

SECOND PARTY OPINION – INFORME DE SEGUNDA OPINIÓN

Bono Corporativo Vinculado a la Sostenibilidad – Ciudad Comercial

S.A. Guatemala

Publicación: Septiembre de 2025

PCS | PACIFIC
CORPORATE
SUSTAINABILITY

Bono Corporativo Vinculado a la Sostenibilidad

Emisor:

Ciudad Comercial, S. A

Sector:

Real Estate

País:

Guatemala

Período de verificación:

Septiembre, 2025

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 del International Capital Market Association (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 no peligrosos valorizados o tratados que no son enviados a vertedero al 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

1. INTRODUCCIÓN	2
2. ALCANCE Y ENFOQUE	2
3. ACTIVIDADES DE REVISIÓN	3
4. PERFIL Y EVALUACIÓN DEL DESEMPEÑO ASG DEL EMISOR	3
5. FACTORES DE RIESGO ASG	5
6. OPINIÓN DE PACIFIC CORPORATE SUSTAINABILITY (PCS) SOBRE EL BONO VINCULADO A LA SOSTENIBILIDAD	6
6.1 SELECCIÓN DE LOS KPI'S	7
6.1.1 RELEVANCIA Y MATERIALIDAD DE LOS KPI'S	7
6.1.2 DESCRIPCIÓN DE LOS KPI'S	9
6.2 CALIBRACIÓN DE LOS SPT'S	9
6.2.1 ALINEAMIENTO DE LAS METAS CON LA ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD DEL EMISOR.	9
6.2.2 ESTRATEGIA PARA ALCANCES LOS OBJETIVOS DE SOSTENIBILIDAD DEL EMISOR	10
6.2.3 NIVEL DE AMBICIÓN DE LOS OBJETIVOS, LÍNEA DE BASE Y BENCHMARKING	11
7. CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS CORPORATIVOS VINCULADOS A LA SOSTENIBILIDAD	12
8. REPORTE	12
9. VERIFICACIÓN	13
10. CONCLUSIÓN	13
11. COMPETENCIA DEL VERIFICADOR E INDEPENDENCIA	14
12. ANEXO A: FORMULARIO DE VERIFICACIÓN EXTERNA	15

Detalles de la Segunda Opinión

TIPO DE CONTRATACIÓN: INFORME EXTERNO DE SEGUNDA OPINIÓN

LINEAMIENTOS: PRINCIPIOS DE BONOS VINCULADOS A LA SOSTENIBILIDAD DEL INTERNATIONAL CAPITAL MARKET ASSOCIATION DE JUNIO 2024.

VERIFICADOR APROBADO: PACIFIC CORPORATE SUSTAINABILITY LATAM S.A.C. – PACIFIC CREDIT RATING GROUP

LÍDER DEL SERVICIO: JANETT BURGA - JBURGA@PCSLATAM.COM

EQUIPO TÉCNICO: DIANA VIA - DVIA@PCSLATAM.COM (Jefe técnico) y MÓNICA WONG - MWONG@PCSLATAM.COM (Analista de Sostenibilidad Corporativa)

1. Introducción

Ciudad Comercial, S.A. (en adelante Ciudad Comercial) forma parte de Grupo Cayalá, grupo empresarial guatemalteco especializado en el desarrollo de comunidades integrales a través de tres líneas de negocio principales: Inmobiliaria, Comercial, y Servicios a la ciudad. La organización cuenta con diversos objetivos estratégicos, entre los cuales resaltan cuatro: promover la innovación, incrementar la rentabilidad del plan maestro, promover el crecimiento de una cultura de servicio y crecer mediante nuevos servicios.

Desde su creación, ha desarrollado más de 60 proyectos exitosos, con un área total superior a 268,000 metros cuadrados construidos, incluyendo espacios comerciales e inmobiliarios, que integran establecimientos como bancos, restaurantes, servicios, salud, supermercados y retail. Actualmente mantiene un proceso de expansión constante en sus áreas de negocio y se posiciona como un actor relevante en el desarrollo de comunidades con criterios de sostenibilidad e innovación en la ciudad de Guatemala.

Por su parte, Ciudad Comercial es una empresa del Grupo, que se fundó en el año 2011 y en el 2022 se fusionó con cuatro 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 268,677 metros cuadrados de locales comerciales, stand alone, kioscos, bodegas, oficinas y apartamentos en rentas. Ciudad Comercial concentra la administración y operación de los diferentes centros comerciales dentro de Ciudad Cayalá, integrando espacios comerciales, de entretenimiento, de servicios y de recreación. Este enfoque permite una gestión centralizada y estratégica de la superficie total administrada, que se distribuye en distintas áreas y conceptos de negocio.

Grupo Cayalá ha definido la integración de un enfoque sostenible en el modelo de negocio para el Grupo por medio del desarrollo de proyectos de sostenibilidad. En adición, la estrategia de sostenibilidad está basada en tres pilares: nuestra ciudad, nuestra razón de ser y nuestro medio ambiente. La estrategia 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. Buscando reforzar su compromiso con la sostenibilidad, Cayalá creó un Departamento Ambiental, el cual tiene como objetivo principal el aseguramiento legal ambiental, gestionar los impactos positivos o negativos de las operaciones y promover la sostenibilidad en todas las áreas de la organización integrando la responsabilidad ambiental en cada proceso de Cayalá.

