideradas para la asignación final de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La Emisora tuvo el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y la consecuente construcción del libro.

El cierre del libro se llevó a cabo 2 (dos) Días antes de la fecha de registro y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El aviso de oferta pública se dio a conocer con al menos 1 (un) Día Hábil de anticipación a la fecha del cierre de libro. Dicho aviso de oferta pública pudo omitir los datos que aún no podían determinarse, sin embargo, se incluyó en el citado aviso la fecha de cierre del libro y al menos la tasa de referencia. 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la fecha de registro y colocación se publicó a través del sistema EMISNET de la BMV el aviso de colocación con fines informativos que incluya las características definitivas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. La fecha de cierre de libro fue el 8 de marzo de 2023.

Los Intermediarios Colocadores realizaron la venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de acuerdo con lo previsto en la legislación y demás normatividad vigente a la fecha en que realicen dichas actividades.

Los Certificados Bursátiles colocados a que se refieren los párrafos anteriores, se reportan en este Suplemento bajo la modalidad "pot" o "conjunta". Es decir, que las órdenes fueron presentadas por los Intermediarios Colocadores, independientemente del intermediario colocador a través del cual fueron recibidas, por lo que la distribución entre cada uno de los Intermediarios Colocadores de los Certificados Bursátiles colocados se llevó a cabo en partes iguales. La comisión correspondiente a cada Intermediario Colocador se pagará conforme a lo acordado en el Contrato de Colocación y lo descrito en la sección "X. Gastos Relacionados con la Oferta" de este Suplemento.

Los Intermediarios Colocadores mantienen relaciones de negocios con la Emisora y sus Subsidiarias y les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios). Los Intermediarios Colocadores consideran que su actuación como Intermediarios Colocadores en la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales no representa ni resulta en conflicto de interés alguno.

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México distribuyó 4,325,000 (cuatro millones trescientos veinticinco mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan el 25% (veinticinco por ciento) del monto total emitido.

Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte distribuyó 4,325,000 (cuatro millones trescientos veinticinco mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan el 25% (veinticinco por ciento) del monto total emitido.

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México distribuyó 4,325,000 (cuatro millones trescientos veinticinco mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan el 25% (veinticinco por ciento) del monto total emitido.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver distribuyó 4,325,000 (cuatro millones trescientos veinticinco mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan el 25% (veinticinco por ciento) del monto total emitido.

En carácter de co-líderes, Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Citibanamex distribuyó 0 (cero) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan 0% (cero por ciento) del monto total emitido y Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat distribuyó 0 (cero) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales representan 0% (cero por ciento) del monto total emitido.

Aproximadamente, el 0% (cero por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial (según dicho término se define en la fracción X del artículo 2 de la LMV) al que pertenece Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.

Aproximadamente, el 0% (cero por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial al que pertenece Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.

Aproximadamente, el 11.56% (once punto cincuenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial al que pertenece Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México.

Aproximadamente, el 5.78% (cinco punto setenta y ocho por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial al que pertenece Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

Aproximadamente, el 0% (cero por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial al que pertenece Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Citibanamex.

Aproximadamente, el 0% (cero por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial al que pertenece Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.

La Emisora y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de que cualquier persona relacionada de la Emisora (según dicho término se define en la fracción XIX del artículo 2 de la LMV), o sus principales accionistas, directivos o consejeros pretenda adquirir parte de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o si alguna persona pretende adquirir más del 5% (cinco por ciento) de los mismos, en lo individual o en grupo.

1

X. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

Los gastos relacionados con la Oferta de la presente Emisión serán cubiertos con los recursos de dicha Emisión, de acuerdo con la siguiente tabla, considerando un monto colocado por la Oferta de Ps. \$1,730,000,000.00 (mil setecientos treinta millones de Pesos 00/100 M.N.):

<u>Gastos Relacionados con la Oferta</u>			<u>Monto</u>	<u>%</u>
Total de Recursos de la Oferta			\$1,730,000,000.00	100.0%
(Todas las cifras en Pesos, M.N. Todos los montos incluyen IVA)				
Gastos Relacionados con la Oferta:				
1.	Comisión de intermediación y colocación		\$3,027,200.00	0.1640%
	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Líder	\$4,176,790.89	0.2418%
	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Líder	\$1,283,469.70	0.0742%
	Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México	Líder	\$1,283,469.70	0.0742%
	Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	Líder	\$1,283,469.70	0.0742%
2.	Comisión a los miembros del sindicato colocador		\$1,204,040.00	0.0696%
	Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Citibanamex	Co-líder	\$602,040.00	0.0348%
	Scotiabank Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	Co-líder	\$602,040.00	0.0348%
3.	Mexcap Partners, S.C. (Agente Estructurador y Asesor Financiero) ⁽¹⁾		\$2,608,840.00	0.1508%
4.	Agencias Calificadoras		\$352,350.00	0.0204%
	HR Ratings de México, S.A. de C.V.		\$101,500.00	0.0059%
	Ritch México, S.A. de C.V.		\$250,850.00	0.0145%
5.	Derechos de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores		\$1,557,000.00	0.0900%
6.	Estudio y Trámite ante CNBV		\$6,884.11	0.0004%
7.	Listado en la BMV ⁽²⁾		\$56,800.00	0.0032%
8.	Depósito en Interval		\$57.00	0.0000%
9.	Honorarios de los Asesores Legales de la Emisión		\$1,334,000.00	0.0771%
10.	Honorarios del Representante Común CB		\$343,000.00	0.0201%
11.	Honorarios por el uso de la plataforma SIFICAP, S.A. de C.V. (SIFPO)		\$49,880.00	0.0029%
12.	Honorarios de Sustainalytics US Inc. por la elaboración de la opinión sobre el Marco de Referencia de la Emisión para la Colocación de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad.		\$105,386.00	0.0061%
13.	Honorarios Auditor Externo por concepto de emisión de documento en términos del artículo 84 Bis de la CUE		\$55,100.00	0.0032%

Total de Gastos Relacionados con la Oferta	\$16,293,607.11	0.9367%
Recursos Netos derivados de la Oferta	\$1,713,794,392.89	99.0633%

(1) MexCap Partners, S.C., asistió a la Emisora en la estructuración de la presente Emisión, incluyendo sin limitar, la revisión de los planes de negocio y elaboración de materiales descriptivos y modelo financiero para su presentación a agencias calificadoras, asistencia en el proceso de calificación de la Emisión, así como con apoyo en el proceso de revisión y negociación de los documentos de la Emisión y preparación de materiales prospectivos para el proceso de mercadeo entre inversionistas.

(2) La cuota de listado en la BMV fue calculada considerando los días hábiles del año calendario al momento de la emisión.

[sección de página intencionalmente en blanco]



XI. CAPITALIZACIÓN

La siguiente tabla presenta nuestra capitalización (en miles de Pesos):

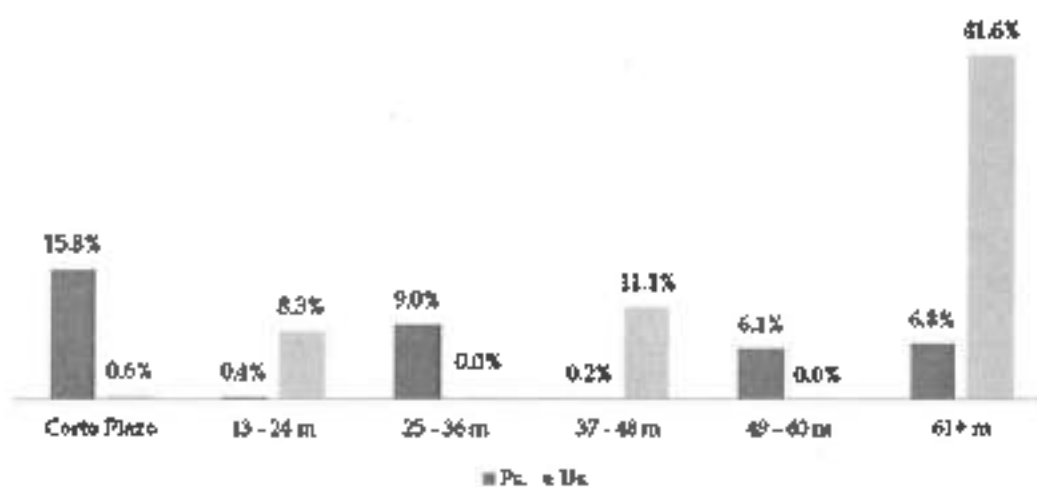
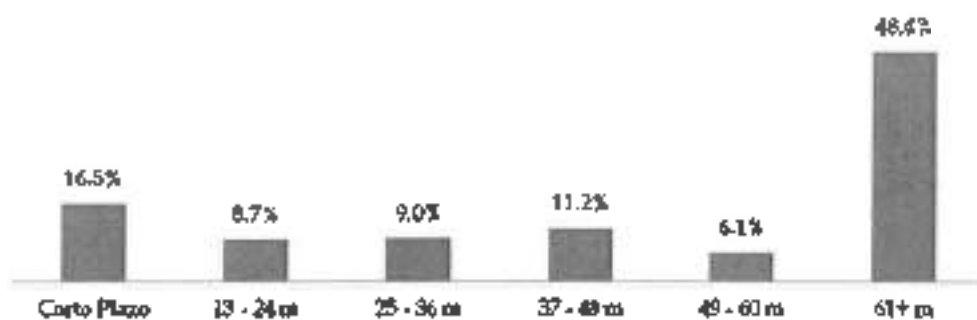
- sobre una base real al 31 de diciembre de 2022;
- sobre una base proforma al 31 de diciembre de 2022, considerando la presente Emisión FUNO 23-2L y la primera emisión FUNO 23L por un monto agregado de hasta \$6,700,000,000.00 (seis mil setecientos millones de Pesos 00/100 M.N.) y el uso de los recursos neto de dichas emisiones para el pago anticipado de deuda bursátil y bancaria.

	(A) Al 31 de diciembre de 2022	(B) Proforma después de la Oferta ⁽¹⁾
	<i>Ps.(en miles)</i>	<i>Ps.(en miles)</i>
Activos Totales	338,312,001	338,312,001
Deuda Bancaria	33,427,941	31,830,992
Corto Plazo	14,889,981	13,293,032
Largo Plazo	18,537,960	18,537,960
Deuda Bursátil	106,991,226	108,588,175
Corto Plazo	8,223,952	3,120,900
Largo Plazo	98,767,275	105,467,275
Deuda Bruta Total	140,419,167	140,419,167
(-) Costos de la Transacción	828,672	828,672
(-) Valor razonable de la deuda	151,444	151,444
Deuda Neta Total Corto y Largo Plazo	139,439,051	139,439,051
Total Patrimonio (incluye participación no controladora)	186,151,008	186,151,008
Otros Pasivos	12,721,942	12,721,942
Total de Capitalización (Pasivo + Patrimonio)	338,312,001	338,312,001

Asume que no habría remanente en caja, después de haber prepagado los créditos. No se consideraron los Gastos Relacionados con la Oferta en la tabla de capitalización, mismos que se tendrán que reconocer contablemente modificando algunos de los valores.

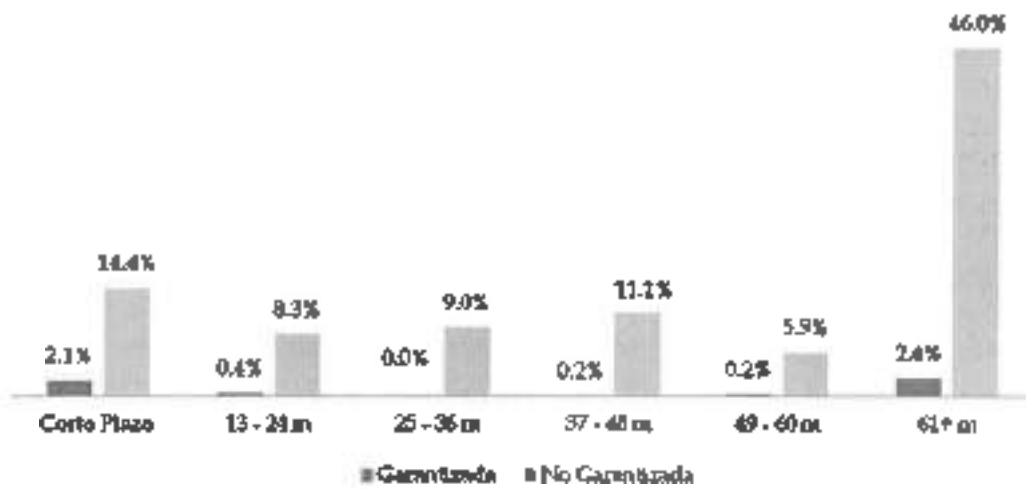
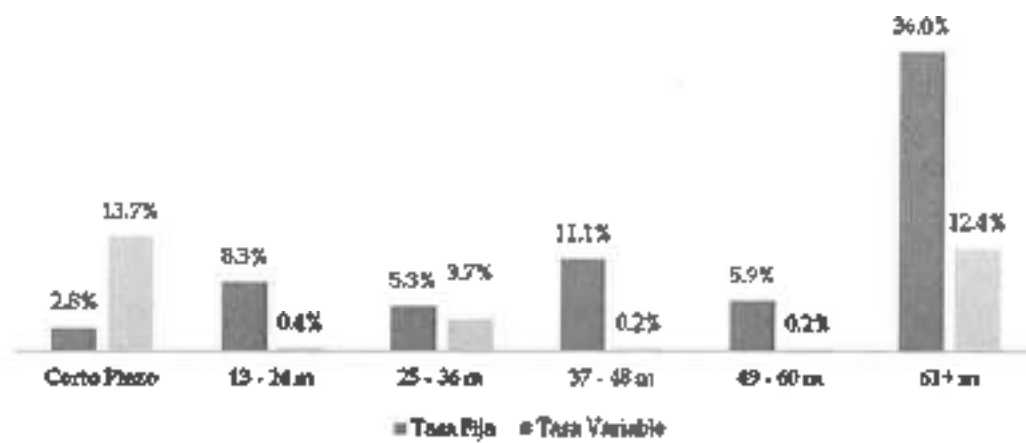
A continuación, se muestra el perfil de la deuda al 31 de diciembre de 2022 y después de la Oferta de la presente Emisión y considerando el pago anticipado de deuda bursátil y bancaria:

Vencimientos al 31 de diciembre de 2022



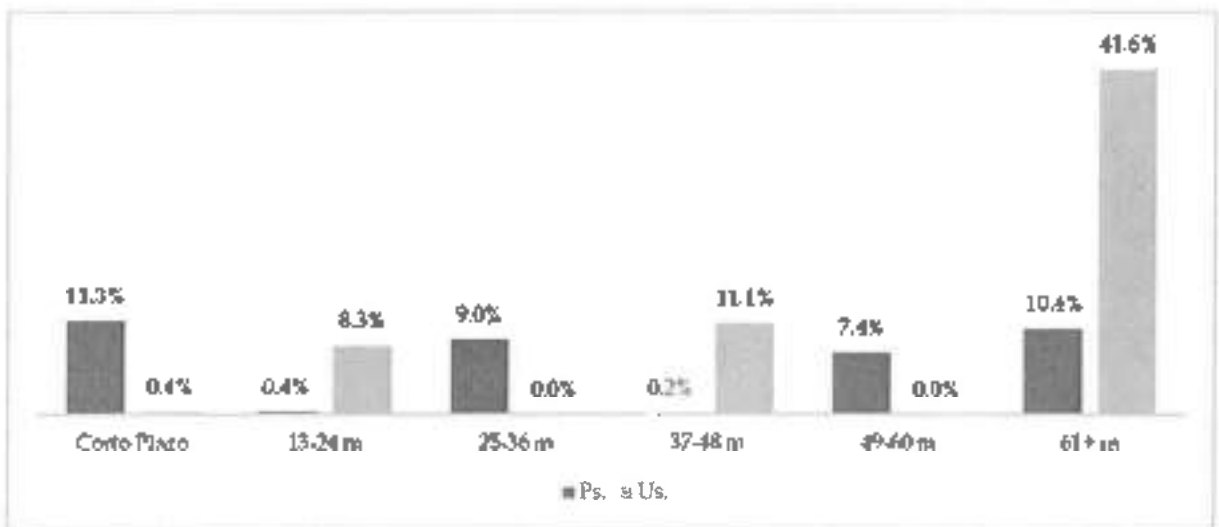
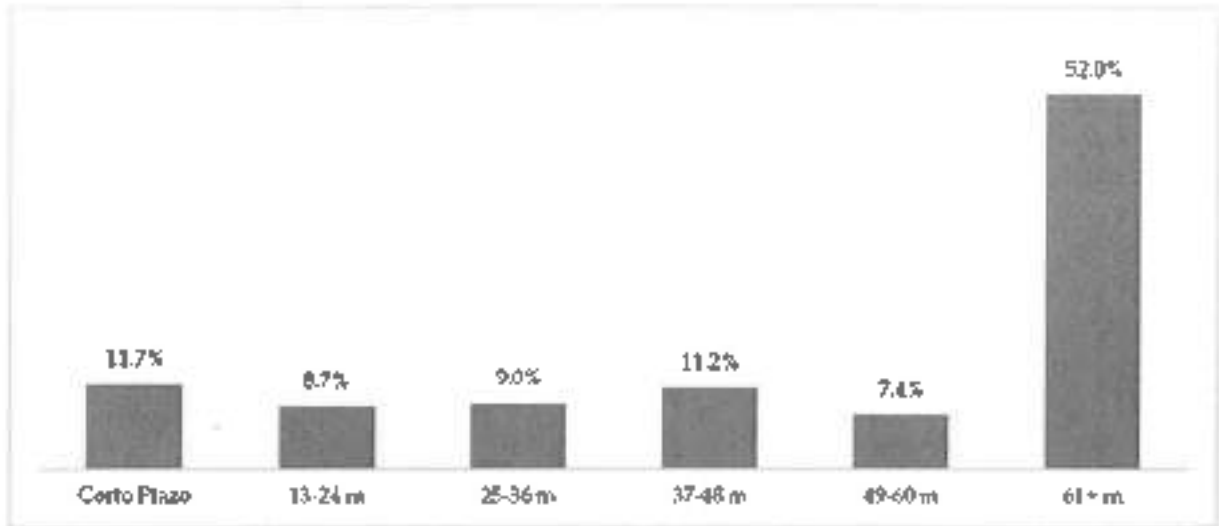
[sección de página intencionalmente en blanco]

Handwritten mark

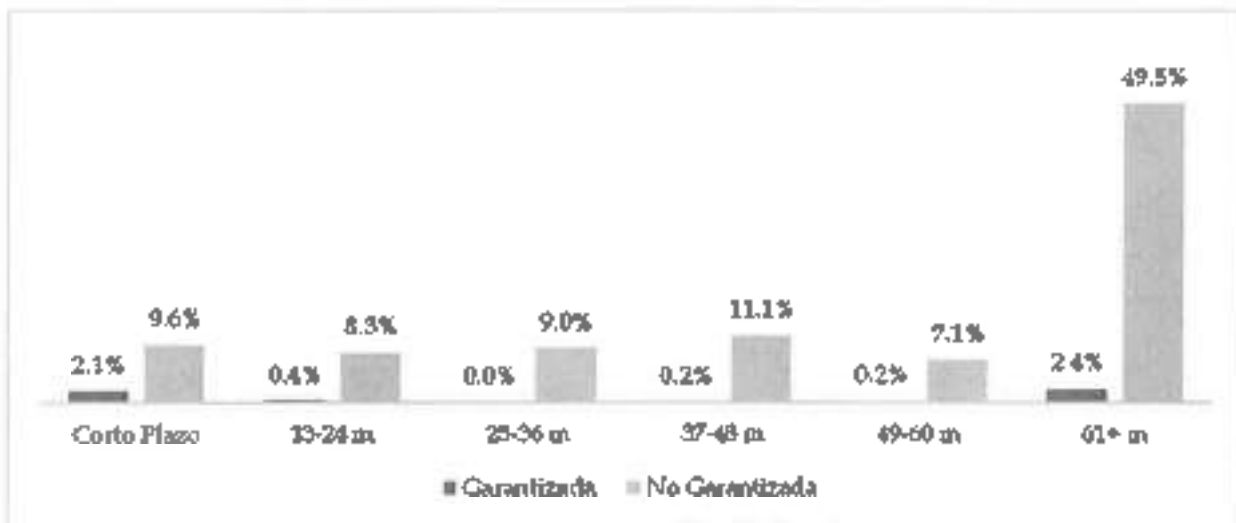
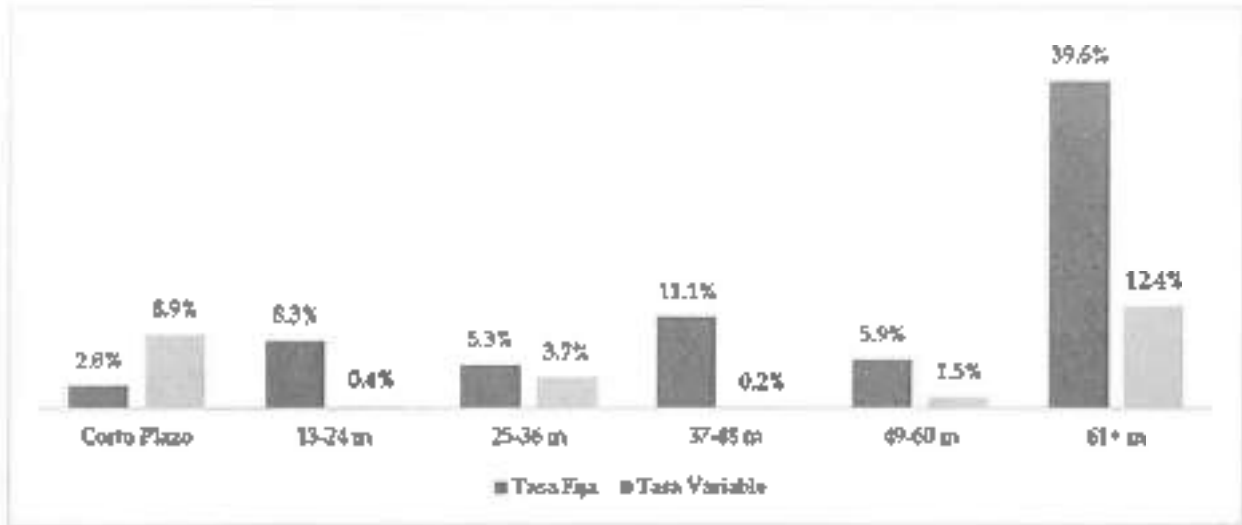


[sección de página intencionalmente en blanco]

Vencimientos proforma después de la Oferta, considerando que, para la presente Emisión se colocaron \$1,730,000,000.00 (mil setecientos treinta millones de Pesos 00/100 M.N.).



[sección de página intencionalmente en blanco]



[sección de página intencionalmente en blanco]

l

XII. INDICADOR DE DESEMPEÑO CLAVE Y OBJETIVOS DE DESEMPEÑO DE SOSTENIBILIDAD

Indicador de Desempeño Clave (KPI por sus siglas en inglés)

a) Indicador de Desempeño Clave (KPIs)

Con base en su estrategia de sostenibilidad y evaluación de materialidad, la Emisora ha determinado como indicador de desempeño clave el incremento (en metros cuadrados) del Área Bruta Rentable Certificada en los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso (el "Indicador de Desempeño Clave").

La Emisora pretende incrementar el Área Bruta Rentable Certificada en sus Activos Inmobiliarios conforme a los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad que se establecen más adelante. El Indicador de Desempeño Clave, será medido como la proporción de Área Bruta Rentable Certificada del total del área bruta rentable del portafolio inmobiliario de la Emisora.

Certificaciones Elegibles:

1. IFRD para el Diseño y la Construcción de Edificios (BD+C): enfocada en actividades de diseño y construcción para nuevos edificios y grandes proyectos de renovación de edificios existentes
2. LBED Operación y Mantenimiento (O+M): enfocada en las estrategias de rendimiento orientadas a la sustentabilidad y el resultado de edificios existentes en los que se está llevando a cabo ligeros trabajos de mejora o ningún trabajo de construcción.
3. BOMA BEST Sustainable Buildings: es la evaluación y certificación medio ambiental de Canadá para edificios existentes de todo tipo. Proporciona a los dueños, administradores y operadores de edificios una guía para mejorar la operación a través del uso de cuestionarios y encuestas sobre diez áreas claves respecto al desempeño medio ambiental y administrativo
4. EDGE: desarrollado por el Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas en inglés) para ser aplicado en países con mercados emergentes, es una "Green Building Certification" enfocada en volver nuevos edificios de residencia y de uso comercial más eficiente en el uso de los recursos.

b) Racional

El desarrollo de infraestructura es fundamental para el crecimiento económico y el bienestar de las comunidades en donde operamos, a través de la generación de empleos y la mejora de la calidad de vida de la gente, particularmente en mercados emergentes y economías en vías de desarrollo. Sin embargo, el impacto de la huella de carbono debe de ser tomada en cuenta. De acuerdo al IPCC, los edificios consumen el 32% de la energía que se genera a nivel mundial y producen el 25% de los gases de efecto invernadero en el mundo. Como resultado, la Emisora ha creado una estrategia para guiar el desarrollo de prácticas sustentables en el sector de bienes raíces en México.

A partir de 2021, nuestra estrategia de propiedades certificadas se ha enfocado en nuevas adquisiciones o desarrollos, con un 89% de los nuevos desarrollos con certificación LEED,

sumando un total aproximado de 1,000,000 m² con esta certificación, donde se incluyen oficinas y propiedades industriales en México. Para implementar y crecer nuestra estrategia de sostenibilidad, la Emisora está cambiando el "status quo" de la manera en que opera y se ha comprometido a lograr las certificaciones bajo este estilo de trabajo, todo a través de modificaciones y remodelaciones de las propiedades ya construidas.

Una propiedad certificada ofrece a los inversionistas una acreditación de terceros por la eficiencia energética y de agua con la que cuenta una propiedad. La Emisora considera que una propiedad certificada consume 9% menos energía y 13% menos agua a comparación de propiedades no certificadas. Adicionalmente asegura un mejor manejo de residuos y materiales utilizados en el diseño y construcción de la propiedad; certificaciones como LEED y BOMA también analizan el impacto social, salud, seguridad, el bienestar y la accesibilidad de la propiedad para grupos vulnerables. Por lo tanto, creemos que este KPI engloba completamente la estrategia de compromiso ambiental, social y de buen gobierno (ASG) de la Emisora; mientras trabajamos para certificar una propiedad, nos aseguramos de haber logrado todos los demás objetivos de nuestra estrategia.

El progreso hacia edificios sustentables se ha acelerado, aun así, las mejoras realizadas no son suficientes, o son menores a las requeridas para poder enfrentar el cambio climático. Debido a nuestro tamaño y liderazgo en el mercado, la Emisora se encuentra bien posicionado para impulsar el cambio dentro del sector inmobiliario en Latinoamérica, contando con el apoyo de inversores responsables, y este compromiso es el primer paso.

[sección de página intencionalmente en blanco]

1

Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad

La Emisora trabajará anualmente durante el período que abarca el 2021 al 2025 con la finalidad de alcanzar los siguientes objetivos de desempeño de sostenibilidad (los "Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad" o SPTs por sus siglas en inglés):

SPT 1: Para el año 2025, la Emisora pretende tener un incremento del 9.4% (nueve punto cuatro por ciento) del Área Bruta Rentable Certificada comparado con el Área Bruta Rentable Certificada de 2021, lo que se estima equivaldría al 18.4% (dieciocho punto cuatro por ciento) del ABR de la Emisora considerando la Línea Base (según dicho término se define más adelante), conforme los siguientes objetivos trimestrales:

Trimestre	Último día del trimestre	Año	Incremento del Área Bruta Rentable Certificada comparado con el Área Bruta Rentable Certificada de 2021	Área Bruta Rentable Certificada total considerando la Línea Base (%)	Área Bruta Rentable Certificada total considerando la Línea Base (m ²)
1er trimestre	31-mar	2023	1.3%	10.3%	1,124,912.30
2do trimestre	30-jun	2023	1.8%	10.8%	1,188,390.90
3er trimestre	30-sep	2023	2.6%	11.6%	1,283,608.80
4to trimestre	31-dic	2023	3.7%	12.7%	1,410,566.00
1er trimestre	31-mar	2024	4.1%	13.1%	1,459,566.00
2do trimestre	30-jun	2024	5.0%	14.0%	1,557,566.00
3er trimestre	30-sep	2024	6.2%	15.2%	1,704,566.00
4to trimestre	31-dic	2024	7.9%	16.9%	1,900,566.00
1er trimestre	31-mar	2025	8.0%	17.0%	1,918,196.00
2do trimestre	30-jun	2025	8.3%	17.3%	1,953,456.00
3er trimestre	30-sep	2025	8.8%	17.8%	2,006,346.00
4to trimestre	31-dic	2025	9.4%	18.4%	2,076,866.00

[sección de página intencionalmente en blanco]

SPT 6: Para el año 2030, la Emisora pretende tener un incremento del 28.7% (veintiocho punto siete por ciento) del Área Bruta Rentable Certificada comparado con el Área Bruta Rentable Certificada de 2021, lo que se estima equivaldría al 37.7% (treinta y siete punto siete por ciento) del ABR de la Emisora considerando la Línea Base (según dicho término se define más adelante).

EL CÁLCULO PARA DETERMINAR EL CUMPLIMIENTO DE LOS SPTs, ESTARÁ SUJETO A LO SIGUIENTE: Si la Emisora adquiere un portafolio de inmuebles (uno o varios inmuebles), cuyo ABR represente, en su conjunto, más del 3% (tres por ciento) del ABR de la Emisora en el año en que dicho portafolio es adquirido (excluyendo el ABR del portafolio adquirido), entonces el ABR de dicho portafolio no deberá ser considerado en el cálculo para determinar el cumplimiento del SPT que corresponda a dicho año y deberá ser considerado en el cálculo para determinar el cumplimiento del SPT que corresponda al año siguiente en el que se cumplan 24 (veinticuatro) meses después de la adquisición del portafolio de que se trate.

Línea Base: 9% (nueve por ciento) del ABR de la Emisora en el 2021, equivale a 969,431 m² (novecientos sesenta y nueve mil cuatrocientos treinta y un metros cuadrados) de Área Bruta Rentable Certificada a diciembre del 2021. Hemos establecido el 2021 como nuestra línea base comparativa dado que es el año más reciente con información disponible completa y auditada.

El gran reto de este objetivo radica en el cambio en nuestro modelo de negocio. Hasta 2021, todos nuestros edificios con certificaciones LEED, EDGE o BOMA, fueron adquisiciones que ya contaban con estas certificaciones, o bien, nuevos desarrollos que nacieron con estas especificaciones. A partir de 2022, nuestro compromiso es la transformación, remodelación y cambio de tecnologías en edificios existentes, lo cual requiere mayor presupuesto, tiempo y recursos tecnológicos y humanos.

Reporte de Información

La Emisora comunicará anualmente sobre la evolución del Indicador de Desempeño Clave (“**IDC**” o “**KPI**”) y los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (“**ODS**” o “**SPT**”), haciendo que la información actualizada esté disponible en su sitio web <https://funo.mx/y/o> divulgada públicamente. El informe anual y el informe de desempeño de sostenibilidad de la Emisora incluirán:

- un informe actualizado del desempeño del KPI relativo al SPT establecido, considerando la Línea Base;
- un informe de verificación externa relativa al SPT que describe el desempeño contra el SPT y el impacto relacionado, y el momento de dicho impacto en el desempeño financiero del instrumento;
- factores actuales o potenciales que puedan limitar o afectar el KPI seleccionado y el SPT; y
- cualquier información relevante que permita a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios monitorear el progreso del SPT.
- Si fuera el caso, incluiremos cualquier ajuste a la metodología de la Línea Base, del KPI y de cualquiera de los SPTs.

Verificación

Dentro de un plazo de 6 (seis) meses calendario contados a partir de la Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad SPT1, y únicamente para efectos de determinar, en su caso, si en la Fecha de Vencimiento la Emisora pagará la Prima, la Emisora buscará una verificación independiente y externa del nivel de desempeño del SPT1 para el KPI establecido por un Verificador Externo calificado con experiencia relevante (en el entendido, que realizará dicha verificación basándose en los datos publicados por la Emisora por medio de sus reportes trimestrales y anuales) y, como resultado de dicha verificación, en la Fecha de Confirmación del Verificador Externo, la Emisora entregará al Representante Común la Carta de Verificación emitida por el Verificador Externo. Ver "IV. FORMA DE CÁLCULO DE INTERESES" del presente Suplemento.

Posteriormente, en la Fecha de Confirmación del Verificador Externo, la Emisora publicará en su sitio web (<https://funo.mx/>) la Carta de Verificación.

Información Adicional

Se ha contratado a Sustainalytics US Inc., como tercero independiente en la elaboración de la opinión sobre el Marco de Referencia de la Emisora que se adjunta al presente como Anexo "4", que permitirá a los Tenedores contar con una evaluación independiente de las cualificaciones en materia de sustentabilidad de la Emisión, contenidas en el Marco de Referencia de la Emisora que se adjunta al presente como Anexo "5" y la conformidad de dichos lineamientos con los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (*Sustainability-Linked Bonds Principles*), publicados en junio de 2020, por la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA por sus siglas en inglés).

[sección de página intencionalmente en blanco]

XIII. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO

Las siguientes constituirán Causas de Vencimiento Anticipado conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios:

1. *Falta de Pago Oportuno de Intereses y Principal.* Si la Emisora dejare de realizar el pago oportuno y exigible, en cualquier fecha de pago y/o a su vencimiento, de cualquier cantidad de intereses y/o principal de la presente Emisión, y dicho pago no se realizare dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse (lo anterior salvo tratándose del último periodo de pago de intereses y la amortización del principal, los cuales deberán realizarse en las fechas de pago establecidas en el Título, según corresponda).
2. *Incumplimiento de Obligaciones Conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si la Emisora incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el Título que ampara la presente Emisión distintas a la obligación de pagar intereses al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en el entendido que se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común CB (para lo cual el Representante Común CB tendrá un plazo de 15 (quince) días contados a partir de que conozca de dicho incumplimiento) en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate. Para efectos de claridad, el que la Emisora no cumpla con los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad, no se considerará un incumplimiento de obligaciones.
3. *Incumplimiento de Otras Obligaciones.* Si (i) la Emisora no realiza el pago, a su vencimiento (después de cualquier periodo de gracia aplicable), de cualquier cantidad de principal o intereses pagadera respecto de cualquier Deuda hasta por un monto, en lo individual o en su conjunto, de EUA\$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), o (ii) se declare el vencimiento anticipado de cualquier Deuda, y en cada caso, en monto principal de dicha Deuda, en conjunto con el monto principal de cualquier Deuda que se encuentre en el supuesto del inciso (i) o cuyo vencimiento se haya acelerado, obligue la Emisora a pagar una cantidad mayor, en su conjunto, a EUA\$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o su equivalente en cualquier otra moneda) antes de su vencimiento programado.
4. *Insolvencia.* Si la Emisora fuere declarada en concurso mercantil o quiebra o, en su caso, se ordene su liquidación por una autoridad judicial competente mediante una resolución que no admita recurso alguno, o si la Emisora admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus Deudas a su vencimiento.
5. *Sentencias.* Si la Emisora deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, dictadas en su contra por un monto total de EUA \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que deban ser

pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.

6. *Validez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios* Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En el caso de que ocurra cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado mencionadas anteriormente, todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor de CBs, entregue una notificación por escrito al Representante Común CB en la que solicite declarar una Causa de Vencimiento Anticipado y requerir el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y el Representante Común CB entregue al Emisor, en su domicilio, a más tardar 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que recibe la notificación respectiva, un aviso por escrito por el que declare la Causa de Vencimiento Anticipado, haciéndose exigibles las sumas adeudadas por los Certificados Bursátiles Fiduciarios el Día Hábil siguiente a aquel en el que el Representante Común CB haga entrega del aviso al Emisor, en el entendido que una vez vencidos los Certificados Bursátiles Fiduciarios, no se podrá realizar el pago de las sumas adeudadas a través de Indeval. En dicho caso, la Emisora se constituirá en mora a partir del Día Hábil siguiente a aquel en que reciba el aviso por escrito del Representante Común CB.

El derecho de los Tenedores de CBs de dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios se extinguirá si el supuesto que dio origen a dicho derecho es corregido antes de que dicho derecho sea ejercido. Cualquier aviso, incluyendo cualquier aviso declarando el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, deberá ser por escrito y notificado personalmente al Representante Común CB o al Emisor, según sea el caso.

El Representante Común CB dará a conocer de manera oportuna a la BMV (a través de EMISNET o de los medios que determine) y al Indeval por escrito (o por los medios que determine), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, y cuando, se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, para lo cual proporcionará a Indeval copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

[sección de página intencionalmente en blanco]



XIV. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DEL FIDUCIARIO FRENTE A LOS TENEDORES DE CBs

El Fiduciario tendrá durante la vigencia del Título que ampara la presente Emisión, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión;
- b. Realizar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el pago del Monto de Interés y Monto de Principal conforme al calendario de pagos establecido en el Título que ampara la presente Emisión;
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Título que ampara la presente Emisión y del Fideicomiso;
- d. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos, prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones que de que sea titular y que sean relevantes para la realización de sus actividades, conforme al Fideicomiso, a la legislación aplicable y en consideración de los requerimientos del negocio en marcha;
- e. Mediante el sistema "Fiduciario en Línea", el Fiduciario conviene en proporcionar al Fideicomitente, al Comité Técnico, así como al Representante Común CB, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos;
- f. Proporcionar a la CNEV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de la Circular Única de Emisoras;
- g. Permitir el acceso al Representante Común CB, al Fideicomitente y a las Instituciones Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las emisiones que de tiempo en tiempo vaya colocando y pueda entregarse conforme a la ley;
- h. Responder civilmente, en su calidad de fiduciaria del Fideicomiso, por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Programa y las emisiones;
- i. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las

- medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico del Fideicomiso, deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;
- j. **Divulgación y Entrega de Información:**
- (i) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros de la Emisora al fin de cada trimestre y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a la Circular Única de Emisoras incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior;
 - (ii) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros auditados de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única de Emisoras;
 - (iii) Deberá entregar al Representante Común CB, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso (a) anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso (b) anterior, respectivamente, un certificado firmado por un Funcionario Responsable indicando el cumplimiento de las obligaciones "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer" establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros.
 - (iv) Deberá informar por escrito al Representante Común CB, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que un Funcionario Responsable tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que constituya una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente;
 - (v) Deberá entregar al Representante Común CB, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte de la Emisora, del Fideicomitente, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión;
- k. **Grado y Prelación de Pago (*Pari Passu*).** Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación

quirografaria de la Emisora, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley;

I. Limitaciones en la Contratación de Deuda:

(i) *Limitaciones respecto de Deuda Total Insoluta.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluta de la Emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de Activos Inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir Activos Inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente;

(ii) *Limitaciones respecto de Deuda Garantizada.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de Activos Inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir Activos Inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente;

(iii) *Servicio de la Deuda.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):

- i. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los

recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;

- ii. los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolving, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y
- iii. en caso de cualquier adquisición o desinversión de la Emisora de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (1) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (2) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolving, se realizó en el primer día de dicho periodo.

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante dicho periodo. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias en cualquier momento en que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda;

(iv) Límites a los financiamientos:

- i. El monto total de los pasivos (financiamientos correspondientes a cualquier crédito, préstamo, o certificados bursátiles por virtud de los cuales la Emisora y sus Subsidiarias queden obligados a pagar dichos

financiamientos) del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado en términos del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento;

ii. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda de al menos 1.0 (uno punto cero) en términos del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda sea menor a 1.0 (uno punto cero), no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento;

m. **Activos Totales No Gravados.** Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada de la Emisora y sus Subsidiarias;

n. **Existencia:**

(i) Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("Fibra") y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses de la Emisora;

(ii) Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las NIIF o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México;

- (iii) Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera de la Emisora;
- o. **Mantenimiento de Propiedades.** Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, la Emisora deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada;
- p. **Seguros.** Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado;
- q. **Consolidación, Fusión o Venta de Activos.** No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes: (i) si la Emisora es la fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones de la Emisora al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (ii) una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y (iii) la Emisora entregue al Representante Común CB una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (i) y (ii) anteriores;
- r. **Impuestos.** Pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que la Emisora, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando la Emisora haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes;
- s. **Limitaciones para realizar operaciones con Personas Relacionadas.** No podrá celebrar operaciones con Personas Relacionadas (según dicho término se define en la LMV), salvo que se cumplan con las disposiciones previstas en el Fideicomiso para la celebración de dichas operaciones.

Las obligaciones a cargo del Fiduciario son todas las consignadas en la presente sección.

En el caso que la Emisora determine que los Certificados Bursátiles Fiduciarios estén disponibles para su liquidación en el sistema de Euroclear u otros sistemas de liquidación similares fuera de México, incluyendo cualquier reapertura de esta emisión, la Emisora pagará a los Tenedores de

CBs aquellas cantidades adicionales que sean necesarias para que todo pago neto de interés (incluyendo cualquier prima pagadera por concepto de amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y cualesquier otra cantidad que se asimile a un interés respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a la legislación mexicana aplicable) o principal en favor de los Tenedores de CBs, una vez que se deduzcan o retengan por o a cuenta de cualquier impuesto, contribución u otro gravamen impuesto por México o cualquier otra subdivisión política u autoridad fiscal, no sea menor a los montos exigibles y pagaderos en ese momento sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios como si dicha deducción o retención no hubiere sido requerida. Esta obligación de la Emisora de pagar cantidades adicionales estará sujeta a las excepciones, limitaciones y obligaciones que la Emisora defina en el momento en que dicha determinación se lleve a cabo.

Las obligaciones de dar, hacer o no hacer frente a los Tenedores de CBs por parte del Fideicomitente y del Administrador, se encuentran contenidas a lo largo del presente Suplemento Informativo, así mismo, se encuentran referidas en el Título.

[sección de página intencionalmente en blanco]

XV. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN CB

(a) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, será el representante común de los Tenedores de CBs y, mediante su firma en el Título que documenta la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios ha aceptado dicho cargo.

(b) El Representante Común CB tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en la Ley del Mercado de Valores y en la Circular Única de Emisoras, así como en el título que documenta la presente Emisión y que se reproducen en este Suplemento Informativo.

