

# INFORME DE SEGUNDA OPINIÓN

Bono Corporativo Vinculado a la Sostenibilidad –  
Ciudad Comercial S.A. Guatemala

17/Marzo/2023

## Bono Corporativo Vinculado a la Sostenibilidad

**Emisor:**

Ciudad Comercial, S. A

**Sector:**

Real State

**País:**

Guatemala

**Período de verificación:**

Marzo, 2023

## Opinión final

**PCS** es de la opinión que el “Marco de Referencia para la Emisión del Bono Corporativo Vinculado a la Sostenibilidad de Ciudad Comercial S.A.” está alineado con los cinco requisitos de los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de ICMA, es creíble, transparente y compromete a Ciudad Comercial, S.A. a informar de manera transparente sobre las métricas de impacto ambiental y a avanzar hacia la contribución de los ODS a lo largo de la vigencia de la emisión del Bono Corporativo Vinculado a la Sostenibilidad.

## Impacto esperado

Contribuir al desarrollo de comunidades innovadoras y sostenibles mediante el compromiso de lograr un 83% de residuos clasificados destinados al tratamiento y reutilización para el año 2030 en Ciudad Comercial S.A del Grupo Cayalá a través de acciones de educación y culturización de sus residentes, socios comerciales y visitantes a través de diversas iniciativas.



11.6

De aquí a 2030, reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo.

## Principios ICMA Revisados

- ✓ Selección de los KPI's
- ✓ Calibración de los SPT's
- ✓ Características de los bonos corporativos vinculados a la sostenibilidad
- ✓ Presentación de informes o “reporting”
- ✓ Verificación

## Contenido

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>2. ALCANCE Y ENFOQUE .....</b>   | <b>2</b>  |
| <b>3. ACTIVIDADES DE REVISIÓN .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>4. EVALUACIÓN DEL DESEMPEÑO ASG DEL EMISOR .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>5. OPINIÓN DE PACIFIC CORPORATE SUSTAINABILITY (PCS) SOBRE EL BONO VINCULADO A LA SOSTENIBILIDAD .....</b> | <b>6</b>  |
| <b>5.1 SELECCIÓN DE LOS KPI'S .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>5.1.1 RELEVANCIA Y MATERIALIDAD DE LOS KPI'S .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>5.1.2 DESCRIPCIÓN DE LOS KPI'S .....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>5.2 CALIBRACIÓN DE LOS SPT'S .....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>5.2.1 ALINEAMIENTO DE LAS METAS CON LA ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD DEL EMISOR.....</b>                    | <b>9</b>  |
| <b>5.2.2 ESTRATEGIA PARA ALCANCES LOS OBJETIVOS DE SOSTENIBILIDAD DEL EMISOR.....</b>                         | <b>10</b> |
| <b>5.2.3 NIVEL DE AMBICIÓN DE LOS OBJETIVOS, LÍNEA DE BASE Y BENCHMARKING .....</b>                           | <b>10</b> |
| <b>6. CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS CORPORATIVOS VINCULADOS A LA SOSTENIBILIDAD .....</b>                      | <b>11</b> |
| <b>7. REPORTE .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>8. VERIFICACIÓN .....</b>  | <b>12</b> |
| <b>9. CONCLUSIÓN .....</b>  | <b>12</b> |
| <b>10. COMPETENCIA DEL VERIFICADOR E INDEPENDENCIA .....</b>  | <b>12</b> |
| <b>11. ANEXO A: FORMULARIO DE VERIFICACIÓN EXTERNA .....</b>  | <b>14</b> |

## 1. Introducción

Ciudad Comercial, S.A. forma parte de Grupo Cayalá, el cual es un grupo líder en el desarrollo de comunidades integrales con base a entornos sostenibles e innovadores aptos para la recreación. Fue fundado en Guatemala en el año 1983 y cuenta con tres líneas de negocio principales: Inmobiliaria, Comercial, y Servicios a la Ciudad. De esa manera, Grupo Cayalá busca cumplir con su misión: Ser un equipo que crea experiencias enriquecedoras, desarrollando comunidades pensadas para las personas y así generar un impacto positivo en el mundo, alineándose a los esfuerzos globales por alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas.

La organización cuenta también con cuatro objetivos estratégicos: promover la innovación, incrementar la rentabilidad del plan maestro, promover el crecimiento de una cultura de servicio y crecer mediante nuevos servicios. Es así como ha podido desarrollar más de 40 proyectos exitosos, con un área total superior a los 679,458.25 metros cuadrados construidos y en proceso de construcción, 2186 viviendas construidas y en procesos de construcción y 291 locales comerciales como resultado de una inversión total directa de 737 millones de dólares.

Existe una clara intención de integrar un enfoque sostenible en su modelo de negocio para el Grupo; para ello, en el 2015 se creó Cayalá Eco-Social, que es el programa de responsabilidad ambiental y social que vela por el desarrollo de proyectos de sostenibilidad. En adición, en el 2022 se desarrolló una estrategia de sostenibilidad basada en tres pilares: nuestra ciudad, nuestra razón de ser y nuestro medio ambiente. Este documento establece distintas directrices que garantizan el desarrollo de operaciones responsables, velando por el cuidado del medio ambiente y la generación de impactos positivos por el bienestar de las personas.

Estos avances demuestran que el Grupo Cayalá ha realizado inversiones en su gestión ambiental para optimizar el desempeño de sus operaciones. Tales avances se reflejan en la intención de Ciudad Comercial S.A. de asumir compromisos de mejora ambiental mediante la emisión de Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad.

Ciudad Comercial S.A. es una empresa del Grupo, que se fundó en el año 2011 y en el 2022 se fusionó con 4 empresas adicionales a través de la cual se gestiona la línea de negocio comercial de Grupo Cayalá, la cual es la primera Ciudad planificada en Guatemala y la región que administra aproximadamente 241,006 metros cuadrados de locales comerciales, stand alone, kioscos, bodegas, oficinas y apartamentos en rentas (lofts).

## 2. Alcance y enfoque

Ciudad Comercial, S.A. contrató a Pacific Corporate Sustainability (PCS) para la elaboración de un Informe de Segunda Opinión sobre el alineamiento del “Marco de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de Ciudad Comercial, S.A.”, con los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de la Asociación Internacional de Mercado de Capitales (ICMA) <sup>1</sup> en los siguientes componentes:

- Selección de los indicadores clave de rendimiento (KPI's)
- Calibración de los metas de desempeño en sostenibilidad (SPT's)
- Características de los bonos
- Presentación de informes o “reporting”
- Verificación

<sup>1</sup> Los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad son directrices voluntarias que describen las mejores prácticas para que los instrumentos financieros incorporen resultados ESG prospectivos. <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/June-2020/Sustainability-Linked-Bond-Principles-June-2020-171120.pdf>

### 3. Actividades de revisión

La verificación de PCS abarcó un examen de los procedimientos, políticas y procesos pertinentes, así como la verificación de los datos proporcionados por Ciudad Comercial, S.A. Las actividades emprendidas fueron la revisión de los siguientes aspectos:

- Los planes estratégicos corporativos, sus objetivos ambientales, los KPI asociados y la estrategia de sostenibilidad del Grupo Cayalá al que pertenece Ciudad Comercial, S.A.
- Los procesos que tiene en marcha para establecer, verificar y documentar el rendimiento de los objetivos de sostenibilidad.
- El alineamiento con los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de ICMA. La revisión también toma como referencia la contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas.

