

FORTEM | CAPITAL

INFORME ANUAL 2025

FORTEM CAPITAL I SC, FORTEM CAPITAL II SC Y FORTEM CAPITAL HOLDINGS SAPI

MENSAJE DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

GRI 2-22

CARTA ANUAL DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2025

Estimados inversionistas, socios y grupos de interés:

El año 2025 representó para Fortem Capital un periodo de consolidación estratégica y avance institucional. En un entorno global marcado por ajustes en los ciclos de capital, cambios en las condiciones de financiamiento y una mayor selectividad en la inversión, reafirmamos la solidez de nuestro modelo de negocio y la claridad de nuestra visión de largo plazo.

Fortem Capital continúa evolucionando como una plataforma institucional de inversión, enfocada en identificar, estructurar y desarrollar oportunidades de alto valor. Nuestro enfoque combina disciplina en la asignación de capital, capacidades de desarrollo y una ejecución operativa orientada a generar valor sostenible para inversionistas, comunidades y socios estratégicos.

Durante 2025, avanzamos de manera consistente en la ejecución del ciclo completo de inversión. Realizamos desinversiones ordenadas dentro del portafolio comercial y cerramos proyectos maduros, confirmando la capacidad de llevar los desarrollos desde su originación hasta su desinversión.

En paralelo, definimos con mayor claridad el enfoque estratégico de la plataforma, orientando el crecimiento hacia las zonas y segmentos de mayor oportunidad, en línea con la evolución del mercado y nuestra experiencia acumulada en distintos segmentos inmobiliarios. Como resultado, Fortem Capital consolidó su enfoque en hospitalidad, residencial, *land bank* y *master plans communities*, verticales estratégicas que impulsarán el crecimiento en los próximos años.

Estas decisiones reflejan una gestión activa del portafolio, orientada a concentrar recursos y capacidades en activos y oportunidades de mayor valor estratégico para la plataforma.

Durante el año, los mercados en los que operamos confirmaron los fundamentos de nuestra tesis de inversión. En Los Cabos, uno de nuestros principales focos de inversión, la actividad turística se mantuvo resiliente, con la llegada de más de 3.7 millones de visitantes a través del aeropuerto internacional, de los cuales más del 60% corresponde a turismo internacional, lo que refleja su posicionamiento como destino global. La región mantuvo niveles de ocupación hotelera de 70% y tarifas promedio en niveles elevados. Este desempeño, junto con una base de turistas recurrentes del 35%, confirma una demanda estructural orientada a experiencias de hospitalidad y alto valor. En este contexto, reforzamos nuestra estrategia de asignación de capital hacia activos y ubicaciones con demanda internacional sostenida y resiliencia en ingresos, lo que continúa guiando la originación y desarrollo de nuevas oportunidades.

La ejecución de esta estrategia se ve respaldada por la confianza sostenida de las instituciones de crédito que participan en nuestros proyectos, reflejando la calidad de los activos y la solidez de nuestros procesos de estructuración, gobierno y gestión.

Asimismo, continuamos fortaleciendo los estándares institucionales que guían nuestra operación. En 2024, Fortem Capital se convirtió en signataria de los Principios de Inversión Responsable (PRI), y durante 2025 iniciamos su integración en nuestros procesos, junto con la consolidación del Comité de Sostenibilidad como órgano de supervisión. Este avance refleja nuestro compromiso con prácticas alineadas a las expectativas del mercado y de nuestros inversionistas.

Hemos iniciado también un proceso gradual de alineación con estándares internacionales de divulgación como IFRS S1 y S2, enfocado en fortalecer la calidad, trazabilidad y consistencia de la información. En este contexto, desde 2024 somos signatarios de los Principios para la Inversión Responsable (PRI) de United Nations y nos encontramos en proceso de adopción del modelo de Sistema B, reforzando la integración de criterios ambientales, sociales y de gobernanza en la gestión de la plataforma. Entendemos este proceso como parte de la evolución natural de la plataforma y como un habilitador para la construcción de un portafolio resiliente y orientado a la creación de valor de largo plazo.

Agradecemos la confianza de nuestros inversionistas, socios y colaboradores, quienes han sido fundamentales en este proceso de consolidación. Con una estrategia clara y una base institucional sólida, Fortem Capital continuará avanzando con disciplina y visión de largo plazo.

Miguel Sánchez Navarro Madero

Presidente del Consejo de Administración

Fortem Capital

NUESTRO ENFOQUE EN ESTE INFORME

En Fortem Capital reconocemos la importancia de comunicar de manera clara el desempeño Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG) de nuestra organización. Nuestro enfoque prioriza la presentación de información relevante, verificable y comparable en el tiempo, alineada con las mejores prácticas internacionales de sostenibilidad. En este sentido, integramos consideraciones ASG a lo largo de nuestro modelo de negocios, entendiendo que la generación de valor no solo es en términos económicos, sino también en su dimensión social y ambiental.

MARCOS DE REPORTE

Este informe fue desarrollado en referencia a los principales marcos internacionales de reporte de sostenibilidad, con el fin de garantizar consistencia, comparabilidad y alineación con las expectativas de inversionistas y otros grupos de interés. Entre los marcos considerados destacan Global Reporting Initiative (GRI) y los Principios para la Inversión Responsable (UNPRI).

En línea con el valor institucional de transparencia que guían nuestro actuar y con las mejores prácticas del sector de *private equity*, buscamos incorporar progresivamente la alineación con los estándares IFRS S1 y IFRS S2, con el fin de fortalecer la divulgación de riesgos y oportunidades relacionadas con sostenibilidad y clima desde una perspectiva financiera.

ESTRUCTURA DEL REPORTE DE SOSTENIBILIDAD

Este informe se organiza en siguientes secciones temáticas que reflejan el desempeño ASG de la organización

CAPÍTULOS	SECCIÓN	PÁGINAS
Quiénes somos	1. Quiénes somos	4-7
	1.1 Modelo ASG	5
	1.1.1 Matriz de materialidad	5
	1.1.2 Integración ASG en el proceso de inversión	5-6
	1.1.3 Gobernanza dentro del proceso de inversión ASG	6-7
Ambiental	2. Ambiental	7-15
	2.1 Políticas y procesos relacionados con medio ambiente	7
	2.2. Desempeño ambiental de los proyectos	7-8
	2.3 Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima	8
	2.4 Estrategia	8
	2.4.1 Relacionada con la sostenibilidad	10-12
	2.4.2 Relacionada con el clima	12
	2.5 Gestión del riesgo	12
	2.5.1 Relacionado a la sostenibilidad	13
	2.5.2 Relacionado con el clima	13
	2.6 Métricas y objetivos	13-15
	2.6.1 Relacionados con la sostenibilidad	15
	2.6.2 Relacionados con el clima	15

CAPÍTULOS	SECCIÓN	PÁGINAS
Social	3. Social	16-17
	3.1 Nuestra fuerza laboral	16
	3.1.1 Número de empleados	16
	3.1.2 Diversidad, equidad e inclusión	16
	3.1.3 Salud, seguridad y bienestar	16
	3.2 Relación con grupos de interés	17
Gobernanza	4. Gobernanza	18-23
	4.1 Gobierno Corporativo	18-19
	4.2 Gobernanza fiduciaria de los CKDs	19-20
	4.3 Gobernanza ASG	20
	4.4 Gobernanza de la gestión de riesgos y oportunidades de la sostenibilidad y el clima	21
	4.5 Transparencia y rendición de cuentas	22
	4.6 Política de ética y anticorrupción	22
	4.6.1 Mecanismos de denuncia	22
	4.7 Criterios de gobernanza para los proyectos y subcontratistas	22
	4.8 Declaración de uso	23

QUIÉNES SOMOS

GRI 2-1, 2-2

Fortem Capital es una plataforma de inversión inmobiliaria verticalmente integrada. Nuestro modelo combina la gestión de capital institucional con capacidades propias de desarrollo y ejecución, lo que nos permite participar activamente en todo el ciclo de inversión bajo un marco de gobernanza, transparencia y gestión de riesgos alineado con los estándares de inversionistas institucionales.

Al cierre de 2025, la plataforma incluye dos vehículos públicos listados en la Bolsa Institucional de Valores (BIVA), bajo el programa de Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs), FORTMCK18 y FORTMCK22, así como tres vehículos privados en operación, Baja Fund I, Baja Fund II y Baja Fund III. Adicionalmente, se cuenta con un vehículo privado en proceso de levantamiento de capital. La información de sostenibilidad incluida en este informe se presenta a nivel General Partner (GP), sin desagregación por proyectos.

Asignamos capital de forma disciplinada en sectores donde contamos con capacidades probadas de ejecución y generación de valor, principalmente hospitalidad, residencial, industrial, *land bank* y *master plans communities*. Nuestra propuesta de valor se basa en la originación, la estructuración y una gestión activa que nos permite mantener control sobre variables críticas del activo desde su adquisición hasta su desinversión.

La asignación de oportunidades de inversión entre vehículos se realiza bajo criterios de equidad, disciplina fiduciaria y alineación con el mandato de cada fondo, priorizando aquellos en periodo de inversión activo y asegurando que cada oportunidad se canalice al vehículo más adecuado conforme a su perfil de riesgo-retorno y lineamientos específicos.