La estrategia del Grupo para el 2025 está centrada en compromisos concretos y en el establecimiento de los principios y directrices que garanticen la responsabilidad, transparencia y equidad en sus operaciones, destacando el cumplimiento de la normativa nacional y avanzar hacia la certificación ISO 14001-2015. En línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, la organización impulsa entornos laborales inclusivos, la innovación en infraestructura, el uso responsable del agua, el impulso de comunidades urbanas sostenibles y la acción frente al cambio climático.

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

2. Alcance y enfoque

Ciudad Comercial 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”, con los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de la Asociación Internacional de Mercado de Capitales (ICMA) ¹ en los siguientes componentes:

- Selección de los indicadores clave de rendimiento (KPI's).
- Calibración de las metas de desempeño en sostenibilidad (SPT's).
- Características de los bonos.

¹ 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/Sustainable-finance/2024-updates/Sustainability-Linked-Bond-Principles-June-2024.pdf>

- Presentación de informes o “reporting”.
- Verificación.

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. 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.
- 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. Perfil y evaluación del desempeño ASG del emisor

Grupo Cayalá, gestionado por Ciudad Comercial desde el 2015 desarrolló una estrategia de sostenibilidad, 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 Cayalá 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 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, entre otras. Actualmente, la gestión de residuos está a cargo del Departamento Ambiental en conjunto con el Departamento de Operaciones, así como las iniciativas ambientales que son gestionadas por este departamento.

Entre sus principales logros, en 2022 Grupo Cayalá recibió el premio al Proyecto de Construcción Sostenible por el uso de materiales de bajo impacto y el desarrollo de proyectos sociales en favor de la comunidad. Posteriormente en 2024, obtuvo el Reconocimiento a la Gestión Ambiental, el cual es otorgado por la Cámara de Industria de Guatemala, destacando el liderazgo de Cayalá en prácticas sostenibles.

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, 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, incluyendo un miembro independiente con derecho a voto. La estructura de gobierno se complementa con un Comité de Auditoría y marcos normativos internos, como las Políticas de Gobierno Corporativo, el Reglamento de la Junta Directiva y el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Gestión ética

El Grupo dispone de un Código de Ética autorizado en 2022 junto con su Reglamento Interno de Trabajo, que incluye un Canal de Denuncias y procedimientos de Conflicto de Interés. La cobertura de la capacitación ética alcanzó al 100% del personal y stakeholders. El sistema de denuncias es administrado por Recursos Humanos y supervisado por un Comité de Ética integrado por la alta dirección.

Medio ambiente

Grupo Cayalá desarrolla programas ambientales como el uso eficiente de agua y energía, reúso de aguas tratadas y el manejo responsable de residuos sólidos. Se encuentra en proceso de implementación de la norma ISO 14001-2015 para fortalecer su sistema de gestión ambiental.

Gestión de residuos

Ciudad Comercial opera una Planta de Manejo de Residuos (PMR) que actualmente permite tratar aproximadamente el 60% de los residuos generados y envía un 34% a vertedero. En 2024 se gestionaron 1,306 toneladas, de las cuales 628 fueron reciclables, 78 orgánicas, 171 coprocesables y 405 destinadas a vertedero. Se proyecta alcanzar un 83% de valorización al 2030, apoyado en nuevas iniciativas como la adquisición de un incinerador controlado² y la implementación del sistema de clasificación de tres toneles, alineado a la guía provista por la Municipalidad de Guatemala³. Desde 2015 se han recuperado más de 2.5 millones de libras de residuos, con un promedio mensual de 403 toneladas transportadas.

Gestión hídrica

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. Por otro lado, Grupo Cayalá construyó siete pozos de infiltración con el propósito de favorecer la recarga del manto acuífero y mitigar los procesos de erosión del suelo.

Biodiversidad

Desde 2014, Grupo Cayalá desarrolla viveros en distintas sedes para la reproducción de plantas ornamentales. Ha impulsado programas como la utilización de compost de residuos orgánicos y materiales biodegradables en procesos de propagación.

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. 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.

² la adquisición un incinerador controlado que fue diseñado y fabricado en Gran Bretaña bajo los estándares de aseguramiento de calidad acreditados ISO 9001 y con las directrices de la Unión Europea, el cual es permitido por la ley de residuos. El incinerador cumple con las siguientes directrices: 1) BS EN 746-2:1997 2) Directiva de Bajo Voltaje 73/23/EEC 3) EMC Regulación de Compatibilidad 89/336/EEC Directive CEM y 4) Directiva de Maquinaria 2006/42/EC

³ [GuiaMunicipaldeClasificacion.pdf](#)

Social

Gestión humana

Grupo Cayalá promueve igualdad de oportunidades y no discriminación. En 2024, mejoró los indicadores de clima laboral (83% a 87%), desempeño (81% a 84%) y redujo la rotación (39,9% a 17,9%). Asimismo, implementa un Plan de Salud y Seguridad Ocupacional conforme a la normativa nacional y programas de formación en metodologías de innovación (Design Thinking, Scrum, Lean Six Sigma). Cuenta con una Escuela de Liderazgo y el programa Círculo de Mujeres, además de beneficios como préstamos preferenciales, entre otros.

