

Antecedentes

Somos el primer y más grande FIBRA en México. FUNO® cuenta con 647 propiedades, abarcando 10.3 millones de metros cuadrados de ABR en todo México, en los sectores comercial, industrial y de oficinas, con una tasa de ocupación de 92.9%.

La infraestructura sostenible es esencial en nuestro modelo de negocio, desarrollamos con el propósito de crear valor a largo plazo para las comunidades en las que operamos y en beneficio de todos nuestros grupos de interés. Nuestro compromiso nos ha llevado a ser miembros de DJSI MILA, DJSI Mercados Emergentes, el índice FTSE4Good, el índice de Sustentabilidad S&P Total ESG México de la Bolsa Mexicana de Valores y el índice FTSE4Good BIVA. Nos adherimos al Pacto Mundial de las Naciones Unidas, a los Principios de Inversión Responsable y seguimos los lineamientos de SASB y TCFD. La estrategia de sostenibilidad de FUNO® está vinculada con nuestro desempeño financiero, de ahí el interés por realizar esta primera emisión de Bonos Sustentables; como un seguimiento a los compromisos adquiridos en 2019 con el primer crédito revolvente vinculado a la Sostenibilidad en América Latina.

Hemos elevado el estándar de prácticas de Sostenibilidad en el sector de Bienes Raíces en México, y estamos promoviendo las mejores prácticas a través de nuestra presidencia en el Comité de Sostenibilidad de la Asociación Mexicana de FIBRAS (AMEFIBRA).

Así mismo, como resultado de nuestro compromiso hacia una infraestructura sostenible, 89% de las propiedades desarrolladas con inversión de FUNO® han sido certificadas LEED, para dar un total de casi un millón de metros cuadrados certificados LEED, incluyendo propiedades en los portafolios de oficinas e industrial. De aquí que una de nuestras líneas estratégicas en los próximos 5 años, sea incrementar la eficiencia en las propiedades ya construidas y con ellos alcanzar certificaciones reconocidas.

Es bien sabido que la infraestructura es clave para el desarrollo, promover el empleo y generar una mejor calidad de vida, especialmente en los mercados emergentes y economías en desarrollo. Sin embargo, esto tiene un precio. De acuerdo con un reporte del IPCC, los edificios¹ ocupan 32% de la energía generada a nivel mundial, y generan el 25% de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero a nivel global; el progreso hacia los edificios sustentables se está acelerando, pero aun así las mejoras siguen siendo inferiores a las que el mundo necesita para hacer frente al Cambio Climático. Creemos que FUNO® está bien posicionado para dirigir su apuesta hacia este problema, con el apoyo de inversionistas responsables.

Objetivos de Sostenibilidad de FUNO® 2020-2030

- Reducir nuestra intensidad de energía eléctrica en 20% para 2030 (kWh/m² ocupados).
- Reducir nuestra intensidad hídrica en 30% para 2030 (m³/m² ocupados).
- Cero basura en nuestras propiedades para 2030.
- Reducir en 20% nuestra intensidad de emisiones de GEI para 2030.^{2 3}
- Rehabilitar y mantener 50 km de áreas verdes para 2025.

¹ Edificios: Capítulo 9: https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/2018/02/ipcc_wg3_ar5_chapter9.pdf

² Nuestras emisiones de GEI son calculadas con base en los lineamientos del GHG protocol, disponible en: <https://ghgprotocol.org/sites/default/files/standards/ghg-protocol-revised.pdf>

³ Los factores de emisión empleados para el cálculo de emisiones alcance 1 y 2 son recuperados anualmente de SEMARNAT y se encuentran disponibles en: <https://www.gob.mx/semarnat/acciones-y-programas/registro-nacional-de-emisiones-rene>

Marco de Referencia FUNO-21X, FUNO 21-2X

- Incrementar a un millón los metros cuadrados certificados LEED para 2030.
- Cero accidentes para 2030.
- Tener un programa bandera de responsabilidad social implementado en el 100% de los inmuebles para 2028.
- Tener al menos 5% de la plantilla FUNO con personas de grupos objetivo (personas con discapacidad, LGBTQ+, madres y padres solteros, grupos indígenas, migrantes) para 2023.

El desempeño y los objetivos serán comparados con nuestra línea base 2018, la cual ha sido verificada por un tercero independiente.

Tenemos estrategias prioritarias claras para apoyar nuestro crecimiento y entregar retornos a nuestros inversionistas. Nuestra estrategia de sostenibilidad combina la entrega de retornos económicos con la creación de valor social mediante la atención a riesgos, necesidades y retos de las comunidades donde operamos, estas prioridades son:



El desempeño de FUNO® y las razones de los objetivos 2030

Con el objetivo de apoyar el razonamiento para la selección de proyectos para este bono sustentable, es relevante entender el camino que FUNO® ha tomado. Nuestra compañía ha crecido significativamente año con año desde su oferta pública inicial, este crecimiento se ha debido principalmente a las adquisiciones.

En el mercado mexicano hay escasas propiedades construidas y diseñadas con un enfoque de prácticas operacionales sustentables, sin mencionar, la escasez de sistemas de valuación y la disponibilidad de propiedades certificadas para adquirir, con certificaciones LEED, EDGE, BOMA Best o similares. Estas certificaciones son clave para garantizar y demostrar la calidad de nuestras propiedades, sirven como validación independiente de que se han considerado temas clave de sostenibilidad (social y ambiental) en el diseño, desarrollo, operación y mantenimiento de nuestras propiedades. Los esquemas de certificación también nos permiten demostrar el cumplimiento de las mejores prácticas internacionales, comparar nuestro desempeño en sustentabilidad con el de nuestros competidores mientras damos seguimiento y mejoramos la eco-eficiencia en todos nuestros portafolios. Las propiedades certificadas de FUNO® han demostrado un desempeño óptimo frente a propiedades similares, ya que presentan menor intensidad en energía (9%) y agua (18%), lo que las hace a su vez más atractivas para los inquilinos. Nuestras propiedades certificadas no solo ofrecen cierto nivel de eficiencia en el uso de recursos, con ahorros económicos a largo plazo, sino que también incorporan características de diseño que promueven la inclusión social, la accesibilidad, movilidad y mejoran la salud y el bienestar de los quienes conviven dentro de ellas. Las propiedades con altas calificaciones ambientales han demostrado un mayor retorno de la inversión a lo largo del tiempo.