El informe de segunda opinión es válido para las emisiones alineadas con el Marco de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad, que también está alineado con la metodología para calcular el desempeño de los KPI descritos en el presente Informe de Segunda Opinión. Por lo tanto, la opinión es válida hasta por 24 meses o hasta que ocurra una de las siguientes situaciones:

- Un cambio sustancial en los puntos de referencia externos con los que se establecieron los objetivos.
- Una acción corporativa importante (como fusiones y adquisiciones importantes o un cambio en la actividad comercial) que influya en la consecución de los SLB o la materialidad del KPI.

### 4. Evaluación del desempeño ASG del emisor

Grupo Cayalá, gestionado por Ciudad Comercial, S.A. desarrolló una estrategia de sostenibilidad en el año 2015, orientada a establecer principios y directrices adoptadas para garantizar una operación responsable, transparente, justa y que contribuya a la transición de Grupo Cayalá hacia la economía sustentable.

La estrategia está enfocada en los siguientes 3 pilares:

- **Nuestra ciudad:** A través de la cual se busca fortalecer a las comunidades del ámbito de influencia y resguardar a la ciudad.
- **Nuestra razón de ser:** Eje a través del cual se busca cuidar a los colaboradores, valorarlos y contribuir a mejorar su futuro.
- **Nuestro ambiente:** Eje que busca disminuir el porcentaje de desechos obsoletos; generar una cultura de reciclaje y la reutilización de desechos en la ciudad.

La Política de Responsabilidad Social del Grupo es el marco para garantizar un comportamiento responsable con los principales grupos de interés a través de cuatro grandes ámbitos de actuación que afectan transversalmente a las distintas Divisiones: Gobierno corporativo, Capital Humano, Acción Social y Compromiso con el Medio Ambiente.

Grupo Cayalá cuenta con un programa de responsabilidad ambiental y social, Cayalá Eco-Social que vela por el desarrollo de proyectos de sostenibilidad en Grupo. Desde el 2015, este programa es responsable de liderar iniciativas como el Programa de Manejo de Residuos Sólidos, el Reúso de Aguas Tratadas, Reforestación, Elaboración de Combustible Alternativo y Reproducción, entre otras.

Entre los logros más recientes, en noviembre de 2022, Grupo Cayalá ganó el premio al Proyecto de Construcción Sostenible vinculado a la gestión de Cayalá Eco-Social, que incentiva el cuidado del medio ambiente mediante la utilización de materiales de bajo impacto y proyectos social en favor de la comunidad.

A continuación, se presenta un resumen de prácticas identificadas en materia de gobernanza, desempeño ambiental y social:

#### Gobernanza

La Junta Directiva de Grupo Cayalá, al que pertenece Ciudad Comercial S.A., es el más alto órgano de administración de la Compañía, tiene a cargo la administración de la Sociedad y ejerce los derechos y atribuciones necesarias para su dirección. La Junta Directiva está conformada por tres consejeros, uno de ellos independiente. Cabe destacar que el consejero Independiente se define como aquel

que cuenta con derecho de voto en la Junta Directiva, pero no cuenta con derechos patrimoniales. Bajo la estructura de gobierno corporativo el consejo cuenta con un comité de Auditoría.

Ciudad Comercial, S.A. presenta los siguientes documentos que guían la gestión de gobierno corporativo: Políticas de Gobierno Corporativo, Reglamento de la Junta Directiva y Reglamento de la Junta General de Accionistas.

PCS ha identificado que la gestión de gobierno corporativo tiene oportunidades de mejora en cuanto a la transparencia de información que pueden ser abordadas en las políticas de información compañía; todo ello con la finalidad de fortalecer su perfil de sostenibilidad. La presente emisión temática es una excelente oportunidad para seguir avanzando hacia esa dirección.

#### *Gestión ética*

El Código de Ética del Grupo Cayalá y Ciudad Comercial S.A. Es un documento que define el comportamiento empresarial y social del Grupo, armonizando los principios morales, reglamento interior de trabajo, leyes del país y normatividad aplicable.

En febrero del 2022, el Ministerio de Trabajo autorizó el Reglamento Interno de Trabajo que dio el inicio formal y legal de la aplicación del Código de Ética, Canal de Denuncia y procedimientos de Conflicto de Interés.

En tal sentido, en el 2022 el Grupo Cayalá implementó capacitaciones éticas para el 100% de colaboradores y en adelante incorporó capacitaciones a los colaboradores de nuevo ingreso, stakeholders y personal de ventas, llegando a una cobertura del 100% al cierre del presente informe.

#### *Sistema de denuncias éticas*

Grupo Cayalá cuenta con un sistema de denuncias sobre prácticas deshonestas o inapropiadas, el cual es administrado por el equipo de contraloría que reporta directamente al CEO.

Asimismo, Grupo Cayalá posee con un Comité de Ética que se encarga de analizar acontecimientos no previsto en el Código de Ética; dicho comité está conformado por el CEO, Director Administrativo y CFO, Gerente de Contraloría, Gerencia de Recursos Humanos.

#### **Medio ambiente**

Grupo Cayalá desarrolla programas ambientales a través del programa CAYALÁ ECO SOCIAL, generando acciones que promueven la sostenibilidad de los proyectos inmobiliarios y fomentando la formación orientada al cuidado y respeto del medio ambiente.

Por medio de CAYALÁ ECO-SOCIAL se desarrollan actividades que minimizan los impactos ambientales negativos bajo el cumplimiento de estándares establecidos en la normativa medio ambiental, fomentando la reforestación y reproducción de plantas ornamentales, el uso sostenible de los recursos naturales como el agua y la energía por medio del reúso de las aguas tratadas y la elaboración de combustibles alternativos, así como el tratamiento adecuado de los residuos sólidos generados, priorizando actividades de prevención, reducción del consumo, reutilización de bienes y reciclado de estos.

#### Gestión de residuos

Como parte de su compromiso con la sostenibilidad y el medio ambiente, Grupo Cayalá fomenta la reducción de los desechos y cuenta con una Planta de manejo de Residuos (PMR), donde se realizan tareas de recepción, almacenamiento, clasificación y posterior envío para reúso o tratamiento de los residuos mediante empresas que se dedican a la compra de material reciclable, evitando que grandes toneladas de basura lleguen finalmente al basurero de la zona 3. Asimismo, la empresa cuenta con una guía para la separación de residuos como un insumo para concientizar y realizar una adecuada clasificación de los residuos previo a ser enviados a su tratamiento.

