

EXCLUSIONES DE INVERSIÓN

FORTEM CAPITAL HOLDINGS, S.A.P.I. DE C.V., FORTEM CAPITAL I, S.C., FORTEM CAPITAL II, S.C., FORTEM CAPITAL III, S.C., SERVICIOS COMPARTIDOS, S.A.P.I., FORTEM DESARROLLO O LATITUD 23 (“FORTEM” O “FORTEM CAPITAL”)

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN Y ALCANCE 2

CRITERIOS DE EXCLUSIÓN 2

EXCLUSIONES, RESTRICCIONES Y CRITERIOS TÉCNICOS SECTORIALES 3

 NIVEL 1: EXCLUSIONES ABSOLUTAS ADICIONALES 3

 NIVEL 2: SECTORES RESTRINGIDOS SUJETOS A EVALUACIÓN REFORZADA 4

 NIVEL 3: CRITERIOS TÉCNICOS Y ESTÁNDARES INTERNACIONALES 4

 CONSIDERACIONES OPERATIVAS CLAVE 4

IMPLEMENTACIÓN Y ESTRUCTURA DE GOBIERNO 5

 INTEGRACIÓN EN EL PROCESO DE INVERSIÓN 5

 VALIDACIÓN Y DOCUMENTACIÓN 5

 ROLES Y RESPONSABILIDADES 5

 ÓRGANOS DE GOBIERNO 6

 ESCALAMIENTO Y EXCEPCIONES 6

 MONITOREO CONTINUO 7

 ACTUALIZACIÓN DE LA POLÍTICA 7

COMUNICACIÓN Y DIVULGACIÓN 7

INTRODUCCIÓN Y ALCANCE

Fortem Capital como administradora de fondos de capital enfocados al desarrollo inmobiliario reconoce la responsabilidad de gestionar recursos de inversionistas institucionales bajo los más altos estándares internacionales de Private Equity.

La Política de Exclusión establece los criterios de exclusión aplicables a todas las decisiones de inversión y coinversión realizadas por los vehículos de Fortem Capital.

El propósito es evitar la exposición a actividades, sectores o contrapartes que sean incompatibles con los valores corporativos, Principios de Inversión Responsable (UNPRI), Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas y las políticas internas de Fortem Capital.

Los criterios de exclusión se basan en un análisis que permita la construcción de portafolios resilientes, con inversiones que trasciendan en el tiempo.

La aplicación de esta política se guía por los siguientes principios:

- **Coherencia estratégica:** Asegurar que cada inversión esté alineada con la tesis de valor y los ejes de sostenibilidad que definen la Política de Inversión Responsable de Fortem Capital.
- **Gestión del riesgo reputacional:** Prevenir la exposición a sectores o actividades que puedan generar riesgos regulatorios, legales o reputacionales.
- **Cumplimiento con estándares internacionales:** Alinear los procesos de inversión con los marcos de internacionales de gestión de activos.
- **Transparencia y trazabilidad:** Garantizar que las exclusiones se apliquen de forma documentada, verificable y revisada periódicamente por los órganos de gobierno corporativo correspondientes.

CRITERIOS DE EXCLUSIÓN

Fortem Capital se limita a realizar negocios, directa e indirectamente, con personas físicas o morales involucradas en las siguientes actividades:

- Actividades ilegales o contrarias a normas internacionales, entre ellas actos de corrupción, soborno y fraude, de acuerdo con las leyes vigentes.
- Obstrucción de auditorías, investigaciones regulatorias o procesos judiciales.
- Falsificación o alteración de información financiera.
- Prácticas de lavado de dinero o financiamiento ilícito.
- Operen en contravención de las leyes ambientales, de uso de suelo o de seguridad industrial.
- Trabajo infantil, trata de personas o trabajo forzoso, como se define en los Convenios de la Organización Internacional del Trabajo (OIT).
- Infrinjan los derechos de comunidades indígenas o afecten patrimonio cultural sin procesos adecuados de consulta y compensación.

Empresas o socios en las que su actividad económica incluya:

- Armamento controversial, bombas de racimo, minas terrestres, armas de uranio, armas químicas y biológicas, armas láser cegadoras y armas incendiarias (fósforo blanco).
 - Inversiones en empresas, socios e inversiones involucradas en el desarrollo, producción, pruebas, mantenimiento y comercio de minas terrestres antipersonales, municiones en racimo, armas químicas, biológicas y nucleares, independientemente de la participación en los ingresos que estas actividades representen.