MODELO ASG

MATRIZ DE MATERIALIDAD

GRI 3-1, 3-2, 3-3

En 2024 llevamos a cabo nuestro primer análisis formal de materialidad ASG, lo que nos permitió identificar y priorizar los temas más relevantes para Fortem y los grupos de interés. La metodología incluyó revisión de marcos internacionales y consulta a partes interesadas internas y externas.

El análisis identificó 17 temas potencialmente materiales (véase **TABLA 0-1**), clasificados en tres niveles de prioridad (TIER 1, 2 y 3).

TABLA 0-1 LISTADO DE TEMAS MATERIALES

MEDIO AMBIENTE	SOCIAL	GOBERNANZA
Gestión del agua	Compromiso social y desarrollo con la comunidad	Cultura Organizacional
Gestión de la energía	Derechos Humanos	Integración ESG y Gobernanza
Cambio Climático	Desarrollo de Capital Humano	Privacidad de Datos
Gestión de residuos	Derechos laborales y condiciones de trabajo	Gobierno Corporativo
Biodiversidad	Relación con partes interesadas externas	Continuidad y resiliencia en el modelo de negocios
Cumplimiento normativo Ambiental		Gestión de Riesgos

El análisis de materialidad ha servido como base para priorizar riesgos, definir iniciativas y fortalecer la gobernanza de nuestra organización. Como siguiente paso, en 2026 avanzaremos hacia un enfoque de doble materialidad para complementar la evaluación financiera de los temas ASG con una visión más amplia de impactos ambientales y sociales.

INTEGRACIÓN ASG EN EL PROCESO DE INVERSIÓN

GRI 2-12,2-13,2-17,2-22,2-23, 2-24, 2-26, 205, 206, 413

En Fortem Capital integramos factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) a lo largo del ciclo de inversión, conforme a nuestra Política de Inversión Responsable y nuestra Política de Exclusión, ambas aplicables a todos los vehículos administrados. Este enfoque se alinea con marcos internacionales como los Principios de Inversión Responsable (PRI), los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y forma parte de nuestro proceso de inversión.

SELECCIÓN, ANÁLISIS Y APROBACIÓN

Cada oportunidad se somete a filtros de exclusión y a una revisión ASG como parte del análisis integral de riesgos. Evaluamos, entre otros factores, gestión eficiente de recursos, cumplimiento regulatorio, impacto comunitario, prácticas laborales y temas materiales identificados en nuestra matriz.

Aplicamos estrictamente nuestra Política de Exclusión, la cual evita la exposición a actividades incompatibles con nuestros valores y con estándares internacionales en materia ambiental, social, de derechos humanos y de integridad.

Cuando identificamos brechas, establecemos condiciones específicas que deben cumplirse para avanzar con la inversión.

En determinados casos, factores ASG han incidido de manera directa en la decisión de no avanzar con inversiones que, aun siendo financieramente viables, presentan riesgos sociales o ambientales significativos, o comprometen la viabilidad de largo plazo del activo.

DESARROLLO Y ESTABILIZACIÓN

Durante la ejecución, cada proyecto cuenta con un plan de acción ASG alineado con los riesgos y oportunidades identificados en la fase anterior. Este plan incorpora criterios en temas como eficiencia energética, gestión del agua, manejo adecuado de residuos, seguridad y salud en el trabajo, relación con comunidades y desempeño laboral.

Realizamos un monitoreo continuo mediante reportes periódicos, memorias ASG y reuniones de seguimiento, lo que nos permite identificar desviaciones, implementar medidas correctivas, y anticipar riesgos que pueden afectar la ejecución del proyecto o su desempeño financiero.

DESINVERSIÓN

Al momento de la desinversión, Fortem Capital documenta el desempeño ASG del activo a lo largo del ciclo de vida a través de un reporte final. Este proceso incluye la transferencia de lineamientos y prácticas implementadas durante la inversión, con el objetivo de preservar el valor generado y facilitar la continuidad operativa del activo bajo estándares consistentes.

GOBERNANZA DENTRO DEL PROCESO DE INVERSIÓN ASG

La integración de factores ASG se apoya en una estructura de gobernanza con responsabilidades claras:

El equipo de Relación con Inversionistas y Sostenibilidad coordina la integración de criterios ASG en los procesos de originación, análisis, ejecución y reporte. Este equipo articula la información ASG con desarrolladores, socios y áreas internas, y asegura su incorporación en la evaluación de inversiones y en el monitoreo del portafolio.

El Comité de Sostenibilidad actúa como órgano especializado de apoyo al Consejo de Administración en la supervisión de los riesgos y oportunidades ASG. Este Comité da seguimiento a la implementación de la Política de Inversión Responsable, revisa el desempeño en materia de sostenibilidad, supervisa la identificación, evaluación y mitigación de riesgos ambientales y sociales y valida la información divulgada en materia ASG. Asimismo, participa en la definición de métricas, iniciativas y prioridades estratégicas en sostenibilidad.

El Comité de Cumplimiento y Auditoría asegura el cumplimiento regulatorio, la integridad de los controles internos y la correcta aplicación de políticas relacionadas con ética empresarial, prevención de soborno y corrupción, conflictos de interés y mecanismos de denuncia.

El Consejo de Administración supervisa la integridad y eficacia del marco ASG, así como su alineación con la estrategia de la organización y la generación de valor a largo plazo.

Esta estructura de gobernanza se complementa con responsabilidades operativas claramente definidas. Los Vicepresidentes son responsables de la integración de factores ASG en la gestión de los activos bajo su cargo, mientras que las áreas funcionales aseguran su implementación en la ejecución de los proyectos. El Comité de Sostenibilidad supervisa estas funciones y reporta de manera trimestral al Consejo de Administración.

Además de integrar criterios ASG en cada etapa del ciclo de inversión, hemos fortalecido su aplicación mediante evaluaciones ambientales y sociales alineadas con estándares internacionales. En proyectos específicos, llevamos a cabo procesos de debida diligencia conforme a los Estándares de Desempeño de la Corporación Financiera Internacional (IFC) y los Principios del Ecuador (EP4). Estas evaluaciones permiten identificar riesgos materiales, definir medidas de mitigación e incorporar consideraciones ASG en la toma de decisiones de inversión.

Este enfoque se complementa con un proceso estructurado de identificación, evaluación y monitoreo de riesgos de sostenibilidad a lo largo de toda la cadena de valor, desde la originación hasta la desinversión, lo que permite integrar de manera consistente los factores ASG en la gestión del portafolio y en la toma de decisiones estratégicas.

AMBIENTAL

POLÍTICAS Y PROCESOS RELACIONADOS CON MEDIO AMBIENTE

GRI 2-22,2-23,2-24,2-25,2-26,2-27

La gestión ambiental forma parte integral de nuestro enfoque de inversión responsable y se implementa a través de un marco compuesto por la Política de Inversión Responsable, la Política de Exclusión y el Código de Ética y Conducta. Este marco establece que los temas como cambio climático, gestión del agua, biodiversidad, eficiencia energética y cumplimiento regulatorio, deben considerarse a lo largo de todo el ciclo de inversión y, cuando resulte necesario, se incorporaran acciones específicas a nivel de proyecto.

La Política de Exclusión evita de manera explícita la participación en proyectos con riesgos ambientales severos, como deforestación significativa, daño a ecosistemas, ausencia de permisos, localización en áreas naturales protegidas sin autorización o incumplimiento normativo. Estos criterios operan como filtro desde la originación.

Los factores ambientales forman parte del análisis de riesgos y de la decisión de inversión. Cuando se identifican riesgos materiales, se establecen medidas de mitigación o corrección, se ajustan supuestos del proyecto –incluyendo hard costs, soft costs y tiempos de ejecución– o se descarta la inversión.

El Código de Ética y Conducta obliga a la actuación íntegra, incluyendo el cumplimiento de la legislación ambiental. Fortem cuenta con mecanismos formales para la consulta y reporte de posibles incumplimientos, los cuales se canalizan a través del Comité de Cumplimiento y Auditoría.

DESEMPEÑO AMBIENTAL DE LOS PROYECTOS

GRI 2-12, 2-23, 2-24, 302, 303, 304, 306, 307, 403, 413

Presentamos el desempeño ambiental del portafolio de forma agregada, con el objetivo de preservar la confidencialidad de los proyectos individuales.

Durante 2025, fortalecimos la integración de criterios ambientales en el diseño, desarrollo y seguimiento de los proyectos, consolidando un enfoque más estructurado a nivel de portafolio. Este avance incluyó la formalización del Comité de Sostenibilidad como órgano de supervisión, así como una mayor consistencia en la incorporación de criterios ambientales en las etapas de originación, análisis y ejecución.

En materia hídrica, integramos soluciones desde la etapa de diseño en desarrollos turísticos y urbanos, al considerar la disponibilidad de recursos como un factor crítico para la viabilidad de los activos. Durante el año, iniciamos la exploración de alternativas especializadas de abastecimiento, que incluyen plantas de tratamiento de agua, en colaboración con equipos técnicos especializados. Asimismo, en proyectos del portafolio implementamos estrategias de tratamiento y reúso de agua bajo esquemas de descarga cero, lo que reduce la presión sobre la infraestructura pública y fortalece la resiliencia operativa. Estas prácticas se evalúan para su adopción en futuros desarrollos, conforme a la ubicación y características de cada activo.