El Representante Común CB tendrá, entre otros, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Título que ampara la presente Emisión y en los Documentos de la Emisión;
- b. Suscribir los Certificados Bursátiles Fiduciarios, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- c. Verificar la constitución del Fideicomiso;
- d. Verificar la existencia y el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;
- e. Verificar el cumplimiento del destino de los recursos derivados de las Emisiones;
- f. Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte de la Emisora, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión, en el entendido que la Emisora, el Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión o aquellos que les presten servicios relacionados con los valores o con el Patrimonio del Fideicomiso, estarán obligados a entregar al Representante Común CB, a su solicitud, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso;
- g. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;
- h. Convocar y presidir las asambleas de Tenedores de CBs y ejecutar sus decisiones;
- i. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de CBs en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores de CBs;
- j. Determinar los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;

- k. Publicar los avisos de pago del Monto de Intereses y/o Monto de Principal correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la Tasa de interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses correspondiente, e informar a la Emisora, la CNBV, la BMV y al Indeval, sobre el pago de dichos montos conforme al Título que ampara la presente Emisión;
- l. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores de CBs, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Título que documenta la presente Emisión y los Documentos de la Emisión o para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- m. Ejercer sus facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios y en los demás documentos de los que sea parte;
- n. En su caso, solicitar de la Emisora, del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que sea necesaria para el cumplimiento de las obligaciones y funciones de Representante Común CB, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que la Emisora, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de la Emisión, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los Certificados Bursátiles Fiduciarios que le sea requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común CB;
- o. Proporcionar a cualquier Tenedor de CBs, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común CB por el Fiduciario;
- p. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título que documenta la presente Emisión;
- q. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso, el Título que ampara la presente Emisión o a la legislación aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que los Tenedores de CBs puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- r. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Título que documenta la presente Emisión y los Documentos de la Emisión;

- s. Solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión por parte del Fiduciario, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos.

En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común CB, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata;

- t. Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la asamblea de Tenedores de CBs o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común CB por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común CB con los recursos económicos que le proporcione el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información;
- u. Solicitar a la asamblea de Tenedores de CBs o esta ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la legislación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores de CBs. En caso de que la asamblea de Tenedores de CBs no apruebe la subcontratación, el Representante Común CB solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la legislación aplicable;
- v. Llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV y la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y
- w. En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores de CBs.

Para el cumplimiento de sus obligaciones, el Representante Común CB tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a la Emisora, en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, la información que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión.

El Representante Común CB solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común CB no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario, Administrador o las personas que suscriban los Documentos de la Emisión. El Representante Común CB no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores de CBs.

Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de la Emisión, el Representante Común CB podrá realizar: (i) visitas o revisiones a las personas referidas de manera anual y (ii) visitas o revisiones adicionales distintas a la visita o revisión anual antes referida en cualquier otro momento, en ambos casos, previa notificación que les dirija por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar dicha visita o revisión, salvo casos urgentes, en cuyo caso no hay plazo para realizar la notificación. Para lo cual, el Representante Común CB está autorizado a contratar y acompañarse de profesionales, debiendo recibir recursos económicos suficientes por parte del Fiduciario y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común CB en nombre o por cuenta de los Tenedores de CBs de conformidad con los términos establecidos en el Título, los Documentos de la Emisión y los demás documentos de los que sea parte o la legislación aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores de CBs y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común CB podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una asamblea de Tenedores de CBs; en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común CB en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley y al Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del Título, el Representante Común CB hará esto del conocimiento de la asamblea de Tenedores de CBs, y de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común CB podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores de CBs, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común CB no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que, en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, tal como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común CB y que no sea formulado directamente por este último.

[sección de página intencionalmente en blanco]

XVI. ASAMBLEAS DE TENEDORES DE CBs

- a) Las asambleas de Tenedores de CBs representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título que ampara la presente Emisión, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de CBs, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- b) La asamblea de Tenedores de CBs se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común CB y en el lugar que este señale al efecto.
- c) La Emisora o los Tenedores de CBs que acrediten, cuando menos un 10% (diez por ciento) en lo individual o en conjunto del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrán pedir al Representante Común CB que convoque a la asamblea de Tenedores de CBs especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común CB deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común CB no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio de la Emisora, a petición de los Tenedores de CBs solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores de CBs se publicará una vez, por lo menos, en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.
- e) Para que una asamblea de Tenedores de CBs reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, los Tenedores de CBs que, en lo individual o conjuntamente acrediten por lo menos, la mitad más uno del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores de CBs presentes, tomando en consideración que cada Tenedor de CBs tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

Si la Asamblea de Tenedores de CBs se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Tenedores de CBs presentes, tomando en consideración que cada Tenedor de CBs tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

- f) Se requerirá que esté representado en la asamblea de Tenedores de CBs, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores de CBs que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores de CBs computables en la asamblea, tomando en consideración que cada Tenedor de CBs tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite, en los siguientes casos:
- i. cuando se trate de revocar la designación del Representante Común CB o nombrar a cualquier otro representante común de Tenedores de CBs;
 - ii. cuando se trate de consentir o autorizar que la Emisora deje de cumplir con sus obligaciones contenidas en el presente Suplemento Informativo u otorgar prórrogas o esperas al Emisor; y
 - iii. cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios u otorgar prórrogas o esperas a la Emisora de los pagos de Monto de Principal y Monto de Intereses conforme al Título que ampara la presente Emisión.
- g) Si la Asamblea de Tenedores de CBs se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (f) anterior, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores de CBs que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 50% (cincuenta por ciento) del total de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Tenedores presentes.
- h) Para concurrir en las asambleas de Tenedores de CBs, los Tenedores de CBs deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores de CBs, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores de CBs deba celebrarse. Los Tenedores de CBs podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con simple carta poder, firmada ante dos testigos.
- i) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y los escrutadores. Las actas, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores de CBs o del Representante Común CB, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores de CBs y la Emisora, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común CB les expida copias certificadas de dichos documentos.

- j) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores de CBs, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación. La asamblea de Tenedores de CBs será presidida por el Representante Común CB y en ella los Tenedores de CBs tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.
- k) No obstante lo estipulado en esta sección, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores de CBs que acrediten la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con derecho a voto tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

El Título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrá ser modificado mediante el consentimiento del Fiduciario y el Representante Común CB, sin el consentimiento de los Tenedores de CBs siempre y cuando el objetivo de dicha modificación sea (i) corregir o complementar cualquier omisión o defecto en la redacción del Título, en la medida que no haya lugar a duda alguna que se afecten los derechos de los Tenedores de CBs, a juicio del Representante Común CB; (ii) corregir o adicionar cualquier disposición del Título que resulte claramente incongruente con el resto del mismo, a juicio del Representante Común CB; (iii) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia o regulación de cualquier agencia o autoridad federal o local o incluida en cualquier legislación federal o local; y (iv) en caso de existir un error evidente en la redacción de alguna cláusula o disposición del Título. El Día Hábil inmediato siguiente a que sea acordada por el Fiduciario y el Representante Común CB cualquier modificación de conformidad con lo antes señalado, el Fiduciario con seis Días Hábiles previos a la celebración del mismo deberá publicar los cambios previamente mencionados a los Tenedores de CBs, a través de EMISNET. En caso de que haya cualquier margen a duda por parte del Representante Común CB, será necesario que medie una instrucción o resolución por parte de la asamblea de Tenedores de CBs.

[sección de página intencionalmente en blanco]

XVII. CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ADICIONALES

Sujeto a las condiciones del mercado, la Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles fiduciarios adicionales (los "CBs Adicionales") a los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos originalmente al amparo de la presente Emisión (los "CBs Originales"). Los CBs Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los CBs Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los CBs Originales (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, obligaciones de dar, hacer y no hacer y Causas de Vencimiento Anticipado, en su caso). Los CBs Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Periodo de Intereses en curso en su fecha de emisión a la tasa aplicable a los CBs Originales.

En virtud de la adquisición de CBs Originales, se entenderá que los Tenedores de CBs han consentido que la Emisora emita CBs Adicionales, por lo que la colocación, emisión y oferta pública de los CBs Adicionales no requerirá la autorización de los tenedores de los CBs Originales.

La emisión de CBs Adicionales se sujetará a lo siguiente:

a) La Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente CBs Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los CBs Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los CBs Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de certificados bursátiles fiduciarios en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de CBs Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a los CBs Originales.

b) El monto máximo de los CBs Adicionales que la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación (incluyendo la Emisión de los CBs Originales), no podrá exceder el Monto Máximo Autorizado de Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa con carácter revolvente.

c) En la fecha de emisión de los CBs Adicionales, la Emisora deberá canjear el Título que represente los CBs Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los CBs Originales más los CBs Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los CBs Adicionales, tales como (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de Certificados Bursátiles Fiduciarios amparados por el título (que será igual al número de CBs Originales más el número de CBs Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los CBs Adicionales debiendo conservar la fecha de emisión de los CBs Originales), y (iv) el plazo de vigencia de los CBs Adicionales, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los CBs Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los CBs Originales, debiendo conservar la fecha de emisión de los CBs Originales, en virtud de que la Fecha de Vencimiento de los CBs Adicionales será la misma Fecha de Vencimiento que la de los CBs Originales.

d) La fecha de emisión de los CBs Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al Título que documenta la presente Emisión. El precio de los CBs Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los CBs Originales continuarán devengando intereses en el Periodo de Intereses que se encuentre en vigor a la fecha de emisión de los CBs Adicionales y los CBs Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los CBs Originales.

e) Ni la emisión de los CBs Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los CBs Originales derivado de la misma constituirán novación.

f) La Emisora podrá realizar diversas emisiones de CBs Adicionales sobre la Emisión de CBs Originales.

g) Los CBs Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

[sección de página intencionalmente en blanco]

XVIII. NOMBRE DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con el establecimiento de la Emisión descrita en el presente Suplemento Informativo:

Mauricio Rangel Lasequilla y Edgar Israel Valdez Ortiz de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso 1401 constituido el 10 de enero de 2011, como Emisor.

André El-Mann Arazi de Fibra Uno Administración, S.C., como Fideicomitente y Fernando Álvarez Toca y Alejandro Chico Pizarro de FI Management, S.C., como Administrador.

Luis Miranda y Heinz Cederborg de IIR Ratings de México, S.A. de C.V. y Paula Dunn de Fitch México, S.A. de C.V., como agencias calificadoras.

Gerardo Alfonso Díaz Barraza y Pedro Struck Garza de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México; Alejandro Osorio Pérez y Pablo Carrera López de Casa de Bolsa Banorte S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte; Martha Alicia Marrón Sandoval y Alejandra González Canto de Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y Gabriel Ramírez Vázquez de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver; como intermediarios colocadores.

Mónica Jiménez Labora Sarabia y Rodolfo Isaias Osuna Escobedo, como Representante Común CB de los Tenedores de CBs objeto de la presente Emisión.

Pablo Peña Vázquez y Miguel María Guillermo Rizo Patrón Cepeda, de MexCap Partners, S.C., como asesor financiero y agente estructurador.

Guillermo Uribe Lara, Adrián Gay Lasa y Jorge Enrique González Carlini de Holland & Knight México, S.C., como asesor legal externo.

Jorge Humberto Pigeón Solórzano es la persona encargada de las relaciones con los Tenedores de CBs y podrá ser localizado en las oficinas del Asesor de la Emisora ubicadas en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Zedec Santa Fe, Ciudad de México, 01210 con número de teléfono (55) 4170 7070 o al correo investor@fibrauno.mx / jpigeon@fibrauno.mx.

[sección de página intencionalmente en blanco]

XIX. CALIFICACIONES OTORGADAS POR HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V. Y FITCH MÉXICO, S.A. DE C.V.

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.: "HR AAA", la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: "AAA (mex)", la cual significa la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional para ese país. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadora de valores.

[sección de página intencionalmente en blanco]

XX. INFORMACIÓN FINANCIERA INCORPORADA POR REFERENCIA

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al presente Suplemento Informativo (i) del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 presentado ante la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2022, (ii) del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 presentado ante la BMV y a la CNBV el 30 de abril de 2021 y retransmitido el 6 de julio de 2021, (iii) del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 presentado ante la BMV y a la CNBV el 30 de abril de 2020 y retransmitido el 17 de noviembre de 2020, y (iv) del Reporte Trimestral de la Emisora correspondiente al cuarto trimestre del 2022 presentado ante la BMV y a la CNBV el 22 de febrero de 2023, los cuales pueden ser consultados en la página de Internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.funo.mx.

Dichas páginas de Internet no forman parte del presente Suplemento Informativo por lo que la información y documentación contenida en las mismas no ha sido revisada ni convalidada por la CNBV.

[sección de página intencionalmente en blanco]

XXI. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

A. Información relacionada con el proceso de RoadShow

La FIBRA más grande de LatAm: FUNO

- FUNO es la compañía de bienes raíces más grande de México y América Latina
 - Capitalización del mercado⁽¹⁾ de MXN\$109.5 mil mm, activos totales por MXN\$338.3 mil mm y MXN\$311.7 mil mm⁽²⁾ en propiedades de inversión al cierre del 4T'22
- Los inmuebles de nuestro portafolio tienen una vida promedio de 8 años
- Excelente relación con los ~2,800 arrendatarios en todos los sectores y un perfil de vencimiento de contratos adecuado
- Socios estratégicos con amplia experiencia en el desarrollo y la administración de propiedades y un equipo altamente calificado
- Estrategia de crecimiento conservando eficiencia, rentabilidad, una estructura de capital conservadora y una sólida posición de liquidez
- Protección focalizada del balance general, manteniendo sólidos niveles de liquidez y flexibilidad para lograr nuestros planes operativos y de crecimiento
- Calificación de grado de inversión tanto en el extranjero como a nivel local por las principales agencias de calificación

Internacional

Moody's
Baa2 Negative
29 febrero 2023

FitchRatings
BBB- Stable
22 febrero 2023

Local

HR
HR AAA Fiable
23 marzo 2022

FitchRatings
AAA (mex) Stable
22 febrero 2023

FUNO: MONSIEUR DRETS DE FUNO, Bloomberg. Notas: (1) Capitalización del mercado al 22 de febrero de 2023. (2) Propiedades en inversión active y no active as asociadas. (3) ABR calculada como área total rentada y RFA calculada como renta fija arrendada. (4) Otros activos incluye hoteles, sucursales bancarias, universidades y hospitales.
ABR=Arrendamiento, RFA=Renta Fija

11.0 mm m²
ABR

596
Propiedades

93.7%
Ocupación al 4T'22

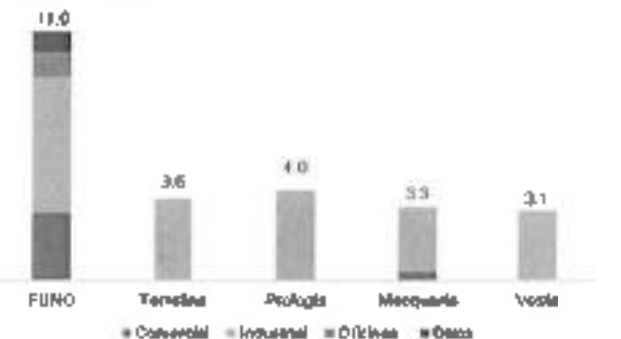
4.3 años
Duración promedio de contratos

MXN\$338.3 mil mm
Activos Totales

MXN\$18.8 mil mm
NOI LTM al cierre del 4T'22

FUNO y competidores mexicanos

(ABR m² mm)



Información pública disponible al 4T'22

ABR desglose⁽³⁾



RFA desglose⁽³⁾



■ Comercial ■ Industrial ■ Oficinas ■ Otros⁽⁴⁾

(sección de página intencionalmente en blanco)

FUNO tiene una gran resiliencia ante los ciclos económicos

A pesar de los problemas actuales...

... la gestión de FUNO fue manejada con rapidez:

Incremento en Tasas

Ambiente de alta inflación con crecimiento moderado

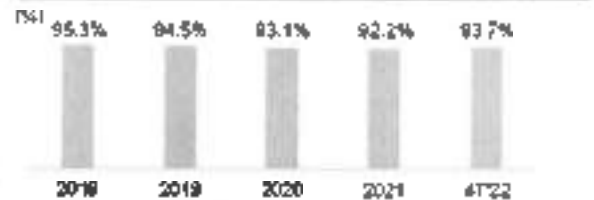
Modelo de Negocio

- Ubicación, ubicación, ubicación + la mejor clase de activos inmobiliarios
- Rentas competitivas + diversificación
- Mantener una posición financiera sólida
- Lo anterior conduce a una alta ocupación
- Generando un flujo de caja estable a lo largo del tiempo

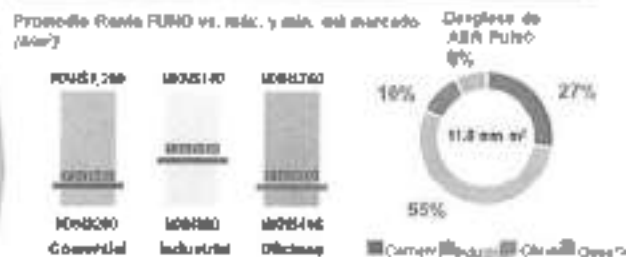
Acciones Corporativas

- Control de cuentas por cobrar
- Enfoque en satisfacer las necesidades de crecimiento de nuestros inquilinos
- 96% de nuestros contratos indexados a inflación

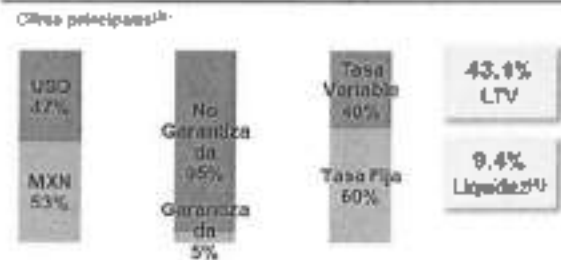
Alta tasa de ocupación



Rentas competitivas y diversificación en arrendatarios



Posición en Deuda⁽¹⁾

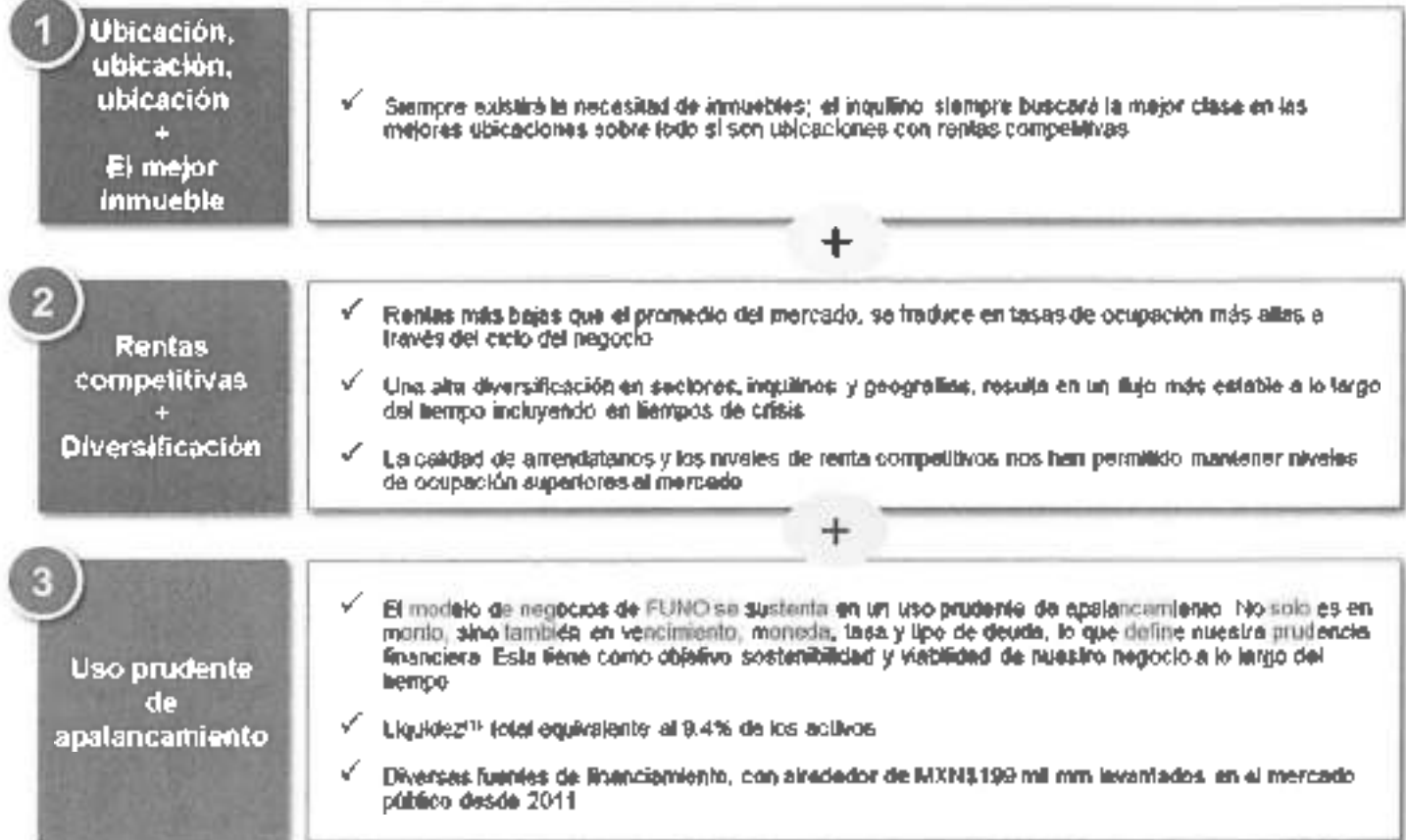


Notas: (1) Otros activos incluye hoteles, servicios docentes, universidades y hospitales. (2) Incluye efectos de instrumentos derivados. (3) Gráficas de barras continúan información al 4T22. (4) Aplica el total de líneas de crédito disponibles (600820,958 mm) más Efectivo y Depósitos 58 (Reserva 60967,735 mm) dividido entre Activos totales (6478338 312 mm). Abreviada mm = millones.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Modelo de Negocios

Nuestro modelo es la conjunción de tres elementos básicos:



Notas: (1) Aporta el total de líneas de crédito disponibles (línea \$23,956 mm) más Estructura y Equivalencia de Estructura (MXN\$7,736 mm) dividido entre Activos Totales (MXN\$206,312 mm).
Abreviación: mm a millones.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Consideraciones de Inversión

F U N O

- 1 Ubicación, ubicación, ubicación y el activo inmobiliario
- 2 Rentas competitivas y diversificación en segmentos dinámicos y poco penetrados
- 3 Acceso a fuentes de capital diversas y eficientes
- 4 Base diversificada de arrendatarios de alta calidad con relaciones a largo plazo, que brindan alta visibilidad de flujos de efectivo
- 5 Fuerte desempeño financiero con un enfoque altamente disciplinado y conservador para financiar los negocios de FUNO
- 6 Los directivos son expertos en la industria con un historial impecable y altamente orientados a ESG⁽¹⁾

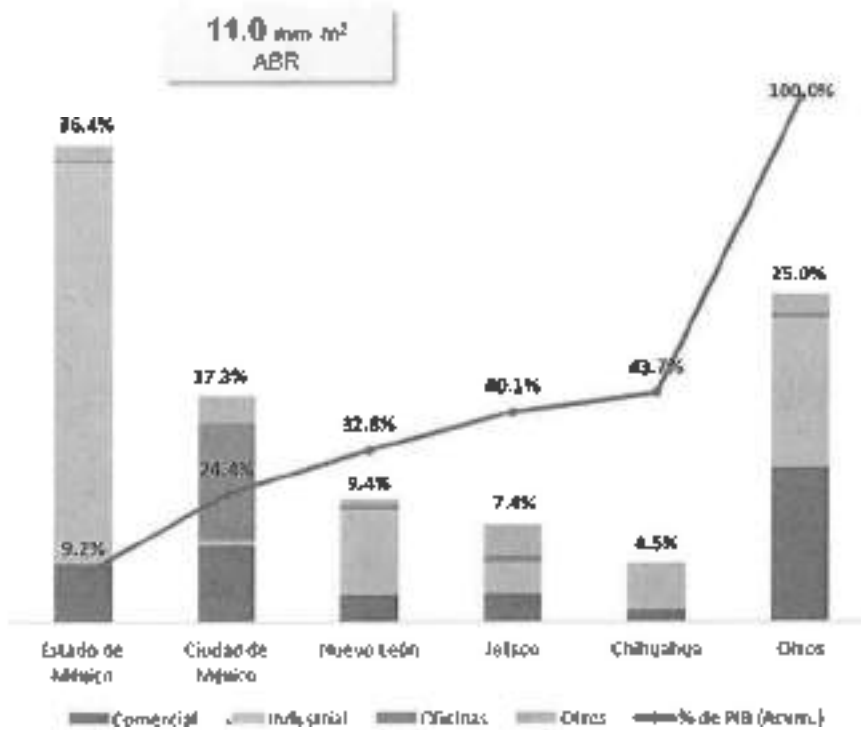
Notas: (1) Por sus siglas en inglés ESG: Environmental, Social and Governance

{sección de página intencionalmente en blanco}

1

Ubicación, Ubicación, Ubicación

El portafolio de FUNO está situado en los estados más grandes y dinámicos de México (ABR por estado, cifras de ABR y % PIB)



Fuente: Estado económico "Examen de la Situación Económica de México (ESCEM)" del Cárter de Información pública de FUNO.
 Abreviación: ABR = Abril

- 78.2% de nuestro RFA se genera en los cinco estados donde tenemos mayor presencia
- Logística: activos irremplazables ubicados en las ciudades con mayor crecimiento del País
- Manufactura ligera: parques industriales ubicados principalmente en la región norte del País, en ciudades con alta demanda como Tijuana, Ciudad Juárez y Monterrey
- Comercio: 93% de los centros comerciales se encuentran incluidos por supermercados. Ubicados en el corazón de la ciudad en la que se encuentran
- Oficinas: en los principales corredores de la Ciudad de México: Reforma, Insurgentes, Lomas y Santa Fe, así como algunas ubicaciones claves en Guadalajara y Monterrey
- Otros: incluye gran diversidad de inmuebles en los sectores bancarios, hoteleros y universitarios, así como hospitales

[sección de página intencionalmente en blanco]

1

La mejor clase de activos inmobiliarios...

Portafolio Comercial

Total ABR: 3.0 mm m ²			
Ocupación: 90.0%			
Operaciones ⁽¹⁾ : 146			

Portafolio Industrial

Total ABR: 6.0 mm m ²			
Ocupación: 98.0%			
Operaciones ⁽¹⁾ : 180			

Portafolio Oficinas

Total ABR: 1.1 mm m ²			
Ocupación: 76.8%			
Operaciones ⁽¹⁾ : 90			

Portafolio Quality

Total ABR: 0.9 mm m ²			
Ocupación: 99.1%			
Operaciones ⁽¹⁾ : 207			

Notas: (1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 596. (2) Otros activos incluye hoteles, sucursales bancarias, universidades y hospitales.
Abreviatura ABR = Activos

[sección de página intencionalmente en blanco]

1

... y una adecuada cartera de proyectos en desarrollo...

2 Proyectos JV
en desarrollo

1 Proyecto
en desarrollo

98,809 m²(1)
ABR Área

MXN\$2.3 mil mm⁽²⁾
Inversión al 31/12/2022

MXN\$2.1 mil mm⁽³⁾
Carga operativa estimada

Mihaleh - JV

- ABR: 337,410 m²
- Segmento: Comercial / Oficinas / Residencial
- CapEx Fase 2 a la fecha⁽⁴⁾: TBD
- CapEx Fase 2 pendiente estimado: TBD



Tapachula

- ABR: 32,248 m²
- Segmento: Comercial
- CapEx a la fecha⁽⁵⁾: MXN\$404.6 mm
- CapEx pendiente a pagar⁽⁵⁾: MXN\$286.9 mm

Satélite - JV

- JV con AXA Seguros
- ABR: 68,581 m²
- Segmento: Comercial/Oficinas
- CapEx a la fecha⁽⁴⁾: MXN\$1,849.8 mm
- CapEx pendiente a pagar⁽⁴⁾: MXN\$1,850.5 mm

Notas: (1) Excluye Mihaleh JV. (2) Presentación incluye los proyectos más desarrollados. (3) Presupuesto del proyecto actualizado. (4) El proyecto de desarrollo de este activo también incluye los proyectos de Colono y Bafido. (5) Se incluye el valor del terreno. Abreviación mm = millones.

[sección de página intencionalmente en blanco]

2

La cartera irreplicable de FUNO se beneficia del atractivo mercado mexicano

Desglose de FUNO por RFA



■ Comercial ■ Industrial ■ Oficinas ■ Otros

COMERCIAL



- ✓ El 93% de nuestros centros comerciales están anclados por un supermercado.
- ✓ Crecimiento en el ABR en restaurantes y entretenimiento.
- ✓ Afluencia supera los niveles pre-pandemia en centros comerciales B y C⁽¹⁾. En promedio, 90% de nuestros inquilinos venden entre un 20% y 30% más que en niveles pre-pandemia.

INDUSTRIAL



- ✓ Continuo aumento en la demanda en las ubicaciones logísticas free-trade
- ✓ México beneficiado por nearshoring gracias a ubicación y mano de obra calificada.
- ✓ Continuo incremento en demanda por espacio dado el respaldo del acuerdo comercial T-MEC y la nueva tendencia de la regionalización del comercio.
- ✓ México como beneficiario de las discusiones comerciales entre E.U. y China.

OFICINAS



- ✓ Ubicaciones clave y con precios competitivos, atractivos para gran variedad de inquilinos.
- ✓ Fuerte demanda de las industrias de tecnología y salud.
- ✓

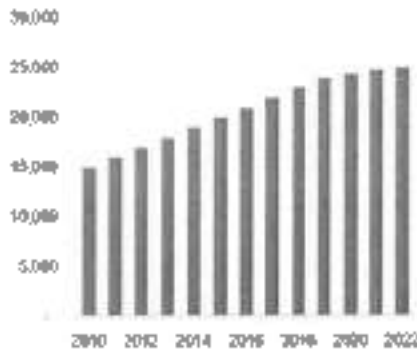
Nota: (1) Centro comercial B: regional center, centro comercial C: urban plaza

[sección de página intencionalmente en blanco]

La cartera irreplicable de FUNO se beneficia del atractivo mercado mexicano (cont.)

Mercado Comercial

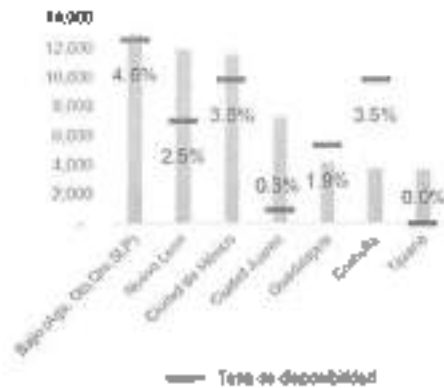
(Número de centros comerciales, '000 m²)



- Con 3.0 mm de m², FUNO representa 12% del mercado (25.1 mm m², aproximadamente). Gracias a su modelo de negocios contra ciclo, FUNO ha demostrado ser más resiliente que el mercado durante los ciclos económicos.
- Centros comerciales en México están ubicados en áreas de gran densidad, volviéndolos atractivos como opción de última milla para jugadores de e-commerce.
- Jugadores esenciales del sector comercial, como lo son los supermercados, no se vieron impactados negativamente por la pandemia.

Mercado Industrial

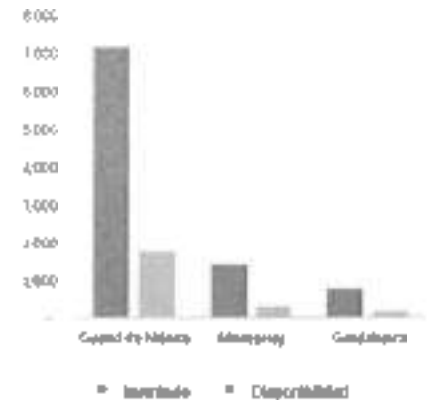
(Inventario y tasa de disponibilidad por ciudad, '000 m²)



- Absorción neta superior al promedio debido a la fuerte demanda por logística. Creciente demanda de nuevos jugadores, como por ejemplo de e-commerce.
- La Ciudad de México es el mercado industrial más grande de México y América Latina.
- La Ciudad de México con fuerte demanda por logística debido a la centralización de actividades económicas en el país.
- Fuerte incremento en rentas en mercados con alta demanda como Tijuana y Ciudad Juárez.

Mercado de Oficinas

(Inventario y disponibilidad por ciudad, '000 m²)



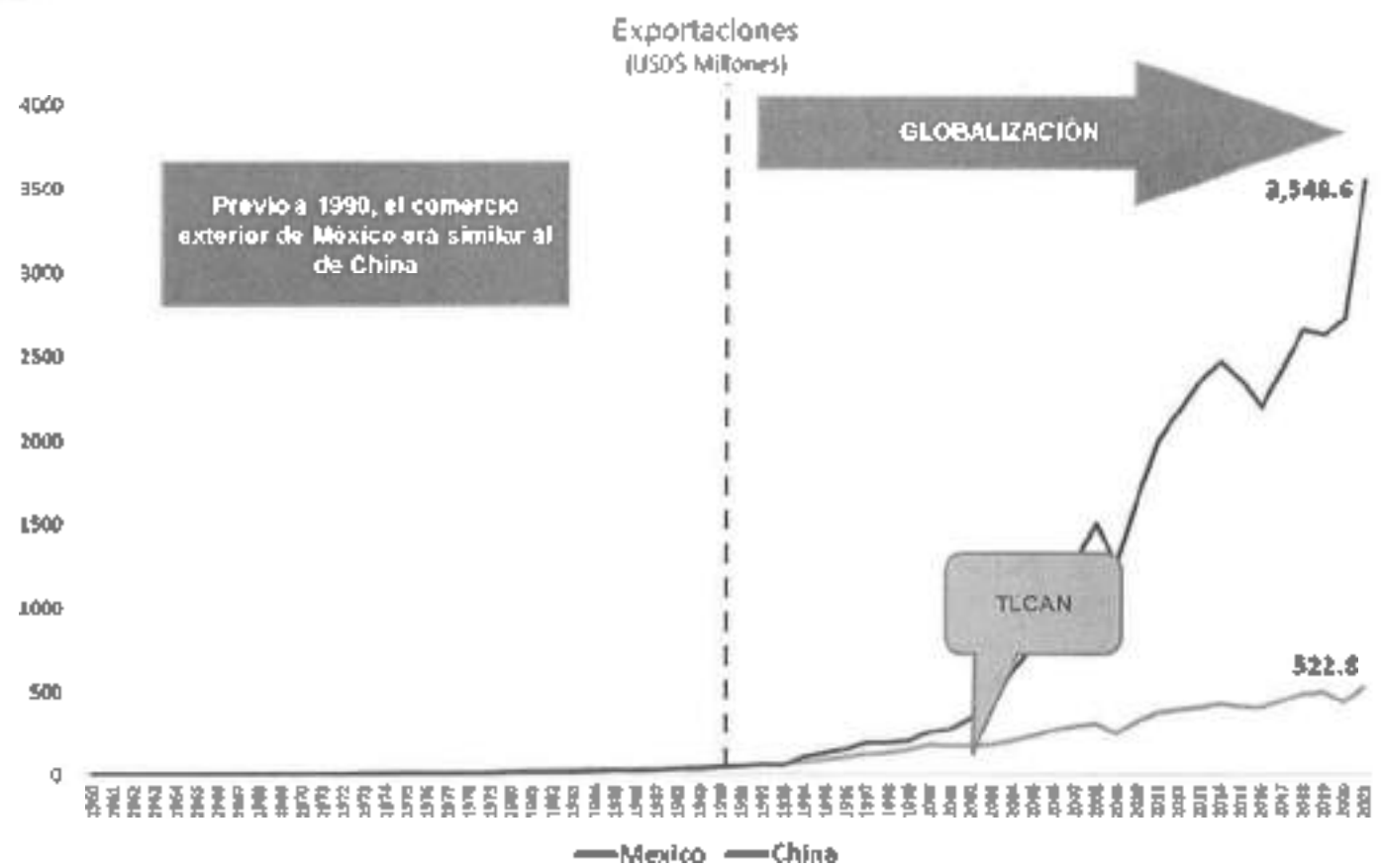
- El mercado de oficinas en México está concentrado en la Ciudad de México.
- Se espera una recuperación en ocupación en los próximos 18 a 24 meses manteniendo rentas estables.
- Se han reconvertido más de 50 mil m² de oficinas a clínicas u hospitales.

Fuentes: Reporte de mercado de Colliers al cierre del 2021
 Participación Corporativa FUNO
 Abastecedor con + edificios

{sección de página intencionalmente en blanco}

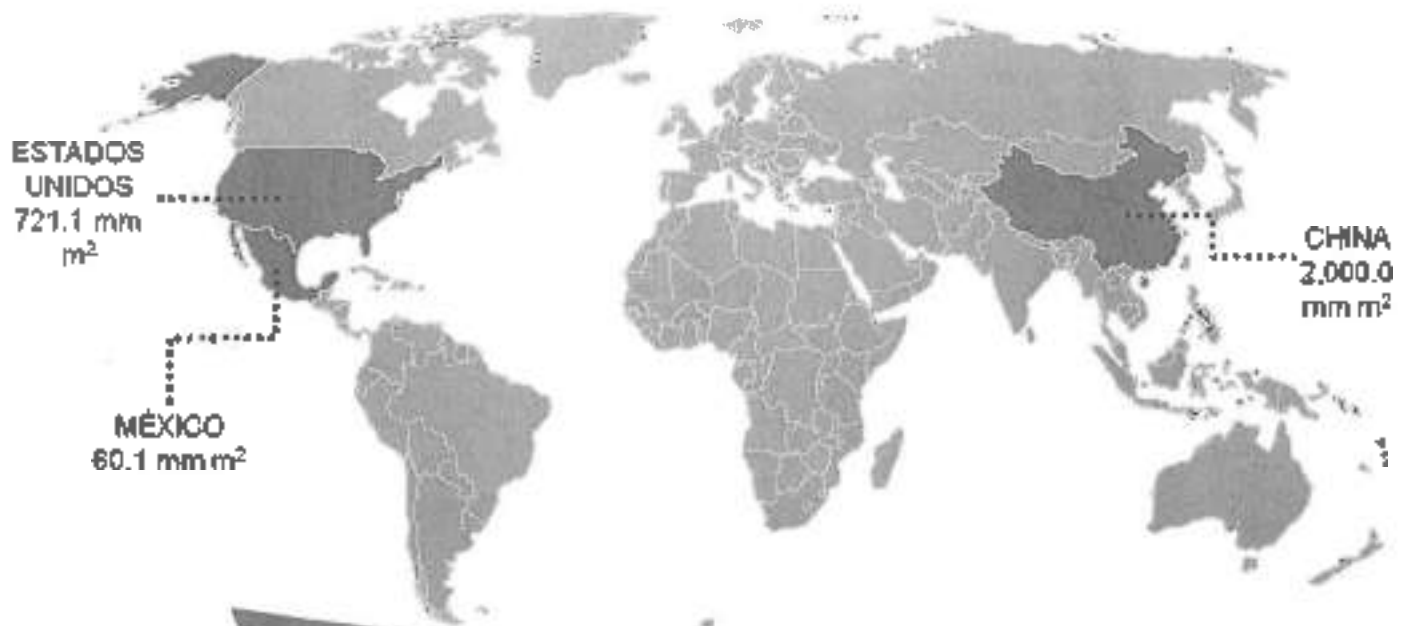
2

Oportunidad del Nearshoring: ¿De dónde venimos?



[sección de página intencionalmente en blanco]

Dimensionando la Oportunidad del *Nearshoring*



Si México captura el **3%** del ABR de China, el segmento industrial mexicano se **duplicaría (2x)**.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Impacto del *Nearshoring* en el Portafolio de FUNO

Dada la diversificación del portafolio de FUNO, el impacto del *nearshoring* impulsará todos los segmentos

INDUSTRIAL

Nuevas empresas de manufactura mudándose a México para atender el mercado de Norteamérica.

COMERCIAL

Las ciudades en crecimiento van a requerir de más supermercados y centros comerciales para atender las necesidades básicas.

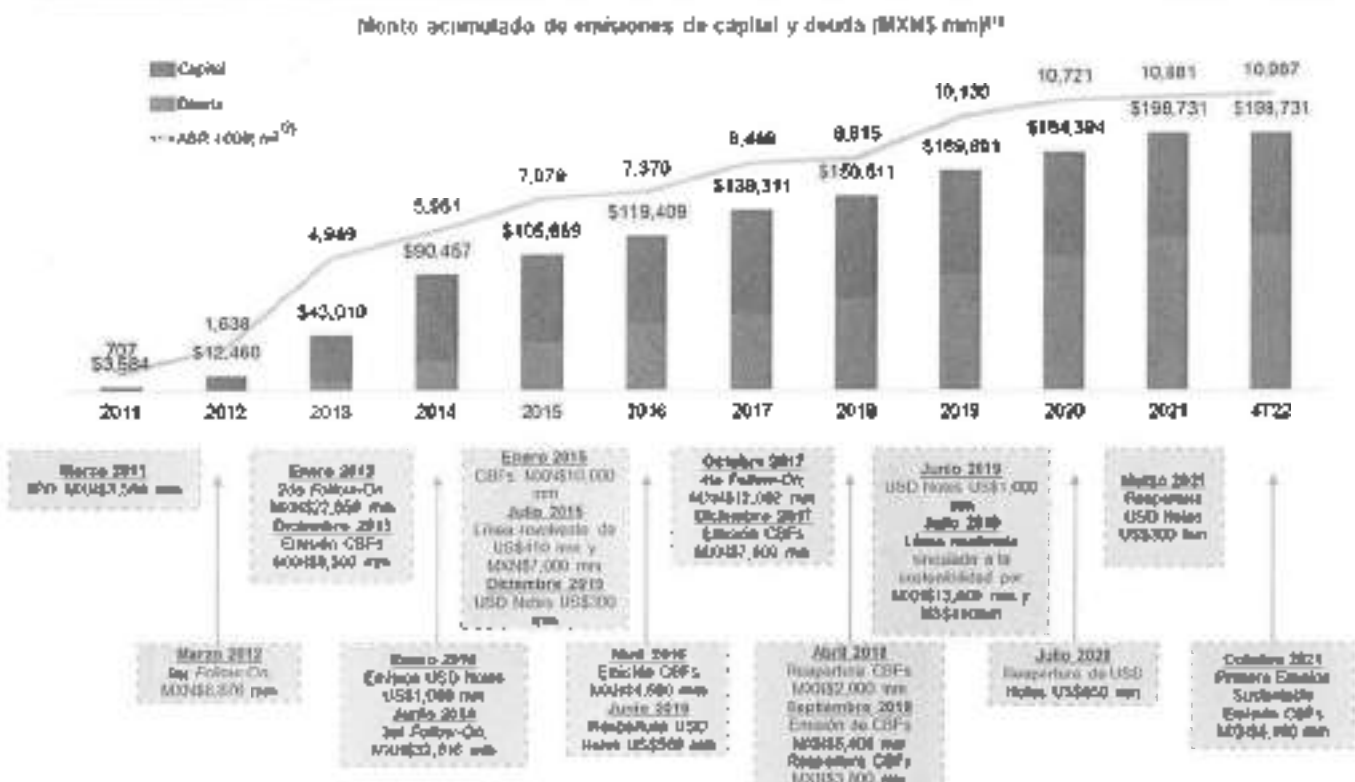
OFICINAS

Las nuevas empresas que entren a México van a requerir espacios para administrar sus negocios (oficinas locales).