- Cultivo y producción de tabaco, vapeo o derivados.
 - Inversiones en empresas involucradas en la producción de tabaco, sin importar la participación en los ingresos que esta actividad represente.
 - Inversiones en compañías que ofrecen productos o servicios exclusivos para la industria de tabaco y generan más del 50% de sus ingresos de estas actividades.
- Actividades relacionadas a la pornografía.
 - Se excluye de inversiones toda actividad económica vinculada con la producción, distribución o comercialización de material pornográfico, ya sea explícito o implícito. Esta exclusión obedece a los riesgos éticos, sociales y legales asociados a la explotación sexual, la vulneración de derechos humanos y la exposición a prácticas laborales no seguras o coercitivas.
- Maltrato animal
 - Inversiones en empresas o proyectos que promuevan, faciliten o toleren prácticas que impliquen crueldad, abuso o explotación animal, ya sea con fines comerciales, recreativos o experimentales.
 - Esta exclusión incluye actividades relacionadas con espectáculos o industrias que utilicen animales bajo condiciones que atenten contra su bienestar, conforme a los principios de protección animal y sostenibilidad ambiental.
- Adquisición de terrenos con riesgos ambientales, legales o sociales.
 - Inversiones destinadas a la compra de tierra o activos inmobiliarios que presenten antecedentes de impacto ecológico negativo, contaminación, presencia de fosas, o que carezcan de documentación legal y permisos ambientales correspondientes.
 - Se excluyen también aquellos terrenos o activos involucrados en litigios o conflictos relacionados con temas ambientales, derechos humanos, propiedad de la tierra o afectaciones a comunidades locales.
 - Desarrollos que impliquen deforestación significativa o daño irreversible a ecosistemas protegidos.
 - Proyectos ubicados en zonas naturales protegidas o con restricciones ambientales sin los permisos correspondientes.
 - Construcciones que no cumplan con normas mínimas de eficiencia energética, gestión hídrica o manejo de residuos.

Además, Fortem Capital podrá seguir estrategias de exclusión adicionales en sus diferentes portafolios, en línea con los objetivos y restricciones de inversión específicos de cada fondo. Los criterios de exclusión y el alcance de los lineamientos mencionado son vigentes para cualquier cliente, socio, inversión o empresa actual o potencial.

EXCLUSIONES, RESTRICCIONES Y CRITERIOS TÉCNICOS SECTORIALES

Además de los criterios generales de exclusión establecidos en la sección anterior, Fortem Capital incorpora lineamientos específicos para ciertos sectores y actividades que, por su naturaleza, implican mayores riesgos ambientales, sociales o reputacionales.

Estos lineamientos se clasifican en tres niveles:

NIVEL 1: EXCLUSIONES ABSOLUTAS ADICIONALES

Fortem Capital no invertirá en:

- Industrias de tabaco, estupefacientes, armamento o actividades ilegales
- Empresas o contrapartes con vínculos comprobables a:
 - lavado de dinero
 - crimen organizado
 - incumplimientos legales graves o litigios que afecten su reputación
- Actividades que contravengan derechos humanos o estándares internacionales

NIVEL 2: SECTORES RESTRINGIDOS SUJETOS A EVALUACIÓN REFORZADA

Las inversiones en los siguientes sectores estarán sujetas a criterios estrictos de elegibilidad y cumplimiento:

- Energía
- Minería y metales
- Infraestructura hídrica
- Forestal y productos maderables
- Químicos
- Infraestructura y desarrollos turísticos

Estas inversiones únicamente serán elegibles cuando:

- Cumplan con estándares internacionales aplicables en materia ambiental, social y de seguridad
- No involucren actividades expresamente prohibidas (ej. armamento, químicos peligrosos, tala ilegal, minería no regulada)
- No generen impactos significativos en:
 - áreas naturales protegidas
 - sitios UNESCO
 - humedales Ramsar
 - hábitats críticos

NIVEL 3: CRITERIOS TÉCNICOS Y ESTÁNDARES INTERNACIONALES

Para los sectores anteriores, Fortem Capital exigirá cumplimiento o transición verificable hacia estándares como:

- IFC Performance Standards (ambiental y social)
- FSC (manejo forestal sostenible)
- IAEA (energía nuclear)
- WCD Framework (presas)
- Convenios internacionales, incluyendo:
 - Estocolmo (contaminantes)
 - Róterdam (químicos peligrosos)
 - Montreal (sustancias)
 - Kyoto (emisiones)

Adicionalmente:

- Se requerirá certificación o plan formal de cumplimiento validado por tercero independiente
- Se evaluarán riesgos de:
 - derechos humanos
 - biodiversidad
 - impacto comunitario

CONSIDERACIONES OPERATIVAS CLAVE

- Estas restricciones aplican al vehículo de inversión, no necesariamente a arrendatarios individuales
- El cumplimiento será validado durante el due diligence
- Cualquier excepción deberá escalarse a Comité correspondiente

IMPLEMENTACIÓN Y ESTRUCTURA DE GOBIERNO

La Política de Exclusión forma parte integral del proceso de inversión de Fortem Capital y es aplicable a todas las decisiones de inversión, coinversión y desinversión, así como a la evaluación de socios, contrapartes y activos subyacentes.