Por último, el desempeño de nuestras propiedades en materia social, también se ha vuelto clave para nuestro negocio. En 2020 transformamos nuestro centro comercial La Isla Shopping Village, para

Marco de Referencia FUNO-21X, FUNO 21-2X

garantizar la accesibilidad universal de grupos prioritarios; con ello fue el primer centro comercial en el país que obtuvo el distintivo A plata.

Con esto en mente, FUNO® se ha comprometido a desarrollar y actualizar sus propiedades a lo mejor de sus posibilidades para incrementar su eficiencia, lo cual nos permitirá:

- Reducir nuestro consumo de energía, agua y la generación de emisiones de GEI.
- Hacer frente a los riesgos de Cambio Climático a través de propiedades resilientes.
- Reducir los costos actuales de operación.
- Mantener o incrementar el valor de nuestras propiedades.
- Incrementar nuestra base de inversionistas ASG.
- Establecer estándares del desempeño de propiedades en México.
- Fortalecer la cohesión social a través de espacios más incluyentes y accesibles para diferentes grupos vulnerables (personas con discapacidad, adultos mayores, niños, personas de talla baja y talla grande).
- Incrementar la seguridad, para brindar espacios de recreación más seguros, particularmente en zonas de alta delincuencia en México.
- Promover el desarrollo económico de pequeñas y medianas empresas.

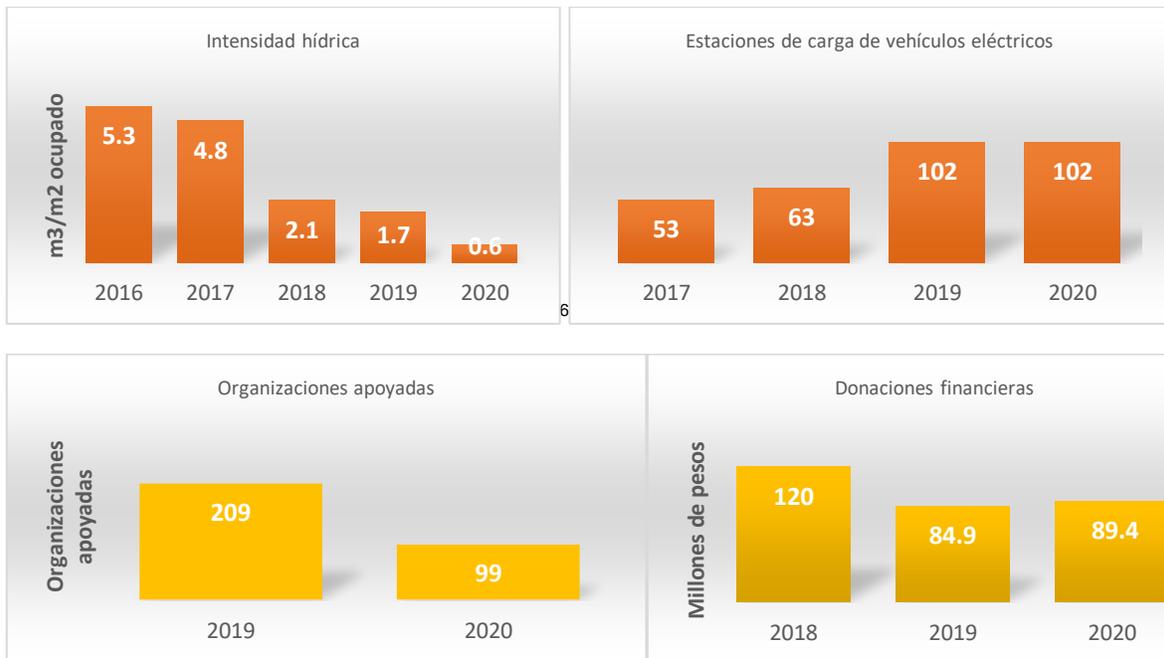
Para ayudar al entendimiento de nuestros objetivos 2030, favor de consultar nuestro desempeño del año previo en estos aspectos. ⁴



⁴ Es relevante señalar que antes de implementar iniciativas de eficiencia energética nuestro consumo de energía aumentaba anualmente, hasta que el año pasado comenzamos con la implementación de algunos de los proyectos elegibles en este marco de bonos sustentables, entre otras iniciativas.

⁵ La intensidad de emisiones mostrada en 2020 solo incluye emisiones alcance 2, mismas que representan más del 95% del total de nuestra huella de carbono.

Marco de Referencia FUNO-21X, FUNO 21-2X



Hemos logrado estos resultados y esperamos alcanzar nuestras metas 2030 a través de varias iniciativas, las más importantes para lograr tales metas se consideran proyectos elegibles de este bono sustentable.

Algunas de las iniciativas generales que estamos considerando implementar en los próximos años, con el fin de lograr nuestros objetivos, son:

1. Eficiencia energética: Disminuir nuestra intensidad energética en un 20% para 2030 (kWh/ m² ocupado).
 - a. Completar la actualización a iluminación LED en 56 propiedades comerciales y de oficinas que resultarán en una reducción anual estimada de 9.527,63 tonCO₂e, lo que representa una disminución en la intensidad energética de dichas propiedades de un 15% menos de kWh consumidos por metro cuadrado ocupado.
 - b. Instalar sistemas de compensación de energía y filtrado de armónicos en 39 propiedades de los segmentos comercial y de oficinas, lo que dará como resultado una reducción estimada de 6,016.20 tonCO₂e, y representa una disminución del 10% de kWh consumidos por metro cuadrado ocupado para estas propiedades.
 - c. Instalación de sistemas de automatización y monitoreo en 33 propiedades para el control remoto y más eficiente de sistemas eléctricos, con una reducción estimada de 6.348,14 tonCO₂e, lo que también representa una disminución del 11,9% de kWh consumidos por m² ocupado para estos inmuebles.
 - d. Dotar a los inquilinos de sistemas de iluminación natural en el 70% de nuestro portafolio industrial.
 - e. Invertir en la instalación de unidades de optimización de chillers para la calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC) en 20 propiedades para reducir el consumo de electricidad mediante una mejor gestión de las demandas y cargas de los enfriadores.

