

VERSIÓN 1.0
FEBRERO 2023



**POLÍTICA DE INVERSIÓN RESPONSABLE
POLÍTICA DE PRÁCTICAS DE CRITERIOS AMBIENTALES,
SOCIALES Y DE GOBIERNO CORPORATIVO**

GRUPO IGS S.A.P.I DE C.V.

INSTRUCTIVO DE POLÍTICAS

ÁREA: Dirección de Sustentabilidad y Finanzas

POLÍTICA DE INVERSIÓN RESPONSABLE

POLÍTICA DE PRÁCTICAS DE CRITERIOS AMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBIERNO CORPORATIVO

I. LA INVERSIÓN RESPONSABLE EN IGS

Grupo IGS (IGS) es un administrador de fondos y desarrollador mexicano que tiene como propósito agregar valor en el sector inmobiliario.

- IGS Industrial: compra, desarrolla y administra naves industriales y centros de distribución rentadas a empresas manufactureras y de logística en los principales mercados de México.
- IGS Vivienda: compra tierra con uso de suelo y factibilidades, se asocia con desarrolladores en toda la República para implementar proyectos de vivienda.
- Otros: Desarrolla, administra y fondea diversos proyectos relacionados con el sector inmobiliario.

En Grupo IGS, creemos que la integración de criterios de sostenibilidad a lo largo del ciclo de vida de las inversiones (compra, desarrollo o remodelación, renta y venta) nos permite mitigar riesgos y tener mayor ventaja competitiva en un mercado cada vez más consciente de las problemáticas socioambientales y de gobernanza. De esta manera, queremos contribuir a las metas de sustentabilidad de nuestros inquilinos y minimizar el impacto ambiental causado por nuestros proyectos.

II. PROPÓSITO / OBJETIVO

La presente política tiene como objetivo delimitar el marco de referencia para incorporar los aspectos de cuidados del medio ambiente, sociales y de gobernanza en el proceso de inversión en activos de la organización, desde la adquisición de la propiedad hasta la venta de los activos desarrollados.

III. ALCANCE

Esta política aplica a todos los nuevos proyectos inmobiliarios de IGS y tiene que ser aplicada por los colaboradores involucrados en los procesos descritos en ella, así como por nuestros socios en los proyectos donde actúan en representación de la empresa.

En el caso de proyectos actualmente en desarrollo, se buscará realizar modificaciones razonables para mejorar su desempeño Ambiental, Social y de Gobernanza (ESG, por sus siglas en inglés). Para proyectos

ya en operación, se considerarán mejoras ESG en renovaciones y, a través de colaboraciones con los inquilinos.

IV. MARCO DE REFERENCIA

La presente Política está elaborada con base en los seis Principios para la Inversión Responsable establecidos por UNPRI (del inglés United Nations Principles for Responsible Investment), una red internacional de inversores respaldada por las Naciones Unidas que trabaja para incorporar elementos de sostenibilidad en las prácticas de inversión.

Principios para la Inversión Responsable

1. Incorporar criterios ESG en el análisis de inversión y en los procesos de toma de decisiones.
2. Ser propietarios activos e incorporar asuntos ESG en las prácticas y políticas de propiedad.
3. Buscar la divulgación adecuada sobre cuestiones ESG por parte de las entidades en las que se invierte.
4. Promover la aceptación e implementación de los Principios dentro de la industria de inversión.
5. Trabajar en conjunto para mejorar la eficacia en la implementación de los Principios.
6. Informar sobre las actividades y el progreso con respecto a la aplicación de los Principios.

Otro marco de referencia considerado en la política, en particular para la lista de exclusiones, es la Corporación Financiera Internacional (del inglés International Finance Corporation IFC), miembro del Grupo Banco Mundial e institución principal del sector financiero que promueve el desarrollo económico y crecimiento del sector privado en los países en desarrollo.

Adicional a los marcos antes mencionados, se toma en cuenta el cumplimiento de la legislación nacional y/o internacional vigente.

V. PROCESO DE INVERSIÓN RESPONSABLE

PLATAFORMA INDUSTRIAL

El proceso de inversión de Grupo IGS en proyectos industriales está compuesto por tres etapas principales: Compra, Desarrollo/Remodelación y Administración de activos; con sub-etapas que varían dependiendo del tipo de proyecto. A continuación, se detallan las actividades de integración de aspectos ESG.

Con los dueños de terreno / nave:

Grupo IGS prioriza que, en las posibles adquisiciones, los vendedores de terrenos/naves no estén directamente involucrados con ninguna de las actividades de la Lista de Exclusiones de la presente política. Se incluye esta información en el ICPACK presentado al Comité de inversión.

En caso de aprobar el proyecto, se procede a realizar un Due Diligence legal, técnico y normativo que incluye ciertas variables ESG (factibilidad de servicios, verificación de antecedentes, estudio ambiental tipo PHASEI y/o PHASEII y/o PHASEIII en su caso) para identificar riesgos que pudieran afectar la operación y por ende la rentabilidad del proyecto. Se informa cualquier desviación al Comité de inversión.

Con el cliente:

Grupo IGS prioriza que el inquilino existente no esté relacionado con ninguna de las actividades de la Lista de Exclusiones de la presente política para supervisar que no represente un riesgo ESG crítico para la organización. Se incluye esta información en el ICPACK presentado al Comité de inversión.