Debido a que el proceso de recolección de Grupo Cayalá se realiza de manera diaria, se estima que se transportan aproximadamente 403.26 toneladas de desechos al mes, recuperando desde el 2015 hasta la fecha más de 2 millones y medio de libras de residuos. Durante el año 2021, se recolectaron 796.16 toneladas de desechos, de las cuales 490.06 fueron clasificados, es decir, un 62% de los desechos totales generados. De estos desechos se obtuvo que el 8.81% representó material para co-procesamiento, 48.49% reciclable y 4.25% orgánico para compost. Asimismo, se reciclaron 2,249 libras de plástico eco botellas y se produjeron 6.17 toneladas de compost.

Cabe destacar que, dentro del mercado gastronómico Cayibél y los restaurantes ubicados en el área comercial, se realiza la recolección de aceites, con el objetivo de recibir su posterior tratamiento para la producción de biodiesel con el apoyo del Centro de Investigación de la Universidad del Valle de Guatemala. Durante el año 2021, se generaron 44 galones de biodiesel, los cuales fueron posteriormente utilizados para alimentar vehículos de mantenimiento y una estación de carga verde para vehículos operativos.

En línea con la reutilización de los residuos, Grupo Cayalá ha desarrollado macetas hechas de plástico reciclado de PMR, con el objetivo de colocar plantas reproducidas en sus viveros y utilizando tierra proveniente de su compostaje como abono.

#### Gestión hídrica

La empresa impulsa el consumo responsable y la reutilización del recurso hídrico, garantizando el tratamiento adecuado de las aguas residuales. Actualmente, la empresa cuenta con cinco (5) plantas de tratamiento de aguas residuales, ubicadas en: Paseo Cayalá, pequeñitos, Cardales de Cayalá, Lirios de Cayalá y Nova de Cayalá, tratando y reutilizando durante el año 2021 2,941 m<sup>3</sup> de agua para riego de áreas verdes.

El tratamiento de estas aguas se realiza mediante un pretratamiento donde se remueven grasas, aceites, arenas y sólidos para posteriormente ingresar a un tratamiento primario con procesos anaerobios y anóxicos que degradan la materia orgánica sin presencia de oxígeno. Finalmente, se utiliza un tratamiento secundario donde se reduce nitrógeno y fósforo previo a su ingreso al tratamiento terciario donde se reducen coliformes y bacterias. En el caso de los lodos provenientes de la PTAR estos son tratados y utilizados posteriormente como componente de degradación en las cámaras de abono orgánico por su alta cantidad de nutrientes para el suelo.

Adicionalmente, Grupo Cayalá es cofundador de la Fundación para la Conservación del Agua de la Región Metropolitana de Guatemala FUNCAGUA, la cual contribuye a la conservación del agua a largo plazo en la región metropolitana de Guatemala, concientizando sobre su uso responsable y llevando a cabo acciones eficientes de conservación y de reducción.

#### Biodiversidad

Desde 2014, Grupo Cayalá inició con la reproducción de plantas ornamentales, contando con 9 especies básicas dentro de las que destacan de tipo cubre suelos, plantas medias y bajas. Debido al aumento del número de especies para reproducción, el área se incrementó a tres viveros más ubicados en Cardales de Cayalá, Ramblas de Cayalá y El Cortijo de Las Flores en Ciudad Vieja.

Durante el 2021, Grupo Cayalá contribuyó con la siembra de más de 647 árboles y la reproducción de más de 4,789 plantas. Entre estas especies reproducidas se encuentra la monja blanca, flor nacional de Guatemala que se encuentra amenazada, y cuyo objetivo del programa es contribuir a la causa para evitar su extinción. Durante el proceso de reproducción las plantas son colocadas en pilones ecológicos utilizando rollos de papel higiénico biodegradable para evitar la contaminación del suelo.

#### Cambio climático y energía

Grupo Cayalá carece de una huella de carbono y una medición detallada de los consumos energéticos en sus instalaciones, por lo que el establecimiento de un KPI/objetivo orientado a la eficiencia energética y a la reducción de emisiones GEI se encuentra mapeado como una oportunidad a futuro. Por medio de la medición de la huella de carbono y la cuantificación del consumo energético se pueden plantear metas realistas orientadas a la reducción de emisiones y la eficiencia energética.

Sin embargo, en línea con esto, Grupo Cayalá se encuentra comprometido con la mitigación del cambio climático, contando con dos estaciones públicas de carga para vehículos eléctricos y/o híbridos enchufables como parte de la alianza que se realizó con Grupo Los Tres y EEGSA, las cuales funcionan con una conexión estándar homologada para Guatemala y una compatibilidad amplia para cualquier vehículo con este tipo de conector.

Cuenta con una estación de carga corporativa, la cual funciona por medio de un generador eléctrico utilizando biodiésel. Dado esto, es posible el abastecimiento de energía renovable para todos los vehículos corporativos, entre estos: transportes de área inmobiliaria, servicios a la ciudad, seguridad, operaciones y mantenimiento, promoviendo la importancia de la movilidad eléctrica. Dichas medidas contribuyen a la reducción en la utilización de los combustibles fósiles y la emisión de gases de efecto invernadero derivadas de los vehículos.

Adicional, en el área comercial se utilizan productos amigables con el medio ambiente. Entre estos productos se encuentra: Inodoros y duchas bajos en consumos de agua, pisos hechos con material reciclable e iluminación en áreas comunes y sótanos LED.

### Capacitaciones y educación ambiental

La empresa sensibiliza y concientiza a sus colaboradores inculcando valores y actitudes sobre la importancia que tiene el medio ambiente, lo cual contribuye al uso racional de los recursos naturales. Adicionalmente, Grupo Cayalá ha desarrollado afiches con mensajes ecológicos orientados a informar a las personas sobre la adecuada gestión de los residuos sólidos y realizando capacitaciones para las áreas comerciales.

## **Social**

### Gestión humana

Con relación a la composición de la fuerza laboral, Grupo Cayalá cuenta con una población de 252 colaboradores<sup>2</sup>, de los cuales un 37% son mujeres (92) frente a un 63% de hombres (160). Asimismo 90% de sus colaboradores forman parte de la fuerza laboral fija.

Por otro lado, Grupo Cayalá cuenta con un Plan de Salud y Seguridad Ocupacional de acuerdo con lo previsto en el artículo 302 del Acuerdo Gubernativo número 229-2014 que busca identificar, planificar, organizar y controlar cada actividad y procedimiento que se realice en el centro de trabajo con el objetivo de disminuir los riesgos en el trabajo. Bajo el marco de lo establecido en el Plan, durante el 2022, se conformó el Comité de Seguridad y Salud Ocupacional que ha definido protocolos de seguridad y chequeos médicos ante la emergencia de contagios producto del COVID-19.

Además, durante el 2022, se han llevado a cabo 15,000 horas de capacitación anuales a colaboradores que se desglosa en 7000 horas anuales de capacitaciones institucionales y 6,500 de capacitaciones específicas al corte de diciembre 2022. Las capacitaciones específicas abarcaron cursos como Design Thinking, Scrum, Digital Marketing, Lean Six sigma.

Adicionalmente Grupo Cayalá brinda una serie de beneficios a sus colaboradores tales como: Seguro médico individual y familiar para gerencia. Adicionalmente, se otorgan préstamos por medio del Banco Industrial, el cual apoya a los colaboradores y sus familias con una tasa preferencial menor a la del mercado, entre otros beneficios.