⁶ Intensidad hídrica refleja datos al cierre de Junio 2020

Marco de Referencia FUNO-21X, FUNO 21-2X

- f. Talleres de las mejores prácticas operacionales, diseñados para educar a nuestros administradores de propiedades y jefes de mantenimiento sobre los mejores protocolos y metodologías operativas necesarios para lograr una eficiencia óptima en equipos eléctricos y sistemas de iluminación.
2. Cambio climático y eficiencia de las emisiones: Reducir en 20% nuestra intensidad de emisiones de GEI para 2030.
 - a. Continuar la instalación de estaciones de carga de vehículos eléctricos en nuestro portafolio de oficinas y comercial, para alcanzar un total de 110 estaciones de carga de vehículos eléctricos en 30 propiedades.
 - b. Inicio de un programa piloto de cero basura en Portal San Angel, incorporando a 5 de nuestros inquilinos clave.
 - c. Rehabilitación y restauración de aproximadamente 10 ha con biodiversidad endémica mexicana.
 - d. Implementar el 100% de nuestras iniciativas de eficiencia energética, lo que permitirá reducir aproximadamente 18,034.25 tCO₂e en el primer año, una vez implementadas todas.
 3. Certificación de edificios.
 - a. Tener el 100% de nuestro portafolio de oficinas bajo el seguimiento de desempeño en ARC skor y Energy Star Portfolio Manager.
 - b. Modernizar los edificios de oficina para mejorar su eficiencia en energía, agua y residuos con el objetivo de certificarlos.
 - c. Continuar construyendo y diseñando propiedades de oficina certificables.
 - d. Renovar, como se requiera, todas las certificaciones de edificios actuales.
 4. Seguridad Salud y Bienestar.
 - a. Incrementar la inversión para la mejora de la seguridad física, protección civil y nuevas medidas de salud y salubridad en espacios de cohesión social en las comunidades en las que operamos.
 - b. Mejorar el entorno y la infraestructura física que contribuyan a mayor seguridad, iluminación, inversiones y mejoras en áreas de recreación y áreas verdes.
 - c. Apoyar iniciativas sociales, de seguridad en las comunidades en las que trabajamos, participación activa con las autoridades y los vecinos.
 - d. Invertir en niños y jóvenes, a través de organizaciones, ONGs y Fundaciones que se dedican particularmente a fomentar su desarrollo académico, deportivo y emocional.
 5. Inclusión y Diversidad.
 - a. Adaptación y mejora en la infraestructura de nuestras propiedades.
 - b. Fomentar el desarrollo económico con rentas accesibles para grupos prioritarios y/o vulnerables.
 - c. Acciones afirmativas en los procesos de reclutamiento y selección
 - d. Capacitación y sensibilización del 100% de los colaboradores, referente a grupos prioritarios.
 - e. Alianzas con instituciones especializadas en promover la inclusión tanto en nuestra fuerza laboral como en nuestras propiedades.

Marco de Referencia FUNO-21X, FUNO 21-2X

6. Cero accidentes.
 - a. Incrementar las capacitaciones.
 - b. Adaptaciones en la infraestructura física de nuestras propiedades y alrededores, para reducir accidentabilidad.

Descripción general del marco de referencia

Con el propósito de cualquier emisión de bonos sustentables, verdes o sociales, FUNO® ha desarrollado el siguiente marco de referencia el cual está alineado a los Principios de Bonos Verdes (Junio 2018), Principios de Bonos Sociales (Junio 2020) o Lineamientos de Bonos Sustentables (Junio 2018) publicados por ICMA⁷ y sus recomendaciones en el uso de revisiones externas y reporte de impacto.

- I. Uso de los recursos
- II. Selección de proyectos y proceso de evaluación
- III. Gestión de los recursos
- IV. Reporteo

I. Uso de los recursos

El monto equivalente a los recursos netos de los Bonos Sustentables emitidos por FUNO® se utilizará para financiar y/o refinanciar, total o parcialmente, Proyectos Elegibles nuevos o existentes que cumplan con los Criterios de Elegibilidad definidos a continuación:

⁷ International Capital Markets Association, “The Green Bond Principles 2018”, publicado el 14 de junio de, 2018. <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/June-2018/Green-Bond-Principles---June-2018-140618-WEB.pdf>
 “Sustainability Bond Guidelines” Junio 2018: <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-bond-guidelines-sbg/>
 “Social Bond Principles” Junio 2020: <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>

Categoría de Proyecto según ODS ⁸	Categoría de Proyecto según los Principios de Bonos Verdes, Sociales o Sustentables	Proyectos elegibles	KPIs
	Eficiencia energética	<p>Desarrollo, construcción, adquisición, instalación, operación y actualizaciones de proyectos que reducen el consumo de energía o mejoran la eficiencia de los recursos, incluyendo, pero no limitado a:</p> <ol style="list-style-type: none"> Proyectos que impliquen la instalación o sustitución de equipos eficientes de mantenimiento, calefacción, ventilación, aire acondicionado, refrigeración, iluminación y electricidad. Proyectos que permitan el monitoreo y modelado del desempeño energético como el diseño e instalación de controles digitales, sensores o sistemas de información de edificios. Proyectos de optimización de tiempo y cantidad de energía consumida para minimizar picos de carga, tales como el diseño y la instalación de almacenamiento de energía, sistemas de medición, redes inteligentes y sistemas de control de carga. 	<p>% reducción en la intensidad energética vs 2018.</p> <p>% reducción en la intensidad de emisiones vs 2018.</p> <p>Monto en MXN invertido en iniciativas de eficiencia de energía.</p>
	Energías Renovables	<p>Gastos relacionados a la construcción, Desarrollo, adquisición, mantenimiento y operación de proyectos de energías limpias como la solar, eólica, hidroeléctrica de bajo impacto, con capacidades menores a 25 megawatts. Ejemplos de proyectos puede ser, pero no están limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"> Proyectos de compra y adquisición de energías renovables a terceros que cumplan con los criterios ambientales, sociales y de gobernanza de FUNO®. Si los recursos del bono sostenible tienen una vigencia mayor al término del PPA, los recursos serán destinados a otros proyectos elegibles durante la vida del bono. Generación y/o almacenamiento en sitio de energías renovables. Desarrollo de proyectos de energías limpias. 	<p>kWh consumido de fuentes de energías limpias.</p> <p>Monto en MXN invertido en generación, desarrollo, adquisición, mantenimiento y operación de proyectos de energías limpias.</p> <p>Ton de CO2e, que dejaron de emitirse al mudarnos a energías limpias.</p>