Adicionalmente, reforzamos prácticas de conservación ambiental en el diseño y ejecución de los proyectos. Estas incluyen la preservación de flora nativa y la instalación de viveros para su resguardo, propagación y reubicación. En proyectos industriales, incorporamos criterios que superan los requerimientos regulatorios, como la asignación de al menos 15% de áreas verdes, lo que contribuye a mejorar la calidad ambiental y el entorno de los activos.

En términos de diseño y estructuración, un proyecto del portafolio obtuvo la certificación LEED for Communities: Plan & Design v4.1 nivel Gold, siendo el primer conjunto urbano en México con esta certificación. Este resultado refleja la integración de criterios ambientales y sociales desde etapas tempranas de planeación, con énfasis en gestión hídrica, conservación de áreas verdes y diseño urbano eficiente.

Todos los proyectos del portafolio mantuvieron cumplimiento con los permisos y autorizaciones ambientales requeridos durante el periodo. Asimismo, los riesgos ambientales materiales –incluyendo disponibilidad de agua, cumplimiento

regulatorio y condiciones climáticas– se integran de manera sistemática en la evaluación de los proyectos y en sus modelos financieros. Este enfoque permite anticipar impactos potenciales en costos, tiempos de ejecución y valorización de los activos.

La información ambiental del portafolio se consolida a nivel instrumento y se reporta de forma agregada cuando se cuenta con información disponible, lo que asegura consistencia en la medición sin comprometer información sensible a nivel proyecto.

RIESGOS Y OPORTUNIDADES RELACIONADOS CON LA SOSTENIBILIDAD Y EL CLIMA

GRI 102,103, 201, 203, 302, 303, 304, 305, 413, IFRS S1, IFRS S2

Durante el periodo reportado fortalecimos nuestros procesos de identificación y evaluación de riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima, incorporando criterios ambientales, sociales y de gobernanza en línea con los requisitos de divulgación del IFRS S1 e IFRS S2. Describimos el grado de desarrollo interno con el que contamos en materia de gobernanza (Sección 5.3.1 del presente informe), estrategia, gestión de riesgos, y métricas y objetivos asociados a la sostenibilidad y al clima.

ESTRATEGIA

RELACIONADA CON LA SOSTENIBILIDAD

- **Riesgos y oportunidades**

Identificamos riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad desde la originación de inversiones y los evaluamos a lo largo del ciclo de vida de los activos (IFRS S1(párr. 29 (a), 30 (a))):

Entre los principales riesgos evaluados se encuentran:

- Riesgos de disponibilidad de agua, donde la continuidad operativa depende del suministro suficiente para servicios, operación hotelera y amenidades.
- Riesgos de disponibilidad de energía, donde la infraestructura eléctrica es limitada frente a la demanda.
- Riesgos regulatorios, donde la falta de obtención o retraso en permisos clave puede extender los plazos de ejecución hasta por 24 meses o, en casos extremos impedir la realización de inversiones estratégicas.
- Riesgos de relacionamiento comunitario, ya que la ausencia de licencia social puede derivar en oposición, litigios, retrasos significativos e impactos reputacionales.
- Riesgos de costos de construcción, que pueden incrementarse a un ritmo mayor al previsto, afectando directamente la rentabilidad esperada, tanto la Tasa Interna de Retorno (TIR) como el Múltiplo sobre el Capital Invertido (MOIC, por sus siglas en inglés).
- Riesgos de tasas de interés y condiciones de financiamiento, que inciden en el costo de capital y podrían potencialmente modificar la viabilidad financiera de los proyectos.

Entre las principales oportunidades se encuentran:

- Integración de soluciones hídricas y energéticas descentralizadas, a través de sistemas alternativos de abastecimiento y eficiencia de uso, como es el ejemplo de la instalación de plantas de tratamiento de agua.
- Desarrollo de activos con mayor eficiencia en el uso de recursos, incorporando tecnologías, materiales y prácticas que reduzcan el consumo de recursos, optimicen costos operativos y eleven el desempeño ambiental de nuestro portafolio.
- Adopción de mejores prácticas de diseño y operación, aplicando estándares avanzados en arquitectura, construcción y gestión de activos que incrementan la resiliencia frente a los riesgos de sostenibilidad y climáticos, mejorando la experiencia de los usuarios de nuestros proyectos y la valorización de nuestros activos en el mercado.

Los riesgos y oportunidades de sostenibilidad se manifiestan en distintos horizontes temporales, definidos conforme al ciclo de vida de nuestros activos (IFRS S1 (párr. 30 (b))):

- Corto plazo (1-2 años): originación, estructuración, obtención de permisos y desarrollo inicial, donde los riesgos regulatorios, de comunidades y los costos de construcción son más relevantes.

- Mediano plazo (3-5 años): construcción, estabilización y operación inicial, donde los riesgos de costos, tasas de interés, disponibilidad de agua y energía, pueden materializarse con impactos directos en la viabilidad financiera.
- Largo plazo (6-15 años): operación estabilizada y los procesos de desinversión, donde los riesgos asociados a la disponibilidad de recursos naturales y la resiliencia del activo tienen mayor impacto.
- **Modelo de negocio y cadena de valor**

En Fortem Capital operamos bajo un modelo de inversión inmobiliaria con integración vertical, lo que nos permite participar en todas las etapas del ciclo de inversión, desde la originación hasta la desinversión de los activos. Bajo este modelo incorporamos de manera consistente los riesgos y oportunidades de sostenibilidad en la toma de decisiones, para fortalecer la viabilidad, resiliencia y eficiencia operativa de los proyectos (IFRS S1 (párr. 32 (b)):

- Origenación y estructuración: identificación temprana de riesgos regulatorios, relación con comunidades, incorporación de criterios de sostenibilidad desde el diseño.
- Desarrollo y construcción: gestión de riesgos asociados a costos, disponibilidad de agua y energía, e impactos ambientales y sociales, junto con la incorporación de soluciones de eficiencia y mejores prácticas de diseño.
- Operación: monitoreo de disponibilidad de recursos, desempeño operativo y resiliencia de los activos frente a eventos climáticos, con enfoque en eficiencia y continuidad operativa.
- Desinversión: evaluación de factores que inciden en la valorización del activo, incluyendo condiciones de mercado, riesgos reputacionales y atributos de sostenibilidad relevantes para inversionistas.

La exposición a riesgos de sostenibilidad se concentra en ciertas geografías y tipos de activo, particularmente en desarrollos de hospitalidad y residencial turístico en Baja California Sur, donde la disponibilidad de agua, la infraestructura energética y los eventos climáticos resultan determinantes.

Este enfoque transversal permite anticipar impactos, gestionar riesgos materiales y fortalecer la calidad de la toma de decisiones a lo largo del ciclo de inversión.

Fortem integra consideraciones ASG en sus procesos de evaluación y toma de decisiones de inversión. Cada oportunidad se somete a filtros de exclusión y a una revisión ASG como parte del análisis integral de riesgos, conforme a su Política de Exclusión y a los temas identificados como materiales. (IFRS S1, párr. 33)

- **Estrategia y toma de decisiones**

Los riesgos y oportunidades de sostenibilidad se incorporan de manera sistemática en el análisis, estructuración y evaluación de inversiones. Este enfoque permite anticipar impactos, gestionar riesgos materiales y alinear la creación de valor financiero con la sostenibilidad de largo plazo.

Como parte de esta estrategia, incorporamos medidas para mitigar riesgos y fortalecer la resiliencia de los activos, entre ellas: inversión en infraestructura hídrica, fortalecimiento de la relación con comunidades, adopción de mejores prácticas de diseño y construcción, y aplicación de estándares ASG en todos los proyectos, independientemente de que cuenten o no con certificaciones.

Asimismo, incorporamos de forma explícita el análisis de compensaciones entre rentabilidad, impacto ambiental y social, y riesgos de ejecución. En determinados casos, estos factores han incidido directamente en la decisión de no avanzar con inversiones que, aun siendo financieramente viables, presentan impactos negativos relevantes.

En los proyectos que se desarrollan, integramos criterios de diseño sostenible que pueden implicar mayores costos iniciales –como la conservación de vegetación o la adaptación a la topografía–. Estos costos se incorporan desde etapas tempranas en los modelos financieros, evitando desviaciones en los retornos esperados.

Este enfoque refuerza la coherencia entre estrategia, gestión de riesgos y decisiones de inversión.

- **Situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo**

A la fecha, no contamos con una cuantificación específica del impacto financiero de los riesgos de sostenibilidad. No obstante, reconocemos que estos factores inciden en variables clave del negocio y se incorporan en la planeación estratégica, la evaluación de inversiones y la gestión de riesgos. (IFRS S1 (párr.34))

En particular, los riesgos de sostenibilidad pueden impactar los costos de inversión –incluyendo costos adicionales relacionados con infraestructura y requerimientos técnicos–, así como los costos operativos vinculados al consumo de recursos como agua y energía, los tiempos de ejecución por factores regulatorios o sociales, y los retornos esperados (TIR y MOIC), así como la valoración de los activos.