### Comunidad

En el marco de su compromiso con la comunidad, Grupo Cayalá implementa acciones en beneficio de la Comunidad Concepción Las Lomas zona 16 incluyéndola en sus programas sociales y siendo parte activa en el desarrollo de la comunidad. El objetivo de la acción social del Grupo es lograr que zona 16 sea la más segura del país a través de tres frentes enfocados en la educación, salud y prevención del delito.

En el plano educativo, el Grupo apoyó en la construcción del Instituto de educación básica y diversificado por cooperativas en Santa Rosita Zona 16. Asimismo, se tuvieron apoyos con la gestión de un centro de vacunación e hisopado y acciones de prevención del delito. Grupo Cayalá brinda apoyo a la liga de fútbol Concepción las Lomas Cayalá y zona 16 Segura del Tercer Viceministro de Prevención del Delito.

## **5. Opinión de Pacific Corporate Sustainability (PCS) sobre el Bono Vinculado a la Sostenibilidad**

PCS opina que el Bono Vinculado a la Sostenibilidad de Ciudad Comercial, S.A, se alinea con los cinco componentes centrales de los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de ICMA. El KPI y SPT utilizado por Ciudad Comercial, S.A se define en las tablas 1 y 2, a continuación:

<sup>2</sup> Datos a noviembre del 2022

Tabla 1: Descripción del KPI

| KPI   | Definición   |
|---|--|
| Porcentaje de residuos clasificados destinados al tratamiento y reutilización (toneladas de residuos reutilizados y tratados / toneladas totales de residuos) | <p>Los residuos totales (ton) destinados al tratamiento y reutilización representan la cantidad de residuos recolectados y clasificados en materiales reciclables, orgánicos y coprocesables que se evitará que sean enviados al vertedero municipal.</p> <p>Estos residuos totales (ton) destinados al tratamiento y reutilización derivados de los residuos recolectados y clasificados en Ciudad Cayalá bajo la gestión de Ciudad Comercial, S.A se expresan en porcentaje de residuos reciclables, orgánicos y coprocesables.</p> <p>Ciudad Comercial, S.A sigue la metodología de cálculo del estándar GRI 306-4 Residuos no destinados a eliminación para la presentación de sus resultados.</p> <p>El alcance del indicador incluye a Ciudad Cayalá bajo la gestión de Ciudad Comercial, S.A.</p> |

Tabla 2: Metas y línea de base

| KPI   | Año de línea base | 2020 | 2021 | 2022 | Meta (SPT) 2030 |
|---|-------------------|------|------|------|-----------------|
| Porcentaje de residuos clasificados destinados al tratamiento y reutilización (toneladas de residuos reutilizados y tratados / toneladas totales de residuos) | 2022              | 50%  | 60%  | 65%  | 83%             |

## 5.1 Selección de los KPI's

### 5.1.1 Relevancia y materialidad de los KPI's

#### KPI 1 Porcentaje de residuos clasificados destinados al tratamiento y reutilización (toneladas de residuos reutilizados y tratados / toneladas totales de residuos)

La construcción y operación de edificaciones contribuye aproximadamente al 40% de las emisiones globales de gases de efecto invernadero, según el World Green Building Council. Las empresas inmobiliarias sostenibles utilizan materiales de construcción reciclables, mejoran la eficiencia estructural y consideran los aspectos del entorno durante la etapa de desarrollo. La gestión mediante el uso de medidores inteligentes y la participación de los inquilinos en el uso eficiente de energía es importante para los administradores de bienes raíces sostenibles<sup>3</sup>.

Asimismo, existe cada vez mayor preocupación por la forma en que el sector retail gestiona y elimina sus residuos. Dado que los centros comerciales son espacios tan grandes con una gran capacidad de visitantes y una variedad de tiendas diferentes, no es de extrañar que en países como Reino Unido el sector minorista sea responsable de alrededor del 12% de todos los residuos industriales

<sup>3</sup> S&P Global. Sustainability Yearbook 2022.

y comerciales<sup>4</sup>. En América Latina, se estima que en un día normal un centro comercial puede llegar a generar de 2-3 toneladas diarias de residuos que posteriormente irán a un vertedero sin un tratamiento adecuado, representando una parte importante de la basura generada en las ciudades.<sup>5</sup>

En la Ciudad de Guatemala, se calcula que establecimientos y municipalidades aledañas generan alrededor de 3,000 toneladas diarias de basura, la cual en su mayoría es dirigida al vertedero municipal sin brindarle ningún tipo de recolección, clasificación, tratamiento o reutilización/aprovechamiento que reduzca los altos niveles de contaminación edáfica, hídrica y atmosférica que causa el deficiente manejo de los residuos sólidos en la ciudad, aun cuando se ha determinado que entre el 75-95% de los desechos producidos pueden ser reciclados o reutilizados para desarrollar nuevos productos, producir abono o generar energía.<sup>6</sup>

Lamentablemente, cuando se trata de generar residuos en centros comerciales, este impacto es inevitable, por lo que el impulso para una correcta gestión de residuos es ahora más importante, especialmente en ciudades de Latinoamérica en que se debe fortalecer el manejo de residuos.

En tal sentido, el sector comercial es un actor importante para el desarrollo de nuevas medidas orientadas a la economía circular que permita el reciclaje/reutilización o tratamiento adecuado de los desechos, lo cual permite contribuir con los objetivos nacionales, los ODS y la reducción de la contaminación ambiental.

El objetivo del Ciudad Comercial, S.A es contribuir desde el sector comercial a disminuir las toneladas de residuos que llegan al vertedero municipal, impulsando la recolección y clasificación de los residuos generados en sus instalaciones, separándolos por materiales reciclables, orgánicos y coprocesables para su reutilización o envío a un adecuado tratamiento.

Esto ha sido posible debido a que desde el año 2015, en Ciudad Comercial, S.A, se inició la operación de una Planta de Manejo de Residuos – PMR – en donde en promedio se clasifican 2.61 toneladas de desechos al día, lo que ha permitido una reducción significativa de los residuos enviados al vertedero Municipal, logrando que todos estos procesos armonicen con los principios de la salud pública y la estrategia de sostenibilidad del Grupo Cayalá.

Asimismo, desde el año 2015, las métricas han mejorado significativamente logrando mantener más del 50% del material clasificado, promediando 278.35 toneladas de residuos clasificados y que han sido reutilizados para evitar una reducción considerable del material obsoleto que es destinado al vertedero municipal, contribuyendo de manera positiva a la conservación del medio ambiente. Entonces, bajo este escenario, Ciudad Comercial, S.A busca continuar con el aumento del porcentaje de residuos recolectados y clasificados destinados al tratamiento y reutilización para el año 2030, ascendiendo al 83% los residuos que recibirán algún tipo de reuso o tratamiento.