Marco de Referencia FUNO-21X, FUNO 21-2X

	<p>Prevención y el control de la contaminación</p>	<p>Gastos relacionados a proyectos para aumentar la diversificación de residuos de rellenos sanitarios y su reutilización o reciclaje. Ejemplos de proyectos pueden ser, pero no se limitan a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proyectos para mejorar la recuperación de materiales valorizables en nuestras propiedades. • Proyectos para un destino final apropiado de residuos orgánicos (composteo, biodigestión, etc.) • Proyectos para la reducción de la generación de basura en proyectos de remodelaciones y/o adaptaciones. • Aumentar el uso de materiales reciclados y/o reutilizados. • Crear nuevas fuentes o aumentar la adquisición de materiales sostenibles. 	
	<p>Edificios verdes</p>	<p>Compra, construcción, desarrollo, operación, actualización e inversión en edificios nuevos o existentes del segmento comercial o industrial que:</p> <ol style="list-style-type: none"> Han logrado, según una evaluación de terceros, estar en el top 15% del desempeño de las emisiones de GEI en su ciudad, o Han recibido, o esperan recibir en base a su diseño, planes de construcción y operativos, certificación de acuerdo con estándares ambientales de construcción (verificados por terceros), como el estándar LEED Gold o Platinum u otros esquemas de certificación equivalentes, como por ejemplo WELL, BOMA o EDGE. 	<p>M2 con certificaciones LEED Gold o LEED Platinum.</p> <p>M2 certificados BOMA.</p> <p>M2 certificados EDGE.</p> <p>M2 con alguna otra certificación reconocida local o internacionalmente.</p>
	<p>Transporte limpio</p>	<p>Gastos relacionados a Instalación, mantenimiento y operación de:</p> <p>Infraestructura para estaciones de carga de vehículos eléctricos.</p> <p>Adecuaciones a infraestructura para fomentar accesibilidad a medios de transporte colectivo.</p> <p>Adecuaciones a infraestructura para fomentar la movilidad en bicicletas.</p>	<p># de estaciones de carga de vehículos eléctricos instaladas.</p> <p>Monto en \$\$ invertido en adecuaciones a la infraestructura para fomentar movilidad en medios aquí establecidos.</p>

⁸ La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, adoptada por todos los Estados Miembros de las Naciones Unidas en 2015, incluido México

Marco de Referencia FUNO-21X, FUNO 21-2X

<p>6 AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO</p>	<p>Gestión sostenible del agua y de las aguas residuales</p>	<p>Instalación, operación y mantenimiento de plantas de tratamiento de aguas residuales.</p> <p>Instalación, operación y mantenimiento de sistemas de captación de agua pluvial.</p>	<p>M3 de agua tratada al año.</p> <p>Monto en MXN invertido.</p> <p># de PTAR operadas y mantenidas.</p> <p># de PTAR instaladas.</p> <p>M3 de agua captada a través de sistemas pluviales.</p> <p>Monto en MXN invertido en instalación, operación y mantenimiento de sistemas de captación de agua pluvial.</p>
<p>11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES</p> <p>3 SALUD Y BIENESTAR</p>	<p>Acceso a servicios esenciales</p>	<p>Adaptación de propiedades que permitan la accesibilidad a grupos prioritarios (personas con discapacidad, familias con carriolas, personas de talla chica, de talla grande, entre otros).</p> <p>Proveer a nuestros colaboradores con cobertura médica para hospitalización, cirugías, pre/post maternidad, en línea o por encima de las prácticas del mercado.</p> <p>Inversiones para garantizar la salud y el bienestar de los inquilinos, vecinos e invitados en las comunidades en las que operamos.</p>	<p># de m2 adaptados para accesibilidad de grupos prioritarios.</p> <p># de colaboradores con cobertura médica.</p> <p># monto en MXN invertido en iniciativas de salud y bienestar.</p>
<p>5 IGUALDAD DE GÉNERO</p>	<p>Avances socioeconómicos y empoderamiento.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Iniciativas de capacitación y desarrollo de habilidades, dirigidas a incrementar la empleabilidad de las mujeres contratadas por FUNO directamente o bien a través de subcontratistas. • Proveer rentas accesibles a negocios dirigidos por mujeres. <p>Aumentar en 20% la capacitación en herramientas esenciales para aumentar la empleabilidad de personas en grupos vulnerables (mujeres, indígenas, personas con discapacidad, personas analfabetas o que no han concluido la educación básica).</p>	<p># de mujeres capacitadas.</p> <p>Horas de capacitación dirigidas a mujeres.</p> <p># de rentas accesibles para negocios dirigidos por mujeres.</p> <p>Horas de capacitación dirigidas a aumentar la empleabilidad, desglosadas por grupo vulnerable.</p>

	<p>Generación de empleo, incluso a través del efecto potencial de la financiación de las PYME y microfinanzas.</p>	<p>Proyectos dirigidos a proveer rentas accesibles a pequeñas y medianas empresas, así como negocios dirigidos por personas de grupos vulnerables como Mujeres, Personas con discapacidad, etc.</p> <p>Acciones para proveer rentas accesibles en zonas por debajo de la línea de pobreza.</p> <p>Promover la creación de empleos a través de iniciativas o negocios locales, con impacto positivo en lo social/ ambiental y económico.</p> <p>Actividades para revitalizar o estabilizar actividades económicas en zonas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bajos ingresos. • Afectadas por desastres naturales. • No-metropolitanas, afligidas o desatendidas, en geografías de ingresos medios y/o bajos. De acuerdo al INEGI según (migración, niveles de pobreza, desempleo y densidad o dispersión poblacional). <p>Gastos relacionados al apoyo de Pymes, incluyendo aquellas impactados por COVID- 19. Ejemplos de proyectos pueden ser, pero no se limitan a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capacitación a dueños de Pymes, para aumentar sus habilidades. • Financiamiento y apoyos a nuestros inquilinos en cualquier segmento que sean Pymes y hayan sido afectadas por COVID-19; cuyos ingresos se vieron disminuidos por el cierre de centros comerciales. 	<p>Número de Pymes o negocios dirigidos por grupos vulnerables apoyados.</p> <p>Monto en MXN de rentas accesibles otorgadas a Pymes o negocios dirigidos por grupos vulnerables.</p> <p># de empleos creados a través de terceros beneficiados por nuestros apoyos.</p> <p>Monto en MXN dirigido a revitalizar o estabilizar actividades económicas en las zonas designadas.</p> <p># de personas beneficiadas.</p> <p>Horas de capacitación impartidas.</p> <p>Monto en MXN destinado al apoyo de Pymes.</p>
--	--	--	---

