

Marco de referencia FUNO-22L, FUNO 22-2L



Marco de bonos vinculados a la sostenibilidad de FUNO®

Septiembre 2022

Somos el primer y más grande FIBRA en América Latina. FUNO posee más de 646 propiedades, que abarcan 11 millones de metros cuadrados de área bruta rentable (GLA) en todo México, dentro del sector comercial, de oficinas e industrial, con una tasa de ocupación de 93.1%.

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 informamos bajo las directrices GRI, TCFD, SASB y PRI.

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 de FUNO

Pilares de sostenibilidad de 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:

- Reducir nuestra huella energética, hídrica y de carbono
- Aumentar la resiliencia de las propiedades en toda nuestra cartera
- Reduzca los gastos operativos actuales
- Mantener o aumentar los valores de las propiedades
- Aumentar nuestra base de inversores ESG



- Establecer estándares para el desempeño de la propiedad 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 sobre el marco

El Marco de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad ("Marco") de FUNO se ha establecido de acuerdo con los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad publicados en junio de 2020 ("SLBP 2021") administrados por ICMA. El SLBP 2020¹ es 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 del SLBP 2020:

1. Selección de indicadores clave de rendimiento (KPI)
2. Calibración de los objetivos de rendimiento de sostenibilidad (SPT)
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 LMA en relación con Sustainability-Linked Loans.

Los instrumentos vinculados a la sostenibilidad son cualquier tipo de instrumento para el que las características financieras y/o estructurales pueden variar en función de si FUNO® alcanza los objetivos predefinidos de sostenibilidad / ESG. En su sentido, FUNO® se compromete explícitamente con resultados de sostenibilidad específicos dentro de un cronograma predefinido que es relevante, central y material para nuestro negocio en general. Los SLB son un instrumento orientado hacia el futuro basado en el rendimiento. El producto de los SLB está destinado a ser utilizado para fines generales; por lo tanto, el uso de los ingresos no es un determinante en nuestra categorización.

FUNO® considera la emisión de SLB como un paso lógico para conectar los aspectos ESG 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 financiación dentro de la combinación de financiamiento relacionada con ESG, y también serán una herramienta importante adicional a nuestro compromiso con el mercado en los bonos sostenibles.

¹ <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/June-2020/Sustainability-Linked-Bond-PrinciplesJune-2020-100620.pdf>



1.-Selección de Indicadores Clave de Rendimiento (KPIs)

Sobre la base de los seis pilares de nuestra Estrategia de Sostenibilidad y nuestra evaluación de materialidad, FUNO® selecciona como el Indicador Clave de Rendimiento para sus SLB el aumento del Área Bruta Rentable (GLA) sostenible certificada a través de la modernización o renovación de edificios existentes medida como la proporción de GLA sostenible certificado (metros cuadrados) al GLA total (metros cuadrados) en nuestra cartera.

Certificaciones elegibles:

1. LEED for Building Design and Construction (BD+C): aborda las actividades de diseño y construcción tanto para edificios nuevos como para renovaciones importantes de edificios existentes.
2. LEED 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 Sustainable Buildings: 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

La infraestructura construida es fundamental para el crecimiento económico y el bienestar de las comunidades en las que operamos, promoviendo el empleo y creando una mejor calidad de vida, particularmente en los mercados emergentes y las economías en desarrollo. Sin embargo, no se puede pasar por alto la huella ambiental de nuestro sector. 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. Como tal, FUNO ha construido una estrategia para impulsar la mejora de las prácticas sustentables en el sector inmobiliario en México.

A partir de 2021, nuestra estrategia en torno a propiedades certificadas se centró en nuevas adquisiciones o desarrollos, con el 89% de nuestros nuevos desarrollos con certificación LEED, lo que representa un total de casi un millón de metros cuadrados con certificación LEED, incluidas las propiedades de oficinas e industriales en México. Para promover nuestros objetivos en nuestra Estrategia de Sostenibilidad, estamos cambiando el status quo de la forma en que hemos operado históricamente y nos comprometemos a lograr nuestros objetivos de certificación bajo este Marco por completo a través de modernizaciones y renovaciones de propiedades ya construidas.