La siguiente tabla resume los principales riesgos identificados y su impacto financiero estimado:

TABLA 3-1 IMPACTOS FINANCIEROS RELACIONADOS CON LA SOSTENIBILIDAD

RIESGO	TIPO DE IMPACTO FINANCIERO	RANGO ESTIMADO¹
Riesgos de disponibilidad de agua	Costos de inversión + costos operativos	+ 3% a 8% Costos de inversión asociados a infraestructura hídrica / impacto operativo variable
Riesgos de disponibilidad de energía	Costos de inversión + costos operativos	+2% a 6% costos de inversión / limitaciones en operación
Riesgos regulatorios	Retrasos en flujos	+ 12 a 24 meses en inicio o ejecución
Riesgos de relacionamiento comunitario	Retraso / contingencias legales	+ 6 a 18 meses en casos adversos
Riesgos de costos de construcción	Costo de Inversión	+ 5% A 15% sobre presupuesto inicial
Riesgos de tasas de interés y condiciones de financiamiento	TIR	-100 a -300 bps

Nota 1: Estimaciones basadas en experiencia histórica de la plataforma y condiciones de mercado.

Nuestra estrategia de resiliencia se enfoca en fortalecer la capacidad de la plataforma para hacer frente a los riesgos de sostenibilidad mediante la consolidación de mecanismos que aseguran la continuidad operativa y adaptación a las condiciones cambiantes.

Entre los principales componentes que sustentan esta resiliencia destacan:

- Un modelo de originación interna y control integral del ciclo de inversión, que permite gestionar riesgos de manera anticipada y asegurar la alineación estratégica, desarrollo y ejecución.
- La integración temprana de criterios de sostenibilidad en el análisis, diseño y estructuración de proyectos, lo que permite fortalecer la solidez técnica y social de cada inversión.
- Diversificación por tipo de activo y ubicación geográfica, reduciendo la exposición a riesgos concentrados y ampliando la capacidad de adaptación frente a variaciones del entorno.
- Implementación de medidas específicas de mitigación en materia hídrica, comunitaria, y de diseño de activos, orientadas a prevenir impactos adversos y elevar la resiliencia operativa de nuestros proyectos.

Este enfoque permite gestionar la exposición a riesgos regulatorios, ambientales y sociales, y mantener la capacidad de ejecución bajo condiciones cambiantes.

RELACIONADOS CON EL CLIMA:

- **Riesgos y oportunidades**

A la fecha del presente informe, no contamos con un proceso corporativo formal documentado para la identificación, evaluación, priorización y supervisión de riesgos y oportunidades climáticas; su integración en el sistema de gestión de riesgos se encuentra en desarrollo. (IFRS S2, párr. 25(a)(i)-(vi), 25(b)).

Cabe señalar que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no establecen una metodología específica para la identificación y evaluación de riesgos y oportunidades climáticas. En este contexto, Fortem no ha adoptado formalmente un marco metodológico particular. No obstante, de manera progresiva se han incorporado consideraciones climáticas en la estrategia de inversión y operación, incluyendo el análisis de disponibilidad hídrica, exposición a eventos climáticos extremos, eficiencia energética y posibles impactos derivados de cambios en patrones climáticos y ambientales.

En este contexto, identificamos:

- Riesgos físicos: sequías, inundaciones, fenómenos meteorológicos extremos y afectaciones a ecosistemas
- Riesgos de transición: cumplimiento regulatorio ambiental, eficiencia energética, costos de operación y cambios en prácticas constructivas (IFRS S2, párr. 9(a), 10 (b)).

Si bien contamos con identificación e integración de riesgos climáticos a nivel subyacente, el desarrollo de un proceso corporativo formal se encuentra en evolución.

- **Modelo de negocio y cadena de valor relacionados con el clima**

Definimos los horizontes temporales de planeación estratégica y análisis en función de nuestro ciclo de inversión: corto plazo durante la fase de originación; mediano plazo en las etapas de desarrollo y estabilización; y largo plazo a lo largo de la operación y el proceso de desinversión. (IFRS S2, párr. 10(c), 10(d)).

Los riesgos climáticos se manifiestan principalmente en las etapas de desarrollo y operación de los activos, donde factores como la disponibilidad de agua y energía resultan críticos (IFRS S2, párr. 13(a), 13(b)).

En este contexto, incorporamos consideraciones climáticas en decisiones de inversión y operación, en particular en la evaluación de viabilidad, el diseño técnico, el cumplimiento ambiental y la relación con comunidades.

Si bien la integración de estos factores aún no se encuentra formalizada bajo un enfoque corporativo estructurado ni en un plan de transición climática (IFRS S2, párr. 14(a), 14(b), 14(c)), el Comité de Sostenibilidad se encuentra trabajando en su desarrollo, con el objetivo de fortalecer la gestión de riesgos climáticos y su incorporación sistemática en la toma de decisiones.

- **Estrategia y toma de decisiones**

Hemos implementado acciones de mitigación y adaptación al cambio climático a nivel subyacente, enfocadas en variables críticas como ubicación, costos de construcción, consumo de agua y energía, y valor de salida.

Estas acciones incluyen el uso de agua tratada, desalinización y captación pluvial, mejoras en eficiencia energética, así como medidas de conservación de biodiversidad y diseño sostenible (véase Tabla 3-2).

Si bien estas prácticas fortalecen la resiliencia operativa de las inversiones, aún no se encuentran integradas en un plan integral de transición climática a nivel corporativo (IFRS S2, párr. 14(a)(ii), 14(a)(iii), 14(a)(iv)).

TABLA 3-2 ESFUERZOS DE MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN

DIRECTOS	INDIRECTOS
Uso de tecnologías hídras	Lineamientos para inquilinos y operadores
Eficiencia energética	Relación con comunidades
Diseño sostenible	Integración de criterios ASG con coinversionistas

En este sentido, el Comité de Sostenibilidad se encuentra trabajando en la estructuración de una estrategia climática integral que permita su incorporación sistemática en la toma de decisiones.

- **Situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo**

A la fecha, no se ha concluido un análisis que permita cuantificar de manera desagregada los efectos financieros de los riesgos climáticos en la situación financiera, el rendimiento o los flujos de efectivo, ni se cuenta con un proceso formal alineado con IFRS S2 para la determinación de su materialidad.

No obstante, se reconoce que los factores climáticos inciden en variables relevantes del negocio, incluyendo costos de inversión y operación, tiempos de ejecución y el valor de los activos, en función de su exposición a riesgos físicos y de transición (IFRS S2, párrs. 14, 21) (véase Tabla 3-3).

TABLA 3-3 IMPACTOS FINANCIEROS RELACIONADOS CON EL CLIMA

RIESGO	TIPO DE IMPACTO FINANCIERO	RANGO ESTIMADO
Riesgos asociados a eventos climáticos	Ingresos + hard costs	Caída de ocupación 10%-30% temporal + costos por reacondicionamiento

El Comité de Sostenibilidad se encuentra trabajando en el fortalecimiento de este análisis, mediante la incorporación progresiva de metodologías más robustas, incluyendo la definición de objetivos climáticos, análisis de escenarios, evaluación de resiliencia y cuantificación de impactos en costos, retornos y valorización de activos, en línea con IFRS S2.

- **Resiliencia climática**

A la fecha, no se ha llevado a cabo un análisis formal de resiliencia climática ni un ejercicio de escenarios conforme a IFRS S2, que requiere el uso de análisis de escenarios para evaluar la resiliencia estratégica bajo un enfoque proporcional a las características de la entidad (IFRS S2, párr. 22 y B2-B4).

No obstante, Fortem cuenta con elementos estructurales que fortalecen su capacidad de adaptación, entre ellos la diversificación de activos, la flexibilidad en diseño y operación, la adaptación a contextos locales y el conocimiento especializado de mercados clave. Estos factores contribuyen a la continuidad operativa y a la mitigación de riesgos.

El Comité de Sostenibilidad se encuentra trabajando en la incorporación progresiva de un análisis formal de resiliencia climática, incluyendo el desarrollo de escenarios, con el objetivo de fortalecer la evaluación estratégica y la gestión de riesgos asociados al cambio climático.

GESTIÓN DEL RIESGO

RELACIONADO A LA SOSTENIBILIDAD

Integramos criterios ASG en la Política de Inversión Responsable y en la Política de Exclusión, las cuales orientan la toma de decisiones mediante su incorporación en los procesos de análisis, selección, monitoreo y gestión de inversiones (IFRS S1 (párr.44 (a))).

La gestión de riesgos y oportunidades de sostenibilidad se realiza a través del seguimiento de indicadores operativos, financieros y ASG a nivel de activo y portafolio (IFRS S1, párr. 44(a)(i)). Entre los principales indicadores se incluyen:

- Avance de obra respecto al plan
- Costos frente al presupuesto autorizado
- Consumo de agua y porcentaje de uso de agua tratada
- Consumo de energía y eficiencia energética
- Cumplimiento de permisos y autorizaciones regulatorias
- Incidentes ambientales y sociales reportados

Adicionalmente, incorporamos criterios de sostenibilidad en el diseño y ejecución de los proyectos, incluyendo el uso de agua tratada en construcción, la conservación de vegetación y el cumplimiento regulatorio como prácticas base. De manera complementaria, se evalúa la incorporación de infraestructura hídrica adicional en función de su viabilidad técnica y financiera.