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. Una de las iniciativas es la formación de un campeonato de fútbol, conformado por 25 equipos en donde Cayalá les proporciona el uniforme, alquilar de canchas y pelotas.

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. Factores de riesgo ASG

Riesgos climáticos y biodiversidad

El crecimiento urbano en la Ciudad de Guatemala implica mayores requisitos regulatorios ambientales, lo que puede traducirse en un incremento de costos de diseño y construcción para los proyectos inmobiliarios del Grupo Cayalá, además del riesgo de sanciones y afectación reputacional en caso de incumplimiento de normativas ambientales.

Por otro lado, la mayoría de los activos de Cayalá presentan exposición física a fenómenos meteorológicos extremos —inundaciones y lluvias torrenciales— asociados al cambio climático, que podrían afectar la continuidad operativa, incrementar costos de mantenimiento, seguros y obras de adaptación, y generar interrupciones en áreas comerciales y residenciales⁴. Esto supone un incremento de costos de mantenimiento, mitigación y seguros, así como de construcción con el fin de mejorar la capacidad de estos edificios para adaptarse a las condiciones climáticas extremas.

En materia de recursos naturales, la creciente demanda de agua derivada de la expansión inmobiliaria ha intensificado la escasez y elevado su costo⁵, constituyendo un riesgo crítico dado que las operaciones residenciales y comerciales dependen de un suministro hídrico confiable⁶. La expansión inmobiliaria de Cayalá conlleva riesgos asociados al uso de suelo y la posible afectación de ecosistemas locales, en particular por la fragmentación de hábitats y la reducción de áreas verdes debido a Cayalá se encuentra en un área boscosa. En la línea comercial, el alto volumen de residuos que se generan diariamente, así como la movilidad vehicular asociada a la afluencia de visitantes, trabajadores y residentes, puede aumentar la presión sobre los recursos naturales y la calidad ambiental del entorno.

Impacto en las comunidades

Uno de los principales riesgos sociales en la línea de inmobiliaria es la exclusión social y accesibilidad si el desarrollo urbano no incorpora mecanismos inclusivos y de acceso equitativo.⁷ Con el crecimiento del proyecto, la actividad comercial puede ocasionar congestión vehicular, contaminación visual y auditiva, además, la mala gestión de agua y/o de movilidad pueden generar conflictos

⁴ <https://blogs.iadb.org/sostenibilidad/es/guatemala-oportunidades-y-desafios-para-una-resiliencia-climatica/>

⁵ <https://guateendatos.org.gt/medioambiente/agua/>

⁶ [Informe-del-agua-2022-version-digital.pdf](#)

⁷ https://www.caf.com/en/currently/news/accessibility-and-social-inclusion-infrastructure-challenges-in-latin-america/?utm_source=chatgpt.com

con los miembros de las comunidades circundantes y afectar la reputación del desarrollo inmobiliario. Otro factor relevante es el manejo de residuos debido al desafío que supone el Sitio de Disposición Final, conocido como el Vertedero Municipal de la zona 3. A pesar de que se estima que más de 3,000 toneladas diarias ingresan al sitio, la mayoría de estos desechos no son tratados y exponen a las comunidades de la zona a riesgos sanitarios, ambientales y prolongan las condiciones precarias en las que viven y trabajan las personas en él. Tomando esto en cuenta, si no se implementa un mecanismo de gestión de residuos, Cayalá puede enfrentar riesgos reputacionales y operativos.

Factores sociales y de gobernanza

Entre los principales riesgos sociales identificados se encuentra la limitada disponibilidad de personal capacitado en construcción sostenible, así como el incipiente grado de madurez del país en materia de estándares internacionales de diversidad, equidad e inclusión. Estos factores representan un reto para la atracción de talento y la innovación, y pueden ocasionar retrasos o incrementos de costos en los proyectos del Grupo. La gestión simultánea de diversas líneas de negocio requiere de mecanismos de gobierno corporativo robustos que aseguren elevados niveles de ética empresarial, transparencia y cumplimiento regulatorio. La ausencia de estos factores podría afectar la reputación corporativa, incrementar la rotación de personal e incluso generar contingencias legales y costos asociados. Adicionalmente, las condiciones sociopolíticas del país constituyen un riesgo para la continuidad de las cadenas de suministro del Grupo y de sus inquilinos comerciales, pudiendo ocasionar alzas de costos, retrasos en la ejecución de proyectos e incremento potencial de pérdidas.