{sección de página intencionalmente en blanco}

FUNO ha demostrado la habilidad para obtener capital y deuda de diferentes fuentes

En aproximadamente 11 años, FUNO ha obtenido con éxito ~MXN\$199 mil mm en mercados públicos



Nota: (1) USD Notes por US\$1,000 mm convertida con un FX de 16.18 / USD, USD Notes por US\$1,000 mm convertida con un FX de 16.18 / USD, USD Notes por US\$500 mm convertida con un FX de 16.18 / USD, USD Notes por US\$400 mm convertida con un FX de 16.18 / USD, USD Notes por US\$300 mm convertida con un FX de 16.18 / USD y USD Notes por US\$200 mm convertida con un FX de 16.18 / USD. (2) Fuente: Información pública de FUNO. Información confidencial.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Base diversificada de arrendatarios de alta calidad

Arrendatarios de alta calidad, incluidas algunas de las empresas líderes en México en sus respectivas industrias, así como empresas internacionales con presencia en México.

Datos Relevantes

Comercial



- +1,800 arrendatarios
- ~50% calificados como negocios esenciales
- ~30-40% del ABR se dedica al entretenimiento, restaurantes y servicios

Industrial



- +540 arrendatarios
- Alta exposición a logística
- Arrendatarios buscan ubicaciones privilegiadas para entregas el mismo día

Oficinas



- +400 arrendatarios
- Mejores ubicaciones en las principales zonas empresariales
- Edificios Clase A+ / A con rentas competitivas

Sectores de los Principales Arrendatarios

Tienda de Autoservicio

Plantel Educativo

Espacio Co-Working

Institución Financiera

Entidad Gubernamental

Empresa de Servicios

Entretenimiento

Restaurantes

Hotelero

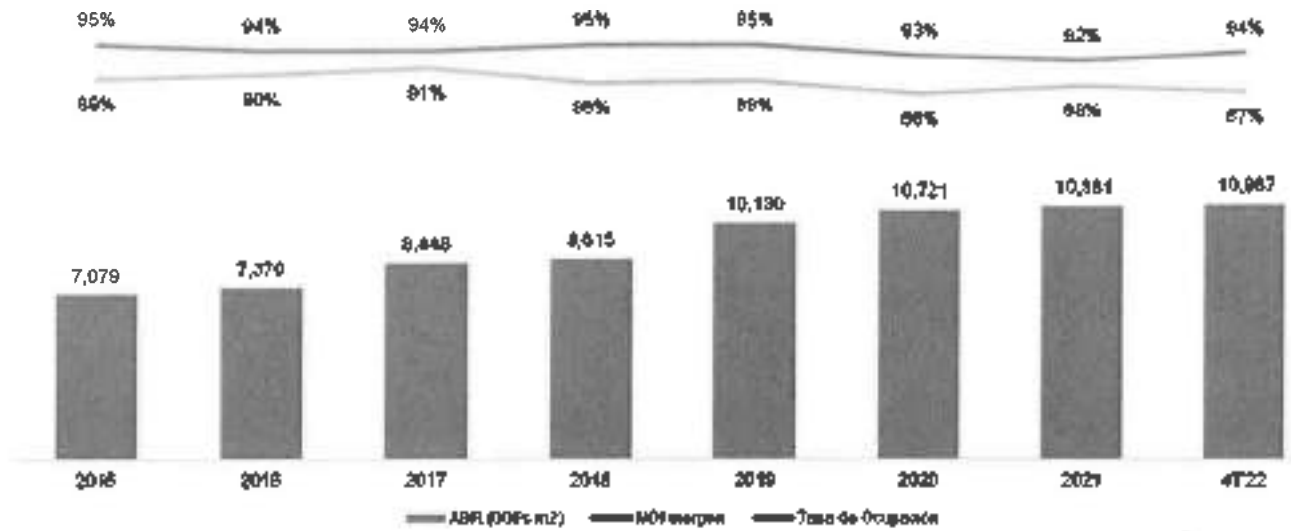
Tienda Departamental

[sección de página intencionalmente en blanco]

4

Crecimiento constante del portafolio manteniendo tasas de ocupación superiores al mercado

Crecimiento de ABR consolidado con los altos niveles de ocupación constante

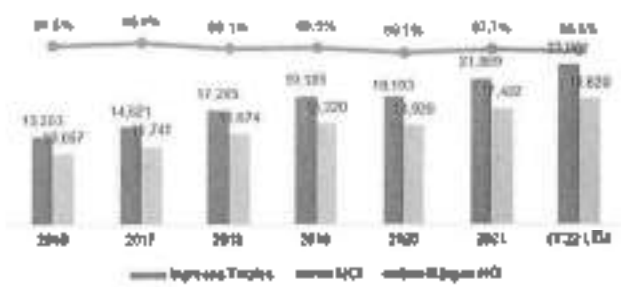


[sección de página intencionalmente en blanco]

Resultados financieros sólidos con una fuerte estructura de capital y posición de liquidez

Ingresos y NOI ⁽¹⁾ crecientes

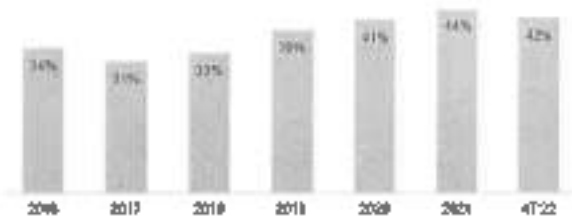
(Miles de millones)



Niveles prudentes de apalancamiento

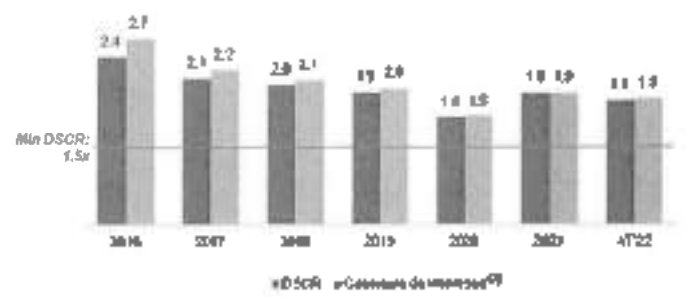
(Deuda libre / Activos totales excluyendo otros intangibles)

Mín: 30%



Adecuada cobertura del servicio de la deuda ⁽²⁾

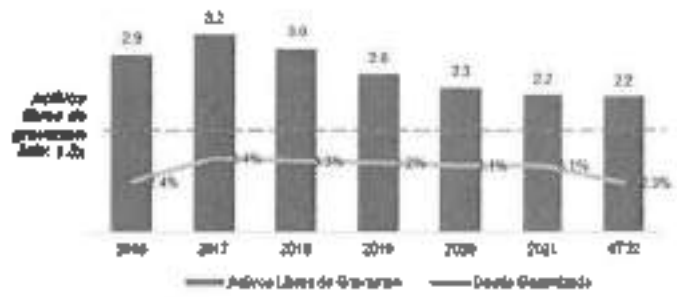
(EBITDA / Servicio de la deuda y EBITDA / pago por intereses)



Alto nivel de activos libres de gravamen y bajo nivel de deuda garantizada

(Activos libres de gravamen / Deuda garantizada y Deuda garantizada / Activos Totales)

Mín: 40%



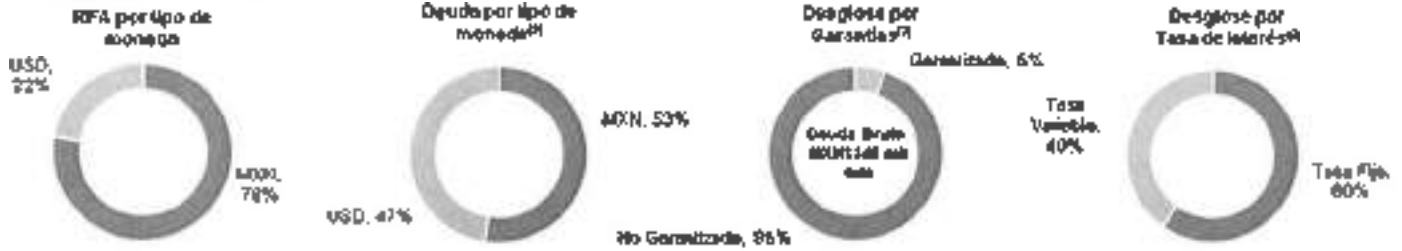
Nota: (1) NOI = Total de ingresos menos gastos a nivel propiedad (incluye gastos operativos, de mantenimiento, seguros y seguros) (2) Servicio de la deuda = pago de interés y amortizaciones programadas (incluyendo pagos anticipados y bonos). Abreviatura en millones.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Perfil de deuda saludable y sólida posición de liquidez

Perfil de deuda diseñado para mantener la sostenibilidad de FUNO a largo plazo

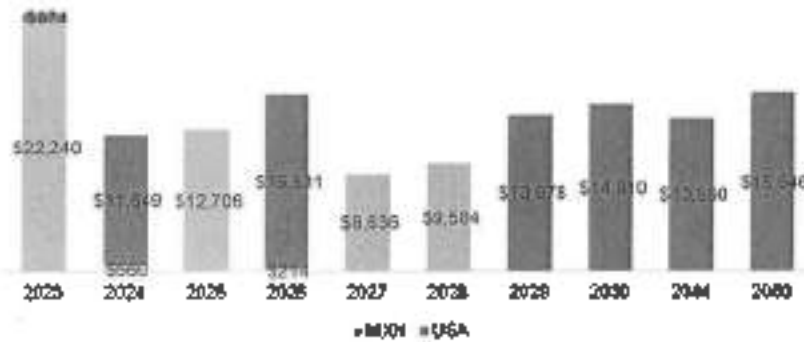
(Círculo al 47%)



... con un perfil de vencimientos a largo plazo...

(Círculo al 47%)

Cuenta Débito: \$400,000,000 mil MXN	
Vida Promedio	4.1 años
Coste promedio de la deuda en MXN (%)	8.38%



Notas: (2) Incluye efectos de instrumentos de hedge de Almacén con 5 millones.

Ventajas de la Estructura de Capital

(4 al 22)

- Niveles bajos de apalancamiento diseñado para permitir a FUNO capitalizar en futuras oportunidades de crecimiento.
- El alto porcentaje de deuda quicofrancia le brinda flexibilidad adicional de financiamiento.

Internacional

Moody's
Baa2 Upgrade
12 de octubre 2022

FitchRatings
BBB+ Upgrade
14 de marzo 2023

Local

ITA
BBB+ Upgrade
14 de marzo 2023
HR AAA Upgrade
14 de marzo 2023

FitchRatings
AAA (mex) Upgrade
12 de octubre 2022

[sección de página intencionalmente en blanco]

Gestión institucional y experimentada con un sólido gobierno corporativo...

Fuerte estructura de gobierno corporativo...

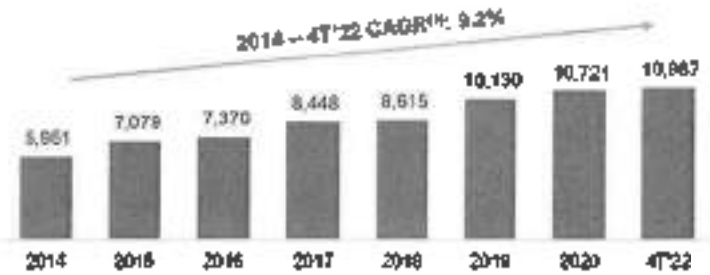


...apoyado por un equipo de administración altamente experimentado...



Con un historial probado

ARL (100 a)



Nota: (a)

CAGR: Compound Annual Growth Rate.

[sección de página intencionalmente en blanco]

6

... comprometidos con la sostenibilidad social y ambiental



[sección de página intencionalmente en blanco]

Estrategia de Sostenibilidad con metas claras

- Incorporamos a nuestro plan estratégico 2 nuevos objetivos de Gobierno Corporativo:
 1. Aumentar el porcentaje de género en el Comité Técnico
 2. Incluir capacitaciones y actualizaciones estratégicas y recurrentes en temas ESG para el Comité Técnico
- Nuestro Reporte Integrado 2021 se encuentra público en nuestra página de internet¹; este fue desarrollado con las metodologías *Integrated Reporting*, SASB (*Sustainability Accounting Standards Board*), TCFD (*Task Force on Climate-related Financial Disclosures*) y los GRI (*Global Reporting Initiative*).

ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD 2020-2032



Nota: (1) https://www.milagro_melipal.com/medios/comunicacion/documentos/Informe-Integrado-2021-2022

[sección de página intencionalmente en blanco]

6

Prioridades Estratégicas

- ✓ Prioridades estratégicas enfocadas en mantener el crecimiento y entregar resultados a los inversionistas
- ✓ Nuestra estrategia sostenible está enfocada en retornos atractivos mientras creamos valor social al enfrentar riesgos, necesidades y retos que tienen las comunidades donde operamos

1

54% oficinas, 11% industrial y 2% comercial certificado bajo LEED, BOMA o EDGE.

3

S&P reconoció a FUNO como una de las empresas en el top 15% mundial en prácticas ASG.

5

Inquilinos: Cláusula verde, Alcance 3 de emisiones y Cero residuos

2

SUSTAINABILITY
 ESG
 INDUSTRY
 TOP RATED



4

3 Edificios de oficinas certificación LEED PLATINO



[sección de página intencionalmente en blanco]



SPT #1
Llegar a 18.4% del total de ABR para 2025

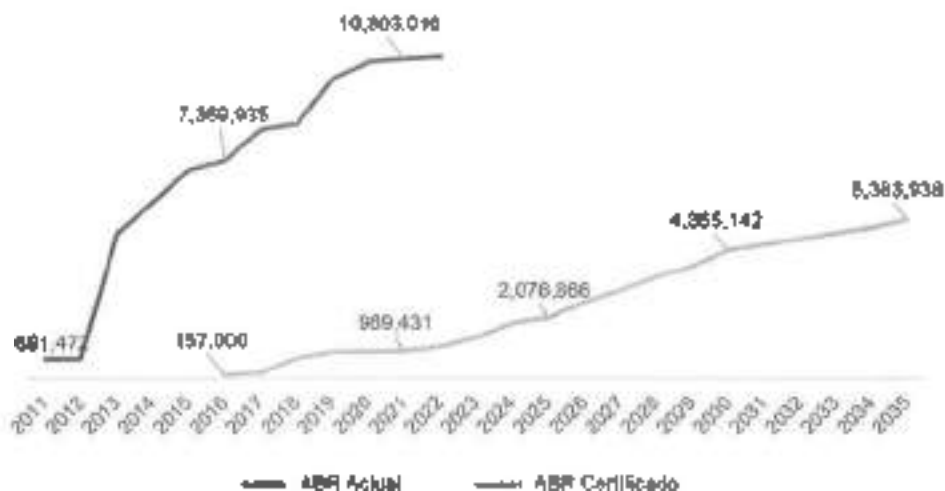
SPT #3
Llegar a 37.7% del total de ABR para 2030

Certificaciones de edificios ya construidos, NO nuevos desarrollos

Certificaciones Aceptadas



ABR Certificado



[sección de página intencionalmente en blanco]

Estructura de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad

FUNO 23-2L – Bono Ligado a la Sostenibilidad con un plazo de 4 años



FUNO 23L – Bono Ligado a la Sostenibilidad con un plazo de 10 años



[sección de página intencionalmente en blanco]

Resumen del Portafolio

Portafolio	# Propiedades ⁽¹⁾	ABR Total ⁽²⁾	ABR Ocupado ⁽³⁾	Ocupación ⁽⁴⁾
Inicial	17	718,148	691,206	96.2%
Gría	1	79,329	78,286	98.7%
Eléctico	1	46,253	43,006	93.0%
Azul	19	116,540	109,998	94.4%
Rojo	190	125,575	125,575	100.0%
Sendero Villahermosa	1	23,695	20,490	86.5%
Venda	1	118,456	118,455	100.0%
Morado	16	562,449	473,681	84.2%
Torre Mayor	1	83,871	67,020	79.9%
Paseo	2	43,660	43,661	100.0%
Q30	32	2,042,468	1,961,482	96.0%
Ind. Industriales	2	77,725	77,725	100.0%
Individuales	9	237,494	198,360	83.5%
Vermont	31	479,824	472,686	98.7%
Ápolo	47	934,370	874,080	93.5%
P12	10	81,644	61,845	75.7%
Mérida	6	138,317	129,660	93.8%
California	28	316,000	302,049	95.6%
Espacio Apto	1	24,017	23,759	98.9%
La Viga	1	79,776	39,291	49.1%
R15	6	330,595	289,191	87.5%
Hotel C. Histórico	1	40,000	39,544	98.9%
Benavé	1	132,234	107,344	81.2%
Kaapas	13	428,308	398,122	92.9%
Indiana	17	330,527	300,527	90.9%
Oregon	3	84,393	80,747	95.7%
Atlanta	8	125,368	89,675	71.5%
Terbo	19	648,232	617,708	95.3%
Ápolo II	18	237,387	220,379	92.8%
Femas	3	620,336	620,338	100.0%
Tián	62	1,040,637	1,006,429	96.7%
Individual Mérida	7	394,901	384,101	97.2%
San José	18	283,102	284,920	100.6%
Memorial	4	78,384	79,384	101.3%
Ex Rojo	10	36,355	8,053	22.2%
Total	596	10,987,299	10,262,442	93.4%



Notas: (1) Número de propiedades. (2) Incluye ABR de propiedades en Desarrollo e incluye en total de ABR en Torre Mayor, Torre Clara y Antena. (3) Se excluyen 35,581 m² de propiedad. (4) Se excluye en el cálculo de la ocupación.

[sección de página intencionalmente en blanco]

Resumen Financiero

(MX/\$ mm)	2017	2018	2019	2020	2021	4T'22
Balance General						
Efectivo	5,634	4,409	3,043	7,747	6,740	6,887
Propiedades en Inversión ⁽¹⁾	203,064	223,516	259,485	278,253	286,470	300,990
Total activos	223,318	242,795	282,114	308,054	316,622	338,312
Deuda Total	69,137	79,850	107,724	125,177	136,348	140,419
Patrimonio	149,877	158,105	166,905	173,396	170,940	186,151
Total pasivos y patrimonio de los fideicomitentes/fideicomisarios	223,318	242,795	282,114	308,054	316,622	338,312
Estado de Resultados						
Ingreso	14,621	17,205	18,189	19,193	21,869	23,801
NOI ⁽²⁾	11,741	13,874	15,220	14,828	17,422	18,820
Utilidad neta	12,158	17,271	18,150	13,959	4,010	24,097
Ratios Financieros						
Margen NOI ⁽³⁾	90.8%	88.1%	88.5%	86.1%	87.7%	87.7%
LTV	31.2%	33.1%	38.6%	41.1%	43.5%	43.1%
Cobertura del Servicio de la Deuda	2.1x	2.0x	1.9x	1.6x	1.9x	1.8x
Deuda Garantizada / Activos Totales	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%	3.1%	2.3%
Activos No Gravados / Deuda Quirografaria	3.2x	3.0x	2.6x	2.4x	2.2x	2.2x

Fuente: Información pública de FUND

Notas: (1) Incluye otros activos como la adquisición de propiedades de inversión e inversiones en defectos fedatarios. (2) Incluye ingresos de propiedades de inversión, ingresos por administración y otros. (3) NOI margen sobre rentas. Abreviación mm = millones

[sección de página intencionalmente en blanco]

Reconciliación al NOI

(Miles de \$ mm)	2017	2018	2019	2020	2021	4T'22
Reconciliación al NOI						
Utilidad Neta Consolidada	12,158	17,271	18,150	13,959	4,010	24,097
(+) Honorarios de Administración	753	836	899	861	882	920
(+) Gastos por Intereses	4,927	4,785	5,690	7,883	7,439	8,575
(-) Ingresos por Intereses	-638	-601	-648	-307	-154	-281
(+) Ganancia en venta de propiedades de inversión	-84	-223	-51	-490	-143	-873
(+/-) Efecto de valoración en instrumentos financieros	-662	848	-280	470	-354	100
(+/-) Ganancia cambiaria, Neta	-692	76	-1,560	2,159	2,423	-3,597
(+) Gastos por adquisición de inversión en asociadas	0	0	151	0	0	0
(+) Amortización de comisiones bancarias	187	258	195	229	220	239
(+) Otros Gastos (Ingresos)	6	0	124	65	59	-3
(+/-) Valor razonable de propiedades en inversión y participación en el resultado de asociadas, neto	-4,505	-10,450	-8,161	-10,100	2,979	-11,103
(-) Amortización plataforma administrativa	185	199	106	102	102	102
(+) Bono Ejecutivo	95	563	802	73	358	643
NOI	11,741	13,874	15,220	14,926	17,422	18,820

Moneda en millones

[sección de página intencionalmente en blanco]

Deuda Actual al 4T del 2022

■ La deuda bruta de FUNO al 4T del 2022 es de MXN\$140 mil mm:

(MXN\$ mm)	
Deuda Adquirida	Saldo Insoluto al 31 de diciembre 2022
Samara MXN	2,143
Tibin HSBC/BBVA	13,978
Activar	800
Banamex	2,874
Santander	2,500
BBVA Bancomer	2,000
Banorte	2,000
MetLife (Doña Rosa) 1	504
MetLife (Doña Rosa) 2	243
Socofabank	2,000
Sindicado Hércules (PIQ)	483
Sindicado Hércules (La Prensa)	123
MITIKAH	4,000
CBs (FUNO 13-2)	3,121
CBs (FUNO 15)	7,484
CBs (FUNO 13U) ⁽²⁾	3,256
CBs (FUNO 16U) ⁽²⁾	3,501
CBs (FUNO 17)	4,800
CBs (FUNO 21X)	2,900
CBs (FUNO 21-2X)	5,200
CBs (FUNO 18)	5,103
USD Notes ⁽¹⁾	71,627
Total	140,419

Notas: (1) Monto de emisiones en pesos al tipo de cambio el 31 de diciembre de 2022 (USD/MX 19.414). (2) Montos en pesos al valor de los USDs el 31 de diciembre 2022 de 7,540,904.
Abreviación mm = millones.

[sección de página intencionalmente en blanco]

XXII. PERSONAS RESPONSABLES

El Administrador

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente Suplemento Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

F1 Management, S.C.



Por: André El-Marrn Arazi
Director General



Por: Fernando Álvarez Toca
Vicepresidente de Finanzas ¹



Por: Alejandro Chuco Pizarro
Vicepresidente Jurídico ²

¹ El Vicepresidente de Finanzas, realiza las funciones equivalentes al de Director de Finanzas.

² El Vicepresidente Jurídico, realiza las funciones equivalentes al de Director Jurídico.

Intermediario Colocador


Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Santander México



Por: Francisco Javier Ortega Garza Galindo
Cargo: Apoderado



Por: María Eugenia Delgadillo Marín
Cargo: Apoderado

Intermediario Colocador

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México


Por: Martha Alicia Marrón Sandoval
Cargo: Apoderado


Por: Alejandra González Canto
Cargo: Apoderado

Intermediario Colocador

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Casa de Bolsa Banorte S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte



Por: Alejandro Osorio Pérez
Cargo: Apoderado



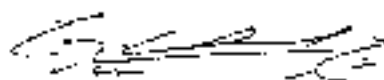
Por: Erick Guadalupe Arroyo López
Cargo: Apoderado

Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falscada en este Suplemento Informativo o que el mismo contenga información que pudiere inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver



Por: Gabriel Ramírez Vázquez
Cargo: Apoderado

El Representante Común CB

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente Suplemento Informativo, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple



Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia
Cargo: Apoderado



Nombre: Rodolfo Isaias Osuna Escobedo
Cargo: Apoderado

Fiduciario

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de fiduciaria, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Suplemento Informativo, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, este no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Nombre: ~~Mauricio Rangel Laizquilla~~
Delegado Fiduciario

Nombre: ~~Edgar Ismael Valdez Ortiz~~
Delegado Fiduciario

El Licenciado en Derecho

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Holland & Knight México, S.C.

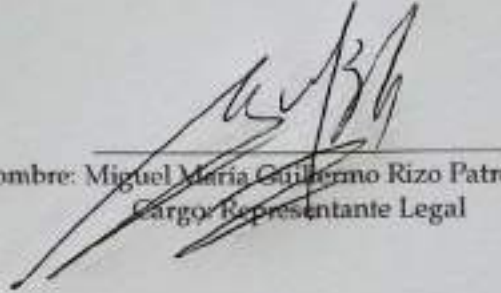


Nombre: Guillermo Uribe Lara
Cargo: Socio

Agente Estructurador

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora o el patrimonio del fideicomiso, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los valores. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error de los inversionistas.

MexCap Partners, S.C.



Nombre: Miguel María Guillermo Rizo Patrón Cepeda
Cargo: Representante Legal

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que se incorporan por referencia al presente Suplemento Informativo del Fideicomiso Fibra UNO (el "Fideicomiso") por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020, 2019, 2018 y 2017, fueron emitidos el 28 de febrero de 2022, 9 de marzo de 2021, 3 de abril de 2020, 10 de abril de 2019 y 13 de abril de 2018, respectivamente, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Suplemento Informativo y basados en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados incluidos por referencia, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos proceso adicional alguno, con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información contenida en el Suplemento Informativo que no provenga de los estados financieros dictaminados incluidos por referencia.

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos
Auditor Externo
Ciudad de México, México
3 de marzo de 2023

C.P.C. Erik Padilla Curiel
Apoderado Legal
Ciudad de México, México
3 de marzo de 2023

* * * * *



XXIII. ANEXOS

Anexo 1

Título que ampara la Emisión

**TÍTULO
QUE AMPARA
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
FUNO 23-21**

**TÍTULO DE CRÉDITO AL PORTADOR EMITIDO POR
BANCO ACTINVER, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 1401**

Ampara 17,300,000
**CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS
POR UN MONTO TOTAL DE**
\$1,730,000,000.00 (mil setecientos treinta millones de Pesos 00/100 M.N.).

Ciudad de México, a 10 de marzo de 2023.

RECIBIDO

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el "Emisor" o la "Emisora"), en su carácter de fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable No. 1401, constituido el 10 de enero de 2011 (el "Fideicomiso"), se obliga a pagar \$1,730,000,000.00 (mil setecientos treinta millones de Pesos 00/100 M.N.), más los intereses que en su caso se generen por la emisión de 17,300,000 (diecisiete millones trescientos mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios al portador al amparo de este Título, en los términos que a continuación se indican y de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 64 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que ampara el presente Título corresponden al tipo que refiere la fracción II del artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores, en relación con la fracción IV del artículo 63.

Los presentes Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") bajo el número 3265-4.15-2023-026-02, el cual fue notificado a la Emisora por la CNBV, mediante oficio número 153/4952/2023 de fecha 7 de marzo de 2023.

La presente emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se lleva a cabo con base en lo dispuesto en el inciso ii. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta y demás aplicables del Fideicomiso. Asimismo, la presente emisión se realiza de conformidad con las resoluciones unánimes adoptadas fuera de sesión por el Comité Técnico del Fideicomiso el 21 de octubre de 2022.

El presente Título se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (el "Indeval"), justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la Ley del Mercado de Valores.

Todos los pagos que deban de hacerse a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevarán a cabo en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma número 255, 3º Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, de conformidad con lo previsto en el presente Título.

PRIMERA. Definiciones. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Título, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la presente Cláusula y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable. Aquellos términos con mayúscula inicial utilizados en este Título que no se encuentren definidos en la presente Cláusula, tendrán el mismo significado asignado a dichos términos en el prospecto de colocación y suplemento informativo correspondientes.

- a. **Activos Inmobiliarios:** significa cualquier derecho relacionado con los Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento (según dichos términos se definen en el Fideicomiso), incluyendo, sin limitar, los derechos de propiedad, derechos fideicomisarios, los Derechos de Cobro (según dicho término se define en el Fideicomiso), los derechos a recibir cualesquiera ingresos derivados de financiamientos relacionados con la adquisición o construcción de los Bienes Inmuebles.
- b. **Activos Totales:** significa la suma de (i) el valor en libros de los Activos Inmobiliarios de la Emisora y sus Subsidiarias antes de depreciación y amortización, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF; y (ii) el valor de todos los demás activos de la Emisora y sus Subsidiarias excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las NIIF.
- c. **Activos Totales No Gravados:** significa los Activos Totales de la Emisora que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.
- d. **Área Bruta Rentable Certificada:** significa área bruta rentable correspondiente a los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso que hayan obtenido una Certificación Flegible.
- e. **BMV:** significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
- f. **Carta de Cumplimiento:** significa la Carta de Verificación a través de la cual el Verificador Externo certifique que la Emisora ha cumplido con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad establecido.
- g. **Carta de Verificación:** significa el documento emitido por el Verificador Externo, a través del cual certifique el nivel de desempeño de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad.
- h. **Causas de Vencimiento Anticipado:** significa cada una de las causas de vencimiento anticipado que se mencionan en la Cláusula "Décima Novena Causas de Vencimiento Anticipado" del presente Título.

- i. **CBFIs:** significan los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FUNO II" emitidos por la Emisora.
- j. **Certificación Elegible:** significa cualesquiera de las siguientes certificaciones: (i) LEED para el Diseño y la Construcción de Edificios (BD+C), (ii) LEED Operación y Mantenimiento (O+M), (iii), BOMA BEST Sustainable Buildings y (iv) EDGE: desarrollado por el Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas en inglés)
- k. **Certificados Bursátiles Fiduciarios:** significa los certificados bursátiles fiduciarios al portador emitidos al amparo del Programa y esta Emisión.
- l. **Circular Única de Emisoras:** significa las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas.
- m. **CNBV:** significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- n. **Comité Técnico:** significa el comité técnico del Fideicomiso.
- o. **Deuda:** significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, sin considerar líneas de crédito no dispuestas, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interino o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.
- p. **Deuda No Garantizada:** significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que no sea Deuda Garantizada de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias.
- q. **Deuda Garantizada:** significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias

- r. Deuda Total Insoluta: significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, de (1) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de la Emisora; y (2) el monto total de principal de toda la Deuda insoluta de las Subsidiarias de la Emisora.
- s. Día Hábil: Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
- t. Documentos de la Emisión: significa el Fideicomiso, el presente Título, el prospecto, el suplemento informativo, el contrato de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo); por medio de los cuales se instrumenta la presente Emisión.
- u. Dólares o Dólar: Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
- v. Emisión: significa la segunda emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa.
- w. Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual: tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula "Décima. Amortización de Principal" del presente Título.
- x. Fecha de Confirmación del Verificador Externo: significa la fecha que tenga lugar 6 (seis) meses después de la Fecha de Observación del Objetivo Desempeño de Sostenibilidad SPTL, es decir, el 30 de junio de 2026; en el entendido que en dicha fecha la Emisora deberá entregar al Representante Común la Carta de Verificación emitida por el Verificador Externo.
- y. Fecha de Emisión: significa la fecha que se indica en la Cláusula "Cuarta. Fecha de Emisión" del presente Título.
- z. Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad SPTL, significa el 31 de diciembre de 2025.
- aa. Fecha de Pago de Intereses: significa cada una de las fechas de pago del Monto de Intereses, conforme al calendario que se incluye en la Cláusula "DÉCIMA SEGUNDA. Periodicidad y el Pago de Intereses" del presente Título. Asimismo, si una Fecha de Pago de Intereses coincide con un día que no es un Día Hábil, la Fecha de Pago de Intereses será el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento.
- bb. Fecha de Vencimiento: significa el 5 de marzo de 2027.
- cc. Fideicomiso: significa el fideicomiso irrevocable identificado con el número 1401, celebrado por la Emisora y el Fideicomitente el 10 de enero de 2011, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
- dd. Fideicomitente: significa Fibra Uno Administración, S.C.

- ee. Fiduciario o Emisor o Emisora: significa Banco Activer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activer, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
- ff. Funcionario Responsable: significa un representante legal autorizado de la Emisora.
- gg. Gravamen: significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.
- hh. Indeval: significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- ii. Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda: significa el índice de cobertura de al menos 1.0 (uno punto cero) con el que el Fideicomiso deberá contar al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con la siguiente fórmula:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 P_t + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 D_t}$$

Donde:

ICD_t = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

AL_0 = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

IVA_t = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

UO_t = Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas y cualquier otra distribución para el trimestre t.

LR_0 = Líneas de crédito revolving vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

I_t = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

P_t = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

K_t = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

D_t = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

Las estimaciones que se realicen para el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda deberán ser consistentes con las políticas de financiamiento, de Distribución y de operación seguidas por el Fideicomiso en el trimestre que se esté reportando, y ser consistentes con los niveles observados del mercado e incluir supuestos operativos verificables.

El cálculo de los montos correspondientes a los activos, financiamientos referidos en los conceptos de apalancamiento se realizará considerando el valor en libros del estado de situación financiera consolidado al cierre del trimestre reconocidos en su contabilidad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "International Financial Reporting Standards" que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "International Accounting Standards Board" aplicables a la Emisora.

- jj. Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda: significa, para cualquier periodo, el Ingreso Consolidado Neto de la Emisora de dicho periodo más las cantidades que hayan sido descontadas y menos las cantidades que hayan sido incluidas por (sin duplicar):
- gasto por intereses sobre Deuda;
 - provisiones por impuestos con base en el ingreso;
 - descuento por amortización de deuda y costos de financiamiento diferidos.
 - depreciaciones y amortizaciones de bienes inmuebles;
 - el efecto de cualquier cargo no monetario que derive de un cambio en principios contables al calcular el Ingreso Consolidado Neto para dicho periodo;
 - todo lo anterior sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- kk. Ingreso Consolidado Neto: significa, para cualquier periodo, el monto de ingresos (o pérdidas) netos de la Emisora para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- ll. LMV: significa la Ley del Mercado de Valores.
- mm. LGTOC: significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- nn. Monto Anual de Servicio de Deuda: significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de Principal Programado e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.
- oo. Monto de Intereses: significa las cantidades a pagar en cada fecha de Pago de Intereses, que determine el Representante Común, de conformidad con lo previsto en el presente Título.
- pp. Monto de Principal: significa la cantidad de Principal a pagar en la Fecha de Vencimiento de conformidad con lo previsto en el presente Título.
- qq. Monto Máximo Autorizado de Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa con carácter revolvente: significa la cantidad de hasta \$60,000,000,000.00 (sesenta mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o Dólares; en el entendido que el monto conjunto de las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa no podrá exceder dicho monto.

rr. NIIIF: significa las normas internacionales de información financiera aplicables a las entidades listadas en la BMV.

ss. Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad o SPTs: significan los siguientes objetivos de desempeño de sostenibilidad:

SPT 1: Para el año 2025, la Emisora pretender tener un incremento del 9.4% (nueve punto cuatro por ciento) del Área Bruta Rentable Certificada comparado con el Área Bruta Rentable Certificada de 2021, lo que se estima equivaldría al 18.4% (dieciocho punto cuatro por ciento) del ABR de la Emisora considerando la Línea Base (según dicho término se define más adelante), conforme los siguientes objetivos trimestrales:

Trimestre	Último día del trimestre	Año	Incremento del Área Bruta Rentable Certificada comparado con el Área Bruta Rentable Certificada de 2021	Área Bruta Rentable Certificada total considerando la Línea Base (%)	Área Bruta Rentable Certificada total considerando la Línea Base (m ²)
1er trimestre	31-mar	2023	1.3%	10.3%	1,124,912.30
2do trimestre	30-jun	2023	1.6%	10.8%	1,168,390.90
3er trimestre	30-sep	2023	2.6%	11.6%	1,283,608.80
4to trimestre	31-dic	2023	3.7%	12.7%	1,410,566.00
1er trimestre	31-mar	2024	4.1%	13.1%	1,459,566.00
2do trimestre	30-jun	2024	5.0%	14.0%	1,557,566.00
3er trimestre	30-sep	2024	6.2%	15.2%	1,704,566.00
4to trimestre	31-dic	2024	7.9%	16.9%	1,900,566.00
1er trimestre	31-mar	2025	8.0%	17.0%	1,918,196.00
2do trimestre	30-jun	2025	8.3%	17.3%	1,953,456.00
3er trimestre	30-sep	2025	8.8%	17.5%	2,006,346.00

4to trimestre	31-dic	2025	9.4%	18.4%	2,076,866.00
---------------	--------	------	------	-------	--------------

SPT 6: Para el año 2030, la Emisora pretende tener un incremento del 28.7% (veintiocho punto siete por ciento) del Área Bruta Rentable Certificada comparado con el Área Bruta Rentable Certificada de 2021, lo que se estima equivaldría al 37.7% (treinta y siete punto siete por ciento) del ABR de la Emisora considerando la Línea Base (según dicho término se define más adelante).

Lo anterior, en el entendido que: (a) se ha establecido el 2021 como la base comparativa para el cálculo del incremento, ya que es el año más reciente con información disponible completa y auditada, (b) en 2021 9% (nueve por ciento) del ABR de la Emisora en el 2021, equivale a 969,431 m² (novecientos sesenta y nueve mil cuatrocientos treinta y un metros cuadrados) de Área Bruta Rentable Certificada (la "Línea Base") y (c) el cálculo para determinar el cumplimiento de los SPTs, estará sujeto a lo siguiente: Si la Emisora adquiere un portafolio de inmuebles (uno o varios inmuebles), cuyo ABR represente, en su conjunto, más del 3% (tres por ciento) del ABR de la Emisora en el año en que dicho portafolio es adquirido (excluyendo el ABR del portafolio adquirido), entonces el ABR de dicho portafolio no deberá ser considerado en el cálculo para determinar el cumplimiento del SPT que corresponda a dicho año y deberá ser considerado en el cálculo para determinar el cumplimiento del SPT que corresponda al año siguiente en el que se cumplan 24 (veinticuatro) meses después de la adquisición del portafolio de que se trate.

- tt. Periodo de Intereses: significa el periodo de 28 (veintiocho) días comprendido entre cada una de las Fechas de Pago de Intereses.
- uu. Precio de Amortización Anticipada: tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula "DÉCIMA SÉPTIMA. Amortización Anticipada Voluntaria y Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios." del presente Título.
- vv. Prima: significa el monto equivalente a 10 (diez) puntos base sobre el monto de Principal.
- ww. Principal: significa el valor nominal o el Valor Nominal Ajustado, según corresponda, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación correspondientes a la presente Emisión.
- xx. Principal Programado: significa pagos de principal calendarizados durante el plazo de cualquier Deuda, excluyendo los pagos de capital diferido en la fecha de vencimiento (*balloon payment*) o pago total de la Deuda al vencimiento (*bullet payment*).
- yy. Programa: significa el programa de colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios, al amparo del cual el Fideicomiso podrá realizar una o varias emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios en forma simultánea o sucesiva hasta por el Monto Máximo Autorizado de Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa con carácter revolvente. Los Certificados Bursátiles

Fiduciarios a ser emitidos al amparo de dicho Programa fueron inscritos de manera preventiva en el RNV bajo la modalidad de programa de colocación con el número 3265-4.15-2023-026, según consta en el oficio número 153/4952/2023 de fecha 7 de marzo de 2023 emitido por la CNBV.

- zz. Recursos Derivados de la Emisión: significa los recursos que se obtengan por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios mediante la presente Emisión, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Título y los Documentos de la Emisión.
- aaa. Representante Común: significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común por los Tenedores.
- bbb. Resultado Fiscal: significa conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.
- ccc. RNV: significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
- ddd. SPTI: significa el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad identificado como SPTI.
- eee. Subsidiaria: significa, respecto de cualquier persona, cualquier sociedad o entidad, de cualquier naturaleza, que requiera ser consolidada con la Emisora de conformidad con las NIIF.
- ffi. "Tasa de Interés Bruto Anual": tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula "Décima. Amortización de Principal" del presente Título.
- ggg. Tenedores: significa los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados por el Representante Común.
- hhh. "TIE" o "Tasa de Interés de Referencia" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula "Décima. Amortización de Principal" del presente Título.
- iii. Título: significa el presente título de Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- jjj. Trimestre Completo Más Reciente: significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros de la Emisora.
- kkk. Unidades de Inversión o UDIS: significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.
- lll. Verificador Externo: significa cualquier proveedor independiente debidamente acreditado ante la Entidad Mexicana de Acreditación, A.C., designado por la

Emisora para efectos de verificar el cumplimiento de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad.

numm. Valor Nominal Ajustado: significa, en caso de que la Emisora ejerza su derecho de amortizar parcialmente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el monto que resulte de restar al valor nominal de la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el momento previo a la amortización anticipada, el monto de la amortización, dividido entre el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

SEGUNDA. Monto de la Emisión. El monto de la Emisión amparada en el presente Título es de \$1,730,000,000.00 (mil setecientos treinta millones de Pesos 00/100 M.N.), representado por 17,300,000 (diecisiete millones trescientos mil) Certificados Bursátiles Fiduciarios.

TERCERA. Valor Nominal y Denominación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El valor nominal de cada uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios es de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.).

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán denominados en Pesos, Moneda Nacional.

CUARTA. Fecha de Emisión. La Fecha de Emisión del presente Título es el 10 de marzo de 2023.

QUINTA. Lugar de la Emisión. El lugar en donde se lleva a cabo la presente Emisión es en la Ciudad de México.

SEXTA. Plazo de Vigencia y Fecha de Vencimiento de la Emisión. La vigencia de la presente Emisión será de 1,456 (mil cuatrocientos cincuenta y seis) días (equivalentes a aproximadamente 4 (cuatro) años), contados a partir de la Fecha de Emisión, por lo que su fecha de vencimiento será el 5 de marzo de 2027 (la "Fecha de Vencimiento").

SÉPTIMA. Destino de los Recursos. Los recursos netos que se obtengan con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios amparados por el presente Título, serán destinados para realizar el pago anticipado de deuda bursátil y bancaria.