Otros criterios de elegibilidad:

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

Criterios de exclusión

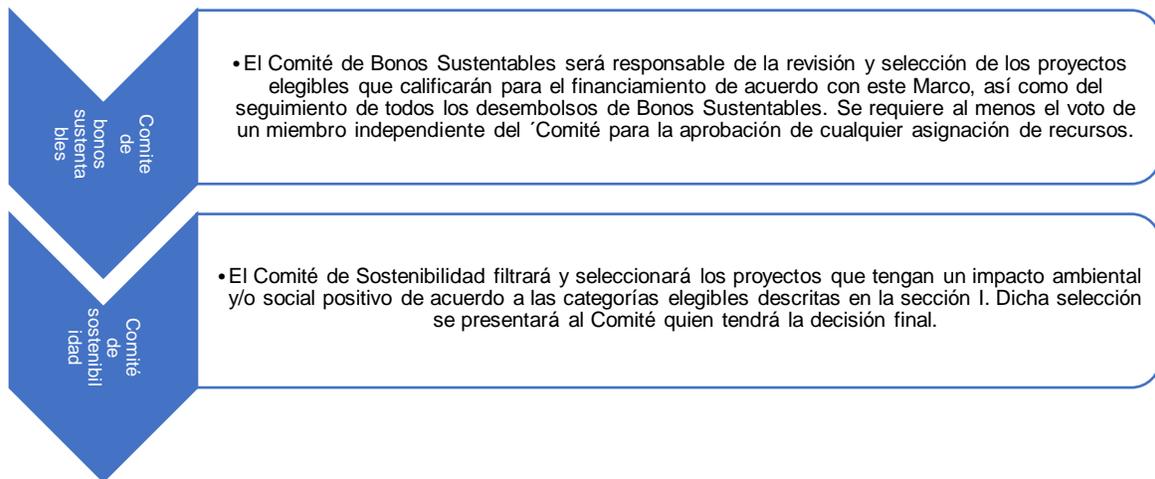
Los ingresos netos del Bono Sustentable no deberán usarse para financiar:

Marco de Referencia FUNO-21X, FUNO 21-2X

- Operaciones de energía nuclear o fósil.
- Operaciones de minería, carbón o del sector del tabaco.
- Proyectos que no estén alineados al Código de Ética o a la política de sostenibilidad de FUNO®.
- Plantas de energía térmica.
- Infraestructura para vehículos de combustión interna.

II. Selección de proyectos y proceso de evaluación.

FUNO® ha diseñado un proceso de selección de dos fases:



Comité de Bonos Sustentables

André El-Mann: Director General y miembro del Comité Ejecutivo.

Tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es cofundador de E-Group, uno de los grupos inmobiliarios más grandes e importantes de México. Tiene una amplia experiencia en la operación de todos los segmentos inmobiliarios, en la obtención de capital para financiar proyectos a gran escala y en la adquisición de proyectos y propiedades inmobiliarias. Actualmente es miembro del consejo de administración de cada una de las empresas que integran E-Group. Ha sido miembro del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer, es miembro del consejo de administración de The TechnoWise Group y es miembro independiente del consejo de Grupo Financiero Actinver.

Antonio Franck Cabrera: Miembro independiente.

Antonio tiene más de 40 años de experiencia trabajando con clientes en Estado Unidos y alrededor del mundo. Antes de unirse a Jones Day, manejó una amplia variedad de asuntos legales, incluyendo la estructuración y financiamiento de proyectos de energía eléctrica como Samalayuca y Mérida III y transacciones de gasoductos como el Gasoducto Tarahumara; participó en la incorporación de Banco Azteca, Banco Multiva y Bancoppel entre otras instituciones de crédito y Sofoles; se desempeñó como miembro de un tribunal arbitral de la CCI en un procedimiento de la CCI entre una empresa mexicana y una empresa estadounidense en relación con una disputa de empresa conjunta; y actuó como abogado mexicano del Grupo Asesor Bancario de México durante la reestructuración de la deuda mexicana de 1982 a 1992.

Marco de Referencia FUNO-21X, FUNO 21-2X

Actualmente es profesor de M&A y gobierno corporativo en la Universidad Panamericana. Antonio ha sido profesor de derecho comercial y ética jurídica en la Universidad Iberoamericana y en la Escuela Libre de Derecho. Actualmente se encuentra en el directorio de varias empresas, entre ellas FUNO®, Aleatica, Farmacias del Ahorro, FIBRA Infraex y otras en México. Antonio también se ha desempeñado en los directorios de Grupo Aeroportuario del Pacífico, Mexicana de Cananea, Sears Roebuck de México, Grupo Coppel y Grupo Financiero IXE.

Gonzalo Robina: Director General Adjunto.

Tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Actualmente se desempeña como el primer presidente de la AMEFIBRA (Asociación Mexicana de FIBRAS de Bienes Raíces). Anteriormente, fue presidente de Fenix Capital Group, una subsidiaria de Deutsche Bank con más de 7,000 propiedades y 14,000 activos reales bajo administración. Fue Director Comercial de GICSA y fundador de MexFund, fondo inmobiliario creado en 2007, donde se desempeñó como Presidente y CEO, y que luego fue adquirido por FUNO® en 2011. En el ámbito social, Gonzalo fue fundador del movimiento de la Familia Misionera. y fue su director durante 15 años. Gonzalo es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana y obtuvo su Maestría en Finanzas del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

Ignacio Tortoriello: Vicepresidente de Administración y TI.