Este esfuerzo se enmarca en cambios regulatorios de los últimos años en Guatemala orientados a desarrollar e implementar una cultura de clasificación, reutilización, reciclaje o tratamiento de los residuos a fin de disminuir el porcentaje de los desechos obsoletos. El nuevo reglamento para la gestión integral de los residuos y desechos sólidos comunes del Acuerdo Gubernativo 164-2021 emitido por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales (MARN) regula de manera integral la recolección, traslado, tratamiento y disposición final adecuada de los residuos y desechos sólidos con el objetivo de reducir la contaminación de los sistemas ambientales, fomentar la economía circular y mejorar la salud de los habitantes del territorio guatemalteco.

### 5.1.2 Descripción de los KPI's

PCS, en su evaluación de las características de los KPI, revisó: i) si el emisor utiliza una metodología clara y consistente, ii) si el emisor sigue una definición reconocida externamente, iii) si los KPI's son una medida directa del desempeño del emisor en relación con los temas materiales ambientales o sociales, y iv) si corresponde, si la metodología puede compararse con referencias externas.

<sup>4</sup> <https://www.pde.uk.com/2021/09/28/what-is-the-biggest-cause-of-waste-in-shopping-centres/>

<sup>5</sup> [Qué tipos de residuos se generan en los centros comerciales \(recolecciondebasuraserecom.com.mx\)](#)

<sup>6</sup> [Hasta el 95% de los desechos que producimos pueden ser reciclados \(prensalibre.com\)](#)

## **KPI 1 Porcentaje de residuos clasificados destinados al tratamiento y reutilización (toneladas de residuos reutilizados y tratados / toneladas totales de residuos)**

La definición y metodología de Ciudad Comercial, S.A, para calcular el desempeño del KPI 1 está en línea con prácticas del mercado y es clara y consistente, dado que la metodología de cálculo y presentación de resultados está basada en: Estándar GRI 306-4 Residuos no destinados a eliminación, específicamente aquellos de origen no peligroso representado su peso total en toneladas métricas y realizando un desglose en función de las siguientes operaciones de valorización: i. preparación para la reutilización (compostaje u otros usos), ii. Reciclado (tratamiento) y iii. Otras operaciones de valorización (envío a coprocesamiento).<sup>7</sup>

La metodología permite a Ciudad Comercial, S.A determinar la cantidad (ton) de residuos recolectados y clasificados destinados al tratamiento y reutilización, es decir, toneladas de residuos reutilizados y tratados/toneladas totales de residuos utilizando la data de sus actividades diarias de gestión de residuos. Bajo este enfoque, PCS considera que el indicador se presta a la evaluación comparativa con las trayectorias de reducción de residuos, asimismo, PCS considera que el KPI 1 es una medida representativa de la capacidad de rendimiento en la cuestión medioambiental material.

### **Evaluación general**

PCS considera que la definición del KPI es clara y relevante para el desempeño de sostenibilidad de Grupo Cayalá. A fin de seguir fortaleciendo la gestión de medición del KPI se sugiere seguir fortaleciendo el monitoreo de datos de residuos y una comunicación clara de las obligaciones en cuanto a la gestión de residuos con los inquilinos. Iniciativas de circularidad en el sector retail en Asia, señalan que los centros comerciales deben aprovechar la tecnología para mejorar la gestión de residuos y las prácticas de segregación en los centros comerciales, digitalizando los datos de recolección de residuos para rastrear los residuos generados por categoría minorista, lo que les permite establecer objetivos medibles.

## **5.2 Calibración de los SPT's**

### **5.2.1 Alineamiento de las metas con la estrategia de sostenibilidad del emisor.**

## **KPI 1 Porcentaje de residuos clasificados destinados al tratamiento y reutilización (toneladas de residuos reutilizados y tratados / toneladas totales de residuos)**

El porcentaje de residuos clasificados destinados al tratamiento y reutilización se alinea con la estrategia de sostenibilidad del Grupo Cayalá, por medio de la reducción de los desechos obsoletos que van al vertedero municipal y el desarrollo de una cultura de reciclaje que permita aumentar el porcentaje de residuos que recibirían un proceso de reutilización o tratamiento.

Esto reafirma el compromiso de Ciudad Comercial, S.A de ser líderes Latinoamericanos en el desarrollo de comunidades innovadoras y sostenibles que generen un impacto positivo en el país y en el bienestar de las personas, alineándose a los esfuerzos por alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible (11 – Ciudades y Comunidades Sostenibles) y basándose en los principios del Pacto Mundial.

Por ello, Ciudad Comercial, S.A, ha establecido el siguiente objetivo estratégico para su indicador clave de rendimiento:

- Meta 1: Aumentar al 83% los residuos clasificados destinados al tratamiento y reutilización para el año 2030 a partir de la línea base 2022 (65%).

PCS considera que la meta de Ciudad Comercial, S.A, se encuentra alineada al cumplimiento del ODS 11, así como a su estrategia de sostenibilidad, comprometiéndose a reducir la cantidad de residuos (ton) que serán enviados al vertedero municipal por medio del aumento del porcentaje de residuos clasificados destinados al tratamiento y reutilización (toneladas de residuos reutilizados y tratados / toneladas totales de residuos). Ciudad Comercial, S.A, demuestra el compromiso por cumplir su objetivo implementando acciones de educación y culturización de sus residentes, socios comerciales y visitantes a través de diversas iniciativas.

<sup>7</sup> [GRI-306- Residuos -2020.pdf \(contraloriabogota.gov.co\)](https://www.contraloriabogota.gov.co/GRI-306-Residuos-2020.pdf)

## 5.2.2 Estrategia para alcanzar los objetivos de sostenibilidad del emisor

### KPI 1 Porcentaje de residuos clasificados destinados al tratamiento y reutilización (toneladas de residuos reutilizados y tratados / toneladas totales de residuos)

Como se mencionada con anterioridad, la estrategia de Ciudad Comercial, S.A, para alcanzar el 83% de residuos clasificados destinado al tratamiento y reutilización se centraliza en la educación y culturización de sus residentes, socios comerciales y visitantes, a través de las siguientes acciones:

- Programa de separación de residuos: se realizarán campañas masivas para educar a los residentes por medio de la guía para la separación de residuos, donde se les enseñará como clasificar los residuos, la importancia y los beneficios de realizarlo. Asimismo, se les enseñará acerca de las consecuencias que conlleva el no desempeñar esta beneficiosa práctica.
- Se cambiarán todos los depósitos de basura del área comercial, colocando depósitos para la clasificación de los residuos.
- Desarrollo de alianzas con la municipalidad de la ciudad de Guatemala para el desarrollo de campañas dentro de la zona 16.
- Alianzas estratégicas con colegios y universidades para fomentar proyectos de reciclaje.
- Capacitaciones constantes a los colaboradores de Ciudad Comercial, S.A.
- Se implementará una regla donde todos los locales comerciales deberán clasificar sus residuos y no utilizar plástico.
- Recepción, recolección, almacenamiento y clasificación de los residuos en la Planta de Manejo de Residuos (PMR) previo a su envío a empresas especializadas que compran material para el reuso o tratamiento de estos.
- Venta, envío a reciclaje y reutilización de un % del material recuperado para la creación de macetas a partir del plástico reciclado de la PMR.
- Utilización del residuo orgánico para la fabricación de abono a partir del compostaje, destinándolo hacia los viveros, jardines o macetas.
- Recuperación del aceite usado del mercado gastronómico Cayibel y restaurantes de paseo Cayalá para la generación de biodiesel utilizado por vehículos amigables con el ambiente.
- Envío de los residuos a coprocesamiento para empresas que utilicen diversos tipos de materiales para sus procesos de producción o generación de energía por medio de fuentes alternativas.