OCTAVA. Fines del Fideicomiso. A continuación, se transcriben los fines del Fideicomiso:

**5.1 Fines del Fideicomiso. El fin principal del Fideicomiso consiste en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles; así como recibir financiamiento para esos fines con garantía sobre los Bienes Inmuebles.*

El Fiduciario para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso realizará, entre otras las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso, (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles, (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico considere necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o

actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna las siguientes:

- a. Recibir y mantener la titularidad de la Aportación inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV o cualquier otro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera;
- b. Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso.
- c. Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Bienes Inmuebles Aportados;
- d. En atención a lo señalado en los incisos a, b, y c, anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro y listado de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos u cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros. Asimismo, llevar un registro de Tenedores, mismo que deberá actualizarse previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico así lo requiera, conforme lo previsto por el artículo 290 de la LMV;
- e. Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico;
- f. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;
- g. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, de los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otros recursos;
- h. Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos;

- i. *Recibir y aplicar de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;*
- j. *Abrir y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;*
- k. *Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;*
- l. *Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario directa o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso.*
- m. *Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso,*
- n. *Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo de conformidad con el presente Fideicomiso;*
- o. *Cobrar, recibir y administrar Rentas y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;*
- p. *Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable;*
- q. *Celebrar los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación, así como sus respectivos convenios modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico;*
- r. *Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de la Empresa de Servicios de Representación;*
- s. *Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;*
- t. *Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso;*
- u. *Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso,*

- v. Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso;
- w. Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, previa autorización del Comité Técnico, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión;
- x. Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte;
- y. Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;
- z. En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios para llevar a cabo los fines del Fideicomiso;
- aa. Preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;
- bb. Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;
- cc. Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de su parte social; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados;
- dd. Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir y cancelar cuentas bancarias, (ii) el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las

obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Segunda del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);

- ee. Proporcionar a los Tenedores residentes en los Estados Unidos de América que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos;*
- ff. Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como passive foreign investment company (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;*
- gg. Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles y cualquier modificación a dichos contratos o documentos y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;*
- hh. Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto las garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;*
- ii. Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;*
- jj. En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;*
- kk. Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, exclusivamente para su posterior cancelación;*
- ll. En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establezca en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;*

- mm. *Proporcionar acceso irrestricto al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;*
- nn. *Proporcionar acceso irrestricto al Administrador, al Asesor, a la Empresa de Servicios de Representación o a quien ellos mismos designen, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;*
- oo. *En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables;*
- pp. *Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una "partnership" o "disregarded entity" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos con anterioridad a la Emisión de CBFIs, y para elegir antes o al momento de la Emisión de CBFIs para ser tratados como una "association taxable as Corporation" para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América; y*
- qq. *Entregar a cada tenedor de CBFIs y a cada intermediario colocador internacional (según sea designado por dicho tenedor) una vez solicitado por dicho tenedor o intermediario colocador internacional, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el U.S. Securities Act of 1933 vigente (el "Securities Act"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como "restricted securities" (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del Securities Act al menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con las Secciones 13 o 15(d) del U.S. Securities Exchange Act of 1934 vigente (el "Exchange Act"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con y cumpla con la Regla 12g3-2(b) bajo el Exchange Act."*

NOVENA. Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se integra de la siguiente manera:

- a. Con la Aportación Inicial;
- b. Con los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Adquiridos;
- c. Con la aportación de los Derechos de Arrendamiento;
- d. Con los Recursos Derivados de la Emisión;
- e. Con las cantidades derivadas de las Rentas;
- f. Con los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso;
- g. Con las Inversiones Permitidas y, en su caso, con sus productos;
- h. Con los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas, en su caso;

- i. Con los recursos que se obtengan de emisiones futuras;
- j. Con los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda;
- k. Con los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso;
- l. Con cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos a que se refiere la presente Cláusula; y
- m. Con las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

DÉCIMA. Amortización de Principal. La amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se hará a su valor nominal o Valor Nominal Ajustado.

En la Fecha de Vencimiento, la Emisora pagará a los Tenedores el Principal y la Prima, esta última, exclusivamente en caso de que la Emisora: (i) incumpla con el SPTI en la Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad SPTI y (ii) no entregue al Representante Común una Carta de Cumplimiento a más tardar en la Fecha de Confirmación del Verificador Externo.

El Principal y, en su caso, la Prima, se pagarán en un solo pago en la Fecha de Vencimiento, mediante transferencia electrónica de fondos, contra entrega del Título correspondiente.

DÉCIMA PRIMERA. Intereses. A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual, sobre su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común calculará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Periodo de Intereses, (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), computado a partir de la Fecha de Emisión conforme al calendario de pagos de intereses que aparece en la Cláusula "**DÉCIMA SEGUNDA. Periodicidad en el Pago de Intereses**" del presente Título y registrá precisamente durante el Periodo de Intereses de que se trate conforme a lo siguiente:

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 0.95% (cero punto noventa y cinco por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIE" o "Tasa de Interés de Referencia") a un plazo de 28 (veintiocho) días (o la que la sustituya), dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que este determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella

que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIE a plazo de 28 (veintiocho) días. Una vez hecha la adición de 0.95% (cero punto noventa y cinco por ciento) a la TIE, dicha Tasa de Interés de Referencia se deberá capitalizar o en su caso, hacer equivalente al número de días que integren el Período de Intereses.

Para determinar la Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días que integren el Período de Intereses correspondientes el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[\left(1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[\frac{36000}{NDE} \right]$$

En donde:

- TC = Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días que integren el Período de Intereses correspondiente.
 TR = TIE o Tasa de Interés de Referencia más 0.95% (cero punto noventa y cinco por ciento).
 PL = Plazo de la TIE o Tasa de Interés de Referencia en días.
 NDE = Número de días que integren el Período de Intereses correspondiente.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se computará al inicio de cada Período de Intereses y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar, deberán comprender los días que integren el Período de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

- Para determinar el monto de intereses ordinarios pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondientes al Período de Intereses de que se trate el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left(\frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

- I = Interés bruto del Período de Intereses correspondiente.
 VN = Valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.
 TB = Tasa de Interés Bruto Anual.
 NDE = Número de días que integran el Período de Intereses correspondiente.

Iniciado cada Período de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para dicho período no sufrirá cambios durante el mismo.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

En los términos del Artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, la Emisora determina que el Título no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida el Indeval.

Para efectos del primer Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable es de 12.25% (doce punto veinticinco por ciento).

La Emisora no está obligada a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, excepto que la Emisora determine que los Certificados Bursátiles Fiduciarios estén disponibles para su liquidación en el sistema de Euroclear u otros sistemas de liquidación similares fuera de México, incluyendo cualquier reapertura de esta emisión, en este caso la Emisora pagará a los Tenedores aquellas cantidades adicionales que sean necesarias para que todo pago neto de interés (incluyendo cualquier prima pagadera por concepto de amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y cualesquier otra cantidad que se asimile a un interés respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a la legislación mexicana aplicable) o Principal en favor de los Tenedores, una vez que se deduzcan o retengan por o a cuenta de cualquier impuesto, contribución u otro gravamen impuesto por México o cualquier otra subdivisión política u autoridad fiscal, no sea menor a los montos exigibles y pagaderos en ese momento sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios como si dicha deducción o retención no hubiere sido requerida. Esta obligación de la Emisora de pagar cantidades adicionales estará sujeta a las excepciones, limitaciones y obligaciones que la Emisora defina en el momento en que dicha determinación se lleve a cabo.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, todas las cantidades que los Certificados Bursátiles Fiduciarios generen por concepto de intereses ordinarios y Principal serán liquidadas a través de Indeval, realizándose las mismas de conformidad con los procesos y lineamientos que señalan las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones que regulan a las instituciones para el depósito de valores. Por lo anterior, Indeval no intervendrá, ni será responsable de la realización del cálculo o retención de las cantidades señaladas, por lo que la entrega y dispersión de los recursos se realizará de manera proporcional e íntegra a la suma entregada y entre el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

DÉCIMA SEGUNDA. Periodicidad en el Pago de Intereses El pago de intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios durante la vigencia de la Emisión se realizará cada 28 (veintiocho) días, contra la entrega de las constancias que Indeval expida para tales efectos, conforme al calendario de pagos que a continuación se indica y en las siguientes fechas:

Periodo de Intereses	Inicio del Periodo de Intereses	Fin del Periodo de Intereses y Fecha de Pago de Intereses	Días del Periodo de Intereses
1	10 de marzo de 2023	7 de abril de 2023	28
2	7 de abril de 2023	5 de mayo de 2023	28
3	5 de mayo de 2023	2 de junio de 2023	28
4	2 de junio de 2023	30 de junio de 2023	28
5	30 de junio de 2023	28 de julio de 2023	28
6	28 de julio de 2023	25 de agosto de 2023	28
7	25 de agosto de 2023	22 de septiembre de 2023	28
8	22 de septiembre de 2023	20 de octubre de 2023	28
9	20 de octubre de 2023	17 de noviembre de 2023	28
10	17 de noviembre de 2023	15 de diciembre de 2023	28
11	15 de diciembre de 2023	12 de enero de 2024	28
12	12 de enero de 2024	9 de febrero de 2024	28
13	9 de febrero de 2024	8 de marzo de 2024	28
14	8 de marzo de 2024	5 de abril de 2024	28
15	5 de abril de 2024	3 de mayo de 2024	28
16	3 de mayo de 2024	31 de mayo de 2024	28
17	31 de mayo de 2024	28 de junio de 2024	28
18	28 de junio de 2024	26 de julio de 2024	28
19	26 de julio de 2024	23 de agosto de 2024	28
20	23 de agosto de 2024	20 de septiembre de 2024	28
21	20 de septiembre de 2024	18 de octubre de 2024	28
22	18 de octubre de 2024	15 de noviembre de 2024	28
23	15 de noviembre de 2024	13 de diciembre de 2024	28
24	13 de diciembre de 2024	10 de enero de 2025	28
25	10 de enero de 2025	7 de febrero de 2025	28
26	7 de febrero de 2025	7 de marzo de 2025	28
27	7 de marzo de 2025	4 de abril de 2025	28
28	4 de abril de 2025	2 de mayo de 2025	28
29	2 de mayo de 2025	30 de mayo de 2025	28
30	30 de mayo de 2025	27 de junio de 2025	28
31	27 de junio de 2025	25 de julio de 2025	28
32	25 de julio de 2025	22 de agosto de 2025	28
33	22 de agosto de 2025	19 de septiembre de 2025	28
34	19 de septiembre de 2025	17 de octubre de 2025	28
35	17 de octubre de 2025	14 de noviembre de 2025	28
36	14 de noviembre de 2025	12 de diciembre de 2025	28
37	12 de diciembre de 2025	9 de enero de 2026	28
38	9 de enero de 2026	6 de febrero de 2026	28
39	6 de febrero de 2026	6 de marzo de 2026	28
40	6 de marzo de 2026	3 de abril de 2026	28
41	3 de abril de 2026	1 de mayo de 2026	28
42	1 de mayo de 2026	29 de mayo de 2026	28

43	29 de mayo de 2026	26 de junio de 2026	28
44	26 de junio de 2026	24 de julio de 2026	28
45	24 de julio de 2026	21 de agosto de 2026	28
46	21 de agosto de 2026	18 de septiembre de 2026	28
47	18 de septiembre de 2026	16 de octubre de 2026	28
48	16 de octubre de 2026	13 de noviembre de 2026	28
49	13 de noviembre de 2026	11 de diciembre de 2026	28
50	11 de diciembre de 2026	8 de enero de 2027	28
51	8 de enero de 2027	5 de febrero de 2027	28
52	5 de febrero de 2027	5 de marzo de 2027	28

En el caso de que cualquiera de las Fechas de Pago de Intereses arriba mencionadas coincida con un día que no sea un Día Hábil, los intereses deberán pagarse el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento. No obstante lo anterior, los Periodos de Intereses siempre se computarán por periodos de 28 (veintiocho) días.

Para efectos del presente Título, por "Periodo de Intereses", se entenderá el periodo de 28 (veintiocho) días comprendido entre cada una de las Fechas de Pago de Intereses.

DÉCIMA TERCERA. Intereses Moratorios. En caso de incumplimiento en el pago del Principal o intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada Periodo de Intereses en que ocurra y continúe el incumplimiento, más 2 (dos) puntos porcentuales, desde la fecha del incumplimiento y hasta que el Principal o los intereses, sean íntegramente pagados (en el entendido que el pago de intereses moratorios sustituirá el pago de intereses ordinarios). Los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de Principal o de intereses ordinarios serán pagaderos a la vista, salvo que la Asamblea de Tenedores CB que sea convocada al efecto por el Representante Común CB acuerde otra cosa. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos, M.N., por la Emisora a través del Representante Común. La Emisora pagará los intereses moratorios a aquellos Tenedores que en la fecha de pago correspondiente acrediten su titularidad en los términos del artículo 290 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV").

DÉCIMA CUARTA. Divulgación de los Intereses y Principal a Pagar. El Representante Común con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, dará a conocer el Monto de Intereses a pagar de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses. (i) por escrito a la CNBV y a Indeval (o a través de los medios que estas determinen); y (ii) a la BMV a través de EMISNET (Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV) (o los medios que ésta determine).

Asimismo, el Representante Común CB con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento, dará a conocer por escrito a la CNBV y a Indeval (o a través de los medios que estas determinen) y a la BMV a través de EMISNET (Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV) (o los medios que ésta determine): (i) el Monto de Intereses a pagar de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. (ii)

el Principal pagadero y (iii) la Prima a pagar, esta última, exclusivamente en caso de que la Emisora: (i) incumpla con el SPTI en la Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad SPTI y (ii) no entregue al Representante Común una Carta de Cumplimiento a más tardar en la Fecha de Confirmación del Verificador Externo.

DÉCIMA QUINTA. Lugar y Forma de Pago de Intereses y Principal. El pago del Principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento, en cada una de las Fechas de Pago de Intereses, señaladas en el presente Título, respectivamente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, con domicilio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 255, tercer piso, colonia Cuauhtémoc, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título en caso de la amortización del pago del Principal o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Indeval con motivo del pago de intereses. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos M.N., por la Emisora a través del Representante Común. La Emisora pagará los intereses moratorios a aquellos Tenedores que en la fecha de pago correspondiente acrediten su titularidad en los términos del artículo 290 de la LMV.

En caso de que algún pago de Principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad de conformidad con el presente Título, Indeval no será responsable de entregar el Título o las constancias correspondientes a dicho pago, así mismo, no estará obligado a su entrega hasta que sea íntegramente cubierto.

DÉCIMA SEXTA. Fuente de Pago. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el presente Título serán pagados únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Por lo anterior, ni el Fiduciario ni el Fideicomitente respaldarán con su propio patrimonio el pago de la presente Emisión.

El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios otorgan a sus Tenedores e incorporan y representan el derecho de recibir el pago del Monto de Principal y del Monto de Intereses, o cualquier otra cantidad prevista, en los términos y de conformidad con el presente Título.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no cuentan con garantía específica y, en consecuencia, se considerarán quirografarios y no se encuentran subordinados a los CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) emitidos por la Emisora.

DÉCIMA SÉPTIMA. Amortización Anticipada Voluntaria y Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios. La Emisora tendrá en cualquier tiempo el derecho de amortizar de manera anticipada, la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a partir del 8 de marzo de 2024, a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada, a la fecha de amortización anticipada, deberá considerar el 100% (cien por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, Valor Nominal Ajustado.

En caso de que la Emisora ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la Emisora pagará a los Tenedores una cantidad (el "Precio de Amortización Anticipada") igual al monto que resulte de la suma de:

I. el precio igual a lo que sea mayor entre: (a) el valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o (b) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético del precio de mercado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios durante los últimos 30 (treinta) Días Hábiles previos a la fecha que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha propuesta para la amortización anticipada, proporcionado por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y por Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER); y

II. más 10 (diez) puntos base sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser amortizados, a menos que, antes de la fecha de amortización anticipada la Emisora hubiere cumplido, en su caso, con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad del trimestre inmediato anterior a la fecha de amortización anticipada de conformidad con la tabla a la que hace referencia el SPT en curso en la fecha en que realice la amortización anticipada y la Emisora hubiere entregado al Representante Común una Carta de Cumplimiento a más tardar 3 (tres) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada, por lo que en dicho caso únicamente aplicaría lo relativo a lo contenido en el inciso I anterior.

En caso de que la Emisora ejerza su derecho de amortizar parcialmente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, entonces, una vez realizada dicha amortización parcial, el Representante Común CB deberá calcular (i) el monto restante pendiente de amortización a prorrata entre los Tenedores, así como el nuevo valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En el entendido que, en caso de amortizaciones parciales anticipadas se ajustará el valor nominal o el Valor Nominal Ajustado (según se define más adelante), según sea el caso, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios mediante la resta al valor nominal de la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el momento previo a la amortización anticipada, el monto de la amortización, dividido entre el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación (este nuevo valor nominal se denominará, para efectos de esta Cláusula, el "Valor Nominal Ajustado").

La Emisora, a través del Representante Común, notificará su decisión de ejercer dicho derecho, así como el monto a pagar anticipadamente (i) por escrito a la CNBV y al Indeval (o a través de los medios que éstas determinen); y (ii) a la BMV a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información EMISNET (o los medios que ésta determine), con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Representante Común realizará el cálculo del monto a pagar y lo dará a conocer (i) por escrito a la CNBV y a Indeval (o a través de los medios que éstas determinen); y (ii) a la BMV a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información EMISNET (o los medios que ésta determine), 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada.

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante el sistema electrónico de transferencia de fondos.

a través de **Indeval** cuyas oficinas se encuentran en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México.

En la fecha de amortización anticipada, los **Certificados Bursátiles Fiduciarios** dejarán de devengar intereses, a menos que la Emisora no deposite en **Indeval**, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los **Certificados Bursátiles Fiduciarios** o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada.

Asimismo, la Emisora podrá adquirir en cualquier momento los **Certificados Bursátiles Fiduciarios** objeto de la presente Emisión en el mercado secundario a través de los mecanismos disponibles al efecto y de conformidad con las disposiciones legales aplicables en su momento; en el entendido que el precio de adquisición y el número de valores adquirido será revelado por la Emisora el Día Hábil inmediato siguiente a aquel en que se realice la adquisición. La Emisora no podrá recolocar los valores adquiridos.

DÉCIMA OCTAVA. Vencimiento Anticipado. En caso de que se declare alguna Causa de Vencimiento Anticipado, los **Certificados Bursátiles Fiduciarios** se tendrán por vencidos anticipadamente, haciéndose exigible la suma Principal insoluta de los mismos, los intereses devengados y no pagados y demás cantidades que, en su caso, sean previstas en los **Certificados Bursátiles Fiduciarios**, el Día Hábil siguiente a aquel en que la Emisora reciba la notificación de Causa de Vencimiento Anticipado, debiendo el Representante Común dar aviso, en cuanto tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado a la **BMV**, a través de los medios que esta última determine, incluyendo el **EMISNET** y por escrito al **Indeval** o a través de los medios que, en su caso, determine.

DÉCIMA NOVENA. Causas de Vencimiento Anticipado. Se considera que ha ocurrido una Causa de Vencimiento Anticipado en los siguientes casos:

1. *Falta de Pago Oportuno de Intereses y Principal.* Si la Emisora dejare de realizar el pago oportuno y exigible, en cualquier fecha de pago y/o a su vencimiento, de cualquier cantidad de intereses y/o Principal de la presente Emisión, y dicho pago no se realizare dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse (lo anterior salvo tratándose del último periodo de pago de intereses y la amortización del Principal, los cuales deberán realizarse en las fechas de pago establecidas en el Título, según corresponda).
2. *Incumplimiento de Obligaciones Conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si la Emisora incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el presente Título distintas a la obligación de pagar intereses al amparo de los **Certificados Bursátiles Fiduciarios**, en el entendido que se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común (para lo cual el Representante Común tendrá un plazo de 15 (quince) días contados a partir de que conozca de dicho incumplimiento) en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate. Para efectos de claridad, el que la

Emisora no cumpla con los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad, no se considerará un incumplimiento de obligaciones.

3. *Incumplimiento de Otras Obligaciones.* Si (i) la Emisora no realiza el pago, a su vencimiento (después de cualquier periodo de gracia aplicable), de cualquier cantidad de Principal o intereses pagadera respecto de cualquier Deuda hasta por un monto, en lo individual o en su conjunto, de EUA \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), o (ii) se declare el vencimiento anticipado de cualquier Deuda, y en cada caso, en monto principal de dicha Deuda, en conjunto con el monto principal de cualquier Deuda que se encuentre en el supuesto del inciso (i) o cuyo vencimiento se haya acelerado, obligue a la Emisora a pagar una cantidad mayor, en su conjunto, a EUA \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o su equivalente en cualquier otra moneda) antes de su vencimiento programado.
4. *Insolvencia.* Si la Emisora fuere declarada en concurso mercantil o quiebra o, en su caso, se ordene su liquidación por una autoridad judicial competente mediante una resolución que no admita recurso alguno, o si la Emisora admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus Deudas a su vencimiento.
5. *Sentencias.* Si la Emisora deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, dictadas en su contra por un monto total de EUA \$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.
6. *Validez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En el caso de que ocurra cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado mencionadas anteriormente, todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor, entregue una notificación por escrito al Representante Común en la que solicite declarar una Causa de Vencimiento Anticipado y requerir el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y el Representante Común entregue a la Emisora, en su domicilio, a más tardar 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que reciba la notificación respectiva, un aviso por escrito por el que declare la Causa de Vencimiento Anticipado, haciéndose exigibles las sumas adeudadas por los Certificados Bursátiles Fiduciarios el Día Hábil siguiente a aquel en el que el Representante Común haga entrega del aviso a la Emisora, en el entendido que una vez vencidos los Certificados Bursátiles Fiduciarios, no se podrá realizar el pago de las sumas adeudadas a través de Indeval. En dicho caso, la Emisora se constituirá en mora a partir del Día Hábil siguiente a aquel en que reciba el aviso por escrito del Representante Común.

El derecho de los Tenedores de dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios se extinguirá si el supuesto que dio origen a dicho derecho es corregido antes de que dicho derecho sea ejercido. Cualquier aviso, incluyendo cualquier aviso declarando el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, deberá ser por escrito y notificado personalmente al Representante Común o a la Emisora, según sea el caso.

El Representante Común dará a conocer de manera oportuna a la BMV (a través de EMISNET o de los medios que determine) y al Indeval por escrito (o por los medios que determine), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, y cuando, se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, para lo cual proporcionará a Indeval copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

VIGÉSIMA. Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales. Sujeto a las condiciones del mercado, la Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles fiduciarios adicionales (los "CBs Adicionales") a los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos originalmente al amparo de la presente Emisión (los "CBs Originales"). Los CBs Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los CBs Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los CBs Originales (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, obligaciones de dar, hacer y no hacer y Causas de Vencimiento Anticipado, en su caso). Los CBs Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de emisión a la tasa aplicable a los CBs Originales.

En virtud de la adquisición de CBs Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que la Emisora emita CBs Adicionales, por lo que la colocación, emisión y oferta pública de los CBs Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los CBs Originales.

La emisión de CBs Adicionales se sujetará a lo siguiente:

a) La Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente CBs Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los CBs Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los CBs Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de certificados bursátiles fiduciarios en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de CBs Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a los CBs Originales.

b) El monto máximo de los CBs Adicionales que la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación (incluyendo la Emisión de los CBs Originales), no podrá exceder el del Monto Máximo Autorizado de Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa con carácter revolvente.

c) En la fecha de emisión de los CBs Adicionales, la Emisora deberá canjear el Título que represente los CBs Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los CBs Originales más los CBs Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los CBs Adicionales, tales como (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de Certificados Bursátiles Fiduciarios amparados por el título (que será igual al número de CBs Originales más el número de CBs Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los CBs Adicionales debiendo conservar la fecha de emisión de los CBs Originales), y (iv) el plazo de vigencia de los CBs Adicionales, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los CBs Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los CBs Originales, debiendo conservar la fecha de emisión de los CBs Originales, en virtud de que la Fecha de Vencimiento de los CBs Adicionales será la misma Fecha de Vencimiento que la de los CBs Originales.

d) La fecha de emisión de los CBs Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al presente Título. El precio de los CBs Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, en el entendido que los CBs Originales continuarán devengando intereses en el Periodo de Intereses que se encuentre en vigor a la fecha de emisión de los CBs Adicionales y los CBs Adicionales devengarán intereses desde la fecha en que inicie el Periodo de Intereses vigente de los CBs Originales.

e) Ni la emisión de los CBs Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los CBs Originales derivado de la misma constituirán novación.

f) La Emisora podrá realizar diversas emisiones de CBs Adicionales sobre la Emisión de CBs Originales.

g) Los CBs Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

VIGÉSIMA PRIMERA. Representante Común. El Representante Común para efecto de lo previsto en el artículo 216 de la LGTOC, mediante la firma del presente Título, acepta el cargo de Representante Común de los Tenedores. Asimismo, el Representante Común manifiesta que tiene conocimiento pleno de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Título, en los Documentos de la Emisión y en la legislación aplicable. Igualmente, el Representante Común, manifiesta que ha comprobado la celebración del Fideicomiso y la existencia de los bienes y derechos aportados al mismo.

Son aplicables, en lo conducente, a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los artículos 81, 109 a 116, 130, 151 a 162, 164, 166 a 169, 174, segundo párrafo, 216, 217, fracciones VIII y X a XII, 218 a 221 y 223 a 227 de la LGTOC.

Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común consignadas en el presente Título, en la LMV, en la LGTOC, en la Circular Única de Emisuras y en los demás Documentos de la Emisión, el Representante Común tendrá en todo tiempo durante la vigencia de la Emisión y de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Título y en los Documentos de la Emisión;
- b. Suscribir los Certificados Bursátiles Fiduciarios, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- c. Verificar la constitución del Fideicomiso;
- d. Verificar la existencia y el estado que guarda el del Patrimonio del Fideicomiso;
- e. Verificar el cumplimiento del destino de los recursos derivados de las Emisiones;
- f. Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte de la Emisora del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión, en el entendido que la Emisora, el Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión o aquellos que les presten servicios relacionados con los valores o con el Patrimonio del Fideicomiso, estarán obligados a entregar al Representante Común, a su solicitud, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este inciso;
- g. Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;
- h. Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores y ejecutar sus decisiones;
- i. Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores;
- j. Determinar los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- k. Publicar los avisos de pago del Monto de Intereses y/o Monto de Principal correspondiente a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, así como la Tasa de interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses correspondiente, e informar a la Emisora, la CNBV, la BMV y al Indeval, sobre el pago de dichos montos conforme al presente Título;
- l. Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del presente Título y los Documentos de la Emisión o para cualesquier otros asuntos que se requieran;

- m. Ejercer sus facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en el presente Título y en los demás documentos de los que sea parte;
- n. En su caso, solicitar de la Emisora, del Administrador y de las personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que sea necesaria para el cumplimiento de las obligaciones y funciones de Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que la Emisora, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de la Emisión, tendrán la obligación de proporcionar la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los Certificados Bursátiles Fiduciarios que le sea requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común;
- o. Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de éste último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario;
- p. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del presente Título;
- q. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso, el presente Título o a la legislación aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que los Tenedores puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- r. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al presente Título y los Documentos de la Emisión;
- s. Solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión por parte del Fiduciario, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos.

En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata;

- t. Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común con los recursos económicos que le proporcione el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información;

- u. Solicitar a la Asamblea de Tenedores o esta ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única de Emisoras o en la legislación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de la legislación aplicable;
- v. Llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV y la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y
- w. En general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

Para el cumplimiento de sus obligaciones, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a la Emisora, en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, la información que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario, Administrador o las personas que suscriban los Documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los Documentos de la Emisión, el Representante Común podrá realizar: (i) visitas o revisiones a las personas referidas de manera anual y (ii) visitas o revisiones adicionales distintas a la visita o revisión anual antes referida en cualquier otro momento, en ambos casos, previa notificación que les dirija por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar dicha visita o revisión, salvo casos urgentes, en cuyo caso no hay plazo para realizar la notificación. Para lo cual, el Representante Común está autorizado a contratar y acompañarse de profesionales, debiendo recibir recursos económicos suficientes por parte del Fiduciario y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Título, los Documentos de la Emisión y los demás documentos de los que sea parte o la legislación

aplicable, serán obligatorios para todos los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley y al presente Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del presente Título, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que, en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, tal como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Facultades, Reglas de Instalación y Quorum de la Asamblea de Tenedores. A las Asambleas de Tenedores les será aplicable lo dispuesto en este Título, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC.

- a) Las Asambleas de Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones de este Título, la LMV y, en lo no previsto y/o conducente, la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- b) La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común y en el lugar que este señale al efecto.
- c) La Emisora o los Tenedores que acrediten, cuando menos un 10% (diez por ciento) en lo individual o en conjunto del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio

de la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

- d) La convocatoria para las Asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en el Diario Oficial de la Federación y en alguno de los periódicos de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.
- e) Para que una Asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente acrediten por lo menos, la mitad más uno del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Tenedores presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite.

- f) Se requerirá que esté representado en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores computables en la asamblea, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario que acredite, en los siguientes casos:
- i. cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común de Tenedores;
 - ii. cuando se trate de consentir o autorizar que la Emisora deje de cumplir con sus obligaciones contenidas en el presente Título u otorgar prórrogas o esperas a la Emisora; y
 - iii. cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios u otorgar prórrogas o esperas a la Emisora de los pagos de Monto de Principal y Monto de Intereses conforme a este Título.

- g) Si la Asamblea de Tenedores de CBs se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (f) anterior, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores de CBs que, en lo individual o conjuntamente acrediten el 50% (cincuenta por ciento) del total de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Tenedores presentes.
- h) Para concurrir en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con simple carta poder, firmada ante dos testigos.
- i) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y los escrutadores. Las actas, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las Asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores y la Emisora, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.
- j) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.
- k) No obstante lo estipulado en esta Cláusula, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que acrediten la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con derecho a voto tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Nada de lo contenido en este Título limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la LGTOC.

VIGÉSIMA CUARTA. Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Fiduciario frente a los Tenedores. El Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Título, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de la Emisión;
- b. Realizar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el pago del Monto de Interés y Monto de Principal conforme al calendario de pagos establecido en el presente Título;
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del presente Título;
- d. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos, prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones que de que sea titular y que sean relevantes para la realización de sus actividades, conforme al Fideicomiso, a la legislación aplicable y en consideración de los requerimientos del negocio en marcha;
- e. Mediante el sistema "Fiduciario en Línea", el Fiduciario conviene en proporcionar al Fideicomitente, al Comité Técnico, así como al Representante Común, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos;
- f. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de la Circular Única de Emisoras;
- g. Permitir el acceso al Representante Común, al Fideicomitente y a las Instituciones Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las emisiones que de tiempo en tiempo vaya colocando y pueda entregarse conforme a la ley;
- h. Responder civilmente, en su calidad de fiduciaria del Fideicomiso, por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Programa y las emisiones;
- i. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico del Fideicomiso, deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;
- j. Divulgación y Entrega de Información:

- (i) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros de la Emisora al fin de cada trimestre y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a la Circular Única de Emisoras incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.
 - (ii) Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros auditados de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única de Emisoras.
 - (iii) Deberá entregar al Representante Común, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso (a) anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso (b) anterior, respectivamente, un certificado firmado por un Funcionario Responsable indicando el cumplimiento de las obligaciones "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer" establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros.
 - (iv) Deberá informar por escrito al Representante Común, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que un Funcionario Responsable tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que constituya una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente.
 - (v) Deberá entregar al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte de la Emisora, del Fideicomitente, del Administrador, y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciaros o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión.
- k. **Grado y Prelación de Pago (Pari Passu).** Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciaros constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria de la Emisora, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley;
- l. **Limitaciones en la Contratación de Deuda:**

- (i) *Limitaciones respecto de Deuda Total Insoluta.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluta de la Emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de Activos Inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir Activos Inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
- (ii) *Limitaciones respecto de Deuda Garantizada.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de Activos Inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir Activos Inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
- (iii) *Servicio de la Deuda.* No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):
- i. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda

adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;

- ii. los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolvente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y
- iii. en caso de cualquier adquisición o desinversión de la Emisora de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte de la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (1) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (2) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolvente, se realizó en el primer día de dicho periodo.

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante dicho periodo. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias en cualquier momento en que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda.

(iv) Límites a los financiamientos:

- i. El monto total de los pasivos (financiamientos correspondientes a cualquier crédito, préstamo, o certificados bursátiles por virtud de los cuales la Emisora y sus Subsidiarias queden obligados a pagar dichos financiamientos) del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado en términos del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.
- ii. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda de al menos 1.0 (uno punto cero) en términos del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda sea menor a 1.0 (uno punto cero), no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento;
- m. Activos Totales No Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada de la Emisora y sus Subsidiarias;
- n. Existencia:
- (i) Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("Fibra") y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto

favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses de la Emisora.

- (ii) Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las NIIF o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.
 - (iii) Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera de la Emisora;
- o. **Mantenimiento de Propiedades.** Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, la Emisora deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada;
- p. **Seguros.** Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado;
- q. **Consolidación, Fusión o Venta de Activos.** No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes: (i) si la Emisora es la fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones de la Emisora al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, (ii) una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y (iii) la Emisora entregue al Representante Común una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (i) y (ii) anteriores;
- r. **Impuestos.** Pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que la Emisora, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando la Emisora haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes; y

- s. **Limitaciones para realizar operaciones con Personas Relacionadas.** No podrá celebrar operaciones con Personas Relacionadas (según dicho término se define en la LMV), salvo que se cumplan con las disposiciones previstas en el Fideicomiso para la celebración de dichas operaciones.

Las obligaciones a cargo del Fiduciario son todas las consignadas en la presente Clausula.

Las obligaciones de dar, hacer o no hacer frente a los Tenedores por parte del Fideicomitente y del Administrador, se encuentran contenidas a lo largo del presente Título, así mismo, se encuentran referidas en el clausulado del Fideicomiso.

VIGÉSIMA CUARTA. Objeto Social de la Emisora. De conformidad con los estatutos sociales vigentes de la Emisora, el objeto social de la Emisora es el siguiente:

“Objeto Social. La sociedad tiene por objeto:

- (1) *La prestación del servicio de banca y crédito en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito y, en consecuencia, podrá realizar todo tipo de operaciones y prestar todos los servicios bancarios a que se refiere el Artículo Cuarenta y Seis (46) de la Ley de Instituciones de Crédito, en todas sus modalidades, de conformidad con las disposiciones legales y administrativas aplicables, y con apego a las sanas prácticas y a los usos bancarios, financieros y mercantiles.*
- (2) *Adquirir, enajenar, poseer, tomar en arrendamiento, usufructuar y, en general, utilizar y administrar bajo cualquier título, toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles, que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social y el cumplimiento de sus fines.*
- (3) *Actuar de manera conjunta frente al público y ofrecer servicios complementarios con las otras entidades que en su caso formen parte del grupo financiero controlado por Grupo Financiero Actinver, S.A. de C.V., y ostentarse como sociedad integrante del grupo financiero controlado por Grupo Financiero Actinver, S.A. de C.V.*
- (4) *Poseer, adquirir, utilizar, registrar o actuar como licenciataria o franquiciataria de cualquier derecho de propiedad intelectual que haga referencia directa o indirectamente a su pertenencia al grupo financiero controlado por Grupo Financiero Actinver, S.A. de C.V.*
- (5) *Con observancia de las disposiciones legales aplicables, llevar a cabo las operaciones propias de su objeto en las oficinas y sucursales de atención al público de las otras entidades del grupo financiero que controla Grupo Financiero Actinver, S.A. de C.V., y ofrecer, en sus propias oficinas y como servicios complementarios, los que éstas brinden conforme su objeto social.*
- (6) *Realizar cualquier otra actividad que pueda llevar a cabo de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito, las demás leyes financieras y mercantiles y las disposiciones que al efecto dicten la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y, en general, la legislación aplicable; en el entendido de que la Sociedad no podrá realizar las actividades prohibidas a las instituciones de crédito a que se refiere el Artículo Ciento Seis (106) de la Ley de Instituciones de Crédito.*

- (7) *Realizar todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para el desempeño de sus actividades, la consecución de sus objetivos y la realización de su objeto social."*

VIGÉSIMA QUINTA. Obligaciones Fiscales.

(i) **Personas físicas y personas morales residentes en México:** La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se fundamenta en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2023, es decir, a la tasa del 0.15% (cero punto quince por ciento) anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses;

(ii) **Personas exentas residentes en México:** Dentro de las disposiciones fiscales se establecen algunas exenciones para la retención del Impuesto Sobre la Renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc.;

(iii) **Para personas físicas y morales residentes en el extranjero:** Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y

(iv) **Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero:** Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles Fiduciarios.

VIGÉSIMA SEXTA. Preferencia de Pago. Conforme a la sección 23.3 fracción (iv) del Fideicomiso, previo a la distribución del remanente entre los tenedores de los CBFIs, se pagarán todas las obligaciones pendientes del Fiduciario por virtud del Fideicomiso, dentro de las que se incluyen los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el presente Título.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. Renuncia de Derechos. La demora u omisión por los Tenedores en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en este Título o en la Legislación Aplicable, en ningún caso se interpretará como una renuncia a los mismos. Igualmente, el ejercicio singular o parcial por los Tenedores de cualquier derecho o recurso derivado de este Título no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro de cualquier otro derecho o recurso.

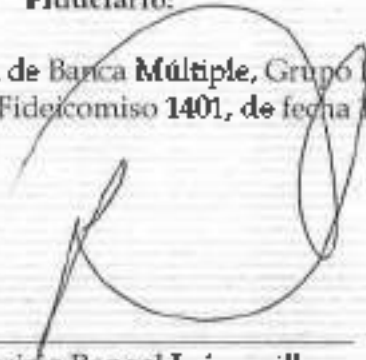
VIGÉSIMA OCTAVA. Modificaciones. La Emisora únicamente podrá modificar los términos y condiciones de este Título, con la autorización previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores.

VIGÉSIMA NOVENA. Jurisdicción. Para la interpretación y cumplimiento del presente Título, las partes que lo suscriben, se someten a la jurisdicción de las leyes y de los tribunales competentes en la Ciudad de México, para resolver cualquier controversia relacionada con el presente Título, Asamblea de Tenedores y/o cualquier documento relacionado con los Certificados Bursátiles Fiduciarios, renunciando desde ahora a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros.

[siguen hojas de firmas]

Fiduciario:

**Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 1401, de fecha 10 de enero de 2011.**



Por: **Mauricio Rangel Laisequilla**
Delegado Fiduciario

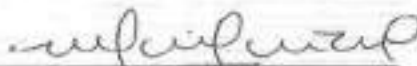


Por: **Edgar Israel Valdez Ortiz**
Delegado Fiduciario

Las firmas que anteceden corresponden al Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra FUNO 23-2L emitido por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 1401, de fecha 10 de enero de 2011.

Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple



**Por: Mónica Jiménez Labora Sarabia
Apoderado**



**Por: Rodolfo Isaias Osuna Escobedo
Apoderado**

LOS APODERADOS DEL REPRESENTANTE COMÚN CUENTAN CON LAS FACULTADES GENERALES PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PARA SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO.

POR VIRTUD DE LAS PRESENTES FIRMAS SE HACE CONSTAR LA ACEPTACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS PRESENTES CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS EMITIDOS POR EL FIDUCIARIO EMISOR, TÍTULOS DE CRÉDITO AL PORTADOR, ASÍ COMO DE LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES QUE AQUÍ SE LES CONFIEREN.

Las firmas que anteceden corresponden al Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra FUNO 23-2L emitido por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso 1401, de fecha 10 de enero de 2011.

Anexo 2

Dictámenes de Calidad Crediticia otorgados por las Agencias Calificadoras

Lic. Fernando Álvarez Toca
Vicepresidente de Finanzas
F1 Management S.C.
Administrador del Fideicomiso F/1401
Antonio Dovalí Jaime 70 Torre B Piso 11
Col. Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón
Ciudad de México, México, 01219

27 de febrero de 2023

Estimado Lic. Álvarez,

Re: Asignación de Calificación a la Segunda Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo con clave de Pizarra FUNO 23-2L

Fitch (ver definición abajo) asigna la siguiente calificación:

- Calificación en Escala Nacional de 'AAA(mex)' correspondiente a la Segunda Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBF) de largo plazo con clave de pizarra FUNO 23-2L, que en conjunto con el monto correspondiente a la Primera Emisión con clave de pizarra FUNO 23L, en la modalidad de vasos comunicantes, será por un monto de hasta por MXN 10,000,000,000.00 (Diez Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), a un plazo de hasta 1,456 días (mil ochocientos veinte días), equivalentes a aproximadamente 4 años, a tasa variable, en pesos, de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso 1401, (Fideicomiso Fibra UNO), a efectuarse al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios No Amortizables y de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo con carácter revolvente, que en su caso sea autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) por un monto de hasta MXN 60,000,000,000.00 (sesenta mil millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en Dólares moneda de curso legal en Estados Unidos de América (Dólares) o Unidades de Inversión (UDIs) y con una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de autorización de la CNBV.

La definición de la Calificación en Escala Nacional es la siguiente:

'AAA(mex)': Las calificaciones nacionales **'AAA'** indican la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional para ese país. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país.

El monto indicado en la presente Carta Calificación y el señalado en nuestra Carta Calificación correspondiente a la Primera Emisión de CBF con clave de pizarra FUNO 23L de fecha 27 de

febrero de 2023 no podrán exceder en conjunto al momento de las disposiciones de \$10,000,000,000.00 (Diez Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.).

Los fundamentos de esta acción de calificación se describen en el anexo que constituye parte integral de esta carta calificación.

Las metodologías aplicadas para la determinación de la Calificación en Escala Nacional son:

- Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (29 de diciembre de 2022)
- Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (22 de diciembre de 2020)

Todas las metodologías y criterios de calificación pueden ser encontrados en las siguientes páginas: www.fitchratings.com y www.fitchratings.com

Al asignar y dar seguimiento a sus calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y colocadores, así como de otras fuentes que Fitch considera fidedignas. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la cual se basa, de acuerdo con su metodología de calificación, y obtiene una verificación razonable de dicha información por parte de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes se encuentren disponibles para un determinado título valor o en una jurisdicción determinada.

La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance que obtenga de la verificación de un tercero variará dependiendo de la naturaleza del título valor calificado y su emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en la cual el título valor calificado es ofertado y vendido y/o la ubicación del emisor, la disponibilidad y naturaleza de información pública relevante, el acceso a la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros, tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordados, valuaciones, informes actuariales, informes técnicos, opiniones legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competente por parte de terceros con respecto al título valor específico o en la jurisdicción en particular del emisor, y una variedad de otros factores.

Los usuarios de las calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación factual exhaustiva, ni la verificación por parte de terceros, pueden asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación sea exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la veracidad de la información que proporcionan a Fitch y al mercado a través de los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros, y abogados con respecto a las cuestiones legales y fiscales. Asimismo, las calificaciones son inherentemente prospectivas y consideran supuestos y predicciones sobre acontecimientos futuros que, por su naturaleza, no se pueden comprobar como hechos. Por consiguiente, a pesar de la verificación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no fueron previstas en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.


Fitch busca mejorar continuamente sus criterios y metodologías de calificación y, de manera periódica, actualiza las descripciones de estos aspectos en su sitio web para los títulos valores de un tipo específico. Los criterios y metodologías utilizados para determinar una acción de calificación son aquellos en vigor en el momento en que se tomó la acción de calificación; para las calificaciones públicas, es la fecha en que se emitió el comentario de acción de calificación.

Cada comentario de acción de calificación incluye información acerca de los criterios y la metodología utilizados para establecer la calificación indicada, lo cual puede variar respecto a los criterios y metodologías generales para el tipo de títulos valores publicados en el sitio web en un momento determinado. Por esta razón, siempre se debe consultar cuál es el comentario de acción de calificación aplicable para reflejar la información de la manera más precisa con base en la calificación pública que corresponda.

Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia directa o indirecta, para usted o cualquier otra persona, para comprar, vender, realizar o mantener cualquier inversión, préstamo o título valor, o para llevar a cabo cualquier estrategia de inversión respecto de cualquier inversión, préstamo, título valor o cualquier emisor. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier inversión, préstamo o título valor para un inversionista en particular (incluyendo sin limitar, cualquier tratamiento normativo y/o contable), o la naturaleza de la exención fiscal o impositiva de los pagos efectuados con respecto a cualquier inversión, préstamo o título valor. Fitch no es su asesor ni tampoco le está proveyendo a usted, ni a ninguna otra persona, asesoría financiera o legal, servicios de auditoría, contables, de estimación, de valuación o actuariales. Una calificación no debe ser vista como una sustitución de dicho tipo de asesoría o servicios.

Las calificaciones se basan en los criterios y metodologías que Fitch evalúa y actualiza de forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son el producto del trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo o grupo de individuos es el único responsable por la calificación. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones ahí expresadas. Los individuos son nombrados para fines de contacto solamente.