Contamos con una metodología de priorización de riesgos y oportunidades que permite una evaluación sistemática y comparable entre proyectos. Esta considera el impacto potencial en la ejecución, la situación financiera y los retornos esperados, así como la probabilidad de ocurrencia con base en evidencia técnica y contexto territorial, y el horizonte temporal de materialización en función del ciclo de vida de los activos (IFRS S1, párr. 44(a)(iv)).

Este proceso se complementa con análisis de sensibilidad y escenarios financieros que incorporan variables como tasas de interés, costos de construcción y tiempos de ejecución. Los resultados se actualizan periódicamente y se presentan de forma trimestral a los órganos de gobierno para su evaluación (IFRS S1, párr. 44(a)(ii)).

- **Integración en el proceso global de gestión de riesgos**

Los procesos de identificación, evaluación, priorización y monitoreo de riesgos y oportunidades de sostenibilidad se encuentran integrados en nuestro sistema global de gestión de riesgos, lo que asegura una evaluación consistente y alineada con los objetivos estratégicos de la organización (IFRS S1, párr. 43(a)).

En la práctica, estos procesos se incorporan a lo largo de todo el ciclo de inversión: desde la originación y la debida diligencia, pasando por la evaluación y aprobación en comités, hasta el monitoreo continuo del portafolio. Sus resultados se reflejan en la actualización de modelos financieros y en la toma de decisiones estratégicas.

RELACIONADO CON EL CLIMA

En línea con los requerimientos de IFRS S2, Fortem se encuentra en proceso de fortalecer la gestión de riesgos y oportunidades climáticas hacia un enfoque corporativo estructurado, incluyendo su integración en el sistema global de gestión de riesgos.

Actualmente, la organización se encuentra en una etapa de desarrollo en la generación de métricas climáticas, la disponibilidad de información para su cuantificación consistente y la implementación de análisis de escenarios para evaluar su impacto en la estrategia y el desempeño.

En este contexto, el Comité de Sostenibilidad se encuentra trabajando en la formalización de metodologías de identificación, priorización y monitoreo, así como en la incorporación de herramientas analíticas –incluyendo análisis de escenarios– que permitan robustecer la evaluación de impactos operativos y financieros, en línea con IFRS S2.

MÉTRICAS Y OBJETIVOS

RELACIONADOS CON LA SOSTENIBILIDAD

Damos seguimiento a indicadores ASG como parte de la supervisión activa de nuestras inversiones (Véase tabla 3-4). Estas métricas se monitorean a nivel proyecto y se reportan de forma consolidada a los órganos de gobierno, en línea con los procesos de seguimiento del portafolio (IFRS S1 (párr.45, 46 (b))).

TABLA 3-4 LISTADO DE MÉTRICAS DE SOSTENIBILIDAD

MEDIO AMBIENTE GRI 302, 303, 304	SOCIAL GRI 202, 413-1, 413-2	GOBERNANZA GRI 102-11, 102-18, 102-30, 419
<p>Gestión de recursos</p> <ul style="list-style-type: none">• Consumo total de agua por proyecto (m³)• % de uso de agua tratada sobre consumo total• Consumo total de energía por proyecto (kWh)• Intensidad energética (kWh/m² construido u operado) <p>Impacto ambiental</p> <ul style="list-style-type: none">• % de superficie con conservación de vegetación vs. área intervenida• % de cumplimiento de medidas de mitigación ambiental• Volumen de residuos generados y % de valorización/reciclaje <p>Riesgos climáticos (exposición)</p> <ul style="list-style-type: none">• % de proyectos en zonas con estrés hídrico alto• % de proyectos expuestos a eventos climáticos extremos	<p>Relación con comunidades</p> <ul style="list-style-type: none">• Número de incidentes sociales o conflictos comunitarios (#)• Número de programas comunitarios implementados (#)• Número de beneficiarios de programas comunitarios (#) <p>Capital humano y desarrollo local</p> <ul style="list-style-type: none">• Número de empleos generados por proyecto (#)• % de empleo local sobre total de mano de obra• % de proveedores locales contratados <p>Salud y seguridad</p> <ul style="list-style-type: none">• Tasa de incidentes en obra (por cada 100 trabajadores)• Número de incidentes graves (#)	<p>Cumplimiento y regulación</p> <ul style="list-style-type: none">• % de proyectos con permisos completos previo a inicio de obra• Tiempo promedio de obtención de permisos (meses)• Número de desviaciones regulatorias (#) <p>Gestión de riesgos y decisiones</p> <ul style="list-style-type: none">• Número de sesiones de comités (#)• % de proyectos revisados por comités• Número de riesgos escalados a comités (#) <p>Disciplina financiera vinculada a riesgos</p> <ul style="list-style-type: none">• Variación de costos de construcción vs. presupuesto (%)• Variación en TIR estimada por cambios en costos o tiempos (bps)

Las métricas ASG incluidas en la Tabla 3-4 han sido desarrolladas internamente por Fortem con el objetivo de apoyar la supervisión activa del portafolio y reflejar aquellos aspectos de sostenibilidad considerados relevantes a partir del análisis de inversión y del desempeño operativo de los proyectos. Estas métricas se definen y monitorean a nivel proyecto, en función de los riesgos, oportunidades y características específicas de cada inversión, y se reportan de manera consolidada a los órganos de gobierno (IFRS S1 (párrs. 50 (a))).

En conjugación a estas métricas establecidas hemos operado históricamente bajo lineamientos de sostenibilidad desde nuestros procesos de inversión y desarrollo. En el marco de adopción transicional a IFRS S1 nuestra organización formaliza ciertos criterios como compromisos operativos, manteniendo flexibilidad adaptativa según las condiciones y características de cada proyecto. En particular, establecemos los siguientes compromisos (IFRS S1 (párr.51(b)):

- Utilizar más del 90% de agua tratada en la fase de construcción, cuando sea técnica y financieramente viable.

- Limitar la remoción de vegetación a menos del 15%, promoviendo la conservación del entorno natural.
- Asegurar el 100% de los permisos requeridos antes del inicio de obra.

Estos criterios se incorporan desde etapas tempranas en el diseño y en los modelos financieros, lo que permite su implementación sin generar desviaciones materiales en los retornos esperados.

Los elementos adicionales requeridos por IFRS S1 (párr. 51 (a), (c), (d), (e), (f), (g) para la revelación de objetivos – incluyendo la definición formal de métricas base, periodos de referencia, hitos intermedios, resultados y análisis de tendencias– se encuentran actualmente en proceso de desarrollo como parte de la evolución del marco de gestión y reporte de sostenibilidad de la organización.

RELACIONADOS CON EL CLIMA

Como parte del fortalecimiento de nuestro marco de gestión climática, avanzamos en la formalización de métricas, objetivos y procesos de reporte, en línea con IFRS S2.

Actualmente, no contamos con medición de emisiones de gases de efecto invernadero (alcances 1, 2 y 3), ni con una metodología definida, límites organizacionales o fuentes de datos estandarizadas. Tampoco disponemos de una cuantificación consolidada de la exposición del portafolio a riesgos físicos o de transición, ni de una clasificación específica de inversiones o financiamiento alineado a criterios climáticos (IFRS S2, párr. 29(a)-(b)).

Asimismo, no hemos incorporado herramientas como precio interno al carbono, métricas climáticas en esquemas de compensación, ni métricas sectoriales específicas. No contamos aún con objetivos climáticos formales ni con una estrategia de compensación, aunque hemos definido 2025 como línea base operativa para indicadores clave de agua y energía, y prevemos avanzar en la formalización de objetivos a partir de 2026 (IFRS S2, párrs. 32, 36).

A nivel subyacente, identificamos exposiciones relevantes como escasez hídrica, eventos climáticos extremos, consumo energético y riesgos regulatorios. El detalle a nivel portafolio se encuentra en desarrollo (IFRS S2, párr. 29(a)(i)-(iii)).

Este estado refleja un proceso de madurez en evolución, enfocado en el desarrollo de capacidades para medir, gestionar y reportar riesgos y oportunidades climáticas, en línea con IFRS S2.

SOCIAL

NUESTRA FUERZA LABORAL

GRI 2-7, 2-8, 401-1, 401-2, 401-3

En Fortem Capital reconocemos que nuestro equipo es el principal motor para la creación de valor sostenible y la correcta ejecución de nuestra estrategia ASG. Al cierre del periodo reportado, la organización cuenta con 62 colaboradores a tiempo completo, de los cuales 16 son mujeres y 44 hombres. Estamos integrados por tres áreas clave: General Partner, Desarrollo y Servicios Compartidos, que en conjunto contribuyen a la creación de valor de la Plataforma.

Durante el 2025, incorporamos nuevas contrataciones, incluyendo tres mujeres y seis hombres, como parte del fortalecimiento de capacidades internas y a la consolidación operativa.