6. 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:

Tabla 1: Descripción del KPI

KPI	Definición
Porcentaje de residuos no peligrosos valorizados o tratados que no son enviados a vertedero: (1 – toneladas de residuos enviados a vertedero / toneladas totales de residuos generados) * 100	Los residuos totales destinados a tratamiento y reutilización (ton) corresponden a la fracción de residuos recolectados y clasificados en materiales reciclables, orgánicos y coprocesables que son gestionados para su valorización, evitando su disposición en el vertedero municipal. Estos residuos, clasificados bajo la gestión de Ciudad Comercial, S.A se expresan como porcentaje del total de residuos generados y abarcan únicamente las categorías de reciclables, orgánicos y coprocesables. Ciudad Comercial, S.A aplica la metodología de cálculo definida en el estándar GRI 306: Residuos (2020), indicador 306-4 “Residuos no destinados a eliminación ⁸ ” y GRI 306-5 (2020): “Residuos destinados a eliminación”, con el fin de reflejar de manera diferenciada el volumen tratado que no califica como valorización.

⁸ globalreporting.org/publications/documents/english/gri-306-waste-2020/

Tabla 2: Metas y línea de base

KPI	Año de línea base	2022	2023	2024	Meta (SPT) 2030
Porcentaje de residuos no peligrosos valorizados o tratados que no son enviados a vertedero.	2022	71.3%	72.8%	69%	83%

6.1 Selección de los KPI's

6.1.1 Relevancia y materialidad de los KPI's

KPI 1 Porcentaje de residuos no peligrosos que reciben tratamiento, valorización o disposición controlada y que no son enviados a vertedero.

La construcción y operación de edificaciones contribuye aproximadamente al 40% de las emisiones globales de gases de efecto invernadero. Una proporción significativa de estas emisiones proviene de los mercados emergentes, donde el crecimiento poblacional impulsa la demanda de nuevas viviendas e infraestructuras⁹. En este contexto, las empresas inmobiliarias sostenibles desempeñan un rol clave al utilizar materiales de construcción reciclables, optimizar la eficiencia estructural e integrar consideraciones ambientales en las etapas de planificación y desarrollo. Maximizar la producción con un menor uso de materiales resulta fundamental para las industrias que enfrentan la creciente escasez de recursos naturales. La adopción de prácticas de eficiencia en el uso de recursos y de modelos de economía circular no solo reduce costos y riesgos ambientales, sino que también fortalece la competitividad y resiliencia de las empresas en el largo plazo.¹⁰

Por otro lado, se estima que alrededor de dos mil millones de personas carecen de acceso a servicios básicos de recolección de residuos sólidos municipales y más del 90% de los desechos en los países de bajos ingresos continúan siendo incinerados a cielo abierto o depositados en vertederos informales. Esta situación afecta de manera desproporcionada a las poblaciones más vulnerables, que enfrentan riesgos elevados de lesiones, enfermedades e incluso pérdida de vidas al trabajar en condiciones inseguras vinculadas a la gestión de residuos¹¹. En este contexto, existe cada vez mayor preocupación por la forma en que el sector retail gestiona y elimina sus residuos¹²¹³.

Actualmente, no existen datos globales específicos, recientes y cuantificados del volumen de residuos generados en centros comerciales o que estén desglosados por tipo de establecimiento. La mayoría de los informes disponibles abordan la gestión de residuos en términos generales como municipales, sólidos urbanos, electrónicos, entre otros. Los tipos de desechos predominantes corresponden a materiales reciclables de alto valor como el papel, botellas de plástico y de vidrio.¹⁴

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.

⁹ <https://www.ifc.org/en/pressroom/2023/building-green-could-reduce-carbon-emissions-from-construction-by-23-percent-ifc-report?>

¹⁰ [CSA Methodology Handbook RTS.pdf](#)

¹¹ <https://www.ifc.org/content/dam/ifc/doc/2023/ifc-Infrastructure-SectorSheet-Waste-Sept-2023.pdf>

¹² [Retailers brace for new recycling scheme](#)

¹³ [EU cracks down on fast fashion and food waste](#)

¹⁴ [Exploring the circular business model for sustainable plastic waste management in shopping malls: Challenges, opportunities, and impacts in Thailand - ScienceDirect](#)

Contexto local

Desde mediados del siglo XX, en Guatemala, el barranco ubicado entre las zonas 3 y 7 de la Ciudad de Guatemala ha sido utilizado como sitio de disposición de residuos sólidos generados en la ciudad. Sin embargo, en ese momento no se implementaron las medidas necesarias para mitigar los impactos ambientales derivados de dicha actividad. Con el crecimiento poblacional y el avance de la urbanización, el Sitio de Disposición Final (SDF), conocido como Vertedero Municipal de la zona 3, comenzó a recibir los residuos provenientes de los municipios del departamento de Guatemala: Guatemala, Santa Catarina Pinula, Fraijanes, San Juan Sacatepéquez, Chimaltenango, San Lucas Sacatepéquez, San Miguel Petapa, Villa Canales, Palencia, San Pedro Ayampuc, San Pedro Sacatepéquez y San Raymundo, comúnmente referido como Región Metropolitana. La administración del SDF está a cargo de la Municipalidad de Guatemala, a través de la Dirección de Gestión y Manejo de Residuos Sólidos, entidad responsable de administrar la disposición final de los desechos y de ejecutar los programas enfocados en la conservación ambiental y a la mejora de la calidad de vida de los vecinos. En la actualidad, aproximadamente el 80% son recolectados por el sector privado y el 20% restante, por el servicio municipal.¹⁵

