

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 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 el 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.