La asignación de una calificación por parte de Fitch no constituye su autorización para usar su nombre como experto en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de valores de Estados Unidos u Reino Unido, u otras leyes importantes. Fitch no autoriza la inclusión de sus calificaciones en ningún documento de oferta en ninguna instancia en donde las leyes de valores de Estados Unidos o Gran Bretaña, u otras leyes importantes requieran dicha autorización. Fitch no autoriza la inclusión de cualquier carta escrita comunicando su acción de calificación en ningún documento de oferta salvo que dicha inclusión venga requerida por una ley o reglamento aplicable en la jurisdicción donde fue adoptada la acción de calificación. Usted entiende que Fitch no ha dado su autorización para, y no autorizará a, ser nombrado como un "experto" en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes, incluyendo, pero no limitado a, la Sección 7 de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos. Fitch no es un "suscriptor" o "vendedor" conforme a estos términos definidos bajo las leyes del mercado u otras directrices normativas, reglas o recomendaciones, incluyendo sin limitación las Secciones 11 y 12(a)(2) de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos, ni ha llevado a cabo las funciones o tareas asociadas con un "suscriptor" o "vendedor" bajo este acuerdo.

 Las calificaciones pueden ser incrementadas, disminuidas, retiradas o colocadas en Observación debido a cambios en, o adiciones en relación con, la precisión o inadecuación de información o por cualquier otro motivo que Fitch considere suficiente.

Ninguna parte de esta carta tiene como intención o debe ser interpretada como la creación de una relación fiduciaria entre Fitch y usted o entre nosotros y cualquier usuario de las calificaciones.

En esta carta, "**Fitch**" significa Fitch México, S.A. de C.V. y cualquier sucesor en interés de dicha entidad.

Las calificaciones públicas serán válidas y efectivas solo con la publicación de las calificaciones en el sitio web de Fitch.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de Fitch.

Nos complace haber tenido la oportunidad de poder servirle. Si podemos ayudarlo en otra forma, por favor, comuníquese con nosotros al +52-81-4161-7000

Atentamente,
Fitch México S.A. de C.V.



Alberto Moreno Arnáiz
Director Sénior

Anexo 1- Fundamentos de la Calificación

La calificación asignada a la propuesta emisión de certificados bursátiles fiduciarios FUNO 23-2L se fundamenta en lo siguiente:

Las calificaciones de FUNO reflejan la posición de mercado de la compañía como la Fibra más grande y diversificada de México con tasas de ocupación adecuadas, una base de arrendatarios diversificada combinada con una proporción alta de activos libres de gravámenes y flexibilidad financiera amplia.

Las calificaciones actuales de Fibra Uno son las siguientes:

--Escala Nacional de Largo Plazo de 'AAA(mex)', Perspectiva Estable;

--Escala Internacional en Moneda Extranjera y Local de 'BBB-', Perspectiva Estable;

La Perspectiva Estable refleja las expectativas de Fitch de que FUNO continuará aprovechando la solidez del mercado inmobiliario en México, al incrementar su portafolio de propiedades de manera gradual con un enfoque en mantener el apalancamiento neto inferior a 7.0x en el mediano plazo.

El monto de los recursos obtenidos en las emisiones de CBF FUNO 23L y FUNO 23-2L se utilizarán en su totalidad para refinanciar sus pasivos de corto y largo plazo.

FACTORES CLAVE DE LA CALIFICACIÓN

Estructura de Capital Débil: Fitch espera que el apalancamiento neto de FUNO sea alrededor de 7.0x en 2023 desde cerca de 7.4x en 2022. La relación de deuda neta a valor de activos (LTV; net loan-to-value) de la compañía fue de 42% al 30 de junio de 2022. El deterioro de los índices de apalancamiento neto durante 2019 a 2022 refleja la ejecución de la estrategia agresiva de crecimiento inorgánico mediante adquisiciones y desarrollos nuevos, así como su política de distribuciones altas en relación con su generación de flujo de efectivo. Los activos libres de gravamen de FUNO sobre la deuda no garantizada era débil en 2.3x al cierre de 2022 y se espera que se mantenga en niveles similares para 2023; mientras que 3.0x es un índice más alineado para una categoría 'BBB'.

Estrategia de Crecimiento Respalda Calificaciones: Fitch espera que FUNO continúe aprovechando el impulso fuerte en la relocalización cercana (*nearshoring*) industrial en México, esto a través de adquisiciones o desarrollos nuevos de manera más gradual, al mantener el apalancamiento neto por debajo de 7.0x en el mediano plazo. Una estrategia agresiva de crecimiento podría seguir presionando su estructura de capital y prolongaría cualquier estrategia de gestión de pasivos, lo que podría presionar las calificaciones. De 2017 a 2022, FUNO ha aumentado su portafolio de 7.8 millones de metros cuadrados (m²) a 11.0 millones de m², lo que representa un crecimiento de 42%. Durante el mismo período, la deuda pasó de MXN68 mil millones a más de MXN139 mil millones, lo que representa un crecimiento de 105%.



Fundamentos de Mercado Adecuados: El *nearshoring* es una oportunidad importante de crecimiento para México, dadas las tensiones crecientes entre Estados Unidos y China, y la búsqueda de cadenas de suministro más resilientes y eficientes. Fitch revisó la perspectiva de

crecimiento de México a 1.4% en 2023 desde 1.9% previamente, por debajo de las expectativas anteriores de 2.5% para 2022. La desaceleración refleja principalmente los desafíos de una recesión esperada en Estados Unidos durante 2023. La recuperación en algunos sectores tras el impacto de la pandemia de coronavirus, la mejora en los procesos de la cadena de suministro y las perspectivas positivas del *nearshoring*, mitigan un menor crecimiento.

A pesar del riesgo de una recesión en Estados Unidos, Fitch espera que el segmento industrial siga en crecimiento a largo plazo, impulsado por el mercado de exportación debido a la ubicación estratégica de México y al costo menor de mano de obra comparado con otros mercados manufactureros. Las naves industriales se concentran en industrias como logística, manufactura y comercio electrónico. El precio promedio en los mercados mexicanos principales incrementó 15% a USD5.2 por m² por mes en junio de 2022, comparado con el cierre de 2019. El ritmo de crecimiento también se ve limitado por el aumento de los costos de construcción, la falta de disponibilidad de tierra en los mercados fronterizos y el retraso en la obtención de licencias de construcción y permisos de distribución de electricidad.

Operador de Bienes Raíces más Grande de Latinoamérica: FUNO es el operador inmobiliario más grande y diversificado de Latinoamérica, por ello, tiene una generación de flujo de efectivo constante y un riesgo bajo por sectores, regiones e inquilinos particulares. Al 4T22, el portafolio de bienes inmuebles de FUNO incluía 623 unidades de operación divididas en 146 comerciales, 180 industriales, 90 de oficinas y el resto en otras operaciones.

A la misma fecha, la ocupación consolidada de la compañía fue de 93.7% (la ocupación más baja es de 76.8% para el segmento de oficinas), con un área bruta rentable (ABR) cercana a 11 millones de m², ubicados a lo largo del país. Los 10 inquilinos principales de FUNO representaron alrededor de 25% del ingreso anual, lo que limita la concentración del flujo de efectivo.

Generación de Flujo de Caja en Mejora Gradual: Para 2024, Fitch espera que el EBITDA de FUNO crezca alrededor de MXN20 mil millones (2022: MXN17.9 mil millones). El crecimiento en EBITDA se apoyaría por el aumento en el ABR consolidado, incremento en precios y mejoras en las tasas de ocupación. El caso base de Fitch considera que el ABR crecerá a 11.2 millones de m² para 2024 mientras se beneficia de rentas por alquiler más altas en las ciudades fronterizas y la región central de México. Fitch estima que la tasa de ocupación esté en el rango de 93% a 95% durante los próximos años.

La estrategia de la empresa se centra en mantener precios de alquiler por m² competitivos para respaldar la ocupación y las renovaciones a lo largo de los ciclos económicos. Las características de las propiedades de FUNO incluyen una duración promedio de arrendamiento de un período de cuatro a seis años y con tasas de renovación consistentemente de alrededor de 90% durante los últimos años. Las calificaciones de FUNO también incorporan los vencimientos de arrendamiento escalonados, con un vencimiento de no más de 16.4% de su ABR (2024) en cualquier año determinado en los próximos cuatro años.

Riesgo de Tipo de Cambio Mitigado: Al 31 de diciembre de 2022, alrededor de 47 % (incluye coberturas) de la deuda total de MXN139 mil millones, estaba denominada en dólares estadounidenses. A la misma fecha, aproximadamente 64% del EBITDA estaba en moneda local. FUNO mantiene una cobertura natural con una proporción objetivo de ingresos denominados en dólares estadounidenses a gastos por intereses en dólares estadounidenses de entre 1.0x y 1.5x.

La empresa cuenta con emisiones de bonos denominados en dólares estadounidenses y contrató coberturas de tipos de cambio por USD1,000 millones, de los cuales USD650 millones cubren solo capital y USD350 millones cubren capital e intereses. Fitch estima que una depreciación de 10% del peso mexicano durante 12 meses debería aumentar el índice de apalancamiento neto en aproximadamente 0.1x.

SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

Acciones positivas en la escala nacional de la calificación FUNO no son posibles, ya que se ubica en el nivel más alto de la escala. Su calificación en escala internacional podría beneficiarse por una combinación de:

--un apalancamiento neto sostenido inferior a 6.0x;

--cobertura de activos libres de garantía de la deuda no garantizada por encima de 3.0x;

--cobertura de EBITDA sobre gastos de intereses pagados por arriba de 2.5x de manera sostenida;

--LTV inferior a 40% de manera sostenida;

--mantener liquidez sólida.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja

--una relación de pago de dividendos a flujo generado por las operaciones (FFO; *funds from operations*) que excede constantemente 100%;

--un apalancamiento neto superior a 7.0x de manera sostenida;

--la cobertura de EBITDA sobre gastos de intereses pagados se mantenga por debajo de 2.0x de manera sostenida;

--LTV superior a 50% de manera sostenida;

--cobertura de activos no gravados a deuda no garantizada consistentemente por debajo de 2.0x.

DERIVACION DE LAS CALIFICACIONES

Las calificaciones reflejan la posición sólida de FUNO en el mercado como la Fibra más grande de México. Las calificaciones tienen en cuenta el portafolio amplio y bien diversificado de propiedades e inquilinos, tasas altas de ocupación, y la flexibilidad financiera gracias al buen acceso a los mercados de deuda y acciones, disponibilidad de líneas de crédito comprometidas no garantizadas y un conjunto importante de activos no gravados.

Al 4T22, el portafolio de FUNO incluía 623 unidades operativas con cerca de 11 millones de m2 de ABR. Ningún otro par regional presenta grados similares de escala y diversificación. A la misma fecha, Banamex Fibra Danhos, Fideicomiso 17416-3 (Fibra Danhos) [AAA(mex) Perspectiva Estable] contaba con 15 propiedades en operación y un ABR de 984.1 mil m2 (segmento comercial: 68%, oficinas: 29% y hoteles: 3%). Inmuebles Carso, S.A. de C.V. (Incarso o Inmuebles Carso) [AA+(mex) Perspectiva Estable] contaba con alrededor de 2.8 millones m2 de ABR (centros comerciales: 51%, centros educativos: 19%, oficinas: 13%, centros de salud: 6% y otros inmuebles: 11%).

En el mediano plazo, el margen EBITDA proyectado para FUNO dentro del caso base de proyecciones de Fitch es de alrededor de 75%, superior al 64% a 65% proyectado para Fibra Danhos y superior al 60% a 62% para Incarso. Fitch proyecta que Fibra Danhos e Incarso mantendrán un apalancamiento total (deuda total a EBITDA) en o por debajo de las 2.0x en el mediano y largo plazo, inferior al de FUNO, así como una base amplia de activos no gravados.

SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos clave de Fitch dentro de su caso base de calificación para el emisor incluyen:

- ABR consolidado creciendo a 11.2 millones de m2 para 2024;
- precio de renta promedio para las propiedades industriales MXN102 a MXN113 por m2 por mes hasta 2024;
- precio de renta promedio para las propiedades comerciales de MXN285 a MXN310 por m2 por mes hasta 2024;
- precio de renta promedio para las propiedades de oficinas de MXN290 a MXN295 por m2 por mes durante hasta 2024;
- niveles de ocupación en el rango de 93% a 95% durante 2022 a 2024;
- márgenes EBITDA de alrededor de 75% en 2022 a 2024;
- capex de desarrollo promedio anual de MXN8 mil millones hasta 2024;
- distribución de dividendos promedio anual de MXN6.9 mil millones hasta 2024;
- adquisición del portafolio Hércules de propiedades industriales por MXN656 millones en 2022.

LIQUIDEZ

Liquidez Sólida Agrega Flexibilidad Financiera: La liquidez de FUNO es sólida y está respaldada por su generación fuerte de flujo de efectivo, efectivo disponible adecuado, niveles significativos de activos no gravados, acceso a mercados internacionales y locales, y un calendario de deuda manejable. Además, la compañía cuenta con una línea de crédito revolvente comprometida por MXN13.5 mil millones y USD410 millones.

FUNO tenía efectivo y equivalentes por MXN6.4 mil millones y deuda de corto plazo por MXN23.0 mil millones al 4T22. El EBITDA total sobre interés neto pagado de FUNO se estima superior a 2.0x durante 2023 a 2024. El índice de cobertura de activos no gravados de FUNO a deuda no garantizada neta era 2.3x al 30 de junio de 2022, con 90% de sus activos libre de gravamen. Fitch estima que la estructura de deuda de FUNO sea relativamente estable, con una deuda no garantizada que representa aproximadamente 90% de la deuda total en el futuro previsible.

La información financiera de la compañía considerada en esta Carta Calificación de fecha de 27 de febrero de 2022 incluye hasta el 31 de diciembre de 2022.

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por Fideicomiso Fibra Uno (FUNO) y/u obtenida de fuentes de información pública, incluyendo los estados financieros, presentaciones del emisor, entre otros. El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes de información externas, tales como análisis sectoriales y regulatorios para el emisor o la industria.





Credit
Rating
Agency

FUNO 23L / FUNO 23-2L

Fibra Uno
Fideicomiso F/1401

A NRSRO Rating*

CDMX a 9 de febrero de 2023

Fernando Álvarez Toca
Vicepresidente de Finanzas
F1 Management, S.C.
Antonio Dóval Jalme 70,
Samara, Torre B, Santa Fe,
Ciudad de México, C.P.01210

En atención a su solicitud, me permito informarle que con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) ha procedido a determinar la calificación de HR AAA para las emisiones FUNO 23L y FUNO 23-2L.

La calificación asignada de HR AAA significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.

La asignación de la calificación de las emisiones de Fibra Uno (FUNO y/o el Fideicomiso) responde a la calificación corporativa del Fideicomiso (HR AAA) realizada el 25 de abril de 2022, la cual se fundamenta en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) de P\$21,913 millones (m) observada en los UDM al 3T22 (+48.6% vs. P\$14,748m en los UDM al 3T21 y +5.1% vs. P\$20,854m en nuestro escenario base). Por su parte, el FLE resulta del crecimiento en EBITDA, así como a la recuperación de impuestos a favor. Al cierre del 3T22 la Superficie Bruta Arrendable (SBA) mostró un crecimiento de 3.8% en comparación con el 3T21 debido a la compra de la última fase del desarrollo Tepazpark ("La Teja"), además de la incorporación de la fase uno del centro comercial Mitikah y la incorporación de Cuatpark III en el portafolio Individuales Hércules. Con relación a la deuda, es importante señalar que FUNO llevó a cabo la colocación de bonos sustentables por P\$8,100m en el cuarto trimestre de 2021 (4T21), cuyos recursos fueron utilizados para prepagar la emisión FUNO 17-2 por el mismo monto. Para el periodo proyectado esperamos una recuperación progresiva en los niveles de ocupación del segmento comercial y de oficinas, así como un crecimiento moderado en el margen EBITDA. Lo anterior apoyará en la generación de FLE, lo que, en conjunto con la estructura de deuda de largo plazo y la capacidad de refinanciamiento de la Empresa, resultará en una razón de cobertura de deuda (DSCR) promedio de 1.8 veces (x).

Las emisiones FUNO 23L y FUNO 23-2L, las cuales están vinculadas a la sostenibilidad, se realizarán al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CEBURS) con Carácter Revolvente por un monto de hasta P\$60,000m o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs) o dólares americanos, cuya vigencia será de cinco años a partir de su autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). A continuación, se detallan las principales características de las emisiones bursátiles FUNO 23L y FUNO 23-2L:

Página 11

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (x) de la sección 3(a)(6)(2)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.

Twitter: @HRRATINGS



**Credit
Rating
Agency**

FUNO 23L / FUNO 23-2L

**Fibra Uno
Fideicomiso F/1401**

A NRSRO Rating*

Cada par de los Fondos de los Fideicomisos F/1401	
Emisor	Fideicomiso F/1401 de Banco Actinver S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fideicitarios.
Clave de Pizarra	FUNO 23L FUNO 23-2L
Monto de las Emisiones	Hasta P\$10,000 millones (m) de pesos cada una, con un monto máximo de hasta P\$10,000m en su conjunto.
Monto del Programa	Hasta P\$60,000 millones (m) o su equivalente en UDI's o dólares americanos.
Vigencia del Programa	Cinco años contados a partir de su autorización por parte de la CNBV.
Plazo de la Emisión	Hasta 3,640 días contados a partir de la Fecha de Emisión, equivalente a aproximadamente 10 años. Hasta 1,456 días contados a partir de la Fecha de Emisión, equivalente a aproximadamente cuatro años.
Garantía	Los Certificados Bursátiles son quitados y, por lo tanto, no cuentan con garantía específica alguna.
Destino de los Fondos	Amortización anticipada de deuda bursátil (Emisión FUNO 18) y el remanente será utilizado para la amortización de deuda bancaria.
Tasa de la Emisión	Tasa fija por pagar el día de la colocación. Tasa variable TIE + una sobretasa por emitir el día de la colocación.
Amortización	La amortización de los Certificados Bursátiles Fideicitarios se hará a su valor nominal o Valor Nominal Anualizado, según corresponda, mediante transferencia electrónica de fondos, conforme a lo establecido en la sección "II. Características de la Oferta" del Suplemento Informativo.
Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad o SPTs	I Llegar a 16.4% del total de Áreas Brutas Rentables (ABR) certificado para 2026 II Llegar a 37.7% del total de ABR certificado para 2026
Representante Común	CBanco S.A. Institución de Banca Múltiple

Fuente: HR Ratings con base en el Prospecto del Programa.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Ingresos.** Durante los UDM al 3T22, FUNO alcanzó P\$23,487m (+10.6% vs. P\$21,242m en los UDM al 3T21 y +2.3% vs. P\$22,958m en nuestro escenario base). Este aumento fue resultado del crecimiento en la SBA, el incremento en rentas tanto en contratos vigentes como en negociaciones, la generación de Ingresos de proyectos que se encontraban en desarrollo, así como la apreciación del tipo de cambio y su impacto en las rentas denominadas en dólares.
- **Generación de FLE.** La Empresa generó P\$21,913m en los UDM al 3T22 (+48.6% vs. P\$14,748m en los UDM al 3T21 y +5.1% vs. P\$20,854m en nuestro escenario base). Lo anterior fue resultado del crecimiento en el EBITDA y un mejor desempeño en capital de trabajo, principalmente por el financiamiento de sus gastos operativos con sus acreedores diversos y la recuperación de impuestos a favor.
- **Deuda.** Al cierre de 3T22, FUNO alcanzó una deuda total de P\$141,087m (+7.5% vs. P\$131,194m al 3T21 y +1.2% vs. P\$139,356m en nuestro escenario base). El crecimiento anterior obedece a que la Empresa realizó la disposición de recursos para financiar proyectos en desarrollo (Mitikah, Tepozpark y Galerías Valle Oriente). Es importante mencionar que, al cierre del 3T22, únicamente el 10.5% de los inmuebles están gravados, lo que le da a la Empresa flexibilidad y acceso a financiamiento en caso de requerirlo.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Ingresos.** Dentro de nuestro escenario base, contemplamos una tasa media de crecimiento (TMAC) 2021-2027 de 4.9% en los ingresos. Esto será resultado del crecimiento en la SBA y la recuperación en la ocupación promedio de los segmentos comercial y de oficinas. Con relación al precio promedio por m² contemplamos crecimientos con base en la inflación estimada por HR Ratings.
- **Generación de FLE.** Como parte del crecimiento de los ingresos operativos, así como un crecimiento moderado en la generación de EBITDA, estimamos que el FLE muestre una TMAC 2021-2027 de 2.7%. A partir de 2024 consideramos que la Empresa muestre mayores requerimientos de capital de trabajo, sin embargo, el EBITDA permitirá mitigar los mismos.
- **Endeudamiento.** Proyectamos que la Empresa presentará una deuda total de P\$144,419m en 2027 (vs. P\$138,026m en 2021). Contemplamos que la Empresa realizará la colocación de las emisiones FUNO 23L y FUNO 23-2L para la amortización anticipada de la emisión FUNO 18 y para la amortización de sus créditos bancarios vigentes. Asimismo, incorporamos el beneficio por la línea de crédito comprometida.

H30 2 de 11

*HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de certificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e institucionales financieros, de acuerdo con la cláusula (v) de la sección 3(a)(2)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.

Twitter: @HRRATINGS

Factores adicionales considerados

- **Posición de Mercado.** FUNO es considerada la FIBRA más grande en América Latina con un portafolio de 612 propiedades y una SBA de 11 211,420 m² al cierre del 3T22. La SBA se encuentra distribuida de la siguiente manera: Industrial (55.8%), Comercial (26.6%), Oficinas (10.2%) y Otros (7.4%).
- **Factores ESG.** Se incorporó dentro de la calificación, la fortaleza que mantiene FUNO con relación a sus factores ambientales, sociales y de gobernanza, en donde destaca su certificación como EDGE Champion, otorgado por la Corporación Financiera Internacional (IFI, por sus siglas en inglés).
- **Línea de Crédito Comprometida.** FUNO cuenta con una línea de crédito revolvente comprometida con once bancos, de dos tramos, uno por P\$13,500m y otro por US\$410m. Esta línea de crédito se considera una fortaleza para el cumplimiento del servicio de deuda. Al cierre del 3T22 se encuentra disponible al 100% y tiene vencimiento en el año 2024, con la posibilidad de extenderse un periodo adicional de 24 meses o hasta dos periodos adicionales cada uno de 12 meses.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Decremento en DSCR.** En caso de que la Empresa presente una menor generación de FLE o un incremento en el servicio de la deuda, lo cual derive en una métrica DSCR promedio por debajo de 1.6x a lo largo del periodo de proyección y de manera sostenida, esto podría generar una baja de la calificación.

No omito manifestarle que la calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y pueda estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings y 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".

Sin otro en particular, quedo a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto.

Atentamente,



Heinz Cederborg Gutiérrez
Director de Corporativos / ABS
HR Ratings

Anexo - Escenario Base

Nota: Proyecciones realizadas en la última revisión de FUNO el 25 de abril de 2022, con la actualización de los anexos hasta el 3T22.

FUNO (Base) Balance en Pesos Nominales (millones)	Alcance										
	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	3T21	3T22
ACTIVOS TOTALES	282,114	308,054	318,922	320,228	320,042	323,490	328,451	324,376	328,128	309,242	327,618
Activo Circulante	18,884	15,238	14,002	17,536	15,841	18,631	19,422	17,171	20,729	11,110	13,285
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3,043	7,747	6,740	9,921	7,044	8,324	10,525	8,280	11,507	3,502	4,879
Inversiones Temporales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas por Cobrar	2,872	3,156	4,125	4,328	4,555	4,618	5,036	5,278	5,523	4,422	5,511
Impuestos por Recuperar	4,128	3,294	1,195	1,217	1,259	1,314	1,382	1,416	1,469	1,084	883
Pagos Anticipados	1,442	4,030	1,989	2,070	2,154	2,175	2,194	2,217	2,239	1,622	2,022
Activos no Circulantes	270,630	292,816	302,614	302,692	305,801	306,148	307,029	307,205	307,399	298,132	314,215
Inversiones en Asociadas ¹	7,857	9,511	9,957	9,957	9,957	9,957	9,957	9,957	9,957	9,888	10,175
Propiedades de Inversión	259,485	278,250	288,472	287,901	289,838	281,491	291,491	281,481	281,491	282,077	288,778
Activos Intangibles	1,402	1,325	1,222	1,222	1,222	1,222	1,222	1,222	1,222	1,248	1,148
Otros Activos LP	2,385	3,728	4,989	4,512	4,183	4,188	4,352	4,535	4,719	4,408	4,118
Otros Cuentas por Cobrar	1,262	1,527	1,592	1,925	1,507	1,588	1,632	1,688	1,767	1,527	1,562
Pagos Anticipados e Incl. Financieros Derivados	823	2,202	3,467	2,885	2,878	2,820	2,728	2,837	2,952	3,381	2,654
PASIVOS TOTALES	115,289	134,859	145,882	158,084	148,959	154,831	157,013	154,836	157,285	140,474	152,371
Pasivo Circulante	7,699	8,842	10,758	22,288	24,744	20,288	18,389	17,747	22,545	8,278	24,280
Pasivo con Costo	2,085	2,903	4,463	15,861	17,824	15,000	30,770	9,704	14,217	189	17,301
Pasivos Acumulados ²	3,822	4,218	4,819	1,060	3,312	3,578	5,857	6,150	6,467	4,851	5,188
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	251	275	147	148	149	151	152	153	154	375	402
Otros de Costo	1,582	1,288	1,327	1,389	1,455	1,530	1,605	1,679	1,758	1,881	1,358
Depositos en Garantía	145	189	250	280	271	287	260	305	318	0	250
Otros Cuentas por Pagar CP	1,028	783	720	755	793	834	876	918	961	733	784
Rentas Cobradas por Anticipo de CP	389	336	357	375	384	414	435	456	477	348	324
Pasivos no Circulantes	107,511	125,917	134,898	137,825	125,215	133,786	138,620	137,090	134,701	134,196	128,114
Pasivo con Costo	104,984	122,727	131,563	124,284	121,508	129,889	114,529	132,786	130,202	131,023	123,788
Otros Pasivos no Circulantes	2,518	3,270	3,350	3,330	3,707	3,885	4,091	4,292	4,499	3,173	4,358
Depositos en Garantía	1,018	1,104	1,098	1,150	1,207	1,270	1,324	1,388	1,463	1,400	1,211
Otros Cuentas por Pagar LP	990	1,717	1,702	1,787	1,878	1,973	2,068	2,172	2,280	1,283	2,538
Rentas Cobradas por Anticipo de LP	509	449	588	594	623	658	689	722	755	508	609
CAPITAL CONTABLE	166,905	173,106	178,940	178,143	170,053	168,458	168,144	169,540	170,443	168,768	175,138
Mediofondo	4,042	4,882	5,140	5,720	5,182	6,541	7,130	7,898	8,353	5,872	5,974
Capital Contribuido, Ut. Acum. & Otros	3,882	3,477	4,299	3,310	5,720	6,182	6,641	7,130	7,698	4,942	5,710
Utilidad del Ejercicio	150	985	350	410	472	842	489	566	657	130	281
Mayoritario	162,883	168,523	185,820	168,423	163,982	162,819	162,911	161,844	162,490	163,896	168,188
Aportaciones de los Fideicomisarios	109,835	105,184	105,408	105,408	105,408	105,408	105,408	105,408	105,408	105,551	105,826
Resultados Acumulados	34,953	45,375	56,563	54,230	52,853	52,174	50,900	49,840	49,420	57,633	52,435
Utilidad del Ejercicio	18,000	12,974	3,660	4,785	5,561	5,238	5,703	6,596	7,862	512	11,107
Deuda Total	187,059	125,558	135,028	138,956	138,333	142,877	143,305	142,561	144,419	131,194	144,087
Deuda Neta	184,016	117,783	129,287	138,035	132,289	134,553	134,777	134,393	132,912	127,682	136,208
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	37.9%	40.7%	43.0%	43.7%	43.5%	44.2%	44.8%	43.9%	44.0%	42.4%	43.9%

1. La HR Ratings proyecta un cambio en el método de depreciación de los activos de Fideicomiso y cambio en el método de depreciación por Tasa de

Interés de Depreciación (TD) por IFRS.

2. Aplicable a partir del 1T22.



Credit
Rating
Agency

FUNO 23L / FUNO 23-2L

Fibra Uno
Fideicomiso F/1401

A NRSRO Rating*

FUNO (Bisel) Estado de Resultados en Pesos Mexicanos (millones)

	Años Calendario									Acumulado	
	2021*	2021*	2022*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2T21	2T22
Ingresos Totales	15,189	19,193	21,881	22,152	24,008	25,341	24,830	27,906	28,204	16,851	17,689
Ingresos por Rentas	15,843	15,987	15,211	20,324	21,501	22,671	21,820	24,805	25,126	14,300	15,804
Ingresos por Mantenimiento y Otros Ingresos*	2,346	2,206	2,357	2,417	4,528	2,670	2,805	2,829	1,076	1,745	2,019
Gastos de Operación	5,479	5,201	5,887	5,842	6,217	4,514	6,405	7,104	7,408	4,182	4,607
Costos de Operación	3,975	4,267	4,487	4,702	4,915	5,155	5,190	5,639	5,895	3,230	3,721
Otros Gastos de Operación	596	71	253	258	320	333	352	365	265	230	218
Gastos de Administración	899	851	882	842	978	1,015	1,057	1,095	1,130	660	660
UOPADA (EBITDA)	13,719	13,992	16,141	17,009	17,882	18,836	19,825	20,806	21,794	19,929	15,862
Depreciación y Amortización	158	10	100	102	120	120	120	101	102	37	37
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	13,811	13,880	16,079	16,907	17,762	18,716	19,705	20,688	21,692	11,852	12,985
Otros ingresos y (gastos) netos	(73)	404	85	0	0	0	0	0	0	46	183
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	13,538	14,284	16,164	16,907	17,762	18,716	19,705	20,688	21,692	11,899	13,168
Ingresos por Intereses	648	307	154	215	264	220	287	289	296	120	165
Otros Productos Financieros	280	0	354	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	5,090	1,003	1,419	1,022	12,116	10,669	10,821	10,778	10,849	5,819	8,202
Otros Gastos Financieros	195	899	220	292	225	235	241	261	240	373	217
Ingreso Financiero Neto	(4,958)	18,370	(1,152)	(8,635)	(12,145)	(12,705)	(10,795)	(10,750)	(10,593)	(5,870)	(8,239)
Resultado Operativo	1,580	(2,188)	(5,421)	(1,728)	(4,383)	(4,000)	(2,541)	(2,732)	(2,507)	(1,807)	430
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	8,010	10,100	(2,578)	0	0	0	0	0	0	(3,580)	4,005
Resultado Integral de Financiamiento	4,613	(330)	(18,154)	(1,728)	(4,383)	(4,000)	(2,541)	(2,507)	(2,507)	(11,257)	(1,800)
Utilidad Neta Consolidada	16,150	13,950	4,010	5,179	5,672	5,685	6,192	7,182	8,329	842	11,388
Participación minoritaria en la utilidad	150	285	350	410	472	440	439	568	657	130	261
Participación mayoritaria en la utilidad	16,000	12,674	3,660	4,769	5,201	5,245	5,753	6,596	7,662	512	11,107
Cambio en Ventas	11.5%	0.0%	13.9%	5.0%	5.0%	5.2%	5.1%	4.8%	4.7%	11.2%	10.6%
Factor de Creación	94.3%	92.1%	82.2%	92.5%	82.3%	83.1%	83.5%	84.0%	84.5%	92.0%	92.2%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (mies m ²)	10,130	10,721	10,861	11,157	11,57	11,218	11,218	11,218	11,218	10,603	11,211
kCs	15,214	14,908	17,422	16,249	16,150	20,159	21,294	22,368	23,318	16,910	18,552
Margen NOI	76.3%	77.8%	79.7%	79.5%	79.9%	79.9%	79.7%	74.8%	75.8%	73.7%	79.0%
Margen EBITDA	71.5%	72.0%	74.0%	74.1%	74.2%	74.3%	74.4%	74.5%	74.6%	74.2%	75.7%
EBITDA Ajustado	14,315	14,065	16,540	17,308	18,202	19,169	20,177	21,158	22,180	16,012	17,871
Margen EBITDA Ajustado	74.6%	73.2%	75.8%	75.4%	75.5%	75.8%	75.8%	75.9%	75.9%	73.4%	75.2%
Tasa de Impuestos (%)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Retorno sobre Capital Empleado (%)	5.7%	5.1%	5.8%	5.8%	6.1%	6.7%	6.7%	7.0%	7.3%	5.5%	5.8%
Tasa Pasiva	6.1%	6.1%	5.7%	6.2%	7.3%	7.6%	7.6%	7.6%	7.4%	5.8%	5.9%
Tasa Activa	6.2%	2.5%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.9%	1.9%	1.9%	1.7%	2.2%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	8.3%	5.4%	4.9%	3.7%	3.9%	6.0%	6.2%	6.4%	6.7%	4.7%	7.5%
Cobertura del Servicio de Deuda	2.4	1.8	2.2	2.0	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	2.0	2.1

Fuente: HR Ratings y datos de la información financiera del Fideicomiso presentada de acuerdo con ORO

* Información Contable en formato GRS

** Proyecciones a partir de FY22

† Gastos de Depreciación por Mantenimiento y Otros Ingresos según el Anexo 1

NO incluye Ingresos y Gastos de Operación, Costos de Operación, Gastos de Operación y Gastos

EBITDA = EBITDA - Depreciación y Amortización - Participación minoritaria

Fideicomiso Ajustado = EBITDA - Retorno Ejercicio

Cobertura del Servicio de Deuda = Ingreso financiero dividido por el servicio de deuda

Calculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomisarios	2021*	2021*	2022*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2T21	2T22
Utilidad Neta Consolidada	16,150	8,200	11,764	7,372	5,625	5,650	6,094	6,889	8,095	16,842	9,312
+ Resultado Operativo	1,580	6,008	(5,004)	3,032	1,867	2,199	2,821	2,798	2,760	(10,260)	919
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedad de Inversión	12,491	1,445	(2,913)	1,001	0	0	0	0	0	(2,163)	1,302
- Depreciación	7,869	6,188	9,813	10,057	10,072	10,154	10,200	10,200	10,202	9,749	10,015
Resultado Fiscal Neto	(218)	(3,345)	(1,940)	(183)	(2,380)	(2,305)	(1,485)	(517)	643	(1,134)	(787)
Pago de Distribuciones del Mercado (RPM) 95%	0	0	0	0	0	0	0	0	810	0	0

Fuente: HR Ratings y datos de la información financiera del Fideicomiso presentada de acuerdo con ORO



Credit
Rating
Agency

FUNO 23L / FUNO 23-2L

Fibra Uno
Fideicomiso F/1401

A NRSRO Rating*

FUNO (Base: Flujo de Efectivo en Pesos Nacionales - Millones)

	Años Calendarios									Acumulado		
	2018*	2019*	2020*	2021**	2022**	2023**	2024**	2025**	2026**	2027**	1T21	1T22
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN												
Utilidad o Pérdida neta o antes de impuestos	18,150	13,909	4,010	5,198	5,872	5,885	6,192	7,162	8,129	842	11,384	
Pérdida (Garantía) Comotaria No Realizada	(760)	2,220	2,413	3,072	1,687	2,344	2,736	2,807	2,765	1,718	185	
Ajuste al Valor Razonable de Pro. De Inv. e Inv. En Asociadas	(8,161)	110,102	2,570	0	0	0	0	0	0	3,580	(3,908)	
Otras Partidas ¹	602	73	358	296	205	313	352	368	365	270	218	
Partidas sin Impacto en el Efectivo	(8,319)	(17,805)	5,351	3,371	1,892	2,657	3,087	3,174	3,165	6,816	(3,295)	
Depreciación y Amortización	108	109	102	102	102	102	102	102	102	77	77	
Utilidad/Pérdida en Venta de Inv. y Negocios Conjuntos	(51)	(430)	(143)	0	0	0	0	0	0	(47)	(275)	
Intereses a Favor	(648)	(1,071)	(1,551)	(215)	(204)	(207)	(207)	(208)	(208)	(1,205)	(185)	
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	(591)	(843)	(146)	(112)	(102)	(118)	(145)	(187)	(194)	(91)	(383)	
Intereses Devengados	5,890	7,881	7,439	8,622	10,116	10,889	10,821	10,778	10,645	5,831	6,252	
Otras Partidas de Financiamiento	(84)	(85)	576	232	226	236	241	241	242	160	857	
Partidas Relac. con Actív. de Finanz.	5,806	8,582	8,015	8,854	10,342	10,824	11,062	11,019	10,889	5,990	7,110	
Flujo Neto a Result. antes de Impuestos a la UIC	14,864	11,048	17,111	17,303	18,202	19,169	20,177	21,166	22,184	12,507	14,849	
Decremento (Incremento) en Gastos	(182)	(124)	(351)	(200)	(227)	(264)	(218)	(242)	(243)	(1,088)	(508)	
Costo (Ingreso) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos ²	(2,535)	509	462	206	202	(80)	(239)	(252)	(259)	475	(784)	
Incremento (Decremento) en Otras Pasivas y Cargos Acumulados ³	(465)	512	791	175	178	195	199	201	207	(824)	711	
Capital de Trabajo	(3,189)	886	931	280	153	(148)	(258)	(282)	(287)	(1,890)	(382)	
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	11,667	14,928	18,113	17,588	18,355	19,821	19,918	20,878	21,882	10,617	14,258	
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN												
Inversión en Oportunidades de Franchising	(10,121)	(6,874)	(7,472)	(2,771)	(3,324)	(1,853)	0	0	0	(5,289)	(6,541)	
Adquisiciones de Propiedades de Inversión ⁴	(17,514)	(6,370)	(5,319)	(3,782)	0	0	0	0	0	(3,650)	(2,940)	
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	251	2,241	373	5,545	685	0	0	0	0	273	459	
Inversión en Activos Intangibles	0	0	0	(102)	(102)	(102)	(102)	(102)	(102)	0	0	
Adquisición de Negocios	(282)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ingresos por Activos	622	307	154	215	204	220	287	289	296	120	185	
Adquisición de Derechos Inducidos	(7,719)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(28,594)	(10,936)	(12,285)	(1,188)	(2,535)	(1,738)	165	187	194	(8,555)	(8,570)	
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Actividad de Financ.	(16,927)	5,244	5,850	17,170	15,820	17,285	20,083	21,083	22,076	1,912	5,688	
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO												
Financiamientos Bancarios	48,548	28,042	26,783	7,300	5,303	5,791	0	6,995	0	11,383	22,499	
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	8,371	13,235	12,700	18,232	8,841	0	0	
Amortización de Financiamientos Bancarios	(19,352)	(22,851)	(9,302)	(6,443)	(7,292)	(4,593)	(303)	(12,544)	(823)	(7,351)	(15,987)	
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	(8,102)	0	(8,371)	(13,235)	(12,700)	(18,232)	(8,841)	0	0	
Intereses Pagados (Deuda)	(4,547)	(7,883)	(6,105)	(8,622)	(10,116)	(10,659)	(10,821)	(10,778)	(10,645)	(5,192)	(7,248)	
Otras Partidas de Financiamiento	0	(763)	(2,563)	(232)	(229)	(236)	(241)	(241)	(242)	0	(236)	
Financiamiento "Ajeno"	24,649	6,533	104	(7,897)	(12,833)	(9,724)	(11,370)	(16,568)	(11,812)	(819)	(369)	
Rescates de Acciones	5	(1,101)	(1,203)	0	0	0	0	0	0	(1,189)	(1,037)	
Obligaciones Pagadas	(9,881)	(5,771)	(5,157)	(5,487)	(6,262)	(6,289)	(6,513)	(6,763)	(7,017)	(3,730)	(8,500)	
Financiamiento "Propio"	(9,876)	(7,872)	(6,960)	(5,487)	(6,262)	(6,289)	(6,513)	(6,763)	(7,017)	(5,537)	(7,180)	
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finanz.	15,581	(540)	(8,857)	(13,988)	(18,888)	(18,204)	(17,888)	(22,331)	(18,829)	(8,157)	(7,549)	
Incr.(Dimin.) Neto de Efectivo y Equiv.	(1,366)	4,784	(1,007)	3,181	(2,877)	1,281	2,204	(2,268)	3,247	(4,244)	(1,861)	
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	4,409	3,043	7,747	8,520	9,921	7,344	8,724	10,528	8,280	7,747	6,740	
Efectivo y equiv. al final del Periodo	3,043	7,827	6,740	9,321	7,044	8,324	10,528	8,280	11,587	3,502	4,879	
CIFROS DE CAJA												
Flujo Libre de Efectivo (FLE)	11,667	14,928	18,113	17,588	18,355	19,821	19,918	20,878	21,272	14,748	21,913	
Amortización de Deuda	18,952	22,861	18,002	8,443	15,881	17,824	13,008	30,776	8,784	17,829	26,577	
Revolución automática y prepagó voluntario	(19,952)	(22,071)	(11,002)	(8,443)	(15,881)	(17,824)	(13,008)	(21,561)	(8,041)	(17,829)	(26,577)	
Amortización de Deuda Real	0	0	0	0	0	0	0	1,115	823	0	0	
Intereses Netos Pagados (incl. Capital)	4,325	7,582	5,924	8,407	8,511	10,468	10,554	12,499	10,752	7,484	7,840	
Servicio de la Deuda 12m	4,325	7,582	5,924	8,407	8,511	10,468	10,554	12,499	11,278	7,484	7,840	
OSCR	2.7	2.0	3.0	2.1	1.9	1.8	1.8	1.9	1.9	2.0	2.8	
Caja Total Disponible	4,408	3,043	7,747	8,740	9,921	7,344	8,324	10,528	8,280	18,374	3,502	
OSCR con Caja Inicial	3.7	2.8	4.3	2.8	2.8	2.5	2.7	2.9	2.8	4.4	3.2	
Deuda Neta a FLE 12m	8.9	7.9	7.1	7.4	7.2	7.1	6.8	6.4	6.2	6.7	6.2	
Deuda Neta a EBITDA 12m	7.6	6.4	4.0	7.6	7.4	7.1	6.8	6.3	6.1	3.9	3.8	

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información financiera interna del Fideicomiso y series anuales declaradas por Debita.

* Información Calendarial en formato 1T20

** Proyecciones a partir de 1T22

1. Incluye Bono Efectivo

2. Se refiere a otras cuentas por cobrar, Pagaros recibidos, Plusvalías por recuperar y Pagos a los socios.

3. Se refiere a Deudas reconocidas, Provisiones, Partidas cobradas por anticipado, Depósitos en garantía y Beneficios a Empleados

Flujo Libre de Efectivo	2019*	2020*	2021*	2022**	2023**	2024**	2025**	2026**	2027**	1T21	1T22
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	11,667	14,928	18,113	17,588	18,355	19,821	19,918	20,878	21,882	14,748	21,913
- Distribución Obligatoria por OSCR ¹	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	11,667	14,928	18,113	17,588	18,355	19,821	19,918	20,878	21,882	14,748	21,913

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información financiera interna del Fideicomiso y series anuales declaradas por Debita.