Diariamente, los residuos domiciliarios, junto aquellos provenientes del barrido de calles y de los mercados, suman aproximadamente entre 2,300 a 3,500 toneladas que son desechadas en la Región Metropolitana¹⁶. Estos residuos se reciben sin procesos de clasificación, tratamiento ni aprovechamiento que permitan reducir los elevados niveles de contaminación edáfica, hídrica y atmosférica asociados al deficiente manejo de los desechos en la ciudad. Ello ocurre a pesar de que se ha identificado que entre el 75-95% de los residuos generados podrían ser reciclados o reutilizados para la elaboración de nuevos productos, la producción de abono o la generación de energía¹⁷.

A pesar de que en 2016 el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, mediante la Resolución 1593-2016, ordenó el cierre técnico del vertedero al haber alcanzado su vida útil, este continúa operando y recibiendo los desechos generados en la Ciudad de Guatemala y en los municipios aledaños¹⁸.

El objetivo del Ciudad Comercial, S.A es contribuir desde el sector comercial a la reducción de las toneladas de residuos que llegan al vertedero municipal, mediante la implementación de un proceso de recolección y clasificación en sus instalaciones. Estos residuos se separan en materiales reciclables, orgánicos y coprocesables, con el fin de destinarlos a procesos de reutilización o a un tratamiento adecuado.

Desde el año 2015, en Ciudad Comercial opera una Planta de Manejo de Residuos – PMR – que clasifica en promedio 3.57 toneladas diarias, lo que ha permitido una reducción significativa de los residuos enviados al vertedero municipal. Este proceso se desarrolla en coherencia con los principios de salud pública y con la estrategia de sostenibilidad del Grupo Cayalá.

Los resultados han mostrado mejoras sustanciales. Desde el 2015, se ha mantenido un promedio superior al 70% del material clasificado, alcanzando aproximadamente 836.78 toneladas de residuos reutilizados anualmente, lo que ha evitado que grandes volúmenes de material obsoleto se destinen al vertedero. Al año 2030, la meta es incrementar este porcentaje hasta el 83% de residuos no peligrosos valorizados o tratados que no son enviados a vertedero.

Este esfuerzo se enmarca en la Guía de Clasificación Secundaria de la Municipalidad de Guatemala que Ciudad Comercial sigue de forma voluntaria, así como las tendencias internacionales orientadas a fomentar una cultura de clasificación, reutilización, reciclaje y tratamiento de residuos, el establecimiento de disposiciones integrales para la recolección, traslado, tratamiento y disposición final de los desechos, con el propósito de reducir la contaminación ambiental, promover la economía circular y proteger la salud de la población de los habitantes del territorio guatemalteco.

¹⁵ <https://www.muniguatemala.com/direccion-de-gestion-y-manejo-de-residuos-y-desechos-solidos/>

¹⁶ <https://www.muniguatemala.com/wp-content/uploads/2024/08/sicm.pdf>

¹⁷ [Hasta el 95% de los desechos que producimos pueden ser reciclados \(prensaliibre.com\)](https://prensaliibre.com/)

¹⁸ [El basurero de la zona 3 cumplió su vida útil pero su cierre técnico no avanza – Prensa Comunitaria](#)

6.1.2 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.

KPI 1 Porcentaje de residuos no peligrosos que reciben tratamiento, valorización o disposición controlada y que no son enviados a vertedero.

La definición y metodología de Ciudad Comercial, S.A, para calcular el desempeño del KPI 1 están alineadas con las mejores prácticas del mercado y resultan claras y consistentes. La metodología de cálculo y presentación de resultados se basa en el estándar GRI 306-4 (2020): Residuos no destinados a eliminación¹⁹, considerando exclusivamente residuos de origen no peligroso, expresados en toneladas métricas, y desglosados según las siguientes operaciones de valorización: i. preparación para la reutilización (compostaje u otros usos), ii. Reciclaje (tratamiento) y iii. Otras operaciones de valorización (envío a coprocesamiento) e iv) incineración controlada (tratamiento sin recuperación de energía). De manera complementaria, los residuos sometidos a incineración controlada (sin recuperación de energía) se reportan bajo el indicador GRI 306-5 (2020): Residuos destinados a eliminación, con el fin de reflejar de manera diferenciada el volumen tratado que no califica como valorización.

La metodología adoptada por Ciudad Comercial, S.A permite cuantificar la cantidad (ton) de residuos recolectados y clasificados que son destinados al tratamiento y reutilización, calculada como la relación entre toneladas de residuos reutilizados y tratados y toneladas totales de residuos generados, a partir de la información recopilada en las operaciones diarias de gestión de residuos. Bajo este enfoque, PCS considera que constituye una métrica robusta para la evaluación comparativa de las trayectorias de reducción de residuos, y representa una medida significativa y material del desempeño ambiental de la organización en lo relativo a la gestión responsable de residuos.