Ignacio es el Vicepresidente de administración Y Tecnologías de la Información de FUNO®. Cuenta con más de 30 años de experiencia y ha ocupado roles clave en la estructuración de estrategias y controles, y en la creación de equipos eficientes y comprometidos. Ha sido consultor en procesos de negocio y tecnologías de la información, recientemente ha recibido capacitación en gobernanza, sustentabilidad y mejores prácticas de gestión de riesgo. Ha implementado con éxito plataformas administrativas y procesos complejos en varias corporaciones y ha asesorado a muchas otras en temas administrativos y de planificación corporativa. Ocupó cargos clave en empresas como CEMEX y Comex, y ha asesorado a otras como Chocolates Turín, Honeywell Automotive México, Almex y SuKarne. Ha sido miembro del consejo de Chocolates Turin, Opción Proa y Cables y Plásticos. Ignacio es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), obtuvo su MBA en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y cuenta con varios cursos de capacitación en cadena de suministro, logística y planificación en IPADE y GeorgiaTech., entre otros.

Jorge Pigeon: Vicepresidente de Relación con Inversionistas y Mercados de Capital.

Tiene más de 23 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capital. Ha trabajado para James Capel, Violy, Byorum & Partners y BBVA Securities en Nueva York. También fue Director de mercados de capital accionario en BBVA Bancomer. Antes de unirse a FUNO® fue Director Ejecutivo, Jefe de Mercado de Capitales de Renta Variable en Santander, donde estuvo a cargo de la oferta pública inicial de FUNO® y dos de sus ofertas de seguimiento. Jorge ha participado en varios acuerdos de capital, deuda y fusiones y adquisiciones en los Estados Unidos, México, América Latina y Europa, por un total de más de 25 mil millones de dólares estadounidenses de transacciones de valor agregado. Jorge tiene una licenciatura en Ingeniería Civil de la Universidad Iberoamericana y cuenta con varios cursos enfocados en finanzas corporativas, valuación y banca de inversión.

Alejandro Chico: Vicepresidente de Legal.

Cuenta con más de 20 años de experiencia y una sólida práctica legal en despachos de abogados nacionales e internacionales como abogado especializado en derecho financiero, bancario y mercados de capital. Su práctica se ha centrado tanto en transacciones de capital como de deuda en los mercados locales y extranjeros. También ha asesorado a clientes en reestructuraciones, operaciones inmobiliarias

Marco de Referencia FUNO-21X, FUNO 21-2X

de alta complejidad y fusiones y adquisiciones. Alejandro participó activamente en la estructuración e implementación de la oferta pública inicial de FUNO®. Antes de unirse a FUNO®, Alejandro fue socio del despacho de abogados Jones Day en la Ciudad de México. Tiene experiencia internacional en despachos de abogados como Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton y Lathan & Walkins. Es Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac y obtuvo su Maestría en Derecho por la Universidad de Miami.

Alfonso Arceo: Vicepresidente de Operaciones

Tiene más de 20 años de experiencia en administración de operaciones y desarrollo de negocios, y ha desempeñado diversos cargos de alta dirección. Antes de FUNO, Alfonso era el VP de Operaciones de Mexico Retail Properties, donde desarrolló e implementó una serie de manuales y procesos para lograr la administración institucional de más de 50 centros comerciales. También fue Director de Nuevos Negocios en Blockbuster México donde desarrolló el primer concepto “Blockbuster Cinema” en el mundo. Fue CEO de Multimax, la cuarta cadena de cines más grande de México en su momento. Alfonso inició su carrera profesional en la banca corporativa de BBVA Bancomer. Tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac en la Ciudad de México y tiene una Maestría en Administración de Empresas por el Instituto de Empresa de Madrid.

Experto independiente en Sostenibilidad.

El experto deberá tener preferiblemente:

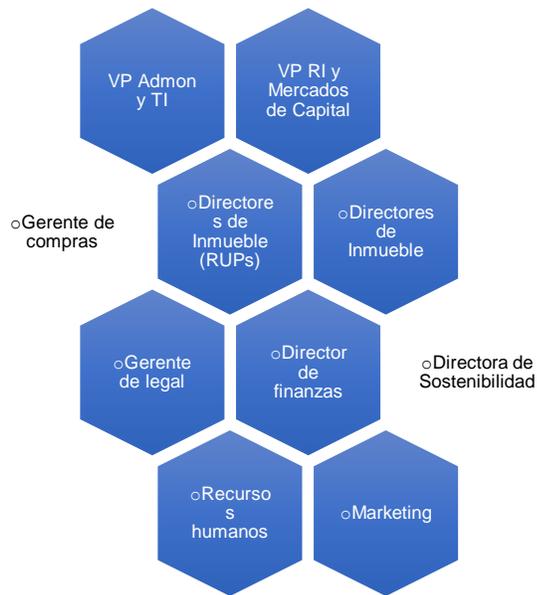
- Al menos 7 años de experiencia en Sostenibilidad Corporativa.
- Liderazgo relevante en los campos del medio ambiente (energía, mitigación/adaptación al cambio climático y / o financiamiento climático).
- Conocimiento del Cambio Climático Incluyendo el régimen internacional del Cambio Climático y capacidad para aplicarlo en situaciones estratégicas y/o prácticas.
- Al menos 5 años de experiencia laboral en temas de eficiencia energética, emisiones de GEI, edificios y/o resiliencia de propiedades.
- Debe ser independiente de FUNO®.

Ana Karen Mora: Directora de Sostenibilidad.

Tiene más de 10 años de experiencia en Sustentabilidad Corporativa, anteriormente trabajó en Ingenieros Civiles Asociados donde formó parte del equipo que implementó la estrategia social, ambiental y de gobierno corporativo.

Actualmente preside el Comité de Sustentabilidad de la Asociación Mexicana de FIBRA. Además, formó parte de los equipos que desarrollaron estrategias de conservación de manglares para dos ecosistemas en Japón y Filipinas en alianza con las Naciones Unidas; desarrolló investigaciones sobre ecofeminismo y agricultura sostenible en comunidades rurales de la India. Ana tiene una licenciatura en Relaciones Internacionales de la Universidad Iberoamericana y una Maestría en Ciencias en Conservación Ambiental por la Universidad de las Naciones Unidas en Tokio y capacitaciones particulares en Finanzas Sostenibles por la Universidad de Oxford.

Comité de Sostenibilidad.



Mitigación de riesgos.

En 2018 actualizamos nuestro análisis de materialidad realizado en 2016 – el cual es la base de nuestra estrategia de Sostenibilidad – con los resultados de la evaluación de riesgos en toda la empresa, incluyendo riesgos ambientales, sociales, de derechos humanos y de prácticas laborales.