Una propiedad certificada otorga a los inversores una acreditación de terceros de la eficiencia hídrica y energética que tiene la propiedad. En FUNO hemos visto que una propiedad certificada consume un 9% menos de energía y un 13% menos de agua que un edificio no certificado². Además, garantiza las mejores prácticas de gestión de residuos y los materiales utilizados en el diseño y la construcción de la propiedad; certificaciones como LEED y BOMA también analizan

² Estos datos comparan propiedades certificadas y propiedades no certificadas dentro de la cartera de FUNO, y ubicadas en el mismo corredor de oficinas.



el impacto social, la salud, la seguridad, el bienestar y qué tan accesible es la propiedad para los grupos vulnerables. Por lo tanto, creemos que este KPI abarca toda la estrategia ESG de FUNO; mientras trabajamos para certificar una propiedad, debemos asegurarnos de haber alcanzado todos los demás objetivos ESG en nuestra estrategia.

El progreso hacia los edificios sostenibles se está acelerando, sin embargo, son aún insuficientes para hacer frente al cambio climático. Debido a nuestro tamaño y liderazgo, FUNO® está bien posicionada para impulsar el cambio en el sector inmobiliario en América Latina, con el apoyo de inversores responsables, y este compromiso es el primer paso para hacerlo.

FUNO® está comprometida con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), ya que entiende que la participación del sector privado es esencial para acelerar el cumplimiento de la Agenda 2030.

3

Alineación con los ODS de la ONU

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.

Definición y metodología para la medición de KPI

El KPI se calculará como metros cuadrados reacondicionados o renovados de propiedades que están certificadas bajo uno o más de los esquemas de certificación elegibles descritos anteriormente como el porcentaje del GLA total en metros cuadrados de todas las propiedades en la cartera total de FUNO.

El KPI se calcula en función de GLA y no del tamaño de la huella total de construcción / propiedad, por lo tanto, los metros cuadrados certificados reales son probablemente más altos que el área reportada. Hemos optado por este enfoque con el fin de estandarizar los informes relacionados con la certificación LEED, BOMA y EDGE; ya que algunos de ellos excluyen las áreas comunes y los espacios de estacionamiento y otros no.

FUNO utiliza la siguiente definición para el tamaño total de su cartera:

- Total GLA de las propiedades propiedad de FUNO:
 - Incluyendo, pero no limitado a oficinas, industrial, comercial, hoteles, escuelas, hospitales y otros;
 - Consideramos propiedades de FUNO, independientemente de si es operada directamente por nosotros o por el inquilino u otras compañías;

En caso de desinversiones:

1. Si se vende una propiedad certificada, entonces tendrá un impacto negativo en nuestro progreso hacia los SPT y FUNO tendrá que compensar la reducción del GLA certificado.
2. Si se vende una propiedad no certificada, entonces tendrá un impacto favorable en el logro de los SPT.

³ La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, adoptada por todos los Estados Miembros de las Naciones Unidas en 2015, incluido México <https://sustainabledevelopment.un.org/?menu=1300>



3. Si una propiedad es de FUNO, se incluirá en el GLA total. Actualmente no hay propiedades donde FUNO opera, pero no es propietaria de la propiedad; si ese fuera el caso, el KPI solo incluirá propiedades de FUNO.

En el caso de adquisiciones:

1. Si se adquiere una propiedad certificada, tendrá un efecto neutral en el logro de los SPT.
2. Si se adquiere una propiedad no certificada, tendrá un impacto negativo en nuestro progreso hacia los SPT.

Los aspectos que pueden desencadenar una recalibración en nuestra línea de base de KPI incluyen:

1. Cambio en la estructura de propiedad del negocio
2. Cambios sustanciales en los esquemas de certificación
3. Un error material en los cálculos

2.- Calibración de objetivos de desempeño de sostenibilidad

FUNO® evaluará su desempeño en sostenibilidad con respecto a los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (SPT) anualmente desde el período 2021 a 2050 proporcionando una trayectoria hacia:

SPT # 1: Aumento del GLA certificado a través de la modernización o renovación de edificios existentes en 9 puntos porcentuales desde la línea base de 2021, equivalente al 18% del GLA total para 2025

SPT # 2: Aumento de GLA certificado a través de la modernización o renovación de edificios existentes en 26 puntos porcentuales desde la línea base 2021, equivalente al 35% del GLA total para 2030