Todos los colaboradores cuentan con prestaciones de ley, incluyendo acceso a permisos parentales. Durante el periodo reportado no se registraron solicitudes de estos permisos. De manera adicional, otorgamos seguro de gastos médicos mayores y aguinaldo superior al estipulado por la ley.

Es importante mencionar que el personal que participa en la construcción y operación de los desarrollos es contratado directamente por los desarrolladores u operadores, por lo que no forma parte de la plantilla de Fortem Capital, ni se incluye en los indicadores laborales reportados conforme a GRI.

NÚMERO DE EMPLEADOS

GRI 2-7, 2-8, 401-1

Total de colaboradores: 62

16 mujeres,
44 hombres

Empleados a tiempo completo: 62

Tasa de contratación: 5%

3 mujeres
6 hombres

Distribución por división interna:

General Partner: 11 personas

1 mujer
10 hombres

Servicios Compartidos: 28 personas

9 mujeres
19 hombres

Desarrollo: 22 personas

6 mujeres
16 hombres

DIVERSIDAD, EQUIDAD E INCLUSIÓN

GRI 405-1

Contamos con lineamientos de no discriminación establecidos en el Código de Ética y Conducta, así como una declaración formal que promueve igualdad de trato, respeto y cumplimiento en toda la organización.

En términos de representación, el 10% de los cargos directivos está ocupado por mujeres, cifra que responde al tamaño actual de la organización y a la estructura operativa vigente. Reconocemos la importancia de fortalecer la diversidad en posiciones de liderazgo y avanzar de manera progresiva en una mayor participación equitativa conforme evoluciona la organización.

SALUD, SEGURIDAD Y BIENESTAR

GRI 403-1, 403-2, 403-4, 403-5, 403-6

Operamos bajo los lineamientos establecidos por la normativa de Protección Civil, que define los procedimientos de actuación ante sismos, incendios y otras emergencias. Este marco incluye la capacitación periódica y la conformación de brigadas internas certificadas, asegurando una respuesta oportuna en caso de contingencia.

Los colaboradores cuentan con canales de atención, incluyendo brigadistas designados, el área administrativa y la línea de denuncia, que opera bajo estrictos criterios de confidencialidad y protección contra represalias conforme a nuestro Código de Ética y Conducta.

En materia de bienestar, otorgamos seguro de gastos médicos mayores y acceso a una plataforma integral que incluye servicios de salud mental, asesoría nutricional y programas de actividad física, con seguimiento periódico de uso y satisfacción.

Durante el periodo reportado, no se registraron accidentes, lesiones ni enfermedades laborales en nuestra plantilla.

En los proyectos que impulsamos, el personal de construcción y operación es contratado por desarrolladores u operadores. No obstante, establecemos como requisito el cumplimiento de la legislación laboral y de Protección Civil, así como la implementación de protocolos de seguridad, seguros obligatorios y sistemas de prevención de riesgos.

Durante el periodo, no se recibieron reportes de incidentes en estos equipos. Mantenemos un enfoque preventivo mediante la revisión de cumplimiento documental y la promoción de estándares de seguridad en los proyectos.

RELACIÓN CON GRUPOS DE INTERÉS

GRI 2-29

Mantenemos una relación estructurada con nuestros grupos de interés –incluyendo inversionistas, clientes, colaboradores, proveedores y comunidades– basada en transparencia y responsabilidad compartida. Su identificación y priorización se realiza mediante análisis de entorno y matrices de riesgo, lo que permite orientar la interacción y gestionar expectativas de manera proactiva.

En los proyectos, la relación con comunidades se gestiona a través de representantes locales y el área de Relaciones Institucionales, que canalizan inquietudes y coordinan la atención con actores relevantes. Complementariamente, implementamos acciones de apoyo comunitario alineadas con necesidades locales, como equipamiento para cuerpos de emergencia, mobiliario escolar y apoyo a familias.

En la cadena de valor, seleccionamos contratistas mediante procesos competitivos que evalúan calidad, tiempo y costo, y exigen alineación con nuestras políticas, incluyendo no discriminación y prohibición de trabajo infantil.

La interacción con grupos de interés se articula mediante reportes periódicos, memorias ASG y reuniones de seguimiento, lo que permite dar trazabilidad a compromisos y fortalecer el desempeño operativo y social.

GOBERNANZA

GRI 2-9

Operamos bajo un marco de gobernanza que integra criterios ASG en la toma de decisiones y distingue entre la gobernanza corporativa del General Partner (Fortem Capital) de la gobernanza fiduciaria de los Certificados de Capital para el Desarrollo (CKDs). Esta estructura asegura independencia en la toma de decisiones y claridad de las responsabilidades fiduciarias.

Este marco se sustenta en políticas corporativas: Política de Inversión Responsable, Política de Exclusión y Código de Ética y Conducta y en órganos que supervisan su cumplimiento a nivel corporativo y de los vehículos administrados.

GOBIERNO CORPORATIVO

GRI 2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-15

El Consejo de Administración de Fortem Capital Holding es el máximo órgano de gobierno de la plataforma de inversión. Entre sus principales responsabilidades se encuentran la definición de la estrategia corporativa, la supervisión del desempeño financiero y operativo, el seguimiento al sistema de control interno y cumplimiento, así como la supervisión de riesgos.

Además, supervisa la integración de criterios ASG en la estrategia institucional y en los procesos de inversión mediante reportes periódicos de los comités corporativos.

El Consejo es apoyado por comités corporativos que fortalecen la supervisión especializada en temas clave:

- Comité de Cumplimiento y Auditoría, responsable de supervisar la integridad de la información financiera, la eficacia del sistema de control interno, el cumplimiento regulatorio y la gestión de riesgos relevantes, incluyendo la prevención de lavado de dinero y el seguimiento a auditorías externas. Este comité también supervisa la aplicación del Código de Ética y Conducta, la gestión de conflictos de interés, la prevención de soborno y corrupción, la operación de la línea de denuncia.
- Comité de Prácticas Societarias, encargado de supervisar la alineación de incentivos de los ejecutivos clave, revisar prácticas de gobierno corporativo y evaluar la incorporación de criterios ASG en los esquemas de desempeño organizacional.
- Comité de Sostenibilidad, responsable de supervisar la implementación de la Política de Inversión Responsable, dar seguimiento a indicadores de sostenibilidad y evalúa el avance de las iniciativas ASG a nivel corporativo y de portafolio.

Estos comités, al igual que el Consejo, sesionan de forma trimestral, además la Dirección General otorga a los Consejeros todas las facilidades para realizar sesiones de trabajo con el equipo para lo cual facilita un mejor entendimiento del negocio y toma de decisiones alineadas.

La designación de consejeros se realiza conforme a criterios de experiencia en inversión, reputación profesional, así como la evaluación de competencias relevantes para supervisar los impactos ambientales y sociales. En línea con la Política de Conflictos de Interés, los consejeros deben revelar de inmediato cualquier situación real o potencial de conflicto de interés y abstenerse de participar en las deliberaciones y votaciones correspondientes. Todos los consejeros de forma anual deben presentar una declaración que formaliza este compromiso.

TABLA 5-1 CONFORMACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS Y COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN			
CONSEJERO	RELACIÓN	CARGO	MIEMBRO DESDE
Miguel Sánchez Navarro	Relacionado	Presidente del Consejo de Administración	2018
Luis Tellez Kuenzler	Independiente	Miembro	2013
Pablo Aspe Poniatowski	Independiente	Presidente del Comité de Cumplimiento y Auditoría	2022
Luis Peña Kegel	Independiente	Presidente del Comité de Prácticas Societarias	2022

Eduardo Pizarro	Independiente	Secretario del Consejo de Administración	2022
-----------------	---------------	--	------

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS			
INTEGRANTE	RELACIÓN	CARGO	MIEMBRO DESDE
Luis Peña Kegel	Independiente	Presidente del Comité de Prácticas Societarias	2022
Eduardo Pizarro	Independiente	Secretario del Consejo de Administración	2022
Ignacio García de Quevedo	Relacionado	Managing Director Fortem Capital	2022

COMITÉ DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA			
INTEGRANTE	RELACIÓN	CARGO	MIEMBRO DESDE
Pablo Aspe Poniatowski	Independiente	Presidente del Comité de Cumplimiento y Auditoría	2022
Ignacio García de Quevedo	Relacionado	Managing Director Fortem Capital	2022
Bernardo Fernández Cueto	Relacionado	Director Ejecutivo Fortem Desarrollo	2022
José Juan Gómez Brito	Relacionado	Contralor	2022
Miguel Ángel Velazquez Peña Barreda	Relacionado	Director Jurídico	2022

COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD			
INTEGRANTE	RELACIÓN	CARGO	MIEMBRO DESDE
Miguel Sánchez Navarro	Relacionado	Presidente del Consejo de Administración	2025
Felipe Fernández Sánchez Navarro	Independiente	Miembro Independiente	2025
Armando Ríos Piter	Independiente	Miembro Independiente	2025
Nayelli Corro Campos	Relacionado	Relación con inversionistas & Sostenibilidad	2025

GOBERNANZA FIDUCIARIA DE CKDS

GRI 2-9, 2-10, 2-12, 2-13, 2-14, 2-15, 2-16, 2-27, 3-3

Los CKDs cuentan con estructuras de gobernanza independientes, definidas por los contratos de fideicomiso, los documentos de emisión y el marco regulatorio aplicable. La toma de decisiones está alineada a los umbrales de autorización correspondientes

Bajo esta estructura, el máximo órgano de gobierno del vehículo es la Asamblea de Tenedores, responsable de aprobar decisiones mayores al 20% de patrimonio y modificaciones a los documentos del instrumento. Mientras que el Comité Técnico supervisa al administrador y autoriza operaciones <20% pero >5%.

