



Política de Inversión Responsable

ZFB Capital Partners

V 1.0

POLÍTICA DE INVERSIÓN RESPONSABLE



TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	2
2. DEFINICIONES.....	2
3. OBJETO Y ALCANCE	5
3.1. Alcance	6
3.2. Objetivos de inversión	6
4. GOBIERNO.....	7
4.1. Comité de Inversión	7
4.2. Comité de Asuntos ASG	7
4.3. Equipo de Gestión - Asuntos ASG	8
5. ENFOQUE DE INCORPORACIÓN ASUNTOS ASG	8
6. EXCLUSIONES	10
7. LINEAMIENTOS SOBRE EL CONFLICTO DE INTERESES.....	11
8. COMUNICACIÓN Y REPORTE	11
8.1. Divulgación y promoción de la política	11
8.2. Informe de asuntos ASG de las inversiones.....	11
9. REVISIÓN DE LA POLÍTICA.....	12

POLÍTICA DE INVERSIÓN RESPONSABLE



1. INTRODUCCIÓN

ZFB Capital Partners S.A.S, es una firma de gestión profesional de activos inmobiliarios. Gestiona el Fondo de Capital Privado ZFB Capital Partners, un vehículo con orientación al desarrollo de activos industriales y logísticos en Colombia.

ZFB Capital Partners es una de las compañías que conforman el Grupo ZFB, el cual ha estado presente en el desarrollo de las Zonas Francas y el sector industrial en el país desde 1993, a través de varias líneas de negocio.

Creada en el año 2020, ZFB Capital Partners en su calidad de gestor profesional ha desarrollado un proceso riguroso y responsable para la consolidación de su oferta, en ese sentido en el año 2021, adhiere como signatario de PRI (Principios de Inversión Responsable) una iniciativa de inversores en asociación con la iniciativa financiera del PNUMA y el Pacto Global de la Organización de Naciones Unidas (ONU) que busca fomentar un sistema financiero global económicamente eficiente y sostenible, que genere mayor valor en el largo plazo, premisa que ZFB Capital Partners comparte y desea gestionar con sus grupos de interés.

Consciente que la generación de valor para sus inversionistas requiere una oferta confiable y sostenible, ha creado la presente política de inversión responsable que complementa la política de inversión de los Fondos Gestionados y con la cual se busca orientar las decisiones de inversión y brindar un marco de referencia para la gestión de los activos por parte del gestor profesional y sus aliados de negocio.

La política de Inversión responsable de ZFB Capital Partners se alinea con las políticas que el Grupo ZFB en su estrategia de sostenibilidad.

2. DEFINICIONES

Se toman de referencia algunos conceptos y definiciones orientadores de la política de inversión responsable de ZFB Capital Partners y se plantean su visión sobre dicho propósito:

- **Inversión responsable**

El PRI define la inversión responsable como una estrategia y práctica para incorporar factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG) en las decisiones de inversión y el ejercicio activo de la propiedad.

Sin embargo, se debe señalar que inversión responsable no es el mismo concepto que inversión ética, inversión socialmente responsable o inversión de impacto. Aunque estos enfoques buscan combinar los rendimientos financieros con consideraciones morales o éticas, la inversión responsable puede y debe ser adoptada incluso por los inversores cuyo

POLÍTICA DE INVERSIÓN RESPONSABLE



único objetivo son las utilidades financieras, ya que ésta se basa en la premisa de que ignorar los factores ASG es ignorar riesgos y oportunidades que tienen un efecto significativo en los rendimientos que se les entregan a los clientes y beneficiarios. *Información: www.unpri.org*

- **Asuntos ASG**

Hace referencia a los asuntos relacionados con criterios e impactos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG en sus siglas en inglés) y es el marco de referencia para las acciones que se adelantan a nivel mundial desde diversas iniciativas: PRI y Conducta Empresarial de la OCDE.

- **PRI - Principios de Inversión responsable**

PRI trabaja con su red internacional de firmantes para poner en práctica los seis Principios de Inversión Responsable. Sus objetivos son comprender las implicaciones de inversión de asuntos ambientales, sociales y de gobierno (ASG) y dar apoyo a los firmantes para la integración de dichos asuntos en sus decisiones de inversión y de titularidad.