## 5.2.3 Nivel de ambición de los objetivos, línea de base y benchmarking

### KPI 1 Porcentaje de residuos clasificados destinados al tratamiento y reutilización (toneladas de residuos reutilizados y tratados / toneladas totales de residuos)

Considerando que el sector comercial genera una considerable cantidad de residuos por las diversas actividades que se desarrollan diariamente dentro de sus instalaciones, esto demuestra la gran importancia de incorporar en las empresas estrategias de economía circular que permitan la recolección, clasificación y tratamiento/reutilización de los residuos para reducir el impacto ambiental ocasionado por su descarte a los vertederos municipales. Para esto, empresas del sector se han propuesto metas u objetivos para impulsar la reducción de los residuos, con el objetivo de evitar la contaminación del suelo, el agua o el aire bajo el establecimiento y medición del progreso de indicadores de desempeño claros y ambiciosos.

Dentro de los KPI's y SPT's relevantes propuestos por empresas del sector alrededor del mundo se encuentra la ambiciosa meta de Canary Wharf Group (CWG), un holding inmobiliario europeo que a través de su estrategia de sostenibilidad inicio a juntar esfuerzos para mantener las mejores prácticas de gestión de residuos, buscando un 0% de residuos depositados en vertederos en las zonas gestionadas, un 75% de residuos reciclados en el comercio minorista, un 70% de residuos reciclados en las oficinas gestionadas y un 60% de residuos reciclados en las infraestructuras.

Un ejemplo muy claro en la región latinoamericana es el de Inretail en Perú, quien busca para el año 2025 reciclar el 60% de los residuos generados en sus operaciones, al igual que Falabella inmobiliario que busca esta misma meta, pero para el año 2024.

Tomando en cuenta los ejemplos anteriores, el nivel de ambición en el sector comercial y lo indicado en estándares internacionales, Ciudad Comercial, S.A. definió como meta para el KPI 1 incrementar al 83% el porcentaje de residuos clasificados destinados al tratamiento y reutilización para el año 2030, tomando como base el año 2022. De esta forma, se pretende cumplir con los objetivos de la estrategia de sostenibilidad y encaminarse a una economía circular con un alto nivel de ambición.

### Evaluación general

PCS concluye que el objetivo está claramente definido, alineado a los objetivos estratégicos y materiales de Ciudad Comercial, S.A. También responde a buenas prácticas dentro del sector comercial, factibles de monitorear durante el tiempo de vida de la emisión.

## 6. Características de los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad

Las características financieras de los bonos vinculadas a la sostenibilidad emitidos en virtud del Marco se verán afectadas en función de la consecución de los SPT indicados en dicho documento. El mecanismo de ajuste o retiro de etiqueta se desencadenará por el incumplimiento o cumplimiento de los SPT en las fechas de observación previstas o por el incumplimiento o cumplimiento de la presentación de informes y los compromisos de verificación en el marco del Marco. Estos compromisos están en consonancia con el SLBP.

Ciudad Comercial, S.A. ha indicado que los detalles en específico, incluida la magnitud de los ajustes, si es necesario cumplir todos o algunos de los SPT, o el momento de cualquier las sanciones en relación con el plazo de los Bonos que no están previstas en el Marco, estarán disponible en los documentos de transacción pertinentes.

## 7. Reporte

Ciudad Comercial, S.A. dará a conocer anualmente, a través de la Asamblea General Anual de Accionistas, la información del Emisor Remitida a la Bolsa de Valores Nacional, S.A., un reporte que deberá incluir:

- Información sobre los SPT's contra los KPI's seleccionados.
- Cualquier información relevante que permita a los inversionistas monitorear otros aspectos del progreso de los SPT's.

La información también puede incluir, cuando sea posible:

- Una explicación cuantitativa y cualitativa de la contribución a los factores principales.
- Cualquier reevaluación de los KPI'S y/o reformulación de los SPT'S o ajustes en el alcance o en las bases de medición de los KPI'S.

Ciudad Comercial, S.A. publicará y mantendrá disponibles y fácilmente accesibles:

- La información actualizada sobre el resultado del KPI seleccionado, incluidas las líneas de base cuando sea pertinente.
- Un informe de aseguramiento de verificación relativo a los SPTs que describa el desempeño frente a los SPTs y el impacto relacionado, y el momento de dicho impacto, sobre las características financieras y / o estructurales de los bonos.
- Cualquier información que permita a los inversores monitorizar el nivel de ambición de los SPTs (por ejemplo, cualquier actualización en la estrategia de sostenibilidad de los emisores o en la gobernanza de KPI / ESG relacionada, y más generalmente, cualquier información relevante para el análisis del KPI y SPTs).
- Ciudad Comercial, S.A. también buscará implementar la medición de su huella de carbono y sus consumos energéticos para la formulación de KPIs orientados a la eficiencia energética y a la reducción de la huella de carbono en el futuro.

## 8. Verificación

- PRE – EMISIÓN

El Marco de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de Ciudad Comercial, S.A., será revisado por Pacific Corporate Sustainability (PCS), quién otorgará su opinión como tercero independiente (“Second Party Opinion” o “SPO”), confirmando la alineación de este marco con los SLBP 2020 administrados por ICMA. La SPO estará disponible en los Anexos del Prospecto de la emisión.

- POST – EMISIÓN

Para determinar el cumplimiento o incumplimiento de las metas establecidas, Ciudad Comercial, S.A. requerirá a una entidad calificadora y verificadora de valores o un profesional independiente con experiencia en temas de sostenibilidad, ambientales y sociales. La actualización de dicho informe cada año y este se publicará junto con la actualización anual del prospecto de la emisión, así como se dará a conocer en la Asamblea General de Accionistas.

Ciudad Comercial, S.A. obtendrá una verificación externa e independiente (p. ej., un aseguramiento limitado o razonable) de su nivel de desempeño con respecto a cada SPT para cada KPI por parte de un verificador externo cualificado.

- La verificación debe darse al menos una vez al año, y, en cualquier caso, para cualquier fecha o período relevante para evaluar el desempeño del SPT que conduzca a un posible ajuste de las características financieras y / o estructurales del SLB, hasta después de que el último evento desencadenante del bono se haya alcanzado.
- La verificación del desempeño con respecto a los SPTs debe estar disponible públicamente.

## 9. Conclusión

PCS ha desarrollado un análisis riguroso del KPI y SPT de Ciudad Comercial, S.A, concluyendo que ambos demuestran tener un alto nivel de ambición y contribuyen de manera significativa con un compromiso razonable con la sostenibilidad y la economía circular, a través de la clasificación y tratamiento del 83% de los residuos totales generados, siendo esta una meta que posiciona a Ciudad Comercial, S.A. como un referente importante en la gestión de residuos a nivel sectorial y nacional para contribuir con la conservación del medio ambiente y los recursos naturales.