De manera complementaria, el Comité de Inversión es responsable de monitorear la evolución del portafolio de inversión, y formular recomendaciones al Comité Técnico. Este órgano autoriza aquellas operaciones <5% del valor del patrimonio.

COMITÉ DE INVERSIÓN - FORTMCK18		
PROPIETARIO	RELACIÓN	SUPLENTE
Eduardo Valdés Acra	Relacionado	Hiram Fernando Cisneros Basabe
José Luis Vega Palafox	Independiente	Alberto Alfonso Munguía Gasque
Miguel Sánchez Navarro Madero	Relacionado	Mauricio Benavides Berrondo

COMITÉ DE INVERSIÓN - FORTMCK22		
PROPIETARIO	RELACIÓN	SUPLENTE
Miguel Sánchez Navarro Madero	Relacionado	Hiram Fernando Cisneros Basabe
José Luis Vega Palafox	Independiente	Alberto Alfonso Munguía Gasque
Domingo Soto Martínez	Independiente	Oscar Rivera Barraza

La composición de los Comités Técnicos incluye miembros que representan a los inversionistas institucionales, por lo que no se presenta el detalle individual de sus integrantes.

No obstante, su estructura mantiene un alto grado de independencia: en FORTMCK18, el 77% de los miembros son independientes, mientras que en FORTMCK22 esta proporción es de 75%. Esta composición contribuye a fortalecer la supervisión y la toma de decisiones en ambos vehículos.

GOBERNANZA ASG

GRI 2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-15

La gobernanza ASG de Fortem Capital se basa en la integración de factores ambientales, sociales y de gobernanza en la estrategia, la toma de decisiones y la gestión de riesgos a nivel del Administrador (GP), y se aplica de manera transversal a todos los vehículos de inversión administrados.

Este enfoque se sustenta en políticas corporativas, incluyendo la Política de Inversión Responsable, la Política de Exclusión y el Código de Ética y Conducta, así como en mecanismos formales de supervisión a nivel del Consejo de Administración y sus comités.

La integración de criterios ASG se lleva a cabo a lo largo del ciclo de inversión, mediante la identificación, evaluación y gestión de riesgos y oportunidades ambientales, sociales, regulatorios y reputacionales en los procesos de inversión, desarrollo y operación de los activos.

- **Implementación operativa del marco ASG**

La implementación técnica del marco ASG recae en el equipo de Relación con Inversionistas y Sostenibilidad, responsable de coordinar la integración de criterios ASG en los procesos de inversión, consolidar información a nivel de portafolio, acompañar a los desarrolladores en la implementación de planes de acción y asegurar la calidad y trazabilidad de la información divulgada.

El área de Análisis centraliza la información cuantitativa y, en conjunto con el equipo ASG, prepara reportes periódicos dirigidos a la Dirección General, los comités corporativos y el Consejo de Administración, incluyendo información sobre riesgos, desempeño y oportunidades de sostenibilidad. Este flujo permite una supervisión continua y una adecuada incorporación de factores ASG en la toma de decisiones.

- **Evolución del marco ASG**

Desde 2024, somos signatarios de los Principios de Inversión Responsable (PRI), lo que refuerza nuestro compromiso con la mejora continua de la gobernanza ASG y la alineación con estándares internacionales.

GOBERNANZA DE LA GESTIÓN DE RIESGOS Y OPORTUNIDADES DE SOSTENIBILIDAD Y CLIMÁTICOS

La supervisión de los riesgos y oportunidades de sostenibilidad y clima se realiza a través del Comité de Sostenibilidad, en coordinación con los comités de Prácticas Societarias y Cumplimiento y Auditoría, bajo la supervisión del Consejo de Administración (IFRS S1, párr. 27; IFRS S2, párr. 6).

El Comité de Sostenibilidad funge como órgano de apoyo al Consejo en la supervisión integral de riesgos ASG y climáticos. Entre sus responsabilidades se encuentra la revisión de métricas, el seguimiento a la integración de estos criterios en la estrategia y la validación de la información divulgada (véase Tabla 5-2).

TABLA 5-2 RESPONSABILIDADES DEL COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD

IFRS S1	IFRS S2
Dar seguimiento a métricas ambientales clave, como consumo de agua y energía	Identificar, evaluar, gestionar y mitigar los riesgos físicos y de transición
Validar la información divulgada en materia de sostenibilidad	Validar la información divulgada en materia climática
Revisar los avances en la integración de criterios de sostenibilidad dentro de la estrategia del negocio	Revisar los avances en la integración de criterios climáticos dentro de la estrategia del negocio
Supervisar el cumplimiento ambiental de las inversiones	Dar seguimiento a las implicaciones financieras y reputacionales asociados a los riesgos climáticos
	Supervisar el desarrollo y formalización de objetivos y métricas climáticos a nivel corporativo

A nivel operativo, los Vicepresidentes son responsables de integrar los riesgos y oportunidades de sostenibilidad y climáticos en la gestión de los activos bajo su cargo, mientras que las áreas funcionales aseguran su implementación y seguimiento en la operación.

El Comité se integra por miembros con experiencia relevante en sostenibilidad, clima y temas sociales, lo que fortalece la supervisión estratégica de los riesgos ASG. Asimismo, incorpora de manera periódica herramientas de análisis, revisión de tendencias y evaluación de casos relevantes, contribuyendo al fortalecimiento continuo de sus capacidades técnicas.

La organización cuenta con capacidades especializadas para la supervisión de riesgos de sostenibilidad y climáticos. La función ASG es liderada por un perfil con experiencia en sostenibilidad y gobernanza, apoyado por un equipo multidisciplinario con conocimientos técnicos en materia ambiental, social y gestión de riesgos.

TRANSPARENCIA Y RENDICIÓN DE CUENTAS

GRI 2-27

La supervisión de la estrategia ASG se refuerza mediante la operación del Comité de Sostenibilidad, que sesiona trimestralmente y es presidido por el Presidente del Consejo de Administración. Este comité revisa avances, objetivos y aprobaciones en sostenibilidad, y articula la estrategia ASG con el plan anual de la organización.

A nivel operativo, la ejecución del marco ASG es coordinada por el equipo de Relación con Inversionistas y Sostenibilidad, responsable de integrar los criterios ASG en los procesos internos, consolidar información, dar seguimiento a planes de acción y preparar reportes para la Alta Dirección, los Comités y el Consejo. Esta función opera de manera transversal con el área de Análisis, que centraliza los datos operativos y financieros y soporta los flujos de información para la toma de decisiones. Para fortalecer la trazabilidad y consistencia de los datos, utilizamos Enkontrol (ERP) como sistema centralizado de gestión.

Adicionalmente, emitimos reportes periódicos a inversionistas con información sobre desempeño, contexto operativo y metodologías aplicadas, reforzando así la transparencia y el gobierno corporativo del proceso de inversión.

POLÍTICA DE ÉTICA Y ANTICORRUPCIÓN

GRI 2-24, 2-26, 2-27, 205

El Código de Ética y Conducta establece lineamientos sobre conducta profesional, anticorrupción, confidencialidad de la información, relación con autoridades y gestión de conflictos de interés. Los casos con potencial conflicto requieren autorización previa y por escrito del Comité de Cumplimiento y Auditoría.

El Código prohíbe expresamente el soborno y la extorsión y está alineado a lo dispuesto por el marco normativo nacional aplicable, incluyendo la Ley General del Sistema Nacional de Anticorrupción y la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como a estándares internacionales, tales como las directrices de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) en materia de integridad empresarial, los lineamientos de la Cámara de Comercio Internacional y las buenas prácticas contempladas en la norma ISO 37001 para sistemas de gestión antisoborno. Como resultado no contamos con quejas, investigaciones, denuncias o sanciones oficiales relacionadas con temas de corrupción.

MECANISMOS DE DENUNCIA

GRI 2-26

Disponemos de mecanismos de denuncia para nuestros colaboradores y terceros, incluyendo un correo electrónico dedicado (lineadenuncia@fortemcapital.com) una línea telefónica y la posibilidad de presentar reportes directamente ante los miembros del Comité de Cumplimiento y Auditoría. Estos canales permiten reportar posibles violaciones a políticas internas, riesgos de integridad, conflictos de interés u otros comportamientos contrarios a la legislación aplicable.

Todas las comunicaciones se gestionan bajo estrictos criterios de confidencialidad, protección de la identidad del denunciante y en cumplimiento con la política de no represalias.

El Comité de Cumplimiento y Auditoría es responsable de recibir, evaluar y dar seguimiento a las denuncias y consultas, conducir las investigaciones pertinentes y determinar las medidas disciplinarias o correctivas cuando corresponde. Cuando existe la posibilidad de un delito, el Comité escala el caso a las autoridades competentes conforme a los lineamientos internos.