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 recomienda diferenciar claramente entre residuos valorizados (GRI 306-4) y residuos destinados a disposición (GRI 306-5) en el cálculo y reporte del KPI, para reforzar la transparencia y la comparabilidad de resultados. Experiencias de circularidad en el sector retail muestran que los centros comerciales pueden fortalecer su gestión de residuos mediante el uso de tecnologías digitales accesibles, como plataformas de registro en la nube, aplicaciones móviles simples y tableros de control básicos. Estas herramientas permiten mejorar la segregación en origen y digitalizar los datos de recolección, lo que facilita el rastreo por tipo de residuo y la definición de objetivos medibles y verificables para cada área del centro comercial.

6.2 Calibración de los SPT's

6.2.1 Alineamiento de las metas con la estrategia de sostenibilidad del emisor.

SPT 1: Alcanzar un 83% de residuos no peligrosos valorizados o tratados que no son enviados a vertedero al 2030, a partir de una línea base de 71.3% en 2022.

KPI 1: Porcentaje de residuos no peligrosos que reciben tratamiento, valorización o disposición controlada y que no son enviados a vertedero. El KPI se alinea con la estrategia de sostenibilidad del Grupo Cayalá, al reducir los desechos enviados al vertedero y fomentar una cultura de reciclaje¹⁴. Estas acciones están alineadas a la Guía de Clasificación Secundaria de la Municipalidad de Guatemala y cumplen con la Política de Conservación, Protección y Mejoramiento del Ambiente y los Recursos Naturales (Acuerdo Gubernativo 63-2007), reforzando el aporte a las prioridades ambientales del país. El avance se respalda en KPI's monitoreados mensualmente y verificados externamente durante tres años por una empresa especializada.

¹⁹ globalreporting.org/publications/documents/english/gri-306-waste-2020/

El compromiso establecido por Ciudad Comercial se encuentra alineada con su estrategia de sostenibilidad y con los compromisos nacionales e internacionales en materia ambiental. En particular, esta meta contribuye al cumplimiento del ODS 11 (Ciudades y Comunidades Sostenibles, meta 11.6), orientado a reducir el impacto ambiental negativo de las ciudades mediante una gestión adecuada de residuos.

- Meta 1: Alcanzar un 83% de residuos no peligrosos valorizados o tratados que no son enviados a vertedero al 2030, a partir de una línea base de 71.3% en 2022.

El objetivo estratégico se sustenta en un indicador clave de desempeño (KPI) verificable, que mide la proporción de residuos reutilizados y tratados sobre el total de residuos generados. Asimismo, la empresa ha establecido acciones complementarias de educación y sensibilización dirigidas a residentes, socios comerciales y visitantes, con el fin de fortalecer la cultura de separación en origen y promover prácticas de economía circular.

PCS considera que esta meta refuerza la coherencia entre los proyectos elegibles de gestión de residuos y la estrategia de sostenibilidad de Ciudad Comercial, aportando a la reducción de los desechos enviados a vertedero y a la generación de impactos ambientales y sociales positivos.

6.2.2 Estrategia para alcances los objetivos de sostenibilidad del emisor

SPT 1: Alcanzar un 83% de residuos no peligrosos valorizados o tratados que no son enviados a vertedero al 2030, a partir de una línea base de 71.3% en 2022.

KPI 1: Porcentaje de residuos no peligrosos que reciben tratamiento, valorización o disposición controlada y que no son enviados a vertedero.

Como se mencionó anteriormente, la estrategia de Ciudad Comercial, S.A, para alcanzar el 83% residuos no peligrosos valorizados o tratados que no son enviados a vertedero, se centra en la educación y la creación de una cultura ambiental entre residentes, socios comerciales, visitantes y colaboradores, complementada con mejoras en infraestructura, incorporación de tecnologías y alianzas estratégicas:

Principales acciones implementadas:

- Programas de educación, culturización y concientización para los distintos grupos de interés.
- Mejora de la infraestructura de gestión de residuos, facilitando la separación en la fuente y la clasificación profesional en la Planta de Manejo de Residuos (PMR)
- Incorporación de nuevas tecnologías y alianzas estratégicas que fortalezcan la valorización y el reciclaje
- Instalación de depósitos diferenciados en áreas comerciales, en línea con la normativa nacional.
- Capacitación interna: Programas de formación continua para los colaboradores de Grupo Cayalá en temas de gestión integral de residuos, incluyendo normativa, buenas prácticas y cultura ambiental corporativa.
- Alianzas con autoridades locales: Coordinación con la Municipalidad de Guatemala para realizar campañas de sensibilización y educación ambiental específicas para la zona 16, fortaleciendo la corresponsabilidad comunitaria.
- Vinculación con centros educativos: Desarrollo de convenios con colegios y universidades para fomentar proyectos de reciclaje, compostaje y economía circular, involucrando a los jóvenes como agentes de cambio.

Las acciones que se encuentran en proceso y que contribuyen a la meta:

- Programa de separación en la fuente: Campañas masivas con materiales educativos para clasificar residuos y sensibilizar sobre beneficios y consecuencias de una gestión inadecuada.
- Normativa interna para comercios: Inclusión de obligaciones en el reglamento comercial para garantizar la separación de residuos conforme a normativa nacional y lineamientos internos de la PMR.