En línea con esto, se concluye que el objetivo trazado es creíble, transparente y compromete al emisor a informar de manera periódica sobre el desempeño ambiental asociado:

- PCS realizó una revisión de la información de SLB de Ciudad Comercial, S.A. y considera que el KPI es relevante, material y está alineado con la estrategia de sostenibilidad de la Compañía.
- PCS considera que el KPI es sólido y el SPT es razonable, ya que se pretende alcanzar un 83% de residuos clasificados destinados al tratamiento y reutilización para el año 2030 por encima del desempeño promedio del sector, enviando los residuos a reciclaje, compost y coprocesamiento.
- PCS considera que los compromisos de informes y verificación están alineados con las expectativas del mercado.

Con base en lo anterior, PCS considera que el compromiso del indicador y meta de sostenibilidad de Ciudad Comercial, S.A. está alineado con los cinco componentes del SLBP y la perspectiva de logro del SPT tendrá un alto impacto ambiental positivo por su nivel de ambición, contribuyendo considerablemente a la reducción de los residuos que llegan al vertedero sin ningún tipo de tratamiento y está por encima del desempeño promedio del sector.

## 10. Competencia del verificador e independencia

El compromiso de PCS con la imparcialidad y la garantía de calidad se establece en sus políticas, procedimientos y estructura de gestión, incluyendo la gestión de la información en concordancia con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento (ISAE 3000), establecida por la Junta Internacional de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Ni PCS ni ningún miembro del equipo verificador está involucrado de ninguna manera en la emisión de los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad. PCS ha aplicado procedimientos internos para confirmar que no existen conflictos de intereses para este compromiso de verificación.

## 11. Anexo A: Formulario de verificación externa

### Sección 1. Información básica

**Emisor:** Ciudad Comercial, S.A.

**ISIN del Bono Sostenible o Nombre del Marco del Emisor, si aplica:** Marco de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad

**Proveedor de la revisión:** Pacific Corporate Sustainability

**Fecha de finalización del formulario:** 17.03.23

### Sección 2. Análisis general

La estructura de la emisión de bonos vinculados a la sostenibilidad es:

- Una estructura escalonada  Una estructura de redención variable

#### 2-1 ALCANCE DE LA REVISIÓN

Podrán utilizarse o adaptarse, en su caso, para resumir el alcance de la revisión.

En el informe:

- Se evaluaron todos los siguientes elementos (evaluación completa)  Solo algunos de ellos (revisión parcial):

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Selección de los objetivos de sostenibilidad          | <input checked="" type="checkbox"/> Características de la emisión de bono vinculados a la sostenibilidad (reconocimiento de) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Calibración de los objetivos de sostenibilidad (SPTs) | <input checked="" type="checkbox"/> Reporte  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verificación  |  |

- y se confirmó el alineamiento con SLB

#### 2-2 ROL(ES) DEL PROVEEDOR DE LA REVISIÓN

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Opinión de segunda parte | <input type="checkbox"/> Certificación  |
| <input type="checkbox"/> Verificación                        | <input type="checkbox"/> Scoring/Rating |
| <input type="checkbox"/> Otro (por favor especifique):       |   |

*Nota: En caso de múltiples comentarios / diferentes proveedores, por favor proporcione formularios separados para cada revisión.*

#### 2-3 RESUMEN (si aplica)

PCS considera que el Marco de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de Ciudad Comercial, S.A., está alineado con los cinco componentes del SLBP y la perspectiva de logro de los SPT tendrá alto impacto ambiental y reafirma el compromiso con la sostenibilidad el emisor Ciudad Comercial, S.A, entidad de la línea de negocio Comercial del Grupo. Asimismo, el KPI es sólido y el SPT es ambicioso, ya que se pretende alcanzar un 83% de residuos clasificados destinados al tratamiento y reutilización para el año 2030 por encima del desempeño promedio del sector. PCS considera que los compromisos de informes y verificación están alineados con las expectativas del mercado.

### Sección 3. Revisión detallada

Se alienta a los revisores a proporcionar la siguiente información en la medida de lo posible y utilizar la sección de comentarios para explicar el alcance de su revisión.

#### 3-1 SELECCIÓN DE LOS INDICADORES DE GESTIÓN (KPIs)

El porcentaje de residuos clasificados destinados al tratamiento y reutilización se alinea con la estrategia de sostenibilidad del Grupo Cayalá, por medio de la reducción de los desechos obsoletos que van al vertedero municipal y el desarrollo de una cultura de reciclaje que permita aumentar el porcentaje de residuos que recibirían un proceso de reutilización o tratamiento.

Esto reafirma el compromiso de Ciudad Comercial, S.A de ser líderes Latinoamericanos en el desarrollo de comunidades innovadoras y sostenibles que generen un impacto positivo en el país y en el bienestar de las personas, alineándose a los esfuerzos por alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible (11 – Ciudades y Comunidades Sostenibles) y basándose en los principios del Pacto Mundial.

**Lista de KPIs seleccionados:**

- KPI 1: Porcentaje de residuos clasificados destinados al tratamiento y reutilización (toneladas de residuos reutilizados y tratados / toneladas totales de residuos).

**Definición, alcance y parámetros**

- Definiciones claras de cada KPI
- Clara metodología de cálculo
- Otro (especifique)

**Relevancia, robustez, confiabilidad de los KPI seleccionados**

- Credenciales de que los KPI seleccionados son relevantes, fundamentales y materiales para la sostenibilidad y la estrategia comercial del emisor.
- Evidencia de que los KPI son verificables
- Credenciales de que los KPI son medibles o cuantificables sobre una base metodológica consistente
- Evidencia de que se puede hacer un benchmark del KPI
- Otro (especifique)

**3-2 CALIBRACIÓN DE LOS OBJETIVOS DE SOSTENIBILIDAD**

**Comentarios generales de esta sección (si aplican):**

Tomando en cuenta los ejemplos anteriores, el nivel de ambición en el sector comercial y lo indicado en estándares internacionales, Ciudad Comercial, S.A. definió como meta para el KPI 1 incrementar al 83% el porcentaje de residuos clasificados destinados al tratamiento y reutilización para el año 2030, tomando como base el año 2022. De esta forma, se pretende cumplir con los objetivos de la estrategia de sostenibilidad y encaminarse a una economía circular con un alto nivel de ambición. El objetivo se encuentra por encima del desempeño promedio del sector.