SPT # 3: Aumento de GLA certificado a través de la modernización o renovación de edificios existentes en 32 puntos porcentuales desde la línea base de 2021, equivalente al 41% del GLA total para 2035

SPT # 3: Aumento de GLA certificado a través de la modernización o renovación de edificios existentes en 39 puntos porcentuales desde la línea base 2021, equivalente al 48% del GLA total para 2040

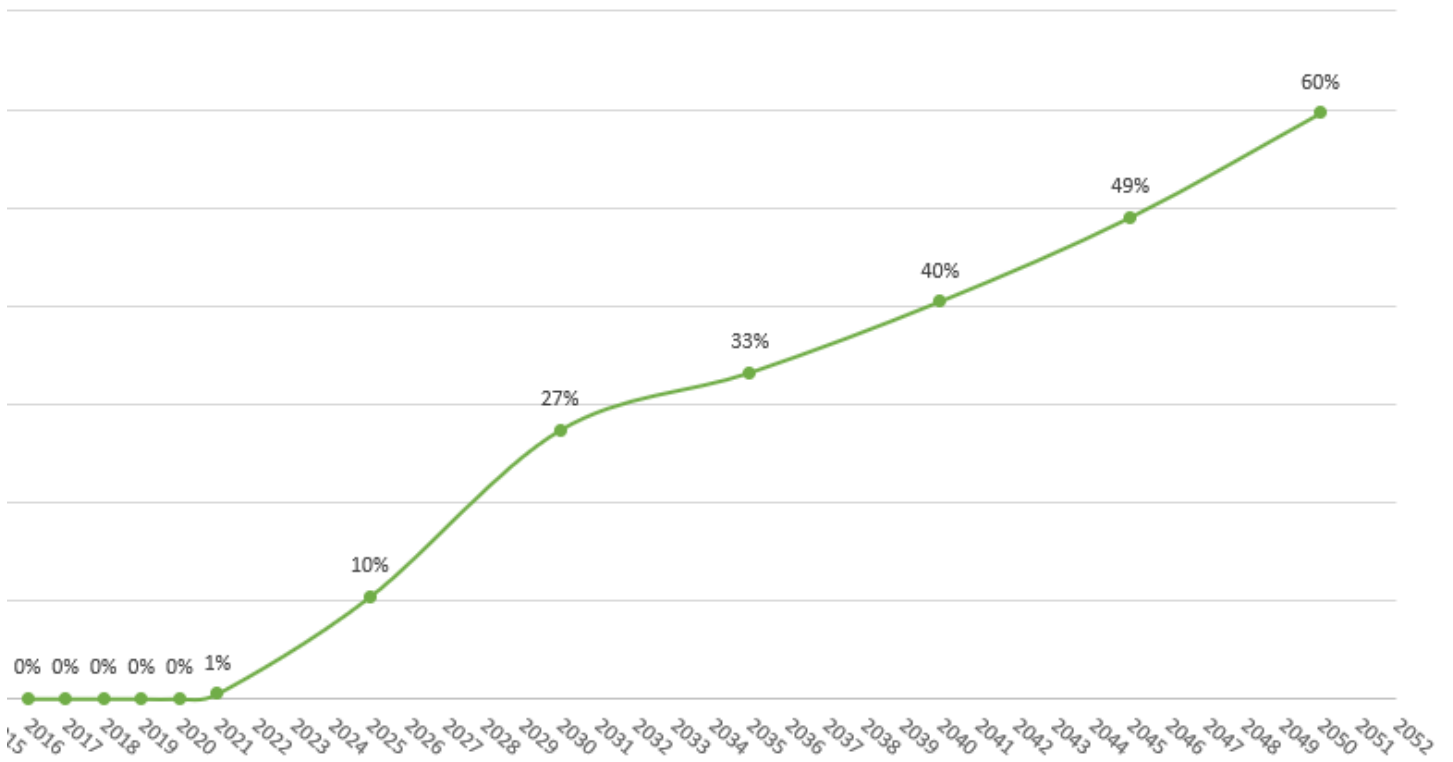
SPT # 4: Aumento de GLA certificado a través de la modernización o renovación de edificios existentes en 47 puntos porcentuales desde la línea base 2021, equivalente al 56% del GLA total para 2045

SPT # 5: Aumento de GLA certificado a través de la modernización o renovación de edificios existentes en 58 puntos porcentuales desde la línea base 2021, equivalente al 67% del GLA total para 2050

Línea de base: 9% del GLA total a partir de 2021, equivalente a 969,439 metros cuadrados de GLA certificado a diciembre de 2021. 2021 se ha definido como la línea de base, ya que es el año con los datos completos disponibles más recientes. El GLA certificado en 2021 y antes se logró a través de adquisiciones de edificios con certificaciones existentes y el desarrollo de nuevos edificios.