Este proceso incluyó:

- 41 riesgos identificados fueron evaluados.
- Incluyendo propiedades en 15 estados.
- 121 empleados participaron en la evaluación, incluidos los empleados de corporativo, los administradores de propiedades, el personal de mantenimiento, los contadores y los profesionales de marketing de las propiedades.

Nuestra evaluación muestra los siguientes riesgos como los de mayor probabilidad de ocurrencia:

- Daños a las propiedades por fenómenos naturales.
- Robo o violencia dentro de nuestras propiedades.
- Accidentes en los inmuebles.
- Cambios en los costos de agua.
- Cambios en las tarifas de energía.

Riesgos prioritarios 2018-2020:



Nuestros riesgos emergentes identificados son:

- Molestias de las comunidades aledañas por nuestras propiedades.
- Gestión de residuos.
- Falta de capacitación en temas de agua.
- Escasez de agua o uso excesivo de este recurso.
- Accidentes o lesiones en nuestras propiedades.

Para los riesgos que se derivan directamente de la aplicación de los ingresos de la emisión de Bonos Sustentables, hemos identificado lo siguiente:

En general, FUNO® debe cumplir con ciertas regulaciones administrativas en México relacionadas con la protección ambiental: licencias de operación, declaración de generación de residuos peligrosos, declaración de entrega, transporte y disposición de residuos peligrosos, evaluación de riesgos para actividades de alto riesgo y, en el caso de nuevas instalaciones o ampliaciones, evaluación de impacto ambiental y análisis de riesgos, así como licencias de uso de suelo.

Riesgo para las categorías de energía renovable y eficiencia energética:

Los riesgos en proyectos relacionados con la energía generalmente implican incertidumbre en la recopilación de datos adicionales para contemplar insumos y supuestos adecuados en los proyectos, también existen incertidumbres en los recursos de modelado, las tasas de ocupación o el costo futuro de la energía en México.

Los riesgos políticos también son relevantes cuando se trata de proyectos energéticos; además de los daños por fenómenos naturales.

Cambios en la normativa vigente que pueden convertirse en subsidios o preferencia por inversiones en energías no renovables.

Riesgos para la categoría de gestión sostenible del agua:

Los riesgos incluyen la liberación de emisiones al aire durante el proceso de tratamiento de agua, así como la generación de grandes cantidades de residuos sólidos que no pueden descargarse en determinados afluentes sin tratamiento previo.

Marco de Referencia FUNO-21X, FUNO 21-2X

Algunos sistemas de recolección de agua de lluvia pueden filtrar productos químicos y otras sustancias que pueden dañar las plantas y los animales.

Riesgos para la categoría de infraestructura sostenible:

Los principales riesgos identificados incluyen desafíos de último momento para adquirir o desarrollar edificios con certificación LEED, como resultados negativos en licencias, permisos, auditorías ambientales, etc.

Cambios en los costos de construcciones energéticamente eficientes, tarifas de certificación para nuevos edificios y auditorías para los existentes.

Riesgos de accidentes, impactos adversos en la salud humana y el medio ambiente, impactos adversos por contaminación y otros pasivos preexistentes, suelos, recursos hídricos, uso de materiales, uso de energía, desechos y materiales peligrosos.

Riesgos generales.

Fluctuaciones de las tasas de interés; devaluación de la moneda, fenómenos naturales inesperados, impactos en el flujo de caja, disturbios civiles y actos del crimen organizado.

III. Gestión de ingresos.

Se asignará un monto equivalente a los ingresos netos de las emisiones de Bonos Sustentables, antes de la fecha de vencimiento de ese bono, a inversiones o gastos para Proyectos Elegibles que:

- 1) Se incluyan en cualquiera de las categorías elegibles descritas en la Sección I.
- 2) Sean originados y desembolsados después de la emisión del bono.
- 3) Sean originados antes de la emisión del bono y desembolsado después de la emisión del bono.
- 4) Sean originados y desembolsados hasta 48 meses antes de la emisión del bono y pueden considerar el monto actual de la deuda pendiente.

FUNO® propone que una cantidad equivalente a los ingresos netos del Bono Sustentables se asigne por completo dentro de los [48 meses] posteriores a la emisión del Bono Sustentable, creemos que el 90% de los ingresos ya se han utilizado para proyectos de eficiencia energética o para el desarrollo y la remodelación de propiedades, con el fin de hacerlos eficientes en el uso de recursos y lograr una certificación LEED.

El monto aún no asignado a los Proyectos Elegibles se invertirá temporalmente en efectivo u otros instrumentos negociables considerados dentro del régimen de inversión [o se utilizará para refinanciar deuda asociada a proyectos elegibles] según las políticas normales de liquidez de FUNO®.

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

Para la gestión de los ingresos, el Comité de Bonos Sustentables:

- 1) Dará seguimiento oportunamente a los saldos pendientes de los préstamos otorgados a los Proyectos Elegibles, de manera que los recursos del Bono Sustentables se puedan destinar al financiamiento de estos proyectos.
- 2) Dirigirá la inversión de los recursos de los Bonos Sustentables que no se destinen a los Proyectos Elegibles en los instrumentos antes mencionados.

Marco de Referencia FUNO-21X, FUNO 21-2X

- 3) Elaborará un informe trimestral detallando el uso de los fondos recaudados por el Bono Sustentables que será presentado periódicamente al Comité de Auditoría de FUNO® (100% independiente).
- 4) Asegurará que esta información se divulgue a los inversionistas anualmente.

IV. Reporte.

Reporte de asignación.

Dentro del primer año de la emisión de un Bono Sustentable, FUNO® publicará un informe en su sitio web, <https://funo.mx/inversionistas/esg-sostenibilidad/gestion-de-la-sostenibilidad>. El informe del Bono Sustentable de FUNO® se actualizará cada año hasta que se complete la asignación y, posteriormente, según sea necesario en caso de reaperturas.

El informe de bonos sustentables FUNO® contendrá al menos lo siguiente:

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

Reporte de impacto.

Cuando sea posible, el Reporte de Bono Sustentable de FUNO® incluirá indicadores de desempeño ambiental y social cualitativos y (si es razonablemente factible) cuantitativos. Los indicadores de desempeño pueden cambiar de un año a otro.