Durante el periodo reportado, no se recibieron denuncias a través de los mecanismos establecidos. Nuestro Código de Ética y Conducta establece que todas las comunicaciones deben atenderse de manera ágil, profesional y priorizando la integridad de las personas, en línea con las mejores prácticas de gobierno corporativo.

CRITERIOS DE GOBERNANZA PARA LOS PROYECTOS Y SUBCONTRATISTAS

GRI 414

En la cadena de valor, seleccionamos contratistas mediante concursos con criterios de calidad, tiempo y costo, e impulsa la alineación a lineamientos internos, incluyendo la no discriminación y prohibición de trabajo infantil. La Política de Exclusión además previene la exposición a actividades incompatibles, incluidos incumplimientos ambientales y operativos, desde la originación de oportunidades.

DECLARACIÓN DE USO

Este Informe de Sostenibilidad ha sido elaborado para ofrecer una visión consolidada del desempeño ASG de la organización durante el periodo de 1 de enero al 31 de diciembre de 2025. El documento sintetiza las prácticas, iniciativas y procesos internos vinculados con la gestión ASG.

La preparación de este informe se apoyó en elementos de referencia de los estándares de GRI y UNPRI.

Este informe no declara cumplimiento íntegro con dichos marcos; su propósito es orientar la transparencia y comparabilidad de la información hacia inversionistas y grupos de interés, en línea con el alcance metodológico definido para este primer ejercicio

Este informe se emite con fines informativos y de transparencia. No debe interpretarse como documento auditado ni sustituye estados financieros, divulgaciones regulatorias u otras comunicaciones legalmente vinculantes. Fortem Capital se reserva el derecho de actualizar o complementar la información contenida, conforme avance la integración ASG y la madurez de sus sistemas de reporte.

LISTADO DE CONTENIDOS GRI

CÓDIGO	CONTENIDO	SECCIÓN	PÁGINA
2-1	Detalles organizacionales	Quiénes somos	4
2-2	Entidades incluidas en la presentación del informe de sostenibilidad	Quiénes somos	4
2-7	Plantilla laboral	Nuestra fuerza laboral	16
2-8	Personas trabajadoras externas a la plantilla laboral	Número de empleados	16
2-9	Estructura de gobernanza y su composición	Gobernanza ASG	19- 20,
		Gobernanza	18,
		Gobierno corporativo	18,
		Gobernanza Fiduciaria de los vehículos Públicos (CKDs)	19
2-10	Nombramientos al órgano de gobierno	Gobernanza ASG	19-20,
		Gobernanza Fiduciaria de los vehículos Públicos (CKDs)	19
2-11	Presidente del órgano de gobierno	Gobernanza ASG	19- 20
2-12	Delegación de responsabilidades para temas de sostenibilidad	Gobernanza ASG	19- 20,
		Integración ASG en el proceso de inversión	5- 6,
		Desempeño ambiental de los proyectos	7-8,
		Gobernanza Fiduciaria de los vehículos Públicos (CKDs)	9
2-13	Delegación de responsabilidades	Integración ASG en el proceso de inversión	5- 6
2-14	Procesos de consulta	Gobernanza Fiduciaria de los vehículos Públicos (CKDs)	9
2-15	Conflictos de interés	Gobernanza ASG	19- 20,

		Gobernanza Fiduciaria de los vehículos Públicos (CKDs)	9
2-16	Comunicación de inquietudes críticas	Gobernanza Fiduciaria de los vehículos Públicos (CKDs)	9
2-17	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	Integración ASG en el proceso de inversión	5- 6
2-22	Compromiso con el desarrollo sostenible	Mensaje de la Dirección	1,
		Integración ASG en el proceso de inversión	5- 6,
		Políticas y procesos relacionados con el Medio Ambiente	7
2-23	Política de compromiso responsable	Integración ASG en el proceso de inversión	5- 6,
		Políticas y procesos relacionados con el Medio Ambiente	7,
			7
2-24	Procesos de debida diligencia	Desempeño ambiental de los proyectos	
		Integración ASG en el proceso de inversión	5- 6,
		Políticas y procesos relacionados con el Medio Ambiente	
			7,
		Desempeño ambiental de los proyectos	7,
		Transparencia y rendición de cuentas	21
2-25	Procesos para remediar los impactos negativos	Políticas y procesos relacionados con el Medio Ambiente	7,
2-26	Mecanismos de queja	Integración ASG en el proceso de inversión	5- 6,
		Políticas y procesos relacionados con el Medio Ambiente	
			7,
		Transparencia y rendición de cuentas	21,
		Mecanismos de denuncia	22
2-27	Cumplimiento de la legislación y normativa	Políticas y procesos relacionados con el Medio Ambiente	7,
		Gobernanza Fiduciaria de los vehículos Públicos (CKDs)	9,
		Transparencia y rendición de cuentas	21,
2-29	Ética, cumplimiento y reportes de preocupación	Relación con grupos de interés	17
3-1	Proceso para la determinación de temas materiales	Matriz de materialidad	5
3-2	Lista de temas materiales	Matriz de materialidad	5
3-3	Gestión de cada tema material	Matriz de materialidad	5,
			9

		Gobernanza Fiduciaria de los vehículos Públicos (CKDs)	
102	Divulgaciones generales	Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el Clima	8
103	Enfoque de Gestión	Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el Clima	8
201	Desempeño económico	Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el Clima	8
203	Impactos económicos indirectos	Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el Clima	8
205	Anticorrupción	Integración ASG en el proceso de Inversión	5,
		Transparencia y rendición de cuentas	21
206	Conducta anticompetitiva	Desempeño ambiental de los proyectos	5
302	Energía	Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el Clima	7, 8
303	Aguas y efluentes	Desempeño ambiental de los proyectos	7,
		Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el Clima	8
304	Biodiversidad	Desempeño ambiental de los proyectos	7,
		Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el Clima	8
305	Emisiones	Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el Clima	8
306	Residuos	Desempeño ambiental de los proyectos	7
307	Cumplimiento ambiental	Desempeño ambiental de los proyectos	7
401-1	Nuevas contrataciones y rotación de empleados	Número de empleados	16
401-2	Beneficios para empleados de tiempo completo	Nuestra fuerza laboral	16
401-3	Licencia parental	Fuerza laboral	16
403-1	Sistema de gestión de salud y seguridad	Salud, seguridad y bienestar	16-17
403-2	Identificación y evaluación de peligros	Salud, seguridad y bienestar	16-17
403-4	Participación y comunicación de los trabajadores	Salud, seguridad y bienestar	16-17
403-5	Capacitación en salud y seguridad	Salud, seguridad y bienestar	16-17
403-6	Promoción de la salud de los trabajadores	Salud, seguridad y bienestar	16-17
405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados	Diversidad, equidad e inclusión	16
413	Comunidades locales	Integración ASG en el proceso de inversión	5

		Desempeño ambiental de los proyectos	
		Riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el Clima	7
414	Evaluación social de proveedores		8
		Criterios de gobernanza para los proyectos y subcontratistas	22

LISTA DE CONTENIDOS IFRS S1 Y S2

NORMA	PÁRRAFO	CONTENIDO	SECCIÓN	PÁGINA
IFRS S1	27	Riesgos y oportunidades de sostenibilidad	Gestión de riesgos ASG y climáticos	21
IFRS S1	29(a), 30(a)	Identificación de riesgos y oportunidades	Estrategia	8
IFRS S1	30(b)	Horizonte temporal	Estrategia	8
IFRS S1	32(b)	Modelo de negocio	Estrategia	9
IFRS S1	33	Integración en la toma de decisiones	Estrategia	9
IFRS S1	34	Impactos financieros de riesgos de sostenibilidad	Estrategia	10
IFRS S1	43(a)	Integración en el sistema de gestión de riesgos	Gestión del riesgo	13
IFRS S1	44(a)(i)-(iv)	Identificación, evaluación y priorización de riesgos	Gestión del riesgo	13
IFRS S1	45, 46(b)	Métricas de sostenibilidad	Métricas y objetivos	13
IFRS S1	50(a)	Métricas clave y desempeño	Métricas y objetivos	13
IFRS S1	51(b)	Compromisos operativos en sostenibilidad	Métricas y objetivos	13
IFRS S1	51(a),(c)-(g)	Objetivos de sostenibilidad	Métricas y objetivos	14
IFRS S2	6	Gobernanza de riesgos climáticos	Gestión de riesgos ASG y climáticos	14
IFRS S2	9(a), 10(b)	Identificación de riesgos físicos y de transición	Estrategia	15
IFRS S2	10(c), 10(d)	Horizonte temporal climático	Estrategia	14
IFRS S2	13(a), 13(b)	Riesgos climáticos por etapa del ciclo de vida	Estrategia	11
IFRS S2	14(a)-(c)	Estrategia climática	Estrategia	21
IFRS S2	22 y B2-B4	Resiliencia climática	Estrategia	11
IFRS S2	29(a)-(b)	Métricas y objetivos climáticos	Métricas y objetivos	11
IFRS S2	32, 36	Avance en objetivos climáticos	Métricas y objetivos	11