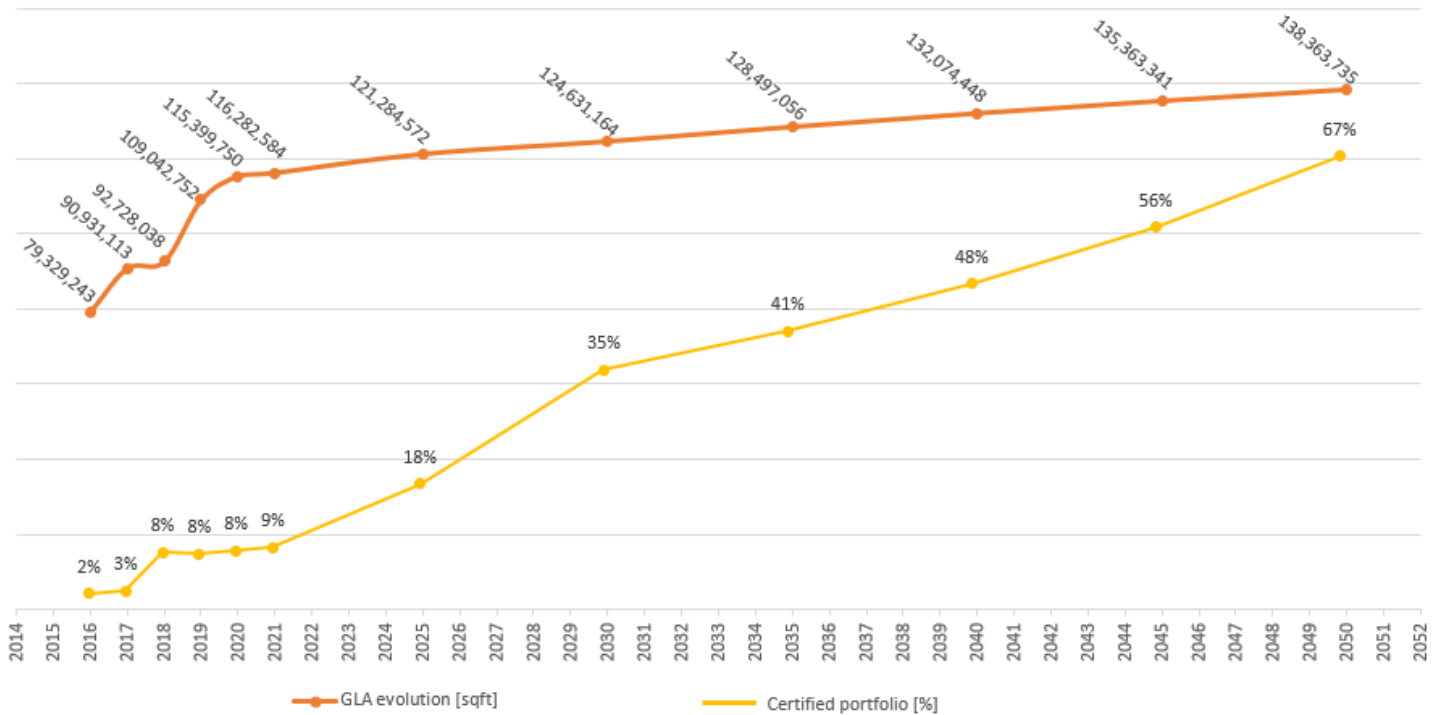


Certified portfolio from retrofiting





Certified portfolio vs portfolio evolution



Ambición

El KPI elegido abarca toda la estrategia de sostenibilidad de FUNO® y mostrará el resultado del camino recorrido para alcanzar los objetivos de sostenibilidad actuales 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 sistemas de gestión de residuos, calidad del aire en interiores y ser accesible para sus usuarios. Por lo tanto, el KPI elegido garantiza el logro de varios compromisos ESG en el proceso de alcanzar este objetivo de 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.