** Se refiere a los datos financieros obligatorios que el Fideicomiso debe realizar por una de regulación.

Anexo - Escenario de Estrés

Nota. Proyecciones realizadas en la última revisión de FUNO el 25 de abril de 2022, con la actualización de los anexos hasta el 3T22.

FUNO (Estrés) Balances en Pesos Nominales (millones)	Al cierre											
	2019*	2020*	2021*	2022*	2023*	2024P	2025P	2026P	2027P	3T21	3T22	
ACTIVOS TOTALES	282,314	308,054	316,822	317,097	318,388	320,144	318,868	319,867	319,783	308,242	322,540	
Activo Circulante	11,484	15,236	14,002	14,065	13,387	13,285	11,840	12,061	12,303	11,110	13,205	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3,043	7,747	6,780	6,775	5,425	5,011	3,315	3,652	3,304	3,502	4,870	
Rentas por Cobrar	2,872	3,165	4,128	4,347	4,559	4,803	4,996	5,209	5,423	4,122	6,581	
Impuestos por Recuperar	4,128	3,264	1,168	1,213	1,250	1,207	1,338	1,383	1,425	1,084	683	
Pagos Anticipados	1,442	1,030	1,889	2,370	2,154	2,179	2,180	2,217	2,230	1,522	2,022	
Activos no Circulantes	270,830	292,818	302,819	302,992	305,001	306,859	307,029	307,206	307,380	298,132	314,215	
Inversiones en Asociadas ¹	7,857	8,511	9,857	9,457	9,957	9,957	8,857	8,957	9,957	8,859	10,175	
Propiedades de Inversión	259,485	278,253	288,470	287,001	289,838	291,481	291,491	291,481	291,481	282,077	288,778	
Activos Intangibles	1,402	1,329	1,272	1,222	1,222	1,222	1,222	1,222	1,222	1,248	1,146	
Otros Activos LP	2,086	3,729	4,969	4,512	4,183	4,188	4,358	4,535	4,719	4,808	6,186	
Otros Cuentas por Cobrar	1,282	1,527	1,562	1,825	1,507	1,568	1,632	1,884	1,767	1,527	1,582	
Pagos Anticipados a las Finanzas Derivados	823	2,202	3,407	2,888	2,878	2,820	2,728	2,837	2,952	3,381	2,554	
PASIVOS TOTALES	118,209	134,859	145,882	148,146	153,329	158,717	160,808	165,096	167,882	140,474	152,371	
Pasivo Circulante	7,699	8,882	10,754	22,535	24,808	20,580	37,634	23,034	27,944	8,278	24,280	
Pasivo con Costo	2,065	2,903	4,463	15,681	17,405	13,008	29,709	14,631	19,217	188	17,331	
Pasivos acumulados ¹	3,822	4,310	4,819	5,445	5,717	8,000	8,300	8,618	8,944	4,651	5,188	
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	251	275	147	148	149	151	152	153	154	375	402	
Ciudad en Costo	1,562	1,268	1,327	1,280	1,357	1,407	1,470	1,532	1,585	1,081	1,358	
Depósitos en Garantía	145	168	250	280	271	282	293	308	318	0	260	
Otros Cuentas por Pagar LP	1,029	763	720	881	712	752	788	820	853	739	784	
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	358	318	357	338	354	373	390	407	424	345	324	
Pasivos no Circulantes	107,511	125,977	134,928	128,612	128,531	138,148	123,274	142,161	138,767	134,199	128,111	
Pasivo con Costo	104,994	122,727	131,563	123,252	125,114	134,442	119,391	138,097	135,518	131,025	123,758	
Otros Pasivos no Circulantes	2,518	3,270	3,365	3,360	3,520	3,706	3,884	4,064	4,251	3,173	4,366	
Depósitos en Garantía	1,018	1,104	1,088	1,038	1,064	1,145	1,197	1,248	1,299	1,409	1,211	
Otros Cuentas por Pagar LP	660	1,717	1,702	1,787	1,876	1,870	2,088	2,172	2,280	1,283	2,586	
Rentas Cobradas por Anticipado de LP	509	449	586	536	580	591	618	644	671	508	609	
CAPITAL CONTABLE	166,905	173,396	170,940	167,950	165,059	161,427	157,960	154,772	152,161	168,768	175,439	
Misceláneo	4,012	4,842	5,310	5,347	5,797	6,906	6,244	6,322	6,857	5,872	5,871	
Capital Contribuido, Int. Acum. & Otros	3,862	3,577	4,959	5,310	5,547	5,757	6,006	6,244	6,522	4,942	5,710	
Utilidad del Ejercicio	150	265	350	297	251	209	230	277	336	130	281	
Mayoritario	182,893	188,523	165,630	162,403	159,262	155,421	151,716	148,251	145,244	183,886	189,158	
Aportaciones de los Fideicomitentes	100,835	108,184	105,408	105,408	105,408	105,408	105,408	105,408	105,408	106,581	105,828	
Resultados Acumulados	34,378	48,375	56,563	54,200	50,303	47,574	43,503	38,611	35,830	57,633	52,436	
Utilidad del Ejercicio	18,300	12,974	3,880	2,785	2,921	2,439	2,775	3,232	3,907	512	11,107	
Deuda Total	107,018	125,320	136,020	141,313	142,845	147,450	148,100	152,727	154,733	131,706	141,887	
Deuda Neta	104,016	117,783	129,287	132,430	137,184	142,439	145,790	148,875	151,429	127,692	136,208	
LTY (Deuda Total / Activos Totales)	37.9%	40.7%	43.0%	43.8%	44.8%	46.1%	46.8%	47.7%	48.4%	42.4%	43.1%	

Fuente: HR Ratings, en base a los datos financieros históricos y proyecciones de los estados financieros consolidados por Deloitte.

* Información Obtenida en el Sitio FRS

** Proyecciones a partir del 1T23



Credit Rating Agency

FUNO 23L / FUNO 23-2L

Fibra Uno

Fideicomiso F/1401

A Moody's Rating*

FUNO (Estr.) Estado de Resultados en Pesos Nominales (Millones)

	Años Cuentario										Acumulado	
	2018*	2019*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	3T21	1T22	
Ingresos Totales	19,810	18,193	21,850	20,710	24,640	22,852	23,896	24,990	25,935	19,051	17,949	
Ingresos por Tarifas	10,843	10,887	15,511	18,529	19,768	20,448	21,350	22,287	23,204	14,506	15,654	
Ingresos por Mantenimiento y Otros Ingresos ¹	7,345	2,708	2,357	2,181	2,280	2,407	2,517	2,623	2,731	1,745	2,015	
Gastos de Generales	5,470	5,201	5,667	4,106	7,404	7,760	8,097	8,405	8,728	4,122	6,967	
Gastos de Operación	3,875	4,287	4,447	5,755	5,909	6,303	6,969	6,632	7,597	3,333	3,721	
Otros Gastos de Operación	506	11	358	414	433	457	478	488	519	229	218	
Gastos de Administración	889	881	862	945	972	1,000	1,040	1,075	1,110	660	688	
UCPADA (EBITDA)	13,719	13,092	16,181	13,601	14,241	15,084	15,810	16,505	17,210	11,529	11,062	
Depreciaciones y Amortizaciones	102	102	102	102	102	102	102	102	102	77	77	
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	13,617	13,090	16,079	13,499	14,139	14,982	15,708	16,403	17,107	11,452	11,085	
Otros ingresos y (gastos) otros	(73)	404	65	0	0	0	0	0	0	46	183	
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	13,544	14,294	16,144	13,499	14,139	14,982	15,708	16,403	17,107	11,499	11,168	
Ingresos por Intereses	648	307	154	112	70	42	44	35	44	139	185	
Otros Productos Financieros	240	0	318	0	0	0	0	0	0	0	0	
Intereses Pagados	5,830	7,883	7,428	8,347	9,824	10,508	10,524	10,571	10,723	9,618	6,202	
Otros Gastos Financieros	190	699	220	231	231	242	246	258	257	373	217	
Ingreso Financiero Neto	(4,958)	(8,276)	(7,152)	(8,402)	(9,888)	(10,688)	(10,738)	(10,891)	(10,951)	(9,879)	(9,234)	
Resultado Cambio	1,586	(1,159)	(1,421)	(1,011)	(988)	(1,045)	(1,057)	(1,002)	(1,929)	(1,607)	439	
Ajustes al Valor Reasonable Prop. de Inver.	8,010	16,106	(2,578)	0	0	0	0	0	0	(3,893)	4,005	
Utilidad Neto Consolidada	18,156	13,869	4,010	3,502	3,171	2,648	3,013	3,309	4,242	642	11,369	
Participación minoritaria en la utilidad	150	885	350	237	251	209	236	277	355	191	281	
Participación mayoritaria en la utilidad	18,006	12,974	3,660	2,765	2,921	2,439	2,775	3,232	3,907	512	11,107	
Cambios en Valores	11,5%	0,0%	17,3%	-5,3%	4,5%	5,0%	4,0%	4,2%	4,1%	11,2%	10,8%	
Facto de Ocupación	14,3%	13,1%	17,2%	12,1%	12,2%	12,6%	13,0%	13,5%	14,1%	12,0%	13,2%	
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (miles m ²)	10,130	10,721	10,881	10,891	11,157	11,218	11,218	11,218	11,218	10,803	11,211	
MUJ	15,214	14,928	17,423	14,555	15,848	16,540	17,928	18,570	18,358	18,030	18,552	
Margen NOI	79,3%	77,8%	79,7%	72,2%	72,3%	72,4%	72,5%	72,6%	72,6%	79,7%	79,0%	
Margen EBITDA	71,5%	72,0%	74,0%	65,7%	58,8%	66,0%	66,2%	66,3%	66,4%	74,2%	73,7%	
EBITDA Ajustado	14,315	14,085	16,540	14,015	14,874	15,541	16,288	17,004	17,728	16,012	17,671	
Margen EBITDA Ajustado	74,0%	73,2%	75,8%	67,7%	67,8%	68,0%	68,2%	68,2%	68,4%	75,8%	75,2%	
Tasa de endeudamiento (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Valor Neto a Largo Plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Retorno sobre Capital Empleado (%)	5,7%	5,1%	6,6%	4,6%	4,8%	5,1%	5,3%	5,6%	5,8%	5,5%	5,8%	
Tasa Pasiva	6,1%	6,1%	5,7%	4,0%	7,1%	7,3%	7,1%	7,0%	7,0%	5,8%	5,9%	
Tasa Activa	6,2%	2,5%	1,8%	1,1%	0,9%	0,7%	0,9%	0,4%	0,5%	1,7%	2,2%	
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	8,3%	5,4%	4,9%	5,7%	5,2%	6,0%	6,1%	6,4%	6,6%	4,7%	7,5%	
Cobertura del Servicio de Deuda	2,4	1,8	2,2	1,8	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6	2,1	2,1	

Fuente: HR Ratings y datos de la compañía. El estado de resultados del Fideicomiso incluye los gastos de operación por el Estado.

* Datos históricos en millones de pesos.

** Ajustado por el efecto de la depreciación.

1. Incluye ingresos por mantenimiento, otros ingresos, administración.

NOI = Ingresos por Tarifas + Productos Financieros + Gastos de Operación - Gastos de Operación - Depreciaciones.

EBITDA = NOI - Gastos de Administración - Depreciaciones y Amortizaciones.

CDRM Ajustado = EBITDA - Bono Garantado.

Utilidad y cobertura de deuda = Ingresos por Tarifas + Gastos de Operación - Gastos de Operación - Depreciaciones y Amortizaciones.

	2018*	2019*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	3T21	3T22
Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomisarios											
Utilidad Neto Consolidada	18,156	13,869	4,010	3,502	3,171	2,648	2,918	3,384	4,086	16,842	9,812
- Resultado Cambio	(1,586)	1,159	(1,421)	1,011	988	1,045	1,057	1,002	1,929	(10,390)	519
Ajustes al Valor Reasonable de Propiedades de Inversión	12,481	11,445	(2,913)	1,061	0	0	0	0	0	(2,163)	1,502
- Depreciaciones	7,969	1,188	9,813	10,057	10,072	10,164	10,203	10,232	10,202	9,749	10,015
(+) Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Fiscal Neto	(1,013)	(3,245)	(1,088)	(4,190)	(5,813)	(5,981)	(5,419)	(4,320)	(4,123)	(1,934)	(7,811)
Pago de Distribuciones del Periodo (RPN * 95%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fuente: HR Ratings y datos de la compañía. El estado de resultados del Fideicomiso incluye los gastos de operación por el Estado.

Page 5 of 11

HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) es una entidad no calificada de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de América como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a ciertos procedimientos de calificación y mantenimiento de ratings, descalificación y calificación de la sección 3(a)(3)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.



Credit Rating Agency

FUNO 23L / FUNO 23-2L

Fibra Uno
Fideicomiso F/1401

A NRSRO Rating

FUNO (Estad.) Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)	Años Calendario										Acumulado	
	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T21	3T22
ACTIVIDADES DE OPERACION												
Utilidad o Pérdida neta o antes de impuestos	18,450	13,359	4,010	3,082	1,171	2,548	1,083	3,809	4,263		842	11,368
Pérdida (Ganancia) Cambiaria No Realizada	(782)	2,220	2,413	2,030	582	1,505	1,857	2,002	1,229		1,718	395
Ajuste al Valor Razonable de Prop. (de Inv.) e Inv. En Asociadas	18,161	110,109	2,579	0	0	0	0	0	0		0	(3,908)
Otros Partidos ¹	602	73	396	414	431	457	478	498	519		220	218
Pérdidas sin Impacto en el Efectivo	18,119	117,009	5,351	2,448	1,415	2,102	2,435	2,501	2,408		1,936	(3,295)
Depreciación y Amortización	108	102	102	102	102	102	102	102	102		77	77
Utilidad (Pérdida) en Venta de Inv. y Negocios Concretos	151	(490)	(143)	0	0	0	0	0	0		(47)	(275)
Intereses a Favor	(648)	(307)	(134)	(112)	(70)	(62)	(44)	(35)	(44)		(120)	(185)
Pérdidas Reconocidas con Actividades de Inversión	(589)	(584)	(195)	(9)	32	40	58	67	68		3,489	(383)
Intereses Devengados	8,090	7,383	7,439	8,347	9,224	10,569	10,534	10,671	10,723		6,831	8,151
Otros Partidos de Financiamiento	(84)	609	575	231	231	242	248	250	257		160	1,008
Pérdidas Recon. con Actív. de Financ.	5,806	8,582	8,976	8,578	10,955	10,751	10,781	10,927	10,981		6,990	7,160
Flujo Neto a Result. Antes de Impuestos y la Ud.	14,846	14,041	17,181	14,015	14,674	15,341	16,210	17,064	17,728		17,457	14,166
Incremento (Disminución) en Cuentas	(150)	(124)	(351)	(220)	(211)	(244)	(1,290)	(1,730)	(2,13)		(1,681)	(400)
Dep. (Inter.) en Cuentas por Cobrar y Otros Activos ²	(1,535)	509	492	310	207	(75)	(232)	(244)	(251)		475	(784)
Incremento (Disminución) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados ³	(485)	512	791	164	58	35	28	20	63		(965)	711
Capital de Trabajo	(5,180)	896	931	254	53	(233)	(362)	(396)	(401)		(1,590)	(582)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	11,667	14,938	18,113	14,289	14,728	15,311	15,928	16,807	17,327		14,488	14,288
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN												
Inversión en Desarrollo de Proyectos	(12,127)	(5,874)	(7,472)	(2,177)	(3,324)	(1,853)	0	0	0		(5,250)	(6,541)
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	(17,014)	(6,370)	(5,319)	(3,795)	0	0	0	0	0		(3,680)	(2,940)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	251	2,243	373	5,545	858	0	0	0	0		273	459
Inversión en Activos Intangibles	0	0	0	(102)	(1,122)	(102)	(102)	(102)	(102)		0	0
Adquisición de Negocios	(289)	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
Intereses Cobrados	622	307	154	112	70	82	44	35	44		120	185
Adquisición de Derechos Fiduciarios	(2,037)	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(20,399)	(9,694)	(12,263)	(527)	(2,899)	(1,993)	(58)	(67)	(94)		(6,515)	(8,579)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid. de Financ.	(16,937)	5,244	5,850	13,748	12,858	13,417	15,880	16,841	17,269		1,912	5,638
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO												
Prerrogativas Bancarias	49,548	38,042	24,743	1,300	10,000	1,788	0	19,717	8,950		11,368	22,400
Prerrogativas Jurisdiccionales	0	0	0	0	837	12,908	12,760	17,617	8,758		0	0
Amortización de Prerrogativas Bancarias	(12,954)	(22,881)	(3,902)	(5,443)	(7,260)	(4,529)	(3,281)	(12,992)	(5,823)		(7,351)	(15,987)
Amortización de Prerrogativas Bancarias	0	0	(5,103)	0	(5,371)	(2,906)	(2,700)	(11,417)	(5,709)		0	0
Intereses Pagados (Deuda)	(4,847)	(7,648)	(5,105)	(5,347)	(5,624)	(5,568)	(5,534)	(5,871)	(5,723)		(5,192)	(7,243)
Otros Partidos de Financiamiento	0	(160)	(2,569)	(231)	(231)	(242)	(248)	(250)	(257)		0	(235)
Financiamiento "Ajeno"	24,649	4,517	104	(7,729)	(7,346)	(7,551)	(11,059)	(9,101)	(10,904)		(819)	(389)
Recupera de Acciones	0	(1,101)	(1,802)	5	0	0	0	0	0		(1,794)	(1,037)
Débitos Pagados	(5,365)	(5,773)	(3,157)	(5,582)	(5,082)	(5,286)	(5,450)	(6,027)	(5,831)		(3,738)	(5,000)
Financiamiento "Propio"	(4,068)	(7,074)	(4,998)	(5,982)	(4,082)	(8,260)	(6,480)	(6,897)	(6,913)		(6,037)	(7,189)
Flujos Netos de Efectivo de Actív. de Finan.	15,581	(540)	(6,857)	(13,713)	(13,498)	(13,831)	(17,589)	(15,998)	(17,317)		(6,157)	(7,849)
Incre.(Dismin.) Neto de Efectivo y Equiv.	(1,396)	4,704	(1,007)	35	(1,350)	(414)	(1,701)	542	(548)		(4,244)	(1,861)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	4,409	3,541	7,743	6,743	6,775	5,425	5,011	3,310	3,852		7,747	6,740
Efectivo y equiv. al final del Periodo	3,013	7,747	6,746	6,775	5,425	5,011	3,310	3,852	3,304		3,502	4,879
Caja LON												
Flujo Libre de Efectivo (FLE)	11,667	14,938	18,113	14,289	14,728	15,311	15,928	16,807	17,327		14,748	21,813
Amortización de Deuda	19,932	22,881	18,002	6,443	15,861	17,485	19,008	29,709	14,831		17,829	26,577
Reconstrucción automática y pre-pago voluntario	(19,932)	(22,881)	(18,002)	(6,443)	(15,861)	(17,485)	(19,008)	(27,047)	(5,708)		(17,829)	(26,577)
Amortización de Deuda Fint	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
Intereses Netos Pagados (incl. Gastos)	4,325	7,582	5,364	5,335	5,755	5,447	5,495	5,836	5,679		7,404	7,948
Servicio de la Deuda 12m	4,325	7,582	5,364	5,335	5,755	5,447	5,495	5,836	5,679		7,404	7,948
DSCR	2.7	2.9	3.8	4.7	4.5	4.5	4.5	4.2	4.0		2.8	2.8
Caja Inicial Disponible	4,405	3,541	7,747	6,742	6,775	5,425	5,011	3,310	3,852		18,274	3,502
DSCR con Caja Inicial	3.7	2.4	4.3	2.8	2.2	2.4	2.8	4.5	4.3		4.4	3.2
Deuda Neta a FLE 12m	8.9	7.9	7.1	6.3	6.3	6.3	6.2	6.0	6.7		8.7	6.2
Deuda Neta a EBITDA 12m	7.6	6.4	6.0	6.7	6.8	6.4	6.2	6.0	6.8		3.9	3.8

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y otros análisis de la Unidad por Decima.

* Información Declarada en formato NRS

1 Proyecciones a partir del IT22.

2 Incluye Banco Decimo.

3 Se refiere a OTRAS cuentas por cobrar, PAGO RECONSTRUCION AUTOMÁTICA por RECONSTRUCION y PAGO VOLUNTARIO.

4 Se refiere a Gastos acumulados Prerrogativas Netos cobrados por el Fideicomiso (Gastos) de gestión y Beneficios a Empresas.

Flujo Libre de Efectivo	2019*	2020*	2021*	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	IT21	IT22
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	11,667	14,938	18,113	14,289	14,728	15,311	15,928	16,807	17,327	14,748	21,813
- Distribuciones Obligadas por CCF ¹	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Gastos Especiales a FLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	11,667	14,938	18,113	14,289	14,728	15,311	15,928	16,807	17,327	14,748	21,813

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y otros análisis de la Unidad por Decima.

1 Corresponde a las distribuciones obligadas hacia los beneficiarios que el Fideicomiso debe realizar por línea de regulación.



**Credit
Rating
Agency**

FUNO 23L / FUNO 23-2L

**Fibra Uno
Fideicomiso F/1401**

A NRSRO Rating*

Contactos

Heinz Cederborg
Director de Corporativos / ABS
Analista Responsable
E-mail: heinz.cederborg@hrratings.com

Jesús Pineda
Asociado de Corporativos
E-mail: jesus.pineda@hrratings.com

Tel. +52 (55) 15 00 31 30 / +1 (712) 220 6736

México: Guillermo González Castañeda Av. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del Álvaro Obregón, C.P. 07240 Ciudad de México
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134

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 sus archivos base y de estrós, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia Institución calificadora:

Metodología de Deuda Quirografaria y de Flujos Futuros Dependientes de Corporativos, agosto 2021

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 otorgada:	Incluí
Fecha de última acción de calificación:	Incluí
Período que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación:	1T11-3T22
Fuente de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas:	Información financiera auditada por Deloitte e información financiera trimestral interna reportada a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV)
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso):	NA
HR Ratings podrá otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de incentivos para alinear los intereses entre el originador, administrador y garante y los posibles sucesores de dichos valores. (en su caso):	NA

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 Nationaly Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativas e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(2)(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 retro 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/o 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 cumplimiento de activos o relativos al caso por sí de los mismos, examinados al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y de sus afiliadas o sectores, y se basan exclusivamente en las calidades de la entidad emisora y/o operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad u emisor. Las calificaciones y/o 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 a algún instrumento o para llevar a cabo alguna otra de negocio, inversión o 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 los emisores de valores y a otros participantes del mercado de valores.

HR Ratings hace sus calificaciones y/o opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza ni verifica la precisión, exactitud o fiabilidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por usuarios de esa información. La mayoría de los acuerdos de mantenimiento en deuda emitidos por HR Ratings no cargan una cuota de calificación o comisión. Las cuotas en el monto y tipo de emisión. La bonificación al instrumento o valores de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la variación de autos y desempeño de su objeto social también puede influir en su caso, a alza o a baja la calificación, sin que a la institución sea responsable alguna actividad de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/o opiniones de manera libre y con apego a las normas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentran contenidas en la página de la propia calificación www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta. Las metodologías de calificación y las calificaciones vigentes.

Hoy 10 de 11

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a ciertos instrumentos, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(2)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.

Twitter @HRRATINGS



Credit
Rating
Agency

FUNO 23L / FUNO 23-2L

Fibra Uno
Fideicomiso F/1401

A NRSRO Rating¹

Las calificaciones y/o quórum que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relevante 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 de análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings cobra 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 cobrará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varían entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

Anexo 3

Opinión Legal

Holland & Knight

Paseo de la Reforma No. 342 Piso 28, Col. Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc | 06600 | Ciudad de México, México.
T +52.55.3602.8000 | F 52.55.3602.8098

Holland & Knight México, S.C. | www.hklaw.com

Ciudad de México a 10 de marzo de 2023.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras
Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7
Guadalupe Inn, 01020 Ciudad de México.

Atención: Lic. Leonardo Molina Vázquez
Director General de Emisoras

Hago referencia: (i) al programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios (los "Certificados Bursátiles Fiduciarios"), por un monto de hasta \$60,000,000,000.00 (sesenta mil millones de Pesos 00/100, Moneda Nacional) o su equivalente en Unidades de Inversión ("UDIS") o Dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, con un plazo de hasta 5 (cinco) años (el "Programa"), que pretende llevar a cabo Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (la "Emisora"), por conducto del fideicomiso irrevocable número 1401, constituido el 10 de enero de 2011 (el "Fideicomiso"), (ii) a la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FUNO 23L, correspondientes a la primera emisión al amparo del Programa y (iii) a la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FUNO 23-2L, correspondientes a la segunda emisión al amparo del Programa.

La presente opinión se expide para efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 85, fracción IV en relación con el contenido a que se refiere el artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores y los artículos 7, fracción II, y 87 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Para efectos de la presente opinión, he revisado la documentación e información legal elaborada y proporcionada por la Emisora, en relación con la misma, el Programa y los Certificados Bursátiles Fiduciarios y que se señala más adelante, y he sostenido reuniones con funcionarios de ésta, y me he apoyado, para las cuestiones de hecho, en dicha información y/o en las declaraciones de funcionarios de la Emisora.

He sido contratado a efectos de emitir la presente opinión, como abogado externo de la Emisora, en relación exclusivamente con el Programa y las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios a las que se refiere la presente.

Para efectos de la presente opinión, he examinado la siguiente documentación legal proporcionada por la Emisora (la "Documentación Legal"):

1. Copia certificada del contrato de fideicomiso irrevocable número 1401, constituido el 10 de enero de 2011 y de los convenios modificatorios al mismo;
2. Copia certificada de la escritura pública número 69,375, de fecha 15 de noviembre de 2006, otorgada ante la fe del Lic. F. Javier Gutiérrez Silva, titular de la notaría número 147 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 357980, el 8 de enero de 2007, en la que consta la constitución de Prudential Bank, S.A., Institución de Banca Múltiple, Prudential Grupo Financiero;
3. Copia certificada de la escritura pública número 35,694, de fecha 1 de marzo de 2010, otorgada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, titular de la notaría pública número 201 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 357980 el 15 de abril de 2010, en la que consta la protocolización del Acta de Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Prudential Bank, S.A., Institución de Banca Múltiple, Prudential Grupo Financiero, celebrada el 24 de febrero de 2010, en la que, entre otras cosas, se resolvió autorizar la integración e incorporación de la sociedad a un Grupo Financiero, reformar totalmente los estatutos sociales de la sociedad y cambiar su denominación social a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver;
4. Copia certificada de la escritura pública número 100,006 de fecha 9 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357980, el día 6 de septiembre de 2018, en la cual se hizo constar el poder que Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver otorgó a Mauricio Rangel Laisequilla como delegado fiduciario apoderado "A", cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de la presente opinión.

Conforme a dicho instrumento, el delegado fiduciario mencionado cuenta con facultades y poderes suficientes para representar al Fiduciario, habiéndole sido otorgados los siguientes poderes: (i) Poder para pleitos y cobranzas con todas la facultades generales y especiales e incluyendo aquellos poderes que requieran cláusula especial de acuerdo a la ley, mismo que se otorga sin limitación alguna de conformidad con el primer párrafo del artículo 2554 y el artículo 2587 del Código Civil de la Ciudad de México y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (ii) Poder general para actos de administración de conformidad con lo previsto en el segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil de la Ciudad de México y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles y de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (iii) Poder general para actos de dominio de conformidad con lo previsto en el tercer párrafo del artículo 2554 del Código Civil de la Ciudad de México y de sus correlativos en todos

y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (iv) Poder para otorgar, suscribir, aceptar, girar, emitir, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito en nombre de la sociedad de conformidad con el artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; (v) Poder para abrir y cancelar cuentas bancarias, incluyendo contratos de intermediación bursátil, de inversión o de cualquier tipo ante cualquier institución financiera, a nombre de la sociedad así como para hacer depósitos y girar contra ellas y designar personas que giren en contra de las mismas; (vi) Poder general para actos de administración en materia laboral de conformidad con el segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil de la Ciudad de México y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; y (vii) Poder para otorgar y revocar poderes generales o especiales según lo consideren conveniente, dentro del ámbito de las facultades y limitaciones otorgados conforme a los incisos (i), (ii), (iii), (iv), (v) y (vi) anteriores; en el entendido que las facultades anteriormente referidas deberán ser ejercidas de manera mancomunada por dos de los delegados fiduciarios con firma "A" o por un delegado fiduciario apoderado "A" y un delegado fiduciario apoderado "B";

5. Copia certificada de la escritura pública número 100,007, de fecha 9 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Talavera Sánchez, titular de la notaría pública número 50 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357980 el 28 de agosto de 2018, en la cual consta la protocolización parcial del acta de sesión del Consejo de Administración de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver celebrada el 25 de julio de 2018, en la cual se hizo constar el poder otorgado a Edgar Israel Valdez Ortiz, entre otros, como delegados fiduciarios apoderados "B", cuyas facultades y poderes no les han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de la presente opinión.

Conforme a dicho instrumento, el delegado fiduciario mencionado cuenta con facultades y poderes suficientes para representar al Fiduciario, habiéndole sido otorgados los siguientes poderes: (i) Poder para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y especiales e incluyendo aquellos poderes que requieran cláusula especial de acuerdo a la ley, mismo que se otorga sin limitación alguna de conformidad con el primer párrafo del artículo 2554 y el artículo 2587 del Código Civil de la Ciudad de México y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (ii) Poder general para actos de administración de conformidad con lo previsto en el segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil de la Ciudad de México y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles y de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (iii) Poder general para actos de dominio de conformidad con lo previsto en el tercer párrafo del artículo 2554 del Código Civil de la Ciudad de México y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; (iv) Poder para otorgar, suscribir, aceptar, girar, emitir, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito en nombre de la sociedad de conformidad con el artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; (v) Poder para abrir y cancelar cuentas bancarias, incluyendo contratos de intermediación

bursátil, de inversión o de cualquier tipo ante cualquier institución financiera, a nombre de la sociedad así como para hacer depósitos y girar contra ellas y designar personas que giren en contra de las mismas; (vi) Poder general para actos de administración en materia laboral de conformidad con el segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil de la Ciudad de México y de sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; y (vii) Poder para otorgar y revocar poderes generales o especiales según lo consideren conveniente, dentro del ámbito de las facultades y limitaciones otorgados conforme a los incisos (i), (ii), (iii), (iv), (v) y (vi) anteriores; en el entendido que las facultades anteriormente referidas deberán ser ejercidas de manera mancomunada por dos de los delegados fiduciarios con firma "A" o por un delegado fiduciario apoderado "A" y un delegado fiduciario apoderado "B";

6. Certificación del secretario del Consejo de Administración de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, de fecha 11 de octubre de 2022, relativa al poder otorgado a los delegados fiduciarios del Fiduciario: Fernando Javier Lepine Camarena, Mauricio Rangel Laisequilla, Victor Manuel Pérez Lima, Pedro Martínez Solano, José Jorge Carrillo Villasana, como delegados fiduciarios apoderados "A" y Karla Viviana Arévalo González y Edgar Israel Valdez Ortiz como delegados fiduciarios apoderados "B";

Al respecto, conforme a dicha certificación y en consistencia con las escrituras relacionadas en los numerales 4 y 5 anteriores, se especifica que: (i) el poder para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y especiales; (ii) el poder general para actos de administración y (iii) el poder para otorgar, suscribir, aceptar girar, emitir, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito, deberán ser ejercidos de manera conjunta por dos Delegados Fiduciarios de conformidad con lo siguiente: dos Delegados Fiduciarios Apoderados "A" o un Delegado Fiduciario apoderado "A" con un Delegado Fiduciario apoderado "B" con las mismas facultades; pero en ningún caso dos Delegados Fiduciarios apoderados "B"; o *individualmente* si dicho Delegado Fiduciario cuenta con autorización por escrito firmada por un Delegado Fiduciario apoderado "A" con un Delegado Fiduciario apoderado "B", o por dos Delegados Fiduciarios apoderados "A"; asimismo, respecto del poder para actos de dominio, éste debe ser ejercido de manera conjunta por dos Delegados Fiduciarios de conformidad con lo siguiente: dos Delegados Fiduciarios apoderados "A" o un Delegado Fiduciario apoderado "A" con un Delegado Fiduciario apoderado "B" con las mismas facultades; pero en ningún caso dos Delegados Fiduciarios apoderados "B"; o *individualmente* si dicho Delegado Fiduciario cuenta con autorización por escrito firmada por dos Delegados Fiduciarios apoderados "A".

7. Copia certificada de la escritura pública número 111,339, de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo los folios mercantiles número 66277 y 384235, el 23 de abril de 2014, a través de la cual se formaliza: entre otros, (i) la fusión de "The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple" como fusionante y "CIBanco", S.A., Institución de Banca Múltiple, como fusionada; y (ii) el cambio de denominación de "The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de

Banca Múltiple, por el de "CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple" (el "Representante Común");

8. Copia certificada de la escritura pública número 154,058, de fecha 30 de octubre de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Cáceres Jiménez O'farrill, Notario Público número 32 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el folio mercantil 384235-1, con fecha 13 de noviembre de 2020, a través de la cual se hizo constar la protocolización parcial de la asamblea general extraordinaria de accionistas del Representante Común, conforme a la cual se otorgaron poderes , a favor de Salvador Arroyo Rodríguez; Mario Alberto Maciel Castro; Roberto Pérez Estrada; Fernando José Royo Díaz Rivera; Jorge Alejandro Naciff Ocegueda; Fernando Rafael García Cuellar; Daniel Marín Tapia Alonso; Carlos Mauricio Ramírez Rodríguez; Raúl Morelos Meza; Oscar Manuel Herrejón Caballero; Jesús Hevelio Villegas Velderrain; Esteban Sadurni Fernández; Ana María Castro Velázquez; Fernando Uriel López de Jesús; Luis Felipe Mendoza Cárdenas, Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor; Juan Pablo Baigts Lastiri; Norma Serrano Ruiz; Cristina Reus Medina; María del Carmen Roble Martínez Gómez, Patricia Flores Milchorena, Mónica Jiménez Labora Sarabia, Rosa Adriana Pérez Quesnel, Gerardo Andrés Sainz González y Alonso Rojas Dingler como apoderados de representación común con firma "A" y Adrián Méndez Vázquez, Alberto Méndez Davidson; Gerardo Ibarrola Samaniego; Eduardo Cavazos González; Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, Itzel Crisóstomo Guzmán, Andrea Escajadillo del Castillo, Mario Simón Canto, Jaime Gerardo Ríos García, Manuel Iturbide Herrera, Alma América Martínez Dávila, Christian Javier Pascual Olvera, Ernesto Luis Brau Martínez y María Montserrat Uriarte Carlin como apoderados de representación común con firma "B", quienes cuentan con facultades suficientes para representar al Representante Común, habiéndoles sido otorgados, entre otros, poderes para: (i) actos de administración, y, (ii) para suscribir títulos de crédito en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, lo anterior, en el entendido que dichas facultades deberán ser ejercidas de manera mancomunada por dos de los apoderados con firma "A "o por un apoderado con firma "A" y un apoderado con firma "B";
9. Certificación del Secretario del Consejo de Administración de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, de fecha 11 de octubre de 2022, relativa al poder otorgado a los apoderados del Representante Común, los apoderados con firma "A", Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Norma Serrano Ruiz, Cristina Reus Medina, Patricia Flores Milchorena y Mónica Jiménez Labora Sarabia, así como de los apoderados con firma "B", Alberto Méndez Davidson, Gerardo Ibarrola Samaniego, Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, Itzel Crisóstomo Guzmán y Jaime Gerardo Ríos García;
10. Certificación de fecha 12 de enero de 2023 suscrita por el secretario del Comité Técnico, relativa a las resoluciones unánimes adoptadas fuera de sesión por dicho comité el 21 de octubre de 2022, relativa a la autorización del Programa y a la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios y su oferta pública;

11. El prospecto de colocación definitivo respecto al Programa, presentado por la Emisora ante esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (el "Prospecto de Colocación");
12. Los títulos que amparan los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a: (i) la primera emisión con clave de pizarra FUNO 23L, y (ii) la segunda emisión con clave de pizarra FUNO 23-2L (los "Macrotítulos"); y
13. Los suplementos informativos correspondientes a: (i) la primera emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FUNO 23L, y (ii) la segunda emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FUNO 23-2L, al amparo del Programa.

He asumido, sin investigación independiente alguna o verificación de cualquier tipo:

(a) Que los documentos citados, salvo las opiniones vertidas en la presente, serán debidamente autorizados y firmados por las personas con facultades suficientes y necesarias al efecto, y en su caso, registrados en los registros que correspondan;

(b) La legitimidad de todas las firmas y la autenticidad de los documentos que he examinado;

(c) La fidelidad con sus originales y suficiencia de todas las copias certificadas de los documentos que nos fueron proporcionados para la elaboración de la presente opinión; y

(d) Que las disposiciones legales vigentes y las demás condiciones tomadas en cuenta a la fecha de la presente opinión no sufran cambios posteriores que alteren el contenido de ésta.

Considerando lo anterior y conforme a las salvedades y limitaciones establecidas, manifestamos a esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores que a nuestro leal saber y entender:

- i. La Emisora se encuentra debidamente constituida y existe legalmente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos;
- ii. El contrato de Fideicomiso es válido y exigible conforme a sus términos y cuenta con el patrimonio que se establece conforme a los últimos estados financieros publicados;
- iii. Los delegados fiduciarios de la Emisora a que se refiere la presente opinión cuentan, a la fecha, con facultades suficientes para representarla y para celebrar los actos relacionados con la operación de referencia y para suscribir los Macrotítulos conforme al contrato de Fideicomiso, las cuales deberán ser ejercidas de manera mancomunada por dos de los delegados fiduciarios apoderados "A" o por un delegado fiduciario apoderado "A" y un delegado fiduciario apoderado "B";
- iv. Los apoderados del Representante Común a que se refiere la presente opinión cuentan, a la fecha, con facultades suficientes para representarla y para celebrar los actos relacionados

con la operación de referencia y para suscribir los Macrotítulos conforme a los mismos, las cuales deberán ser ejercidas de manera mancomunada por dos de los apoderados con firma "A" o por un apoderado con firma "A" y un apoderado con firma "B";

- v. Los acuerdos adoptados de manera unánime por el Comité Técnico del Fideicomiso fuera de sesión el 21 de octubre de 2022, a través de los cuales se autoriza: (i) la implementación del Programa, (ii) la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa y (iii) la emisión y oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, son válidos conforme a la certificación del secretario de dichas resoluciones unánimes; y
- vi. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la primera y segunda emisión al amparo del Programa, respectivamente, son válidos jurídicamente y exigibles en contra de la Emisora.

La presente opinión está sujeta a las siguientes limitaciones y salvedades:

(a) El contenido de esta opinión se limita a cuestiones de derecho aplicables en México, en vigor a la fecha de la misma y respecto a las cuales he recibido instrucciones expresas de actuar y puesto atención sustancial en relación con la Emisora. Por lo mismo, esta opinión no incluye ni expresa ninguna consideración, comentario o criterio regido por leyes distintas a las aplicables en México en la fecha de la presente;

(b) En ningún momento se ha dado asesoría a la Emisora, por lo cual no aceptamos responsabilidades genéricas de divulgación sobre materias distintas a las expresamente contenidas en esta opinión;

(c) La exigibilidad de las obligaciones de la Emisora puede verse limitada o afectada por disposiciones federales, estatales o municipales;

(d) No expresamos opinión alguna con relación a la ejecución de recursos de cualquier naturaleza en contra de la Emisora;

(e) Esta opinión se limita a los aspectos de derecho conforme a lo establecido en el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores y ninguna persona deberá utilizar la misma como base para una decisión de inversión o como una recomendación para invertir en los valores sobre los cuales versa, por lo que cualquier decisión al respecto es de la exclusiva responsabilidad de los inversionistas;

(f) Las disposiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que otorguen facultades discrecionales a los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a la Emisora, no pueden ser ejercidas de manera inconsistente con los hechos relevantes, ni obviar cualquier requerimiento para proporcionar evidencia satisfactoria en relación a las bases de cualquier determinación así realizada;

(g) No se expresa opinión alguna respecto del tratamiento fiscal o contable de (x) la intermediación de o la inversión en los Certificados Bursátiles Fiduciarios; (y) el Fideicomiso y los Macrotítulos; (z) la aportación de bienes al patrimonio de la Emisora. Los inversionistas deberán

revisar los factores de riesgo establecidos en el Prospecto de Colocación y en los suplementos informativos correspondientes, la información que publica la Emisora conforme a la legislación aplicable y, en su caso, consultar con sus asesores respecto de las cuestiones jurídicas no comprendidas en la presente opinión, particularmente en materia fiscal y contable;

(h) La presente opinión se basa en declaraciones, información, documentación y entrevistas proporcionadas por funcionarios de la Emisora, por lo que el contenido y la veracidad de la misma se encuentra sujeta a la veracidad e integridad de las declaraciones, información, documentación y entrevistas proporcionadas por personal de la Emisora y en las circunstancias existentes a la fecha y de las que nosotros tengamos conocimiento; y

(i) Esta opinión podría diferir sustancialmente del criterio de cualquiera de las autoridades jurisdiccionales competentes para conocer cualesquiera de los hechos, actos, convenios y contratos a que se refiere la presente.

Esta opinión es emitida en mi calidad de abogado externo de la Emisora, para efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo 85, fracción IV en relación con el contenido a que se refiere el artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores y los artículos 7, fracción II y 87 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Esta opinión estará vigente en la fecha que se emite y estará sujeta a cambios y calificaciones por cambios en las leyes aplicables y/o circunstancias, por el simple transcurso del tiempo o por otras cuestiones similares. No me comprometo a informar a Ustedes o a cualquiera de dichas personas respecto de cualesquiera cambios en la opinión expresada en la presente que resulten de cuestiones que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a nuestra atención.

Ninguna persona podrá basarse en la presente opinión para cualquier propósito distinto al de verificar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 85, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores.

Atentamente,
Holland & Knight México, S.C.



Guillermo Uribe Lara
Socio

Licenciado en Derecho Responsable de la presente opinión legal
Cédula profesional número 2926268

Anexo 4

Opinión de Sustainalytics US Inc. sobre el Marco de Referencia de la Emisora para la Colocación de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad.

Marco de bonos vinculados a la sostenibilidad de FUNO®

Enero 2023

Antecedente

Somos el primer y más grande FIBRA en América Latina. FUNO posee más de 612 propiedades, que abarcan 11.3 millones de metros cuadrados de la superficie bruta alquilable (SBA) en todo México, dentro del sector comercial, de oficinas e industrial, con una tasa de ocupación de 93.2%.

La infraestructura sostenible es el núcleo de nuestro modelo de negocio, con el objetivo de crear valor a largo plazo para las comunidades donde operamos y beneficiar a todos nuestros grupos de interés. Actualmente reportamos nuestros resultados ASG bajo las directrices GRI, TCFD, SASB y PRI; Y nos hemos comprometido a establecer un objetivo basado en ciencia (SBTi) pendiente de aprobación en 2023.