**Racionalidad y nivel de ambición**

- Evidencia de que los objetivos de sostenibilidad representan una mejora material
- Evidencia de que los objetivos de sostenibilidad son consistentes con la estrategia del emisor
- Credenciales de relevancia y confiabilidad de los KPI
- Credenciales de que los objetivos son especificados en una línea de tiempo determinada
- Otro (especifique)

**Aproximación del Benchmarking**

- El performance del emisor
- Referencia de la ciencia
- Emisores del sector
- Otro (especifique)

**Revelación adicional**

- Potenciales recalculos y ajustes
- Identificación de factores clave para el logro de objetivos
- Estrategia del emisor para alcanzar objetivos
- Otro (especifique)

**3-3 CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS CORPORATIVOS VINCULADOS A LA SOSTENIBILIDAD**

**Comentario general sobre la sección (si aplica):**

Las características financieras de los bonos corporativos vinculados a la sostenibilidad emitidas en virtud del Marco se verán afectadas en función de la consecución de los SPT indicados en dicho documento. El mecanismo de ajuste o retiro de etiqueta se desencadenará

por el incumplimiento o cumplimiento de los SPT en las fechas de observación previstas o por el incumplimiento o cumplimiento de la presentación de informes y los compromisos de verificación en el marco del Marco. Estos compromisos están en consonancia con el SLBP. Ciudad Comercial, S.A. ha indicado que los detalles en específico, incluida la magnitud de los ajustes, si es necesario cumplir todos o algunos de los SPT, o el momento de cualquier las sanciones en relación con el plazo de los bonos que no están previstas en el Marco, estarán disponible en los documentos de transacción pertinentes.

**Impacto financiero**

- Variación del cupón
- ...
- Otro (por favor especifique): Cambio de la opinión del verificador y retiro de la etiqueta de SLB

**Características estructurales:**

- ...
- ...
- Otro (especifique)

**3-4 REPORTING**

**Comentario general sobre la sección (si aplica):** Ciudad Comercial, S.A. dará a conocer anualmente, a través de la Asamblea General Anual de Accionistas de la información del Emisor Remitida a la Bolsa de Valores Nacional, S.A., un reporte que deberá incluir: Información sobre los SPT's contra los KPI's seleccionados/ Cualquier información relevante que permita a los inversionistas monitorear otros aspectos del progreso de los SPT's.

**Información reportada:**

- performance de los KPIs seleccionados
- Nivel de ambición de los objetivos
- Verificación de tercera parte del reporte
- Otro (por favor especifique):

**Frecuencia:**

- Anual
- Semi-anual
- Otro (especifique)

**Medios de divulgación**

- Información publicada en el reporte financiero
- Información publicada en el reporte de sostenibilidad
- Información publicada en documentos ad hoc
- Otro (por favor especifique): Página web
- Revisión externa (en caso afirmativo, especifique qué partes de los reportes están sujetos a revisión externa):

Cuando proceda, especifique el nombre y la fecha de publicación en la sección de enlaces útiles.

**Nivel de aseguramiento del reporte**

- Aseguramiento limitado.
- Aseguramiento razonable
- Otro (especifique)

**LINKS ÚTILES** (por ejemplo, revisar la metodología o credenciales del proveedor, la documentación del emisor, etc.): página web de la compañía.

#### Sección 4. Verificación post emisión

**Comentario general sobre la sección (si aplica):** El Marco de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de Ciudad Comercial, S.A., será revisado por Pacific Corporate Sustainability (PCS), quién otorgará su opinión como tercero independiente (“Second Party Opinion” o” SPO”), confirmando la alineación de este marco con los SLBP 2020 administrados por ICMA. La SPO estará disponible en los Anexos del Prospecto de la emisión

Post emisión, Ciudad Comercial, S.A. requerirá a una entidad calificadoradora y verificadora de valores o un profesional independiente con experiencia en temas de sostenibilidad, ambientales y sociales. La actualización de dicho informe cada año y este se publicará junto con la actualización anual del prospecto de la emisión, así como se dará a conocer en la Asamblea General de Accionistas. Ciudad Comercial, S.A. obtendrá una verificación externa e independiente (p. ej., un aseguramiento limitado o razonable) de su nivel de desempeño con respecto a cada SPT para cada KPI por parte de un verificador externo cualificado.

#### Nivel de aseguramiento del reporte

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Aseguramiento limitado. | <input type="checkbox"/> Aseguramiento razonable |
|   | <input type="checkbox"/> Otro (especifique)      |

#### Frecuencia:

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Anual                        | <input type="checkbox"/> Semi-anual |
| <input type="checkbox"/> Otros ( <i>por favor especifique</i> ): |                                     |

#### Cambios materiales

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Parámetros                | <input checked="" type="checkbox"/> Metodología de KPI |
| <input type="checkbox"/> Calificación de objetivos |  |

Todos los derechos reservados. Ninguna parte de esta opinión de terceros (la “Opinión”) puede reproducirse, transmitirse o publicarse de ninguna forma o por ningún medio sin el permiso previo por escrito de Pacific Corporate Sustainability.

El dictamen se elaboró con el objetivo de proporcionar información objetiva sobre por qué el bono analizado se considera sostenible y responsable, y está destinado a inversores en general, y no a un inversor específico en particular. En consecuencia, esta Opinión es solo para fines informativos y Pacific Corporate Sustainability no aceptará cualquier forma de responsabilidad por el fondo de la opinión y/o cualquier responsabilidad por daños derivados del uso de esta Opinión y/o la información provista en ella.

El dictamen se redactó con el objetivo de explicar porque el Bono analizado se considera sostenible y responsable. En consecuencia, esta Opinión es solo para fines informativos y Pacific Corporate Sustainability no aceptará ninguna forma de responsabilidad por el contenido de la opinión y/o cualquier responsabilidad por daños derivados del uso del uso de esta Opinión y/o la información provista en ella.

Como la Opinión se basa en la información proporcionada por el cliente, Pacific Corporate Sustainability no garantiza que la información presentada en esta Opinión sea completa, precisa o esté actualizada.

Nada de lo contenido en esta Opinión se interpretará como una representación o garantía, externa o implícita, con respecto a la conveniencia de invertir o incluir compañías en universos y/o carteras invertibles. Además, esta Opinión en ningún caso debe interpretarse como una evaluación del desempeño económico y la solvencia crediticia del bono, ni debe interpretarse que se ha centrado en la asignación efectiva de los fondos o el uso de los recursos.

El cliente es totalmente responsable de certificar y garantizar el cumplimiento, la implementación y el monitoreo de sus compromisos.

### **Acerca de Pacific Corporate Sustainability (PCS)**

PCS trabaja en la integración de estándares de sostenibilidad a las estrategias de negocio, partiendo de las tendencias globales ante potenciales inversionistas y la sociedad. Forma parte del Grupo Pacific Credit Rating (PCR), el único grupo calificador con

El Grupo PCR está adherido a los Principios de Inversión Responsable impulsado por la Organización de Naciones Unidas, siendo el único grupo calificador integrante de esta plataforma y de la Iniciativa de Agencias de Rating Financiero a nivel global.

También ha sido reconocido como institución de apoyo para la Iniciativa Financiera del Programa de Naciones Unidas para el Medio Ambiente (UNEP FI) para promover las finanzas sostenibles.

El Grupo PCR ha sido certificado por Climate Bonds Standard Board como organización verificadora desde marzo del 2020. Como parte del Grupo PCR, Pacific Corporate Sustainability es la empresa encargada de realizar las verificaciones que contraten al Grupo PCR. Esta acreditación ha reforzado su compromiso por promover las finanzas sostenibles en la región, destacando la generación de conocimiento y benchmarking de buenas prácticas.