Los KPI establecidos y los SPT asociados representan un compromiso para alinear nuestra estrategia de inversión con nuestra estrategia de sostenibilidad, ya que buscaremos alcanzar nuestros objetivos a través de mejoras y renovaciones de propiedades existentes exclusivamente, lo que ha demostrado resultar en un impacto ambiental más positivo que obteniendo la certificación sostenible a través de la construcción y desarrollo de nuevos edificios certificados, que es como habíamos construido nuestra cartera de edificios certificados hasta 2021. En este sentido, FUNO está impulsando un cambio importante en su estrategia de negocio, representando un esfuerzo más allá de lo habitual para lograr nuestros objetivos de sostenibilidad. FUNO considera que el SPT es desafiante y ambicioso porque aumentará el GLA certificado en general en más de 5 veces en los próximos 20 años y es un aumento sustancial sobre nuestro crecimiento histórico en GLA certificado. Lograr este SPT requerirá una sólida estrategia de inversiones y mejoras materiales para modernizar los edificios existentes.



Además, en el mercado mexicano hay muy pocas propiedades construidas y/o diseñadas con prácticas operativas sostenibles en mente. Además, hay una escasez de sistemas de calificación relevantes y propiedades certificadas disponibles para su compra, incluso con certificaciones como LEED, EDGE o BOMA. La estrategia de inversión de FUNO en edificios sostenibles busca comprometerse con los estándares más rigurosos de certificaciones como LEED Gold y Platinum, BOMA Best y EDGE Advance. Si bien incluiremos edificios sostenibles certificados que se adhieran a otros niveles de certificación, nuestra intención es que el crecimiento del GLA certificados contemplado en los SPT sea impulsado principalmente por las inversiones en la modernización de los edificios existentes para cumplir con los requisitos de certificación más ambiciosos.

Por último, si bien no controlamos las actividades o el consumo de recursos por parte de nuestros inquilinos, fomentamos la aplicación de las mejores prácticas a través de la capacitación, las cláusulas verdes y las reuniones individuales. 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.

Para proporcionar una comparación plausible, nuestros competidores más grandes en el mercado inmobiliario de México con objetivos similares se han comprometido a certificar un total de metros cuadrados que aún es más bajo que nuestra línea de base de 2021. Dado nuestro tamaño y liderazgo en el mercado, estamos mejor posicionados que nuestros pares para impulsar un impacto ambiental positivo en el panorama inmobiliario mexicano.

Riesgos para alcanzar el objetivo

- Fenómenos naturales que dañan nuestras propiedades
- Falta de canales de comunicación con inquilinos y oposiciones de inquilinos
- Desafíos de última hora para modificar o renovar 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 tecnologías sostenibles
- Adquisición o venta de propiedades
- Riesgo de accidentes, impactos adversos en la salud humana y el medio ambiente, impactos adversos de la contaminación y otros riesgos preexistentes, contaminación del suelo, recursos hídricos, uso de materiales, uso de energía, bienestar y materiales peligrosos
- Disturbios civiles y crimen organizado que pueden dañar nuestras propiedades

III. Características de los bonos

Nuestros instrumentos vinculados a la sostenibilidad tienen una función vinculada a la sostenibilidad que dará lugar a un pago de prima por parte de FUNO si uno o más de los SPT no se han alcanzado en la fecha de observación objetivo, como, entre otros, un aumento del cupón.

Para determinadas transacciones, se aplicará un primer paso de cupón si el primer SPT aplicable no se cumple en la fecha de observación objetivo y permanecerá hasta la fecha de observación objetivo para el segundo SPT aplicable. Después de la fecha de observación prevista para el segundo SPT aplicable, se aplicará un escalón de cupón (superior al



primer escalón) hasta la fecha de vencimiento del bono si no se cumple el segundo SPT, independientemente de que se cumpla el primer SPT. De lo contrario, el cupón permanece o vuelve a su nivel inicial.

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 satisfactoria⁴, 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.funo.mx/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.

5. 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

⁴ 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

Marco de referencia FUNO-22L, FUNO 22-2L



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.

Nuestro GLA sostenible certificado se calcula en función de la definición de Área Bruta Alquilable que los alinea con nuestros informes financieros, vinculando el rendimiento del negocio con el rendimiento de la sostenibilidad. 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.