INTEGRACIÓN EN EL PROCESO DE INVERSIÓN

Los criterios de exclusión, restricciones sectoriales y estándares técnicos establecidos en esta política deberán ser evaluados como parte del proceso de debida diligencia integral, el cual incluye:

- Evaluación legal, financiera, operativa y de sostenibilidad
- Análisis de riesgos reputacionales, regulatorios y ASG
- Validación del cumplimiento con estándares internacionales aplicables

El análisis deberá identificar:

- Cumplimiento con los criterios de exclusión
- Riesgos potenciales de incumplimiento
- Requerimientos de certificación, mitigación o remediación

En los casos en que una inversión se ubique dentro de sectores restringidos, se deberá realizar una evaluación reforzada, documentando el cumplimiento o proceso de alineación con los estándares aplicables.

VALIDACIÓN Y DOCUMENTACIÓN

El cumplimiento de esta política deberá:

- Documentarse de forma clara, verificable y trazable en el expediente de inversión
- Incluir evidencia de cumplimiento, certificaciones o planes de acción cuando aplique
- Formar parte de los materiales presentados a los órganos de gobierno

Cuando se requiera cumplimiento progresivo:

- Deberá existir un plan de trabajo definido
- Se deberá contar, cuando aplique, con validación de terceros independientes
- Se dará seguimiento periódico a su implementación

ROLES Y RESPONSABILIDADES

Equipo de Análisis

- Incorpora los criterios de exclusión desde el análisis inicial
- Identifica riesgos y posibles incumplimientos
- Asegura consistencia en la información presentada a comités

Equipo de Sostenibilidad (ASG)

- Define, actualiza e interpreta los criterios de exclusión
- Evalúa cumplimiento con estándares internacionales
- Emite opinión técnica en inversiones con riesgos ASG relevantes o sectores restringidos

Área Legal y Cumplimiento (incluyendo PLD)

- Valida cumplimiento normativo, legal y reputacional
- Evalúa riesgos asociados a litigios, contrapartes y estructura
- Escala hallazgos relevantes al Comité de Cumplimiento y Auditoría

Chief Investment Officer (CIO)

- Responsable de asegurar la correcta integración de esta política en el proceso de inversión
- Valida que las oportunidades presentadas a Comité de Inversión cumplan con los criterios establecidos
- Define, en su caso, la postura institucional ante situaciones que limiten la aplicabilidad de los criterios de exclusión
- Participa en la evaluación de excepciones y asegura consistencia en la toma de decisiones

ÓRGANOS DE GOBIERNO

El cumplimiento de esta política será supervisado mediante la estructura de gobierno corporativo de Fortem Capital:

Consejo de Administración del General Partner

- Proporciona supervisión y gobernanza general sobre la implementación de esta política
- Asegura alineación con la estrategia, los valores institucionales y los compromisos con inversionistas
- Recibe información periódica sobre riesgos relevantes y cumplimiento

Comité de Inversión

- Evalúa que las oportunidades de inversión cumplan con los criterios de exclusión
- Integra los riesgos ASG en la toma de decisiones

Comité de Cumplimiento y Auditoría

- Supervisa el cumplimiento de la política
- Evalúa casos de potencial incumplimiento o riesgo reputacional
- Actúa como instancia resolutoria en caso de controversia

Comité de Sostenibilidad

- Supervisa la implementación técnica de la política
- Asegura alineación con estándares internacionales (PRI, ODS, IFRS S1/S2)

ESCALAMIENTO Y EXCEPCIONES

Cualquier hallazgo que implique:

- Incumplimiento de criterios de exclusión
- Riesgos reputacionales relevantes
- Desviaciones respecto a estándares aplicables

Deberá ser escalado de manera inmediata al Comité de Cumplimiento y Auditoría.

Las excepciones a esta política:

- Deberán estar debidamente justificadas
- Contar con análisis documentado de riesgos y mitigantes
- Ser evaluadas por el CIO y aprobadas por los órganos de gobierno correspondientes

MONITOREO CONTINUO

El cumplimiento de los criterios de exclusión se mantendrá durante todo el ciclo de vida de la inversión mediante:

- Seguimiento periódico de indicadores ASG
- Monitoreo de cumplimiento regulatorio y reputacional
- Evaluación de riesgos emergentes

Cualquier cambio material deberá ser reportado a los órganos de gobierno correspondientes.

ACTUALIZACIÓN DE LA POLÍTICA

El equipo de Sostenibilidad será responsable de la revisión y actualización periódica de esta política, la cual deberá:

- Ser aprobada por el Comité de Cumplimiento y Auditoría y el Comité de Sostenibilidad
- Mantener alineación con estándares internacionales
- Incorporar cambios regulatorios y lecciones aprendidas

COMUNICACIÓN Y DIVULGACIÓN

Esta política es de carácter público y forma parte del marco de inversión responsable de Fortem Capital. Su divulgación refuerza la transparencia, la ética en la gestión de capital y el compromiso institucional con la creación de valor sostenible de largo plazo.