El informe puede incluir algunos de los siguientes datos para los proyectos ambientales y sociales elegibles:

- Intensidad de energía eléctrica kWh por m² ocupado).
- Intensidad hídrica (m³ por m² ocupado).
- Intensidad de emisiones de GEI (tonCO₂e por m² ocupado).
- Metros cuadrados certificados.
- Metros cuadrados adaptados para accesibilidad de grupos prioritarios.
- Pesos mexicanos de apoyos en rentas accesibles otorgadas a Pymes o negocios dirigidos por grupos vulnerables.
- Pesos mexicanos invertidos en iniciativas de salud y bienestar.
- Número de personas beneficiadas con las iniciativas sociales implementadas.

El informe contendrá una carta de garantía de terceros, emitida por una empresa reconocida.

V. Revisión externa.

Antes de emitir su primer Bono Sustentable, FUNO® obtuvo una Opinión de Segunda Parte sobre su Marco de referencia de Bono Sustentable que se publicará en el sitio web de FUNO® antes de la emisión del Bono Sustentable.

Marco de Referencia FUNO-21X, FUNO 21-2X

Antes del primer aniversario de la emisión del Bono Sustentable, FUNO® solicitará a un revisor externo calificado que revise los Proyectos Elegibles seleccionados, a fin de evaluar el cumplimiento del Marco de referencia de Bonos Sustentables de FUNO®. Esta revisión se llevará a cabo anualmente hasta la asignación total de un monto equivalente a los ingresos netos del Bono Sustentable. FUNO® publicará el informe de revisión externa, en su sitio web, <https://funo.mx/inversionistas/esg-sostenibilidad/gestion-de-la-sostenibilidad>. En el caso poco probable de que la revisión anual identifique asignaciones a proyectos que no cumplan con su Marco de referencia de Bonos Sustentables, FUNO® asignará los montos correspondientes a diferentes proyectos que cumplan con el mismo o invertirá estos montos en instrumentos líquidos hasta ese el momento en que se pueda identificar un proyecto elegible.

Aclaración: Este Marco de referencia de Bonos Sustentables no es una oferta ni una invitación a solicitar ni 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.

Apéndice I: Lista de los proyectos potencialmente elegibles y asignaciones iniciales potenciales de los ingresos del bono.

Categoría	Proyectos	Informes de impactos posibles y KPIs de proyectos elegibles	Iniciativas relacionadas	Asignación estimada (MXN*)
Infraestructura Sostenible	Adquisición de propiedades con certificación LEED Gold	Metros cuadrados adquiridos de propiedades LEED Gold	Adquirir propiedades con certificación LEED Gold o en el 15% de los edificios con mejor desempeño en su área.	\$3,409,070,000.00
Infraestructura Sostenible	Desarrollo de propiedades con certificación LEED Gold	Metros cuadrados desarrollados de propiedades LEED Gold	Continuar desarrollando y diseñando solo propiedades certificadas de oficinas	\$4,079,964,032.01
Infraestructura Sostenible	Actualización de tecnologías para infraestructura sostenible	Nuevos metros cuadrados certificados LEED Gold	Mejoras en la infraestructura existente para alcanzar eficiencias que permitan certificación LEED Gold o desempeño en el top 15% de los edificios en la zona.	\$10,000,000.00
Eficiencia energética	Reemplazar e instalar equipos eficientes de monitoreo, medición, calefacción, ventilación, iluminación y electricidad en 56 propiedades	Cantidad de kWh consumidos por metro cuadrado ocupado	Completar la actualización de ecotecnologías en 56 de nuestras propiedades comerciales y de oficinas que resultarán en una reducción anual estimada de 9.527,63 tonCO ₂ e, lo que representa una disminución en la intensidad energética de dichas propiedades en 15% menos de	\$14,310,958.42

Marco de Referencia FUNO-21X, FUNO 21-2X

			kWh consumidos por metro cuadrado ocupado.	
Eficiencia energética	Mejorar la red eléctrica actual y tecnologías de electricidad y limpieza de las señales de ruido introducidas en la red, ayudando a las comunidades aledañas	Cantidad de kWh ahorrados	Instalar sistemas de compensación de energía y filtrado de armónicos en 39 propiedades en el segmento comercial y de oficinas, lo que resultará en una reducción estimada de 6,016.20 tonCO ₂ e, y representa una disminución del 10% de kWh consumidos por m ² ocupado para estas propiedades	\$5,909,737.15
Ciudades y comunidades sostenibles	Adaptación de propiedades que permitan la accesibilidad a grupos prioritarios (personas con discapacidad, familias con carriolas, personas de talla chica, de talla grande, entre otros).	# de m2 adaptados para accesibilidad de grupos prioritarios. Número de propiedades con certificado Todo Accesible.	Modificar la infraestructura construida de al menos 3 propiedades, para que permitan el libre movimiento y total accesibilidad a diferentes grupos objetivo.	\$7,000,000.00
Trabajo decente y crecimiento económico	Proyectos dirigidos a proveer rentas accesibles a pequeñas y medianas empresas, así como negocios dirigidos por personas de grupos vulnerables como Mujeres, Personas con discapacidad, etc. Acciones para proveer rentas accesibles en zonas por debajo de la línea de pobreza	Número de Pymes o negocios dirigidos por grupos vulnerables apoyados Monto en MXN de apoyos en rentas accesibles otorgadas a Pymes o negocios dirigidos por grupos vulnerables	Apoyar al menos 3000 pequeñas y medianas empresas locales, con descuentos en las rentas; con especial enfoque en aquellas que cumplen una o más de las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"> • Ubicadas en zonas que están por debajo de la línea de pobreza • Dirigidas por mujeres • Apoyan a grupos objetivo como (personas con discapacidad, comunidades indígenas, etc.) 	\$1,800,000,000.00
Salud y Bienestar	Inversiones para garantizar la salud y el bienestar de los inquilinos, vecinos e	# monto en MXN invertido en	Campañas de concientización social de prevención de enfermedades en todo el país.	\$50,000,000.00

Marco de Referencia FUNO-21X, FUNO 21-2X

	<p>invitados en las comunidades en las que operamos</p>	<p>iniciativas de salud y bienestar</p> <p># de campañas de concientización y ubicación.</p>	<p>Espacios y equipos para la detección de COVID-19, Cáncer de mama, cáncer de próstata y otras enfermedades.</p> <p>Equipos e insumos para la prevención de la propagación de COVID-19 entre la población general en todo el país.</p>	
--	---	--	---	--