Nuestra experiencia con las finanzas sostenibles se remonta a 2019 cuando establecimos una línea de crédito revolvente vinculada a la sostenibilidad, que fue la primera en América Latina en ese momento, y un bono sostenible en 2021 que también fue el primer bono sostenible para una empresa de bienes raíces en México.



Estrategia de Sostenibilidad FUNO

Líneas de Sostenibilidad FUNO



**SUSTAINABILITY STRATEGY
2020-2030**



* People with disabilities, single parents, LGBTQ+, indigenous groups, migrants

Con el fin de alcanzar nuestros Objetivos de Sostenibilidad, nos hemos comprometido a desarrollar, modernizar y renovar nuestras propiedades con el fin de aumentar su eficiencia, lo que a su vez nos ayudará a:

Marco de referencia FUNO-23L, FUNO 23-2L

- Reducir nuestra huella energética, hídrica y de carbono
- Aumentar la resiliencia de las propiedades de nuestro portafolio
- Reducir los gastos operativos actuales
- Mantener o aumentar los valores de las propiedades
- Aumentar nuestra base de inversores ESG
- Establecer estándares para el desempeño de propiedades en México
- Fortalecer la cohesión social a través de espacios públicos inclusivos y accesibles para grupos prioritarios, como personas con discapacidad, adultos mayores, niños, entre otros).
- Proveer espacios recreativos más seguros, particularmente en áreas de alto índice de criminalidad en México.
- Promover el desarrollo económico de las pequeñas y medianas empresas.

Información general del marco

Este Marco ha sido establecido de conformidad con los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad publicados en junio de 2020 ("SLBP 2021")¹ administrados por "The International Capital Market Association" (ICMA). Los "Sustainability-Linked Bond Principles" (SLBP) 2021 son una guía de proceso voluntario que describe las mejores prácticas para que los instrumentos financieros incorporen resultados de sostenibilidad con visión de futuro y promuevan la integridad en el desarrollo del mercado de bonos vinculados a la sostenibilidad al aclarar el enfoque para la emisión de bonos vinculados a la sostenibilidad ("SLB"). El Marco de FUNO está alineado con los cinco componentes principales de los SLBP 2021:

1. Selección de indicadores clave de rendimiento (KPI)
2. Calibración de los objetivos de rendimiento de sostenibilidad (SPTs)
3. Características del bono
4. Informes
5. Verificación

Los componentes básicos sustancialmente similares se describen en los Principios de préstamos vinculados con la sostenibilidad 2021 ("SLLP 2021"), publicados por la "Loan Market Association" (LMA) en relación con "*Sustainability-Linked Loans*".

Los instrumentos vinculados a la sostenibilidad son cualquier tipo de instrumento cuyas características financieras y/o estructurales pueden variar en función de si FUNO® alcanza objetivos predefinidos de sostenibilidad / ESG. En este sentido, FUNO® se compromete explícitamente con resultados de sostenibilidad específicos dentro de un cronograma que es relevante, fundamental y material para nuestro negocio en general. Los SLB son un instrumento orientado hacia el futuro basado en el rendimiento. Los ingresos de los SLB están destinados a ser utilizados para fines en general; por lo tanto, el uso de los ingresos no es una determinante en esta categorización.

FUNO® considera la emisión de un Bono vinculado a la sostenibilidad (SLB por sus siglas en inglés) como un paso lógico para conectar los aspectos ASG de su negocio principal y su estrategia general de refinanciamiento a través de los mercados de capitales. Los SLB representarán una clase adicional de instrumentos de financiamiento dentro de la combinación de financiamiento relacionada con ASG, y también serán una herramienta importante adicional a nuestro compromiso con el mercado de bonos sostenibles.

¹ <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/June-2020/Sustainability-Linked-Bond-PrinciplesJune-2020-100620.pdf>

Marco de referencia FUNO-23L, FUNO 23-2L

FUNO® está comprometido con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), ya que entiende que la participación de la iniciativa privada es fundamental para acelerar que México logre el cumplimiento de la Agenda 2030.

I. Selección de indicadores (KPIs)

Con base en los seis pilares de nuestra Estrategia de Sostenibilidad y nuestra evaluación de materialidad, FUNO® selecciona como Indicador Clave de Desempeño para sus SLBs, la **superficie bruta alquilable sostenible (SBA) certificada total bajo esquemas de certificación elegibles (m2) como porcentaje del SBA total (m2) o Porcentaje del SBA total (m2) que está certificado como sostenible bajo esquemas de certificación elegibles (m2).**

Certificaciones elegibles:

1. LEED Oro o Platino para el Diseño y Construcción de edificios (BD+C): aborda las actividades de diseño y construcción tanto para edificios nuevos como para renovaciones importantes de edificios existentes.
2. LEED Oro o Platino Operación y Mantenimiento (O + M): aborda estrategias y resultados sostenibles orientados al rendimiento en edificios existentes que están en proceso de mejora o poca o ninguna construcción.
3. BOMA BEST Oro o Platino Edificios Sostenibles: es el programa de evaluación y certificación ambiental de Canadá para edificios existentes de todos los tamaños. Proporciona a los propietarios, gerentes y operadores de edificios 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.
4. EDGE: fue 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 residenciales y comerciales sean más eficientes en el uso de los recursos.

Fundamento

- Los tres aspectos ambientales fundamentales más importantes para FUNO® son la eficiencia energética e hídrica, así como la gestión de residuos. Por lo tanto, creemos que un KPI de certificación de edificios es el KPI más relevante que abarca la mejora y el desempeño de nuestras propiedades en estas tres categorías.
- No seleccionamos un KPI relacionado con la energía, que es otro de nuestros aspectos fundamentales en materia ambiental, dado que ya se ha comprometido en nuestra línea de crédito renovable vinculada a la sustentabilidad, y queríamos aumentar nuestros compromisos públicos en lugar de repetirlos.
- Hemos subido la barra de las prácticas sustentables en el sector inmobiliario en México con el 89% de nuestros desarrollos internos de oficinas certificadas LEED, lo que representa un total de casi un millón de metros cuadrados certificados LEED, incluidas oficinas e instalaciones industriales.
- Dichas certificaciones son la clave para garantizar y demostrar la calidad de nuestras propiedades. Estas calificaciones sirven como validación independiente de que los temas clave de sostenibilidad (social y ambiental) se han considerado en el diseño, desarrollo y operación de nuestras propiedades. Los esquemas de certificación también nos permiten demostrar el cumplimiento de las mejores prácticas internacionales, comparar nuestro desempeño de sustentabilidad con el de nuestros competidores al mismo tiempo que realizamos un seguimiento y mejoramos nuestro desempeño en todos los portafolios.
- Las propiedades certificadas de FUNO han demostrado un desempeño óptimo en comparación con propiedades similares en nuestro portafolio en el mismo corredor, lo que resulta en una menor intensidad en el uso de energía (9%) y agua (18%), lo que las hace a su vez más atractivas para inquilinos. Nuestras propiedades certificadas no solo ofrecen un nivel optimizado de eficiencia de recursos, con ahorros de costos a largo plazo, sino que también incorporan características de diseño que promueven la inclusión social y mejoran la salud y el bienestar de los visitantes. Las propiedades con calificaciones ambientales altas pueden demostrar un mayor retorno de la inversión con el tiempo.

Marco de referencia FUNO-23L, FUNO 23-2L

La infraestructura es clave para el desarrollo de cualquier país, promueve el empleo y crea una mejor calidad de vida, particularmente en los mercados emergentes y las economías en desarrollo. Sin embargo, esto tiene un precio; Según el IPCC, los edificios consumen el 32 % de la electricidad generada en todo el mundo y también producen el 25 % de las emisiones globales de GEI. El progreso hacia edificios sostenibles se está acelerando, pero, aun así, las mejoras son inferiores a las necesarias para hacer frente al cambio climático. Por nuestro tamaño y liderazgo, FUNO® está bien posicionado para impulsar el cambio en el sector inmobiliario en Latinoamérica, con el apoyo de inversionistas responsables.

Alineación con los ODS de la ONU²

El compromiso de FUNO® con las certificaciones de propiedades en México contribuye al logro de los ODS, principalmente el ODS 9, pero también los ODS 6, 7, 12 y 13 Hemos establecido una meta de certificación en nuestra estrategia 2030 desde una línea base 2020.

Definición y metodología para la medición de KPI

El KPI se calculará como m2 certificados de propiedades certificadas bajo uno o más de los esquemas de Certificación Elegible que se describen a continuación como m2 del SBA total de todas las propiedades en el total del portafolio de FUNO®.

El KPI se calcula con base en la SBA y no en el tamaño total de la construcción/huella de la propiedad, por lo tanto, los metros cuadrados reales certificados probablemente sean más altos que el área real informada por nosotros. Hemos elegido este enfoque para estandarizar los informes relacionados con la certificación LEED, BOMA y EDGE; ya que algunos excluyen áreas comunes y estacionamientos y otros no.

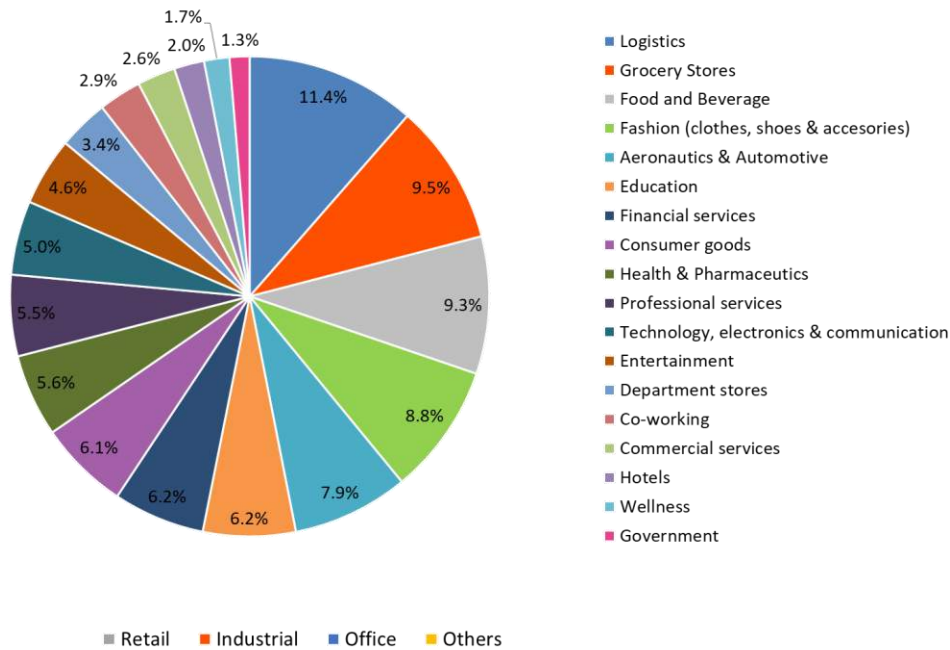
El KPI para cada Año Fiscal se determinará al [31 de diciembre] de dicho año fiscal, por ejemplo, para el año fiscal 2021, el KPI se determinará con base en la Cartera Total de FUNO al [31 de diciembre de 2021].

FUNO® utiliza la siguiente definición para el tamaño total de su Portafolio:

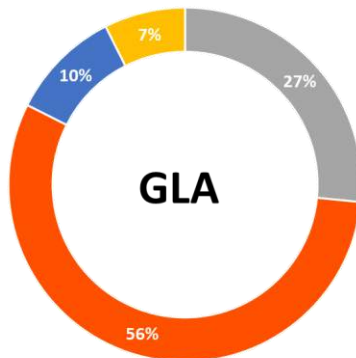
- SBA total de los inmuebles propiedad de FUNO®.
 - Incluyendo Oficinas, industrial, retail, hoteles, escuelas, hospitales y otros.
 - Consideramos inmuebles propiedad de FUNO®, independientemente de que sea operado por el arrendatario u otras empresas.

² The 2030 Agenda for Sustainable Development, adopted by all United Nations Member States in 2015, including Mexico
<https://sustainabledevelopment.un.org/?menu=1300>

Marco de referencia FUNO-23L, FUNO 23-2L



■ Retail ■ Industrial ■ Office ■ Others



En caso de desinversión:

1. Si se vende una propiedad certificada, tendrá un impacto negativo en el KPI y FUNO® tendrá que compensar la reducción de la SBA certificado.
2. Si se vende una propiedad no certificada, tendrá un impacto favorable en el logro del KPI.
3. Si un inmueble es propiedad de FUNO®, se incluirá en la SBA total.³

En caso de adquisiciones:

1. En caso de adquirir un inmueble certificado tendrá un impacto favorable en el logro del SPT.
2. En caso de adquirir un inmueble no certificado tendrá un impacto negativo en la consecución del SPT.
3. En caso de adquirir un portafolio que represente más del 3% de la SBA en un año determinado, dicho portafolio no contará para ese año para el KPI ni el SPT, tendrá 24 meses para ser incluida en el KPI.

³ Actualmente no existen propiedades donde FUNO opera, pero no es propietaria del inmueble; si ese fuera el caso, el KPI solo incluirá propiedades propiedad de la Fibra.

Marco de referencia FUNO-23L, FUNO 23-2L

Eventos que pueden desencadenar una recalibración en nuestra línea base de los KPI incluidos:

1. Cambio en la estructura de la propiedad del negocio.
2. Cambios sustanciales en los esquemas de certificación.
3. Descubrimiento de un error importante en los cálculos.

II. Calibración de objetivos de desempeño de sostenibilidad

FUNO® evaluará su desempeño de sustentabilidad contra los Objetivos de Desempeño de Sustentabilidad (SPT) anualmente desde el período 2021 hasta 2035 proporcionando una trayectoria hacia:

- SPT 1: Certificar 18.4% de la SBA, para 2025.
- SPT 2: Certificar 22.9% de la SBA, para 2026.
- SPT 3: Certificar 26.6% de la SBA, para 2027.
- SPT 4: Certificar 30.3% de la SBA, para 2028.
- SPT 5: Certificar 34% de la SBA, para 2029.
- SPT 6: Certificar 37.7% de la SBA, para 2030.
- SPT 7: Certificar 39.1% de la SBA, para 2031.
- SPT 8: Certificar 40.5% de la SBA, para 2032.
- SPT 9: Certificar 41.9% de la SBA, para 2033.
- SPT 10: Certificar 43.3% de la SBA, para 2034.
- SPT 11: Certificar 45.1% de la SBA, para 2035.

línea base: 969,431 m² certificados sustentables que representa el 9% del SBA Total a diciembre 2021⁴.

El KPI elegido engloba toda la estrategia de sostenibilidad de FUNO® y muestra el resultado del camino recorrido para alcanzar las actuales metas de sustentabilidad de FUNO®. Para certificar una propiedad, la propiedad debe cumplir con los más altos estándares de salud y seguridad, ser eficiente en agua y energía, tener los mejores procedimientos de gestión de residuos, calidad del aire en el interior y ser accesible para sus usuarios. Por lo tanto, el KPI elegido asegura el cumplimiento de varios compromisos ASG en el proceso de alcanzar los objetivos del SLB. Además, los logros en este KPI contribuyen directamente a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) 11 (ciudades y comunidades sostenibles) y 13 (acción climática) de las Naciones Unidas.

Ambición

En el Mercado Mexicano existen muy pocas propiedades construidas y/o diseñadas con prácticas sustentables operativas en mente; sin mencionar la escasez de sistemas de calificación relevantes y propiedades certificadas disponibles para la compra, con certificaciones como LEED, EDGE o BOMA. La estrategia de inversión de FUNO en edificios verdes busca comprometerse con los más altos estándares de certificaciones como LEED Gold y Platinum, BOMA Best Gold y Platinum y EDGE. Si bien incluiremos edificios sostenibles certificados que se adhieran a otros niveles de certificación, nuestra intención es que el crecimiento de la SBA certificado contemplado en los SPTs sea **impulsado principalmente por inversiones en la modernización de edificios existentes para cumplir con los requisitos de certificaciones más ambiciosas.**

Para los SPTs establecidos para 2025, consideramos que **al menos el 90% provendrá en su totalidad de propiedades de remodelación y modernización** en nuestro portafolio actual.

⁴ 2021 se ha definido como la línea de base ya que es el año con los datos completos y auditados disponibles más recientes.

Marco de referencia FUNO-23L, FUNO 23-2L

Además, FUNO® considera que el SPT es desafiante y ambicioso porque aumentará la SBA sostenible certificada en general en más de 5 veces durante los próximos 20 años y es un aumento sustancial sobre nuestro crecimiento histórico en la SBA sostenible certificado. Lograr este SPT requerirá una sólida estrategia de certificación e inversiones fundamentales para modernizar los edificios existentes.

Nuestra estrategia de certificación se centra en LEED para edificios industriales y de oficinas, EDGE para nuestra cartera comercial e industrial y BOMA para nuestros edificios de oficinas. Estimamos que más del 90% de este objetivo se logrará mediante la modernización de nuestros edificios existentes. Los mayores desafíos que esperamos es el de recibir datos y colaboración de nuestros inquilinos, particularmente en propiedades industriales y comerciales.

Área	Meta	Estrategia
Innovación	Dar seguimiento a consumos y procesos de mantenimiento en centros comerciales	<ul style="list-style-type: none"> Implementar una plataforma centralizada para contar con métricas de disponibilidad de equipos y evaluación de imagen en centros comerciales.
Energía	Optimizar el consumo de energía	<ul style="list-style-type: none"> Automatización y control de energía en 2 inmuebles. Adecuación de medidores en un inmueble. Implementación de Código de Red en 3 inmuebles.
	Reducir en 20% los kWh consumidos por m2 ocupado	<ul style="list-style-type: none"> Sustituir luminarias por tecnología LED. Instalar tecnologías de alta eficiencia. Instalar equipos para eficientar el funcionamiento del sistema de aire acondicionado. Utilizar fuentes de energía limpia.
Agua	Asegurar el cumplimiento de la normativa para descarga de aguas residuales	<ul style="list-style-type: none"> Rehabilitar plantas de tratamiento de aguas residuales (PTARs) en 2 inmuebles. Generar un inventario de pruebas y análisis de laboratorio de PTARs. Automatizar el cálculo de descargas de agua.
	Reduce m3 of water consumed per occupied sq meter by 30%	<ul style="list-style-type: none"> Continuar con la revisión de instalaciones para evitar fugas. Implementar tecnologías de alta eficiencia para reducir y optimizar el consumo. Revisión y sellado de cisternas para evitar fugas Abastecimiento de agua tratada a parques industriales. Sustitución de mingitorios convencionales por secos. Modernización de plantas de tratamiento de aguas residuales para garantizar el cumplimiento de la normativa sobre vertidos de aguas residuales.
Residuos	Cero Basura	<ul style="list-style-type: none"> Continuar con la campaña de sensibilización a inquilinos. Implementar manual y hoja de ruta para la gestión de residuos. Clasificar los residuos y alinear métricas. Optimizar la gestión de residuos sólidos y pilas. Colocar contenedores especiales para recuperar y separar los residuos sólidos. Reciclar papel y cartón en parques industriales. Sustituir madera de pino como material para recubrimiento de bancas por material reciclado.

Marco de referencia FUNO-23L, FUNO 23-2L

Emisiones	Reducir en 20% las tCO2e por m ² ocupado	<ul style="list-style-type: none"> • Reducir el consumo de energía eléctrica. • Instalación de tecnologías de alta eficiencia energética y generación de energía renovable en sitio. • Estrategia cero basura. • Reforestaciones y mantenimiento de áreas verdes.
	Robustecer la medición de nuestra huella ambiental (Alcance 3)	<ul style="list-style-type: none"> • Colaborar con algunos de nuestros inquilinos a fin de que compartan información ambiental.

Actividad de los locatarios: No controlamos la actividad, ni el consumo de recursos de nuestros locatarios, pero fomentamos la aplicación de las mejores prácticas a través de capacitaciones, cláusulas verdes y reuniones uno a uno. La certificación de propiedades nos permite crear pautas generales para los inquilinos sobre los tipos de productos, bienes y servicios que pueden usar en nuestras propiedades.

En promedio FUNO® ha crecido un 70% anual desde su salida a bolsa, sin embargo, en los últimos cuatro años el crecimiento de nuestro portafolio está en torno al 7% en promedio. Dado el tamaño de nuestro portafolio actual, sabemos que la empresa seguirá creciendo, pero lo más probable es que las nuevas adquisiciones representen menos del 5% del portafolio actual de la empresa.

Riesgos para alcanzar el objetivo

- Fenómenos naturales que dañan nuestras propiedades
- Falta de canales de comunicación con los inquilinos y oposiciones de los inquilinos
- Desafíos de última hora para adquirir o desarrollar edificios con certificación LEED, como resultados negativos en licencias, permisos, auditorías ambientales, etc.
- Cambios en las regulaciones locales
- 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 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

III. Características del bono

Nuestros instrumentos vinculados a la sostenibilidad tienen una función vinculada a la sostenibilidad que dará lugar a un pago de prima premium por parte de FUNO si uno o más de los SPTs no se han alcanzado en la fecha observada objetivo, como, entre otros, pero no limitativos a un aumento del cupón.

Para determinadas transacciones, se aplicará un primer cupón, si el SPT#1 no se cumple en la fecha de observación del SPT#1 y permanecerá hasta la fecha de observación del objetivo SPT#2. Después de la fecha observada prevista para el SPT#2, se aplicará un segundo cupón, un cupón (superior al primer cupón) el cual aplicará hasta la fecha de vencimiento del bono si no se cumple el SPT#2, independientemente de que se cumpla el primer SPT. De lo contrario, el cupón permanece o vuelve a su nivel inicial. Las

Marco de referencia FUNO-23L, FUNO 23-2L

fechas de observación se especifican en el apartado “II. Calibración de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad” y los documentos de emisión de bonos aplicables.

El mecanismo para el margen de aumento u otro pago de primas, según proceda, se especificará en el contrato del Instrumento Vinculado a la Sostenibilidad.

Si, por cualquier motivo, el nivel de rendimiento con respecto a cada SPT no puede calcularse u observarse, o no de manera satisfactoria (de manera no satisfactoria que debe entenderse como un certificado de garantía de verificación proporcionado por el auditor independiente que contiene una reserva o el auditor independiente que no está en condiciones de proporcionar dicho certificado), se aplicará el pago de la prima.

Si, por cualquier motivo, la empresa no publica el certificado de garantía de verificación pertinente dentro del plazo prescrito por los términos y condiciones del contrato del Instrumento Vinculado a la Sostenibilidad, se aplicará el pago de la prima.

IV. Presentación de informes

Anualmente, y en cualquier caso durante cualquier fecha/período relevante para evaluar el desencadenante del desempeño del SPT que conduzca a un posible ajuste, como un aumento de cupones de nuestro Bono Vinculado a la Sostenibilidad, el Emisor publicará y mantendrá fácilmente disponible y de fácil acceso en su sitio web: <http://en.funomx.com/investors/esg/sustainability-management>

El Informe de Bonos 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
4. 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;
5. ilustración de los impactos positivos en la sostenibilidad de la mejora del rendimiento; y/o
6. 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.

VI. Verificación

Anualmente, y en cualquier caso para cualquier fecha/período relevante para evaluar el rendimiento del KPI 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 la SBA sostenibles certificados⁵. Nuestra SBA 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.

⁵ Acceso a documento auditado: https://funomx.com/site_media/uploads/documentos/data-h6xINCS2oP.pdf

Marco de referencia FUNO-23L, FUNO 23-2L

KPMG ha proporcionado garantías independientes sobre nuestros informes de sostenibilidad en el pasado.

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.

Descargo de responsabilidad: Este Marco de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad no es una oferta o invitación a solicitar, o una recomendación para comprar valores a ninguna persona en ninguna jurisdicción. Cualquier oferta o invitación para solicitar valores se realizará solo de acuerdo con todas las leyes aplicables.

Anexo 5

Marco de Referencia de la Emisora para la Colocación de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad

Segunda Opinión

Marco de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de FUNO



Resumen de la Evaluación

Sustainalytics opina que el Marco de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de FUNO coincide con los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad 2020. Esta evaluación se basa en lo siguiente:

- Selección de indicadores clave de desempeño (KPI, por sus siglas en inglés)** El Marco de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de FUNO incluye un KPI: La superficie bruta alquilable (SBA) certificada bajo esquemas de edificios sustentables elegibles (m²) como porcentaje del SBA total (m²) (consulte el Cuadro 1). Sustainalytics considera que el KPI elegido es adecuado dado que es una medida indirecta del desempeño de Fideicomiso Fibra Uno en un tema ambiental pertinente e importante y que sigue una metodología de cálculo clara y consistente que es ampliamente reconocida en el sector inmobiliario.
- Calibración de objetivos de desempeño de sostenibilidad (SPTs, por sus siglas en inglés)** Sustainalytics considera que los SPT se alinean con la estrategia de sostenibilidad de FUNO. Sustainalytics considera, además, que los SPT son ambiciosos sobre la base de las mejoras de los resultados anteriores y en relación con los resultados de empresas similares.
- Características de los bonos FUNO** vinculará las características financieras de los bonos a la consecución de los SPT, como los incrementos de cupón y los pagos de primas. En caso de no alcanzar alguno de los SPT, se producirá un cambio en el cupón o el pago de una prima.
- Presentación Informes** FUNO se compromete a publicar informes anuales sobre su avance con respecto al KPI en su página web. FUNO se compromete a divulgar información relevante que pueda afectar al KPI, como el progreso del KPI, el rendimiento de los SPT y los impactos de sostenibilidad. Los compromisos de información se alinean con los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad 2020.
- Verificación** FUNO se compromete a que se lleve a cabo una verificación externa limitada con respecto a cada SPT para cada KPI al menos una vez al año, lo que está alineado con los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad 2020.

Fecha de evaluación	13 de enero de 2023
Ubicación del emisor	Ciudad de México, México

Los SPT contribuyen a las siguientes metas de desarrollo sostenible (SDG):



Descripción general del KPI y SPT

KPI	Solidez del KPI	Línea de base	SPT	Ambición de los SPT
La superficie bruta alquilable (SBA) certificada bajo esquemas de edificios sustentables elegibles (m ²) como porcentaje del SBA total (m ²)	Adecuado	2021	SPT 1: Certificar el 18.4 % de la SBA total para el 2025	Ambicioso
			SPT 2: Certificar el 22.9 % de la SBA total para el 2026	Ambicioso
			SPT 3: Certificar el 26.6 % de la SBA total para el 2027	Ambicioso
			SPT 4: Certificar el 30.3 % de la SBA total para el 2028	Ambicioso
			SPT 5: Certificar el 34.0 % de la SBA total para el 2029	Ambicioso
			SPT 6: Certificar el 37.7 % de la SBA total para el 2030	Ambicioso
			SPT 7: Certificar el 39.1 % de la SBA total para el 2031	Ambicioso
			SPT 8: Certificar el 40.5 % de la SBA total para el 2032	Ambicioso
			SPT 9: Certificar el 41.9 % de la SBA total para el 2033	Ambicioso
			SPT 10: Certificar el 43.3 % de la SBA total para el 2034	Ambicioso
			SPT 11: Certificar el 45.1 % de la SBA total para el 2035	Ambicioso

Tabla de contenido

Resumen de la Evaluación	1
Descripción general del KPI y SPT	1
Alcance del Trabajo y Limitaciones	3
Introducción	4
Opinión de Sustainalytics	5
Sección 1: Opinión de Sustainalytics sobre la alineación del Marco de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de FUNO con los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad	5
Selección de indicadores clave de desempeño (KPI)	5
Calibración de objetivos de desempeño de sostenibilidad (SPT)	6
Características del Bono	8
Presentación de Informes	8
Verificación	9
Sección 2: Evaluación de la Estrategia de Sostenibilidad de FUNO	9
Sección 3: Impacto de los SPT	11
Conclusión	13
Apéndice 1: Formulario de Revisión Externa de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad	14

Alcance del Trabajo y Limitaciones

Fideicomiso Fibra Uno ("FUNO" o la "Empresa") ha contratado a Sustainalytics para que revise el Marco de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de FUNO (el "Marco") con fecha de enero de 2023 y emita una opinión sobre su alineación con los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad 2020 (SLBP, por sus siglas en inglés).¹

La segunda opinión de Sustainalytics refleja la opinión independiente de la entidad² sobre la alineación del Marco con los SLBP, administrado por la ICMA.

Como parte de este compromiso, Sustainalytics ha intercambiado información con varios miembros del equipo directivo de FUNO para entender el impacto en la sostenibilidad de sus procesos de negocio y SPT, además de procesos de información y verificación de los aspectos del Marco. Los representantes de FUNO han confirmado que:

- (1) entienden que es responsabilidad exclusiva del emisor asegurarse de que la información proporcionada sea completa, precisa y esté actualizada;
- (2) han proporcionado a Sustainalytics toda la información pertinente;
- (3) y que toda información importante proporcionada se ha divulgado como se debe de manera oportuna.

Sustainalytics también revisó documentos públicos pertinentes e información no pública. Este documento contiene la opinión de Sustainalytics sobre el Marco y ambos textos deberían leerse en conjunto. Cualquier actualización de la presente segunda opinión se realizará de acuerdo con las condiciones de participación acordadas entre Sustainalytics y FUNO. La segunda opinión de Sustainalytics, si bien refleja la alineación del marco con estándares del mercado, no es garantía de alineación ni garantiza consonancia alguna con futuras versiones de estándares de mercado pertinentes. Además, la segunda opinión de Sustainalytics aborda los SPTs previstos del KPI, pero no mide el desempeño de estos.³ La medición y presentación de informe del KPI es responsabilidad del emisor. Ninguna información proporcionada por Sustainalytics en virtud de la presente segunda opinión se considerará una declaración, representación, garantía o argumento a favor o en contra de la veracidad, confiabilidad o integridad de cualquier dato o declaración y circunstancias relacionadas que FUNO haya puesto a disposición de Sustainalytics para elaboración de esta segunda opinión.

La segunda opinión es válida para emisiones alineadas con el respectivo Marco para el que se redactó la segunda opinión y se alinea con la metodología para calcular el desempeño de los KPI delineada en la segunda opinión hasta 24 meses o hasta que se produzca una de las siguientes situaciones:

- (1) un cambio concreto en los puntos de referencia externos⁴ contra los que se fijaron objetivos;
- (2) una acción corporativa concreta (como una fusión importante o un cambio en la actividad comercial) que tenga relación con lograr los SPT o la pertinencia del KPI.

Para realizar consultas, póngase en contacto con el equipo de proyectos de Corporate Solutions:

Daniel Sanchez (Toronto)

Gerente de Proyecto

daniel.sanchez@sustainalytics.com

(+1) 647 264 6644

Hamoda Youssef (Toronto)

Asistente de Proyecto

María Pilar Salazar (Nueva York)

Relaciones con el Cliente

susfinance.americas@sustainalytics.com

(+1) 646 518 9623

Taotao Yue (Ámsterdam)

Asistente de Proyecto

Zoe Wittmann (Ámsterdam)

Asistente de Proyecto

¹ La ICMA lanzó los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (SLBP) en junio de 2020. Los administra la ICMA y están disponibles en: <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/June-2020/Sustainability-Linked-Bond-PrinciplesJune-2020-100620.pdf>.

² Al operar múltiples líneas de negocios que prestan servicio a diversos tipos de clientes, la investigación objetiva es una piedra angular para Sustainalytics, y garantizar la independencia de los analistas es fundamental para lograr una investigación objetiva y viable. Por eso, Sustainalytics ha establecido un sólido marco de manejo de conflictos que aborda en forma específica la necesidad de independencia de los analistas, que el proceso sea sistemático, la separación estructural (y participación) de equipos comerciales y de investigación, la protección de datos y separación de sistemas. Por último, pero no menos importante, la remuneración de los analistas no está ligada en forma directa con resultados comerciales específicos. Una de las características distintivas de Sustainalytics es la integridad, y otra es la transparencia.

³ Sustainalytics ha emitido una opinión basada en el entendimiento de que las características financieras de los instrumentos emitidos en virtud del Marco se vincularán al logro de los SPT correspondientes a los KPI incluidos en el Marco.

⁴ Los puntos de referencia se refieren a puntos de referencia de ciencia

Introducción

FUNO es una empresa con sede en México dedicada a la explotación de un fondo de inversión inmobiliaria (REIT). La Empresa adquiere, posee, desarrolla y administra propiedades inmobiliarias, incluidas propiedades comerciales, de oficinas e industriales, con ingresos derivados del arrendamiento, el mantenimiento, los derechos de usufructo y las tarifas de administración. Posee más de 660 propiedades que abarcan 11.2 millones de m² de superficie bruta alquilable (SBA) en México.⁵

FUNO tiene la intención de emitir bonos vinculados a la sostenibilidad cuyas características financieras estarán vinculadas a la consecución de los objetivos de desempeño de sostenibilidad para el KPI: La superficie bruta alquilable (SBA) certificada bajo esquemas de edificios sustentables elegibles (m²) como porcentaje del SBA total (m²)

FUNO ha contratado a Sustainalytics para que revise el Marco y emita una opinión sobre la alineación de éste con los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad 2020. El Marco se publicará en un documento aparte.⁶

FUNO ha definido el siguiente KPI y SPTs:

Tabla 1: Definición de KPI

KPI	Definición
La superficie bruta alquilable (SBA) certificada bajo esquemas de edificios sustentables elegibles (m ²) como porcentaje del SBA total (m ²)	<p>El KPI se calculará como la SBA que está certificada bajo uno o más de los sistemas de certificación admisibles, medida en m², como porcentaje de la SBA total de todas las propiedades en la cartera de FUNO para cada año fiscal. Las certificaciones admisibles incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • LEED⁷ Oro o Platino para el diseño y la construcción de edificios (BD+C) • LEED Oro o Platino para la operación y el mantenimiento (O+M) • BOMA BEST⁸ Oro o Platino • EDGE⁹ <p>La SBA total se refiere a la superficie disponible para el uso exclusivo de los inquilinos, excluidas las zonas comunes y los espacios de estacionamiento.¹⁰</p>

Tabla 2: SPT

KPI	2021 (línea base)	SPT 1 2025	SPT 2 2026	SPT 3 2027	SPT 4 2028	SPT 5 2029
La superficie bruta alquilable (SBA) certificada bajo esquemas de edificios sustentables elegibles (m ²) como porcentaje del SBA total (m ²)	SBA certificada 9 %	SBA certificada 18.4 %	SBA certificada 22.9 %	SBA certificada 26.6 %	SBA certificada 30.3 %	SBA certificada 34.0 %
	SPT 6 2030	SPT 7 2031	SPT 8 2032	SPT 9 2033	SPT 10 2034	SPT 11 2035
	SBA certificada 37.7 %	SBA certificada 39.1%	SBA certificada 40.5 %	SBA certificada 41.9 %	SBA certificada 43.3 %	SBA certificada 45.1 %

⁵ FUNO, "2021 Integrated Annual Report", en: https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-fbV61-1656604226.pdf

⁶ FUNO, "FUNO Sustainability Linked Bond Framework", (2022), en: <https://funo.mx/ASG-sustainability/management/issuance>

⁷ LEED: <https://www.usgbc.org/leed>

⁸ BOMA Best: <https://bomacanada.ca/bomabest/>

⁹ EDGE: <https://edge.gbci.org/>

¹⁰ FUNO eligió este enfoque en lugar del tamaño total de la construcción o de la propiedad para estandarizar los informes relacionados con la certificación LEED, BOMA y EDGE, pero señala que las superficies certificadas reales pueden ser superiores a las declaradas.

Opinión de Sustainalytics

Sección 1: Opinión de Sustainalytics sobre la alineación del Marco de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de FUNO con los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad

Sustainalytics opina que el Marco de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de FUNO coincide con los cinco componentes principales de los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad 2020.



Selección del indicador clave de desempeño (KPI)

Pertinencia e importancia del KPI

En su evaluación de pertinencia e importancia, Sustainalytics considera: i) si un indicador habla de un impacto concreto del negocio del emisor en cuestiones ambientales o sociales; y ii) en qué medida se aplica el KPI.

Sustainalytics considera que el KPI es pertinente e importante dado lo siguiente:

- Los edificios en su conjunto representaron más del 34 % de la demanda energética y aproximadamente el 37 % de las emisiones de CO₂ relacionadas con la energía en 2021.¹¹ Como tal, la reducción de emisiones del sector de la construcción desempeña un papel esencial para alcanzar los niveles de emisión necesarios para ajustarse al Escenario de Desarrollo Sostenible de la IEA.¹² Además, FUNO identificó la gestión de la energía, incluido el consumo y la eficiencia energética, la gestión sostenible de los edificios y la transición hacia las energías renovables entre las cuestiones concretas de sostenibilidad que son importantes para sus grupos de interés y al propio rendimiento de la empresa.¹³
- El Sustainability Accounting Standards Board (SASB) identifica la gestión de la energía y el agua como temas importantes para los propietarios de bienes inmuebles, desarrolladores y fondos de inversión y señala que los activos inmobiliarios consumen cantidades significativas de energía, principalmente en relación con la calefacción, la ventilación, el aire acondicionado, el calentamiento de agua, la iluminación y el uso de equipos y electrodomésticos.¹⁴ Los esquemas de certificación de edificios sustentables seleccionados, como LEED, BOMA Best y EDGE, captan y evalúan el rendimiento de un edificio en aspectos como la eficiencia energética e hídrica durante la construcción y la operación.
- En términos de aplicabilidad, el KPI cubre todas las propiedades de FUNO en su cartera total, incluidas las propiedades administradas por inquilinos u otras empresas. La cartera se compone de inmuebles destinados a oficinas, comercios, hoteles, escuelas, hospitales e instalaciones industriales.¹⁵

Sobre la base de lo anterior, Sustainalytics considera que el KPI es pertinente y tiene un alcance suficiente.

Características del KPI

En su evaluación de las características del KPI, Sustainalytics considera: i) si se utiliza una metodología clara y coherente; ii) si se sigue una definición con reconocimiento externo; iii) si el KPI es una medición directa del

¹¹ UNEP, "2022 Global Status Report for Buildings and Construction", (2022), en: https://globalabc.org/sites/default/files/2022-11/FULL%20REPORT_2022%20Buildings-GSR_1.pdf

¹² IEA, "GlobalABC Roadmap for Buildings and Construction 2020-2050", (2020), en: <https://www.iea.org/reports/globalabc-roadmap-for-buildings-and-construction-2020-2050>

¹³ FUNO, "Materiality", en: <https://funo.mx/ASG-sustainability/management/materiality>

¹⁴ SASB, "Real Estate: Sustainability Accounting Standard", (2018), en: https://www.sasb.org/wp-content/uploads/2018/11/Real_Estate_Standard_2018.pdf

¹⁵ Esto puede incluir propiedades en los sectores de logística, producción de alimentos y bebidas, aeronáutica y automoción, tecnología, electrónica y comunicación.

FUNO, "Portfolio", en: <https://funo.mx/properties/portfolio-industrial>

desempeño del emisor en un tema ambiental o social específico; y iv) si corresponde, si la metodología puede compararse con un punto de referencia contextual externo¹⁶.

Sustainalytics considera que la definición y la metodología de FUNO para calcular el desempeño de los KPI son claras y coherentes, ya que las certificaciones seleccionadas son reconocidas externamente y siguen una metodología consistente.

Sustainalytics considera que el KPI está indirectamente vinculado a los resultados de sostenibilidad de FUNO, dado que el KPI mide los resultados de sostenibilidad de la cartera con respecto a múltiples sistemas de certificación de edificios sustentables, lo que constituye un indicador indirecto del consumo de energía y agua y de los resultados medioambientales de los inmuebles de la Empresa. FUNO pretende adherirse a los siguientes niveles de certificación de edificios sustentables: Oro o superior de LEED, Oro o superior de BOMA Best, y EDGE. Sustainalytics considera que estos esquemas y los niveles seleccionados son creíbles y tienen impacto.

Sustainalytics también señala que el KPI sigue una metodología ampliamente reconocida en el sector del arrendamiento inmobiliario, que utiliza la SBA para medir la superficie de los edificios certificados y no certificados. No obstante, el KPI no se presta bien a la evaluación comparativa basada en los sistemas y niveles de certificación, ya que no proporciona información suficiente para determinar la alineación con los objetivos del Acuerdo de París.

Evaluación General

Sustainalytics considera, en líneas generales, el KPI: La superficie bruta alquilable (SBA) certificada bajo esquemas de edificios sustentables elegibles (m²) como porcentaje del SBA total (m²), es adecuado dado que: i) es una medida indirecta del desempeño de FUNO en una cuestión medioambiental muy importante y pertinente, aplicable a todas las propiedades de la cartera total de FUNO; y ii) sigue una metodología de cálculo clara y coherente que es ampliamente reconocida en todo el sector inmobiliario; pero iii) no se puede comparar con objetivos basados en la ciencia.

KPI	Solidez del KPI			
La superficie bruta alquilable (SBA) certificada bajo esquemas de edificios sustentables elegibles (m ²) como porcentaje del SBA total (m ²)	No alineado	Adecuado	Sólido	Muy sólido



Calibración de objetivos de desempeño de sostenibilidad (SPT)

Alineación con la estrategia de sostenibilidad de FUNO

FUNO ha establecido los siguientes SPT para sus KPI:

- SPT 1: Certificar 18.4 % de la SBA total para el 2025
- SPT 2: Certificar el 22.9 % de la SBA total para el 2026
- SPT 3: Certificar el 26.6 % de la SBA total para el 2027
- SPT 4: Certificar el 30.3 % de la SBA total para el 2028
- SPT 5: Certificar el 34.0 % de la SBA total para el 2029
- SPT 6: Certificar el 37.7 % de la SBA total para el 2030
- SPT 7: Certificar el 39.1 % de la SBA total para el 2031
- SPT 8: Certificar el 40.5 % de la SBA total para el 2032
- SPT 9: Certificar el 41.9 % de la SBA total para el 2033
- SPT 10: Certificar el 43.3 % de la SBA total para el 2034
- SPT 11: Certificar el 45.1 % de la SBA total para el 2035

Sustainalytics considera que los SPT se alinean con la estrategia de sostenibilidad de FUNO. En la sección 2 podrá ver un análisis de la credibilidad de la estrategia de sostenibilidad de FUNO.

¹⁶ Los puntos de referencia contextuales externos proporcionan orientación sobre la alineación con los límites del sistema ecológico. Este criterio no se aplica a los KPI sociales ni a las áreas de impacto para los que dichos puntos de referencia contextuales no están disponibles.

La Estrategia de Sostenibilidad 2020-2030 de FUNO¹⁷ ha fijado una serie de objetivos que deberán alcanzarse en 2030 en comparación con los niveles de 2020, entre los que se incluyen: i) una reducción de la intensidad de las emisiones de electricidad, agua y GEI del 20 %, 30 % y 20 %, respectivamente; ii) cero residuos; y iii) un aumento de la SBA certificada de 1 millón de m². FUNO ha revisado este último objetivo, y ahora pretende aumentar su SBA certificada a 4 millones de m² para 2030¹⁸ y que está directamente relacionado con los SPT. Sustainalytics considera que los SPT descritos en el Marco están en consonancia con los objetivos generales de sostenibilidad de FUNO.