- Incorporación de tecnologías de valorización: Implementación de reciclaje, compost, valorización de residuos no peligrosos e incineración controlada que evita traslado a vertedero.
- Vivero forestal de Ciudad Cayalá: Uso de compost de la PMR para apoyar programas de reforestación, restauración de ecosistemas y soluciones basadas en la naturaleza.

6.2.3 Nivel de ambición de los objetivos, línea de base y benchmarking

SPT 1: Alcanzar un 83% de residuos no peligrosos valorizados o tratados que no son enviados a vertedero al 2030, a partir de una línea base de 71.3% en 2022.

El sector comercial constituye un generador relevante de residuos sólidos, dada la diversidad de actividades que se desarrollan de manera continua en sus instalaciones (operación de locales, servicios de alimentación, empaques, limpieza y mantenimiento). De acuerdo con un estudio global de auditorías de residuos realizado en más de 100 edificios comerciales, aproximadamente el 62 % de los materiales descartados son potencialmente valorizables mediante reciclaje, compostaje u otros tratamientos, lo que evidencia el amplio margen de mejora existente en este tipo de instalaciones para reducir la fracción enviada a disposición final en vertederos municipales²⁰. Este escenario sustenta la necesidad de que las empresas del sector incorporen estrategias de economía circular orientadas a la recolección diferenciada, clasificación y tratamiento o reutilización de residuos. La implementación de estas medidas no solo permite disminuir el volumen de desechos destinados a disposición final, sino que también contribuye a mitigar riesgos de contaminación edáfica, hídrica y atmosférica asociados a un manejo inadecuado de residuos. En línea con las prácticas internacionales, diversas compañías del sector retail han definido metas e indicadores de desempeño (KPIs y SPTs) claros, medibles y verificables, lo cual les permite dar seguimiento a su progreso en la reducción de residuos y demostrar su contribución a la transición hacia un modelo de economía circular.

En el marco del estándar GRI 306: Residuos (2020), el desempeño de los centros comerciales se mide con base en dos indicadores complementarios. El GRI 306-4 reporta los residuos no destinados a eliminación, es decir, las toneladas desviadas de los vertederos mediante valorización, reciclaje, compostaje u otros tratamientos. En contraste, el GRI 306-5 registra los residuos destinados a eliminación, que incluyen las toneladas enviadas a incineración o a disposición final en vertederos. Bajo esta metodología, se analizó el desempeño de distintos centros comerciales durante el ejercicio 2024.

A nivel internacional, algunos casos muestran un nivel de desempeño muy avanzado. En Europa, Canary Wharf Group (CWG), un holding inmobiliario que a través de su estrategia de sostenibilidad inició un proceso para integrar las mejores prácticas de gestión de residuos, logró que desde 2009 el 0% de sus residuos sean destinados a vertederos, consolidándose como referente global en este ámbito²¹. De igual manera, el grupo francés Klépierre, segundo mayor operador de centros comerciales que cotiza en bolsa Euronext Paris reporta que el 100% de sus residuos no peligrosos son valorizados o gestionados mediante tratamientos controlados, garantizando que nada se envíe a disposición final en vertederos²².

Otros ejemplos relevantes muestran niveles intermedios de avance. En Europa, EuroCommercial reportó un 97% de valorización de residuos no peligrosos²³ y Nepi Rockcastle un 45%²⁴. En el sudeste asiático, Central Pattana alcanzó un 34% de valorización en sus operaciones durante 2024²⁵. En América Latina, InRetail logró un 71% de residuos reciclados o revalorizados, mientras que Mallplaza reportó un 40% bajo el mismo indicador²⁶.

Estos casos evidencian que, si bien existen líderes globales con resultados cercanos al 100%, el desempeño promedio en la región latinoamericana y en otras partes del mundo se ubica en niveles intermedios, con un promedio de aproximadamente 57% de valorización de residuos no peligrosos. En este contexto, Ciudad Comercial se encuentra bien posicionado al definir como meta para

²⁰<https://www.businesswire.com/news/home/20221025005662/en/Largest-Study-of-Global-Commercial-Building-Waste-Reveals-62-of-trash-is-NOT-trash>

²¹https://group.canarywharf.com/press-release/canary-wharf-group-commits-to-ambitious-science-based-targets-200720/?utm_source=chatgpt.com

²²[2024 universal registration document 19 mars.pdf](https://www.eurocommercialproperties.com/assets/uploads/important-documents/english/AR-ECP-2024.pdf)

²³<https://www.eurocommercialproperties.com/assets/uploads/important-documents/english/AR-ECP-2024.pdf>

²⁴[NEPI Rockcastle Annual Report 2024.pdf](https://www.eurocommercialproperties.com/assets/uploads/important-documents/english/AR-ECP-2024.pdf)

²⁵[cpn-one-report-2024-en-v2](https://www.eurocommercialproperties.com/assets/uploads/important-documents/english/AR-ECP-2024.pdf)

²⁶[Verification of ESG Indicators - Sustainability Report 2024.pdf](https://www.eurocommercialproperties.com/assets/uploads/important-documents/english/AR-ECP-2024.pdf)

el KPI 1 incrementar al 83% el porcentaje de residuos no peligrosos valorizados o tratados que no son enviados a vertedero para el año 2030, tomando como base el año 2022. Esta meta refleja un alto nivel de ambición, consistente con los referentes internacionales y con los objetivos de la estrategia de sostenibilidad de Ciudad Comercial, y posiciona a la organización en una trayectoria clara hacia la consolidación de un modelo de economía circular más robusto.