Para todo nuevo inquilino, se prioriza que no esté relacionado con ninguna de las actividades de la Lista de Exclusiones de la presente política y se incluye esta información como parte de su expediente.

En los nuevos contratos de arrendamiento, se harán los mejores esfuerzos para incluir cláusulas en las que el cliente se compromete a proporcionar información sobre el desempeño ESG de su operación dentro del inmueble.

Sobre la nave:

En el caso de naves por construir, en el diseño del proyecto, Grupo IGS identifica los aspectos que minimizarán los impactos ambientales del proyecto durante la construcción y el uso de la nave. Se buscará

que los proyectos tengan una certificación tal como LEED o EDGE que acredite su desempeño. Se incluye esta información en el ICPACK presentado al Comité de Inversión.

- Si este proyecto ya tiene inquilino, Grupo IGS elige las variables ESG entre una lista de opciones de edificación sustentable, en conjunto con el cliente y respetando su nivel de compromiso ESG.

En el caso de naves existentes, Grupo IGS solicita información sobre la construcción de la nave e identifica modificaciones razonables que se podrían integrar en la remodelación para reducir los impactos ambientales de la nave durante su uso. Se incluye esta información en el ICPACK presentado al Comité de Inversión.

- Una vez confirmada la transacción, se eligen las modificaciones para reducir el impacto ambiental de la nave durante su uso, en conjunto con el cliente (si ya tiene inquilino) y respetando su nivel de compromiso ESG.

Con los contratistas:

En el contrato de obra, se incluyen cláusulas en las que el contratista se compromete a incluir variables ESG en el proyecto y a proporcionar información durante su construcción

PLATAFORMA DE VIVIENDA

Con los dueños de terreno:

Vivienda prioriza que, en las posibles adquisiciones, los vendedores de terrenos no estén directamente involucrados con ninguna de las actividades de la Lista de Exclusiones de la presente política. Se incluye esta información en el ICPACK presentado al Comité de inversión.

En caso de aprobar el proyecto, se procede a realizar un Due Diligence legal, técnico y normativo que incluye ciertas variables ESG (factibilidad de servicios, verificación de antecedentes, estudio ambiental tipo PHASEI y/o PHASEII y/o PHASEIII en su caso) para identificar riesgos que pudieran afectar la operación y por ende la rentabilidad del proyecto. Se informa cualquier desviación al Comité de inversión.

Con el desarrollador:

También se evalúa el desempeño ESG del desarrollador seleccionado, preguntando sobre sus compromisos en materia de sostenibilidad. Este cuestionario está basado en marcos internacionales ESG (GRESB / SASB), las mejores prácticas del sector y la legislación aplicable.

VI. LISTA DE EXCLUSIONES

Grupo IGS se compromete a no invertir en proyectos que supongan una violación de sus valores, particularmente los que estén relacionados con las siguientes actividades excluidas por la Corporación Financiera Internacional (IFC)¹:

- Producción o comercio de cualquier producto o actividad considerada ilegal según las leyes o reglamentos nacionales y/o acuerdos internacionales.
- Producción o tráfico de armas y municiones.
- Producción o actividades que impliquen trabajo forzoso / trabajo infantil.
- Producción o actividades que inciden en las tierras de propiedad, o reclamadas bajo adjudicación, por los Pueblos Indígenas, sin el pleno consentimiento documentado de los mismos.

VII. MONITOREO Y REPORTEO

Grupo IGS reporta la información recabada a sus diferentes públicos, respetando las siguientes periodicidades y formatos:

- Anualmente, Grupo IGS reporta a su público externo sobre el desempeño ESG del fondo y de su portafolio en su informe ESG, utilizando estándares internacionales como SASB, GRI y TCFD
- Además, anualmente responde al cuestionario anual de signatarios de los UNPRI.
- Trimestralmente, o siempre que sea necesario, presenta los resultados ESG del portafolio al Comité de inversión.
- Al terminar alguna obra, Grupo IGS presenta un informe de desempeño ESG del proyecto al Comité de inversión.
- Semestral y Anualmente, o siempre que sea necesario, muestra los resultados ESG del portafolio al Consejo.

VIII. REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN

La Política de Inversión Responsable será revisada y actualizada (en caso de ser necesario) de forma anual por la Dirección de ESG y aprobada por el Comité de Inversiones.

¹Según la IFC, una institución del Banco Mundial, las exclusiones no aplican a los patrocinadores de proyectos cuya actividad en cuestión es secundaria a sus operaciones, es decir, no es su actividad principal.

Todos los colaboradores de Grupo IGS deberán ratificar su compromiso con la política (siempre que se actualice), y recibirán una capacitación anual sobre la evolución del documento y dos veces al año sobre las tendencias de inversión responsable, con el fin de poder aplicar criterios ESG en sus labores cotidianas.

VERSIÓN	FECHA DE ELABORACIÓN	APROBACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN	PRÓXIMA REVISIÓN
1.0	Febrero de 2023			

El contenido de esta Política puede ser modificado o completado por la Dirección General conforme a las exigencias, siendo notificadas en tiempo al personal.