Estrategia para Lograr los SPT

FUNO pretende lograr los SPT con la siguiente estrategia:

- Se dará prioridad a la adaptación de los edificios existentes para que cumplan con los niveles de certificación de edificios sustentables estipulados en el Marco. FUNO espera que al menos el 90 % del SPT al 2025 se cumpla mediante la rehabilitación y renovación de los edificios existentes en su cartera.
- El Marco estipula diversas estrategias para mejorar el desempeño global, como instalar tecnologías de alta eficiencia energética en los inmuebles de la Empresa, aumentar la generación de energía renovable *in situ*, inspeccionar las instalaciones para evitar fugas de agua y separar y reciclar los residuos. En la sección 2 encontrará más ejemplos de las estrategias previstas.
- La estrategia de certificación se centrará en LEED y BOMA para edificios de oficinas, EDGE y LEED para edificios industriales y EDGE para edificios comerciales.

Ambición, Línea de Base y Puntos de Referencia

Para determinar lo ambicioso de los SPT, Sustainalytics considera: (i) si los SPT van más allá de una trayectoria de negocios sin cambios; ii) cómo son los SPT en comparación con los objetivos establecidos por pares; y iii) cómo son los SPT en comparación con la ciencia.¹⁹

SPT: Los SPT parten de aumentar el porcentaje de la SBA certificada del 18.4 % en 2025 al 45.1 % en 2035.

Sustainalytics pudo utilizar los siguientes puntos de referencia para evaluar la ambición: desempeño pasado y desempeño de empresas similares. Sustainalytics no pudo evaluar la ambición de los SPT en relación con los objetivos de ciencia porque las certificaciones LEED, BOMA y EDGE evalúan el consumo energético de un edificio en relación con un conjunto de puntos de referencia, en contraposición a las emisiones reales de GEI de la cartera de edificios.

FUNO ha fijado la línea de base para los SPT en 9 % de su SBA total a diciembre de 2021. Sustainalytics señala que la SBA certificada en 2021 incluye edificios que alcanzaron niveles de certificación inferiores a los estipulados por el Marco. Sustainalytics alienta a FUNO a considerar la posibilidad de recertificar estos edificios con niveles de certificación más elevados, en consonancia con los establecidos por el Marco.

Sustainalytics señala que, entre 2018 y 2021, la SBA certificada de la Empresa creció a una tasa media anual del 12 %. A ello se sumó el crecimiento de su cartera inmobiliaria en aproximadamente un 25 % durante el mismo periodo, en el que se adquirieron activos con certificaciones de edificios sustentables. Para cumplir sus SPTs, la Empresa calcula que más del 90 % de su objetivo se alcanzará mediante la modernización de sus edificios existentes. FUNO prevé aumentar su SBA certificada de 2022 a 2035 a un ritmo superior (aproximadamente un 30 % anual en promedio). A partir de 2031, la Empresa espera que el índice de certificación disminuya, ya que empezará a rehabilitar edificios sobre los que tiene un control operativo limitado. FUNO ha comunicado su compromiso de trabajar con los inquilinos para adaptar las propiedades que tienen un arrendamiento neto triple²⁰.

Sustainalytics se basó en el porcentaje de la SBA total certificada para comparar con empresas similares. Sustainalytics señala que, para 2035, la Empresa espera haber incrementado su SBA total certificada a 45.1 % con respecto al 9 % en el 2021.²¹ Sobre la base de un análisis del grupo de empresas similares a FUNO, que comprende REIT mexicanos cotizados y corporaciones inmobiliarias, Sustainalytics considera que los SPT están alineados con los objetivos establecidos por las empresas similares a FUNO para aumentar la cuota de SBA certificada.

¹⁷ FUNO, "2021 Integrated Annual Report" (Informe Anual Integrado 2021), en: https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-fBv61-1656604226.pdf

¹⁸ FUNO ha comunicado a Sustainalytics su objetivo revisado para el año 2030.

¹⁹ Nos referimos aquí a los puntos de referencia contextuales que indican la alineación de los objetivos con los límites del ecosistema.

²⁰ Un arrendamiento neto triple incluye los impuestos de propiedad, el seguro y los gastos de mantenimiento, además del alquiler base.

²¹ Sustainalytics señala que la estimación de la GLA total certificada se basa en el crecimiento previsto de la GLA total.

Evaluación General

Sustainalytics considera que los SPT se alinean con la estrategia de sostenibilidad de FUNO. Sustainalytics considera que los SPT son ambiciosos sobre la base del desempeño anterior y del desempeño de las empresas similares, dado que presentan una mejora en comparación con el desempeño anterior y se alinean con los objetivos fijados por los homólogos del sector de FUNO.

SPT	Ambición de los SPT			
SPT 1: Certificar 18.4 % de la SBA total para el 2025	No alineado	Moderadamente ambicioso	Ambicioso	Altamente ambicioso
SPT 2: Certificar el 22.9 % de la SBA total para el 2026	No alineado	Moderadamente ambicioso	Ambicioso	Altamente ambicioso
SPT 3: Certificar el 26.6 % de la SBA total para el 2027	No alineado	Moderadamente ambicioso	Ambicioso	Altamente ambicioso
SPT 4: Certificar el 30.3 % de la SBA total para el 2028	No alineado	Moderadamente ambicioso	Ambicioso	Altamente ambicioso
SPT 5: Certificar el 34.0 % de la SBA total para el 2029	No alineado	Moderadamente ambicioso	Ambicioso	Altamente ambicioso
SPT 6: Certificar el 37.7 % de la SBA total para el 2030	No alineado	Moderadamente ambicioso	Ambicioso	Altamente ambicioso
SPT 7: Certificar el 39.1 % de la SBA total para el 2031	No alineado	Moderadamente ambicioso	Ambicioso	Altamente ambicioso
SPT 8: Certificar el 40.5 % de la SBA total para el 2032	No alineado	Moderadamente ambicioso	Ambicioso	Altamente ambicioso
SPT 9: Certificar el 41.9 % de la SBA total para el 2033	No alineado	Moderadamente ambicioso	Ambicioso	Altamente ambicioso
SPT 10: Certificar el 43.3 % de la SBA total para el 2034	No alineado	Moderadamente ambicioso	Ambicioso	Altamente ambicioso
SPT 11: Certificar el 45.1 % de la SBA total para el 2035	No alineado	Moderadamente ambicioso	Ambicioso	Altamente ambicioso



Características del Bono

FUNO ha revelado que las características financieras de los instrumentos emitidos en virtud del Marco estarán vinculadas a la consecución de todos los SPT. Las características financieras podrían incluir, entre otras cosas, un incremento de cupón o el pago de las primas, según proceda, si: i) no se cumple un SPT en la respectiva fecha de observación objetivo (31 de diciembre del año objetivo); ii) el nivel de desempeño con respecto a cada SPT no puede calcularse u observarse de manera satisfactoria;²² o iii) FUNO no publica el correspondiente certificado de garantía de verificación en el plazo establecido. Los detalles específicos sobre el mecanismo financiero para cada instrumento financiero se especificarán en las documentaciones de las transacciones respectivas de los documentos.

El mecanismo para el pago del margen de incremento del cupón u otra prima, según proceda, se especificará en la documentación de la oferta. En el caso de determinadas operaciones, se aplicará un primer incremento del cupón si no se cumple el SPT 1 en la respectiva fecha objetivo de observación y se mantendrá hasta la fecha objetivo de observación para el segundo SPT. Después de la fecha objetivo de observación del SPT 2, se aplicará un segundo incremento del cupón (superior al primer incremento) hasta la fecha de vencimiento del bono si no se cumple el segundo SPT, independientemente de que se cumpla el primero. En caso contrario, el cupón se mantendrá o volverá a su nivel inicial.



Presentación de Informes

²² Esto se entiende como un certificado de garantía de verificación proporcionado por el auditor independiente que contiene una reserva o que el auditor independiente no está en condiciones de proporcionar dicho certificado.

FUNO se compromete a informar anualmente en su sitio web sobre sus avances en el KPI y prevé incluir las cifras pertinentes en el Informe de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de FUNO, que está alineado con los SLBP. FUNO se compromete además a divulgar la información pertinente, como el informe de garantía de verificación externa; una explicación de la contribución de los principales factores, como las actividades de modernización, desarrollo, adquisición o desinversión de activos; el impacto positivo en la sostenibilidad y cualquier cambio que pueda afectar a los KPI o SPT y que amerite una reevaluación; e información que permita a los inversores supervisar el nivel de ambición de los SPT.



Verificación

FUNO se compromete a que un verificador externo proporcione una garantía limitada con respecto a cada SPT para el KPI al menos una vez al año y, en cualquier caso, para cualquier fecha relevante para evaluar el desempeño del SPT que conduzca a un ajuste financiero, alineado con los requisitos de verificación de los SLBP.

Sección 2: Evaluación de la Estrategia de Sostenibilidad de FUNO

Credibilidad de la Estrategia de Sostenibilidad de FUNO

En consonancia con su misión de liderar el sector de REIT de bienes raíces comerciales en América Latina, para reducir el impacto ambiental de su cartera inmobiliaria y crear valor a largo plazo para las comunidades, FUNO ha desarrollado una estrategia ambiental, social y de gobernanza (ASG) basada en seis pilares: i) capital humano; ii) ética; iii) responsabilidad social corporativa; iv) ecoeficiencia energética; v) emisiones; y vi) administración del agua.^{23,24} La Empresa creó un departamento de sostenibilidad corporativa en 2016 y el comité de sostenibilidad, formado por el vicepresidente jurídico, el director financiero, el director de capital humano y el director de sostenibilidad, entre otros, es responsable de la implementación de la estrategia ASG de FUNO.^{25,26}

FUNO llevó a cabo su primera evaluación de materialidad en 2016 para identificar y priorizar todas las cuestiones pertinentes relevantes para la Empresa. Según la última actualización de materialidad de 2022, los temas ambientales pertinentes de FUNO incluyen la gestión de riesgos, el cambio climático, la gestión energética y los activos naturales.²⁷ FUNO se ha fijado el objetivo de obtener certificaciones de construcción sustentable, como LEED, EDGE y BOMA Best, en 4 millones de m² de sus propiedades inmobiliarias para 2030.²⁸ En vista del esfuerzo de la Empresa por reducir la huella medioambiental de su cartera inmobiliaria, FUNO se compromete a alcanzar los siguientes objetivos para 2030 en comparación con los niveles de 2020: i) reducir las emisiones de GEI (tCO₂e) por m² ocupado en un 20 %; ii) reducir el consumo de energía (kWh) por m² ocupado en un 20 %; y iii) reducir el consumo de agua (m³) por m² ocupado en un 30 %.^{29,30} Además, la Empresa aspira a lograr la generación cero de residuos para 2030.³¹ Para alcanzar sus metas relacionadas con la energía y las emisiones, FUNO se compromete a instalar tecnologías de alta eficiencia energética en sus propiedades, aumentar la generación de energía renovable *in situ* y optimizar el consumo de energía mediante el control automatizado de la energía, contadores inteligentes, iluminación LED y sistemas de aire acondicionado eficientes.³² Para reducir la intensidad hídrica y generar cero residuos, la Empresa ha adoptado algunas iniciativas específicas, como inspeccionar las instalaciones para evitar fugas de agua, utilizar tecnologías que reduzcan el consumo de agua, clasificar los residuos y alinear las métricas de cálculo, separar los residuos, reciclar papel y cartón en los polígonos industriales y utilizar materiales reciclados.³³

²³ FUNO, "2021 Integrated Annual Report" (Informe Anual Integrado 2021), en: https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-fBv61-1656604226.pdf

²⁴ FUNO, "Our approach" (Nuestro Enfoque), en: <https://funo.mx/ASG-sustainability/management/strategy>

²⁵ *Ibidem*.

²⁶ FUNO, "Sustainability management" (Gestión de la Sostenibilidad), en: <https://funo.mx/ASG-sustainability/management>

²⁷ FUNO, "Materiality" (Pertinencia), en: <https://funo.mx/ASG-sustainability/management/materiality>

²⁸ FUNO ha comunicado a Sustainalytics su objetivo revisado para el año 2030.

²⁹ *Ibidem*.

³⁰ FUNO, "Climate Change" (Cambio Climático), en: <https://funo.mx/ASG-sustainability/eco-efficient-operations/climate-change>

³¹ FUNO, "2021 Integrated Annual Report" (Informe Anual Integrado 2021), en: https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-fBv61-1656604226.pdf

³² *Ibidem*.

³³ FUNO, "2021 Integrated Annual Report" (Informe Anual Integrado 2021), en: https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-fBv61-1656604226.pdf

FUNO es firmante del Pacto Mundial de las Naciones Unidas desde 2016, con el objetivo de mejorar sus prácticas relacionadas con el medio ambiente, los derechos humanos, del trabajo y la lucha contra la corrupción.³⁴ La Empresa sigue las normas de reportes de GRI y SASB, las recomendaciones de TCFD y las directrices de PRI de la ONU, y ha presentado un objetivo basado en la ciencia para reducir las emisiones de carbono para su aprobación por la SBTi en octubre de 2022.^{35,36} A finales de 2021, 970,000 m² de las propiedades inmobiliarias de la Empresa han sido certificados según los sistemas de certificación de edificios sustentables, incluidos LEED (Plata, Oro o Platino) y EDGE.³⁷ Además, FUNO anunció públicamente en 2022 que había cumplido y superado sus objetivos de reducción de la intensidad energética, hídrica y de emisiones para 2030.³⁸ En el contexto de las iniciativas de financiación sostenible, FUNO estableció una línea de crédito renovable vinculada a la sostenibilidad corporativa en 2019 y emitió su primer bono sostenible en 2021.^{39,40}

En vista de la estrategia ASG de FUNO, los objetivos de reducción de emisiones, energía y agua de la Empresa y las iniciativas de sostenibilidad, Sustainalytics considera que el Marco apoya los esfuerzos de FUNO para reducir el impacto medioambiental de su cartera inmobiliaria.

Manejo del riesgo ambiental y social de FUNO

Sustainalytics reconoce que los objetivos definidos por FUNO son impactantes, pero la consecución de los SPT puede conllevar riesgos medioambientales y sociales relacionados con la integración de factores ASG: financieros⁴¹, capital humano⁴², gestión del agua y los residuos, uso del suelo y cuestiones de biodiversidad, y salud y seguridad en el trabajo (OHS).

Sustainalytics comenta a continuación la capacidad de FUNO para mitigar esos posibles riesgos.

- Para hacer frente a los riesgos relacionados con la integración de factores ASG: financieros, FUNO desarrolló una Política de Inversión Responsable basada en los PRI de la ONU. La política esboza directrices para incorporar cuestiones pertinentes relacionadas con cuestiones ASG en los procesos de análisis y toma de decisiones en materia de inversión.⁴³ En 2021, la Empresa completó un análisis de vulnerabilidad para los riesgos relacionados con el cambio climático de acuerdo con las recomendaciones de TCFD. Además, FUNO adoptó las correspondientes estrategias de gestión de riesgos físicos y transitorios relacionados con el clima para hacer frente a las repercusiones potenciales y reales de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima en su negocio, estrategia y planificación financiera.
- Para hacer frente a los riesgos relacionados con el capital humano, el Código Ético de FUNO, aplicable a todos los empleados, filiales y empresas asociadas, esboza los principios básicos para todos los empleados en materia de derechos humanos, diversidad e inclusión y ética empresarial. Los empleados y terceros están obligados a informar al comité de ética de cualquier infracción del código.⁴⁴
- Con presencia en regiones donde la escasez de agua es un problema, FUNO evalúa los riesgos relacionados con el estrés hídrico en su cartera inmobiliaria como parte de su análisis de vulnerabilidad a los riesgos relacionados con el cambio climático.⁴⁵ De acuerdo con la Política de Sostenibilidad de la Empresa, esta se compromete a cumplir, reducir y mitigar los objetivos relacionados con el agua, incluido el seguimiento de los resultados relacionados con el agua de sus propiedades, el establecimiento de un plan de gestión de los vertidos de agua y el uso de plantas de tratamiento

³⁴ FUNO, "Sustainability management - Strategy" (Gestión de la Sostenibilidad: Estrategia), en: <https://funo.mx/ASG-sustainability/management/strategy>

³⁵ FUNO, "2021 Integrated Annual Report" (Informe Anual Integrado 2021), en: https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-fBv61-1656604226.pdf

³⁶ FUNO, "FUNO informs its investors about updates to its ASG targets and policies" (FUNO informa a sus inversores sobre las actualizaciones de sus objetivos y políticas ASG), (2022), en: https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-6zUSw-1656612935.pdf

³⁷ FUNO, "2021 Integrated Annual Report" (Informe Anual Integrado 2021), en: https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-fBv61-1656604226.pdf

³⁸ FUNO, "FUNO informs its investors about updates to its ASG targets and policies" (FUNO informa a sus inversores sobre las actualizaciones de sus objetivos y políticas ASG), (2022), en: https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-6zUSw-1656612935.pdf

³⁹ FUNO, "2021 Integrated Annual Report" (Informe Anual Integrado 2021), en: https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-fBv61-1656604226.pdf

⁴⁰ FUNO, "FUNO Sustainability Linked Bond Framework" (Marco de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de FUNO), (2022), en: <https://funo.mx/ASG-sustainability/management/issuance>

⁴¹ Incluye todas las actividades de integración ASG impulsadas por consideraciones de riesgo financiero a la baja o por oportunidades de negocio, según la definición de la Calificación del Riesgo ASG de Sustainalytics.

⁴² La gestión de los riesgos relacionados con la escasez de mano de obra cualificada, así como las relaciones laborales, como la no discriminación, las horas de trabajo y los salarios mínimos, según la definición de la Calificación del Riesgo ASG de Sustainalytics.

⁴³ FUNO, "Policy for Responsible Investment" (Política de Inversión Responsable), (2020), en: https://funo.mx/site_media/uploads/otros/politica-inversion-responsable-eng.pdf

⁴⁴ FUNO, "Code of Ethics" (Código Ético), (2021), en: https://funo.mx/site_media/uploads/otros/codigo_etica-eng.pdf

⁴⁵ FUNO, "2021 Integrated Annual Report" (Informe Anual Integrado 2021), en: https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-fBv61-1656604226.pdf

de aguas residuales en determinadas propiedades.⁴⁶ Además, la Empresa ha fijado objetivos y estrategias en materia de reducción de residuos y ha establecido un plan de gestión de los residuos sólidos urbanos.⁴⁷

- FUNO gestiona las cuestiones relacionadas con el uso del suelo y la biodiversidad evaluando los riesgos para la biodiversidad en su cartera inmobiliaria como parte de su análisis de vulnerabilidad ante los riesgos relacionados con el cambio climático.⁴⁸ Además, un auditor externo lleva a cabo una evaluación medioambiental al adquirir una nueva propiedad o cartera de propiedades, teniendo en cuenta determinadas directrices de sostenibilidad previamente identificadas por la Empresa, relacionadas con el uso del suelo, el impacto en la biodiversidad y las áreas naturales protegidas, entre otras.⁴⁹ En su informe anual de 2021, FUNO se comprometió a participar en actividades de reforestación y conservación en México.⁵⁰
- Los riesgos en materia de salud y seguridad laboral se abordan en la Política de Sostenibilidad de la Empresa, que describe el cumplimiento por parte de la Empresa de los reglamentos jurídicos en materia de protección civil, seguridad y salud en todas sus propiedades. Además, FUNO garantiza a sus empleados un entorno de trabajo saludable y se compromete a hacer un seguimiento de los incidentes que se produzcan en las propiedades para proponer un plan de medidas correctoras.⁵¹

Además de lo anterior, Sustainalytics señala que no ha encontrado evidencia de controversias importantes relacionadas con FUNO. En general, Sustainalytics considera que FUNO cuenta con programas y políticas de gestión adecuados para mitigar los riesgos que son pertinentes para el subsector de la Empresa.

Sección 3: Impacto de los SPT

Importancia de reducir la huella ambiental del sector inmobiliario en México

En 2018, las emisiones de los edificios, incluidas las del consumo de electricidad y calefacción, contribuyeron al 16 % de las emisiones totales de CO₂ y al 18 % del consumo final de energía en México.^{52,53} Como segundo mayor mercado de la construcción en América Latina, México espera un crecimiento significativo en su sector de la construcción entre 2018 y 2025, debido principalmente a las nuevas unidades residenciales y las inversiones relacionadas.⁵⁴ Sin embargo, se prevé que en 2025 solo alrededor del 9 % de las nuevas construcciones en México sean edificios sustentables.⁵⁵

Como firmante del Acuerdo de París, México se ha comprometido a reducir las emisiones de GEI en un 35 % respecto al nivel de 2000 para 2030.⁵⁶ La Contribución Determinada a Nivel Nacional del país reconoce la importancia de promover la eficiencia energética, optimizar el consumo de energía y fomentar las mejores prácticas en las nuevas construcciones y renovaciones para alcanzar este compromiso.⁵⁷ Para hacer frente a las emisiones del entorno construido, la Secretaría de Energía ha elaborado una hoja de ruta que prevé una disminución del consumo eléctrico del 53.4 % y el 78.7 % en edificios residenciales y comerciales,

⁴⁶ FUNO, "Sustainability Policy" (Política de Sostenibilidad), (2022), en: https://funo.mx/site_media/uploads/otros/politica-sostenibilidad-eng.pdf

⁴⁷ *Ibidem*.

⁴⁸ FUNO, "2021 Integrated Annual Report" (Informe Anual Integrado 2021), en: https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-fBv61-1656604226.pdf

⁴⁹ FUNO, "Policy for Responsible Investment" (Política de Inversión Responsable), (2020), en: https://funo.mx/site_media/uploads/otros/politica-inversion-responsable-eng.pdf

⁵⁰ FUNO, "2021 Integrated Annual Report" (Informe Anual Integrado 2021), en: https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-fBv61-1656604226.pdf

⁵¹ FUNO, "Sustainability Policy" (Política de Sostenibilidad), (2022), en: https://funo.mx/site_media/uploads/otros/politica-sostenibilidad-eng.pdf

⁵² Climate Transparency, "Brown to Green: The G20 Transition Towards a Net-Zero Emissions Economy" (De Marrón a Verde: La Transición del G20 hacia una Economía de Emisiones Netas Cero), (2019), en: https://www.climate-transparency.org/wp-content/uploads/2019/11/B2G_2019_Mexico.pdf

⁵³ Global Alliance for Buildings and Construction, "GlobalABC Regional Roadmap for Buildings and Construction in Latin America" (Hoja de Ruta de GlobalABC para Edificios y Construcción en América Latina), (2020), en: https://iea.blob.core.windows.net/assets/83b8b080-ec5e-46f1-a907-9e2f934e9094/GlobalABC_Regional_Roadmap_for_Buildings_and_Construction_in_Latin_America_2020-2050.pdf

⁵⁴ Mackres, E. et al. (2020), "Will Mexico Rise to the Zero-carbon Buildings Challenge?" (¿Cumplirá México el reto de los edificios sin emisiones de carbono?), World Resources Institute, en: <https://www.wri.org/blog/2020/02/zero-carbon-buildings-mexico>

⁵⁵ *Ibidem*.

⁵⁶ United Nations Climate Change, "Mexico: Updated NDC 2022" (México: NDC actualizado 2022), (2022), en: <https://unfccc.int/documents/624282>

⁵⁷ *Ibidem*.

respectivamente, para 2050.⁵⁸ Como parte de la hoja de ruta, México ha establecido normas energéticas para los edificios y un código energético para imponer prácticas de construcción eficientes desde el punto de vista energético.⁵⁹

En particular, México ha adoptado el Código de Conservación de Energía, que establece normas obligatorias y voluntarias de eficiencia energética relacionadas con los edificios, como el diseño, la envolvente del edificio, el aislamiento térmico, los sistemas mecánicos y de iluminación y el calentamiento del agua.^{60,61} El gobierno nacional también ha puesto en marcha programas que incentivan la construcción con bajas emisiones, como el programa de hipotecas ecológicas y el programa EcoCasa, y a nivel local, Yucatán se ha fijado el objetivo de lograr cero emisiones netas en su cartera de edificios del gobierno estatal para 2030.⁶² Además, la Ciudad de México y Mérida han ofrecido reducciones fiscales para incentivar a los edificios que implanten sistemas de energía solar.⁶³

Sobre la base de lo anterior, Sustainalytics opina que se prevé que los esfuerzos de FUNO para aumentar la proporción de áreas de edificios verdes certificados contribuyan positivamente a reducir la huella ambiental de los edificios en México y apoyen el logro de los compromisos de reducción de emisiones de México de manera más amplia.

Contribución a los SDG

Los objetivos de desarrollo sostenible (SDG, por sus siglas en inglés) fueron adoptados por la Asamblea General de las Naciones Unidas en septiembre de 2015 y forman parte de una agenda para alcanzar el desarrollo sostenible para 2030. Se espera que los bonos vinculados a la sostenibilidad en virtud del Marco ayuden a promover los siguientes SDG y objetivos:

KPI	SDG	Objetivo de los SDG
La superficie bruta alquilable (SBA) certificada bajo esquemas de edificios sustentables elegibles (m ²) como porcentaje del SBA total (m ²)	7. Energía asequible y no contaminante 9. Industria, innovación e infraestructura	7.3 Para 2030, duplicar la tasa global de mejora de la eficiencia energética 9.4 Antes de 2030, mejorar la infraestructura y modernizar las industrias para hacerlas sostenibles, con mayor eficiencia de uso de recursos y más adopción de tecnologías y procesos industriales limpios y que no dañen el ambiente, de manera que todos los países actúen de acuerdo con sus capacidades respectivas

⁵⁸ IEA, "Roadmap for Building Energy Codes and Standards for Mexico" (Hoja de Ruta para los Códigos y Normas Energéticas de la Edificación en México), (2017), en: <https://www.iea.org/policies/2474-roadmap-for-building-energy-codes-and-standards-for-mexico>

⁵⁹ Mackres, E. et al. (2020), "Will Mexico Rise to the Zero-carbon Buildings Challenge?" (¿Cumplirá México el reto de los edificios sin emisiones de carbono?), World Resources Institute, en: <https://www.wri.org/blog/2020/02/zero-carbon-buildings-mexico>

⁶⁰ Mackres, E. et al. (2020), "Will Mexico Rise to the Zero-carbon Buildings Challenge?" (¿Cumplirá México el reto de los edificios sin emisiones de carbono?), World Resources Institute, en: <https://www.wri.org/blog/2020/02/zero-carbon-buildings-mexico>

⁶¹ IEA, "Building Energy Conservation Code" (Código de Conservación de Energía en Edificios), (2019), en: <https://www.iea.org/policies/2473-building-energy-conservation-code>

⁶² Mackres, E. et al. (2020), "Will Mexico Rise to the Zero-carbon Buildings Challenge?" (¿Cumplirá México el reto de los edificios sin emisiones de carbono?), World Resources Institute, en: <https://www.wri.org/blog/2020/02/zero-carbon-buildings-mexico>

⁶³ *Ibidem*.

Conclusión

FUNO pretende emitir bonos vinculados a la sostenibilidad que enlacen las características financieras a la consecución de los siguientes SPT:

- SPT 1: Certificar 18.4 % de la SBA total para el 2025
- SPT 2: Certificar el 22.9 % de la SBA total para el 2026
- SPT 3: Certificar el 26.6 % de la SBA total para el 2027
- SPT 4: Certificar el 30.3 % de la SBA total para el 2028
- SPT 5: Certificar el 34.0 % de la SBA total para el 2029
- SPT 6: Certificar el 37.7 % de la SBA total para el 2030
- SPT 7: Certificar el 39.1 % de la SBA total para el 2031
- SPT 8: Certificar el 40.5 % de la SBA total para el 2032
- SPT 9: Certificar el 41.9 % de la SBA total para el 2033
- SPT 10: Certificar el 43.3 % de la SBA total para el 2034
- SPT 11: Certificar el 45.1 % de la SBA total para el 2035

Sustainalytics considera que el KPI: La superficie bruta alquilable (SBA) certificada bajo esquemas de edificios sustentables elegibles (m²) como porcentaje del SBA total (m²), elegido es adecuado dado que es una medida indirecta del desempeño de FUNO en un tema ambiental altamente pertinente e importante y sigue una metodología de cálculo clara y consistente que es ampliamente reconocida en todo el sector inmobiliario. Sustainalytics considera que los SPT son ambiciosos sobre la base de los resultados anteriores y los resultados de los homólogos. Además, Sustainalytics considera que los compromisos de presentación de informes y verificación están en línea con los SLBP.

Sobre la base de lo anterior, Sustainalytics considera que el Marco de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de FUNO está alineado con los cinco componentes principales de los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad y que la consecución prevista de los SPT es impactante.

Apéndice 1: Formulario de Revisión Externa de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad

Sección 1. Información básica

Nombre del emisor: Fideicomiso Fibra Uno

ISIN del bono vinculado a la sostenibilidad: MXCFFU000001

Nombre del proveedor de revisión externa independiente para la preemisión de la segunda opinión (secciones 2 y 3): Sustainalytics

Fecha en que se completó la preemisión de la segunda opinión: 13 de enero de 2023

Nombre del proveedor de revisión externa independiente para la verificación posterior a la emisión (sección 4): N/A

Fecha en que se completó la verificación posterior a la emisión: N/A

Fecha original en que se completó la verificación posterior a la emisión [rellene esto para las actualizaciones]:

Al momento de lanzamiento del bono, la estructura es:

- una estructura escalonada una estructura de rescate variable

Sección 2. Revisión de preemisión

2-1 ALCANCE DE LA REVISIÓN

Lo que sigue se puede utilizar o adaptar, cuando corresponda, para resumir el alcance de la revisión.

La revisión:

- evaluó todos los siguientes elementos (revisión completa) Solo algunos de ellos (revisión parcial):
- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Selección de indicadores clave de desempeño (KPI) | <input checked="" type="checkbox"/> Características del bono (reconocimiento) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Calibración de los objetivos de desempeño de sostenibilidad (SPT) | <input checked="" type="checkbox"/> Informes |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verificación | |
- y confirmó su alineación con los SLBP.

2-2 FUNCIÓN(ES) DEL PROVEEDOR DE REVISIÓN EXTERNA INDEPENDIENTE

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Segunda opinión | <input type="checkbox"/> Certificación |
| <input type="checkbox"/> Verificación | <input type="checkbox"/> Puntaje o calificación |

Nota: En caso de revisiones múltiples o proveedores diferentes, presente un formulario aparte para cada revisión.

2-3 RESUMEN EJECUTIVO DE REVISIÓN o ENLACE A REVISIÓN COMPLETA (si corresponde)

FUNO vinculará las características financieras de los bonos a la consecución de los SPT, como los incrementos de cupón y los pagos de primas.

Sustainalytics considera que el KPI elegido es adecuado dado que es una medida indirecta del desempeño de Fideicomiso Fibra Uno en un tema ambiental pertinente e importante y que sigue una metodología de cálculo clara y consistente que es ampliamente reconocida en todo el sector inmobiliario.

Sustainalytics considera que los SPT se alinean con la estrategia de sostenibilidad de FUNO. Sustainalytics considera, además, que los SPT son ambiciosos sobre la base de los resultados anteriores y los resultados de los homólogos.

Sobre la base de lo anterior, Sustainalytics considera que el Marco de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de FUNO está alineado con los cinco componentes principales de los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad 2020 y que la consecución prevista de los SPT es impactante.

Sección 3. Revisión detallada de premisión

Se insta a los revisores a proporcionar la siguiente información en la medida de lo posible y a usar la sección de comentarios para explicar el alcance de su revisión.

3-1 SELECCIÓN DE INDICADORES CLAVE DE DESEMPEÑO (KPI)

Comentario general de la sección (*si corresponde*):

El Marco de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de FUNO incluye un KPI: La superficie bruta alquilable (SBA) certificada bajo esquemas de edificios sustentables elegibles (m²) como porcentaje del SBA total (m²) (consulte el Cuadro 1). Sustainalytics considera que el KPI elegido es adecuado dado que es una medida indirecta del desempeño de Fideicomiso Fibra Uno en un tema ambiental pertinente e importante y que sigue una metodología de cálculo clara y consistente que es ampliamente reconocida en el sector inmobiliario.

Lista de KPI seleccionados:

- la superficie bruta alquilable (SBA) sostenible total certificada con sistemas de certificación admisibles (m²) de la SBA total (m²)

Definición, alcance y parámetros

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Definición clara de cada KPI seleccionado | <input checked="" type="checkbox"/> Metodología de cálculo clara |
| <input type="checkbox"/> Otro (especifique): | |

Pertinencia, solidez y confiabilidad de KPI seleccionados

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Credenciales de que los KPI seleccionados son pertinentes, fundamentales e importantes para la sostenibilidad y estrategia comercial del emisor. | <input checked="" type="checkbox"/> Evidencia de que los KPI son verificables en forma externa. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Credenciales de que los KPI son medibles o cuantificables con una metodología coherente. | <input type="checkbox"/> Evidencia de que los KPI se pueden comparar. |
| | <input type="checkbox"/> Otro (<i>especifique</i>): |

3-2 CALIBRACIÓN DE OBJETIVOS DE DESEMPEÑO DE SOSTENIBILIDAD (SPT)

Comentario general de la sección (si corresponde):

Sustainalytics considera que los SPT se alinean con la estrategia de sostenibilidad de FUNO. Sustainalytics considera, además, que los SPT son ambiciosos sobre la base de una mejora de los resultados anteriores y los resultados de los homólogos.

Justificación y nivel de ambición

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Evidencia de que los SPT representan una mejora importante | <input checked="" type="checkbox"/> Credenciales sobre la pertinencia y confiabilidad de los puntos de referencia y líneas de base seleccionados |
| <input checked="" type="checkbox"/> Evidencia de que los SPT coinciden con la estrategia de sostenibilidad y comercial del emisor | <input checked="" type="checkbox"/> Credenciales de que los SPT se determinan en una línea de tiempo predefinida |
| | <input type="checkbox"/> Otro (especifique): |

Enfoque de evaluación comparativa

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Desempeño propio del emisor | <input checked="" type="checkbox"/> Empresas pares del emisor |
| <input type="checkbox"/> Referencia a la ciencia | <input type="checkbox"/> Otro (especifique): |

Divulgación adicional

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Descripción de nuevos cálculos o ajustes potenciales | <input checked="" type="checkbox"/> Estrategia del emisor para lograr la descripción |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificación de factores clave que pueden afectar la consecución de los SPT | <input type="checkbox"/> Otro (especifique): |

3-3 CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS**Comentario general de la sección (si corresponde):**

FUNO vinculará las características financieras de los bonos a la consecución de los SPT, como los incrementos de cupón y los pagos de primas. En caso de no alcanzar alguno de los SPT, se producirá un cambio en el cupón o el pago de una prima.

Impacto financiero:

- Variación del cupón
- Otro (especifique):

Característica estructural:

- Otro (especifique): Las características financieras podrían incluir, entre otras cosas, un incremento de cupón o el pago de las primas, según proceda, si: i) no se cumple un SPT en la respectiva fecha de observación objetivo (31 de diciembre del año objetivo); ii) el nivel de desempeño con respecto a cada SPT no puede calcularse u observarse, o no de manera satisfactoria; o iii) FUNO no publica el correspondiente certificado de garantía de verificación en el plazo establecido. Los detalles específicos sobre el mecanismo financiero para cada instrumento financiero se especificarán en las documentaciones de las transacciones respectivas de los documentos.

3-4 PRESENTACIÓN DE INFORMES**Comentario general de la sección (si corresponde):**

FUNO se compromete a informar anualmente sobre sus avances en los KPI en su página web. FUNO se compromete a divulgar información relevante que pueda afectar al KPI, como el progreso del KPI, el rendimiento de los SPTs y los impactos de sostenibilidad. Los compromisos de información se alinean con los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad 2020.

Información proporcionada:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Desempeño de los KPI seleccionados | <input checked="" type="checkbox"/> Informe de aseguramiento de verificación |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nivel de ambición de los SPT | <input type="checkbox"/> Otro (<i>especifique</i>): |

Frecuencia:

- | | |
|---|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Anual | <input type="checkbox"/> Semestral |
| <input type="checkbox"/> Otro (<i>especifique</i>): | |

Medios de divulgación

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Información publicada en el informe financiero | <input checked="" type="checkbox"/> Información publicada en el informe de sostenibilidad |
| <input type="checkbox"/> Información publicada en los documentos <i>ad hoc</i> | <input type="checkbox"/> Otro (<i>especifique</i>): |
| <input type="checkbox"/> Informes revisados (<i>en caso afirmativo, especifique qué partes de los informes están sujetas a revisión externa</i>): | |

Cuando corresponda, especifique el nombre y la fecha de publicación en la sección de "enlaces útiles".

Nivel de aseguramiento en la presentación de informes

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Aseguramiento limitado | <input type="checkbox"/> Aseguramiento razonable |
| | <input type="checkbox"/> Otro (<i>especifique</i>): |

ENLACES ÚTILES (*por ejemplo: para revisar la metodología o las credenciales del proveedor, la documentación del emisor, etc.*)

Sección 4. Verificación posterior a la emisión**Comentario general de la sección** (*si corresponde*):

FUNO se compromete a que un verificador externo proporcione una garantía limitada con respecto a cada SPT para el KPI al menos una vez al año y, en cualquier caso, para cualquier fecha relevante para evaluar el desempeño de los SPTs que conduzca a un ajuste financiero, que esté alineado con los SLBP sobre verificación.

Información proporcionada:

Aseguramiento limitado

Aseguramiento razonable

Otro (especifique):

Frecuencia:

Anual

Semestral

Otro (especifique):

Cambio importante:

Perímetro

Metodología del KPI

Calibración de los SPT

Descargo de responsabilidad

Copyright ©2023 Sustainalytics. Todos los derechos reservados.

La información, las metodologías y las opiniones contenidas o reflejadas en este documento son propiedad de Sustainalytics o de sus proveedores externos (datos de terceros), y pueden ponerse a disposición de terceros solo en la forma y el formato divulgados por Sustainalytics, o siempre que se garantice que se citarán y se reconocerán como corresponde. Se proporcionan solo con fines informativos y (1) no constituyen un respaldo de ningún producto o proyecto; (2) no constituyen asesoramiento de inversión ni financiero, ni un prospecto; (3) no pueden interpretarse como una oferta o indicación para comprar o vender valores, seleccionar un proyecto o hacer cualquier tipo de transacción comercial; (4) no representan una evaluación del desempeño económico del emisor, sus obligaciones financieras ni su solvencia crediticia; y (5) no se han incorporado ni se pueden incorporar a ninguna divulgación de oferta.

Se basan en información suministrada por el emisor, y por lo tanto no tienen garantía en cuanto a su comerciabilidad, integridad, precisión, puesta al día o idoneidad para un propósito particular. La información y los datos se proporcionan "tal como están" y reflejan la opinión de Sustainalytics en la fecha de su elaboración y publicación. Sustainalytics no acepta ninguna responsabilidad por daños derivados del uso de información, datos u opiniones del presente documento, de ninguna manera, excepto cuando en la ley se exija de forma explícita. Cualquier referencia a nombres o datos de terceros se hace con el fin de reconocer en forma apropiada su propiedad y no constituye patrocinio o respaldo de dicho propietario. En nuestro sitio web se puede encontrar una lista de nuestros proveedores de datos externos y sus respectivos términos de uso. Para obtener más información, visite <http://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers>.

El emisor es totalmente responsable de certificar y garantizar el cumplimiento de sus compromisos, de su implementación y monitoreo.

En caso de discrepancias entre las versiones en idioma inglés y las traducidas, prevalecerá la versión en inglés.

Acerca de Sustainalytics, una empresa de Morningstar

Sustainalytics, de Morningstar, es una empresa líder en investigación, calificaciones y datos de temas ambientales, sociales y de gobernanza, que respalda a inversionistas de todo el mundo en el desarrollo y la implementación de estrategias de inversión responsables. Durante más de 30 años, la empresa ha estado a la vanguardia del desarrollo de soluciones innovadoras de alta calidad para satisfacer las necesidades cambiantes de inversionistas globales. En la actualidad, Sustainalytics trabaja con cientos de los principales administradores mundiales de activos y fondos de pensión que incorporan información y evaluaciones de ASG y de gobernanza corporativa en sus procesos de inversión. Sustainalytics también trabaja con cientos de empresas y sus intermediarios financieros para ayudarlos a considerar la sostenibilidad en políticas, prácticas y proyectos de capital. Con 17 oficinas en todo el mundo, Sustainalytics tiene más de 1500 miembros de personal, incluidos más de 500 analistas con experiencia multidisciplinaria variada en más de 40 grupos industriales.

Para obtener más información, visite www.sustainalytics.com.

O comuníquese con nosotros: contact@sustainalytics.com.



Anexo 6

Estados Financieros

(i) La información correspondiente a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, se incorpora por referencia del Reporte Trimestral de la Emisora correspondiente al cuarto trimestre del 2022 presentado ante la BMV y a la CNBV el 22 de febrero de 2023, mismo que puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.funo.mx.

(ii) La información correspondiente a los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, se incorpora por referencia del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 presentado ante la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2022 y del Anexo con los estados financieros consolidados auditados por dichos periodos, mismos que pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.funo.mx.

(iii) La información correspondiente a los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, se incorpora por referencia del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 presentado ante la BMV y a la CNBV el 30 de abril de 2021 y retransmitido el 6 de julio de 2021 y del Anexo con los estados financieros consolidados auditados por dichos periodos, mismos que pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.funo.mx.

(iv) La información correspondiente a los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, se incorpora por referencia del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 presentado ante la BMV y a la CNBV el 30 de abril de 2020 y retransmitido el 17 de noviembre de 2020 y del Anexo con los estados financieros consolidados auditados por dichos periodos, mismos que pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.funo.mx.

Anexo 7

Información por posición en instrumentos financieros derivados.

(i) Las posiciones que mantuvo la Emisora en instrumentos financieros derivados durante el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022 y de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021, fue reportada como parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 31 de diciembre de 2022, cuyo contenido se incorpora por referencia del Reporte Trimestral de la Emisora correspondiente al cuarto trimestre del 2022 presentado ante la BMV y a la CNBV el 22 de febrero de 2023, mismo que puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.funo.mx.

(ii) Las posiciones que mantuvo la Emisora en instrumentos financieros derivados durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, fue reportada como parte de los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, cuyo contenido se incorpora por referencia del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 presentado ante la BMV y a la CNBV el 28 de abril de 2022 y del Anexo con los estados financieros consolidados auditados por dichos periodos, mismos que pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.funo.mx.

(iii) Las posiciones que mantuvo la Emisora en instrumentos financieros derivados durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, fue reportada como parte de los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, cuyo contenido se incorpora por referencia del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 presentado ante la BMV y a la CNBV el 30 de abril de 2021 y retransmitido el 6 de julio de 2021 y del Anexo con los estados financieros consolidados auditados por dichos periodos, mismos que pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.funo.mx.

(iv) Las posiciones que mantuvo la Emisora en instrumentos financieros derivados durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, fue reportada como parte de los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, cuyo contenido se incorpora por referencia del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 presentado ante la BMV y a la CNBV el 30 de abril de 2020 y retransmitido el 17 de noviembre de 2020 y del Anexo con los estados financieros consolidados auditados por dichos periodos, mismos que pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv y de la Emisora en la dirección www.funo.mx.