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.

7. 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 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.

8. Reporte

Ciudad Comercial 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 revaluación 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 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 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.

Asimismo, se contemplan las siguientes disposiciones frente a eventos extraordinarios que pudieran incidir en el cálculo de los KPI y el cumplimiento de los SPT, incluyendo:

- Cambios en los perímetros de operación: en caso de fusiones, adquisiciones, desinversiones u otras actividades materiales, se permitirá la reformulación de los SPT y la actualización de la línea base.
- Modificaciones regulatorias: ajustes pro forma de los SPT cuando existan cambios drásticos en el marco regulatorio ambiental o de gestión de residuos.
- Eventos extremos: desastres naturales, crisis sociales, emergencias ambientales u otros sucesos que impacten significativamente los procesos de valorización o tratamiento de residuos.
- Mecanismo de revisión: toda modificación derivada de estos eventos deberá documentarse formalmente y ser sometida a verificación externa, garantizando la transparencia y credibilidad del proceso de reporte.

9. Verificación

• PRE – EMISIÓN

El Marco de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de Ciudad Comercial, 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 2024 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 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 obtendrá una verificación externa e independiente (p. ej., un aseguramiento limitado) de su nivel de desempeño con respecto a cada SPT para cada KPI por parte de un verificador externo cualificado.

- La verificación debe darse 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.

10. 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 con la sostenibilidad y la economía circular, mediante la clasificación y tratamiento de residuos no peligrosos bajo la metodología de cálculo alineada a GRI 306-4 (2020) y GRI 306-5 (2020), siendo una meta que posiciona a Ciudad Comercial 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 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 alcanzable, ya que se busca llegar a un 83% de residuos no peligrosos valorizados o tratados que no sean enviados a vertedero al 2030, superando el desempeño promedio del sector mediante reciclaje, compostaje 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 están alineados 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 se ubica por encima del desempeño promedio sectorial.

11. 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.

12. 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: 29.09.25

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):
- | | |
|---|--|
| ☒ Selección de los objetivos de sostenibilidad | ☒ Características de la emisión de bono vinculados a la sostenibilidad (reconocimiento de) |
| ☒ Calibración de los objetivos de sostenibilidad (SPTs) | ☒ Reporte |
| ☒ Verificación | |
- ☒ y se confirmó el alineamiento con SLB

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

- | | |
|--|---|
| ☒ Opinión de segunda parte | ☐ Certificación |
| ☐ Verificación | ☐ Scoring/Rating |
| ☐ 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 no peligrosos valorizados o tratados que no son enviados a vertedero al 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 no peligrosos que reciben tratamiento, valorización o disposición controlada y que no son enviados a vertedero, 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:

Porcentaje de residuos no peligrosos valorizados o tratados que no son enviados a vertedero: $(1 - \text{toneladas de residuos enviados a vertedero} / \text{toneladas totales de residuos generados}) * 100$.

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 no peligrosos valorizados o tratados que no son enviados a vertedero al 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 | ☒ Credenciales de relevancia y confiabilidad de los KPI |
| ☒ Evidencia de que los objetivos de sostenibilidad son consistentes con la estrategia del emisor | ☐ Credenciales de que los objetivos son especificados en una línea de tiempo determinada |
| | ☐ Otro (especifique) |

Aproximación del Benchmarking

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

Revelación adicional

- | | |
|---|--|
| ☐ Potenciales recalculos y ajustes | ☐ Estrategia del emisor para alcanzar objetivos |
| ☒ Identificación de factores clave para el logro de 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 2024 administrados por ICMA. La SPO estará disponible en los Anexos del Prospecto de la emisión

Posterior a la emisión, Ciudad Comercial, S.A. requerirá la elaboración de un informe de verificación (p. ej. aseguramiento limitado). Dicho informe deberá ser actualizado anualmente por un tercero independiente debidamente calificado y deberá detallar el nivel de desempeño respecto cada SPT asociado a los KPI. Este informe deberá ser publicado junto a la actualización del prospecto de la emisión y presentarse en la Asamblea General de Accionistas.

Nivel de aseguramiento del reporte

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

Frecuencia:

- ☒ Anual
- ☐ Semi-anual
- ☐ Otros (por favor especifique):

Cambios materiales

- ☐ Parámetros
- ☒ Metodología de KPI
- ☐ 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 real y directa presencia internacional en Latinoamérica, con 27 años de experiencia brindando un servicio de calidad en la región.

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.