Los seis Principios de Inversión Responsable son un conjunto voluntario y ambicioso de principios de inversión que ofrecen un menú de acciones posibles para incorporar asuntos ASG a la práctica de inversión. Los Principios han sido desarrollados por inversores y para inversores. Al implantarlos, los firmantes contribuyen a desarrollar un sistema financiero global más sostenible. *Información: www.unpri.org*

- **Pacto Global**

El Pacto Mundial de las Naciones Unidas es una iniciativa que convoca a empresas y organizaciones de todo el mundo para que ajusten sus operaciones y estrategias con diez principios universalmente aceptados en las áreas de derechos humanos, relaciones laborales, medio ambiente y anticorrupción, y para tomar acciones en apoyo de Los objetivos y asuntos de Naciones Unidas que se integran en los Objetivos de Desarrollo Sostenible. UN Global Compact es una plataforma de liderazgo para el desarrollo, implantación y divulgación de prácticas corporativas responsables. Desde su lanzamiento en 2000, es la mayor iniciativa de sostenibilidad corporativa del mundo, con más de 8.800 compañías y 4000 firmantes no profesionales, con sede en más de 160 países y más de 80 Redes Locales. *Información: www.unglobalcompact.org*

- **Grupo ZFB**

Grupo empresarial Colombiano orientado a identificar las oportunidades de negocios que se originan con el proceso de internacionalización de las economías, y a proponer soluciones que incrementen la competitividad de sus clientes mediante el suministro de inmuebles, infraestructuras y dotaciones adecuadas así como la operación de ágiles mecanismos de comercio exterior, bajo lineamientos de transparencia, seguridad, innovación y sostenibilidad con el mayor beneficio para los grupos de interés y el menor impacto ambiental. *Información: www.grupozfb.com*

- **Fondo ZFB Capital Partners**

POLÍTICA DE INVERSIÓN RESPONSABLE



Fondo de capital privado de inversión inmobiliaria *Información:* www.zfbcapital.com

- **Comité de Asuntos ASG**

Comité conformado por las Directivas del Grupo ZFB y miembros independientes con el ánimo de integrar en todas las actividades del Grupo ZFB, la gestión de riesgos en asuntos ASG y la implementación de buenas prácticas que fortalezcan su gestión y su relacionamiento con los diferentes grupos de interés. Este comité ejercerá la gobernanza de esta política.

- **Debida Diligencia**

De acuerdo con los lineamientos de la OCDE, es la manera en que las empresas deben gestionar de forma proactiva, los riesgos reales y potenciales asociados a asuntos ASG que puedan tener las inversiones que permita involucrar a los interesados y tomar decisiones responsables de inversión. Incluye cuatro componentes básicos: (a) Identificar y evaluar los efectos adversos reales o potenciales; (b) Integrar los resultados de las evaluaciones de impacto en los procesos pertinentes de la empresa, y adoptar las medidas adecuadas conforme a su participación en el impacto; (c) Hacer un seguimiento de la eficacia de las medidas y procesos adoptados para contrarrestar los efectos adversos a fin de saber si están dando resultado; (d) Comunicar de qué manera se encaran los efectos adversos y demostrar a las partes interesadas – en particular a las afectadas – que existen políticas y procesos adecuados.

- **Sostenibilidad**

Naciones Unidas definió hace varios años la sostenibilidad como lo que permite “satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la habilidad de las futuras generaciones de satisfacer sus necesidades propias”. Requiere un enfoque integral que tome en consideración las preocupaciones sociales y ambientales junto con el desarrollo económico. *Información:* www.un.org

- **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)**

También conocidos por sus siglas ODS, son una iniciativa impulsada por Naciones Unidas, adoptada por todos los Estados Miembros en 2015, como un llamado universal para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar que todas las personas gocen de paz y prosperidad para 2030. Son 17 objetivos y 169 metas propuestas incluyendo nuevas esferas (con respecto a los Objetivos del Milenio), como el cambio climático, la desigualdad económica, la innovación, el consumo sostenible, la paz y la justicia, entre otras prioridades. (ONU) *Información:* www.un.org

- **Inversionista(s)**

Son aquellas personas naturales, jurídicas, nacionales y/o extranjeras, sucursales de sociedades extranjeras, patrimonios autónomos, fondos de pensiones y cesantías, fondos de inversión colectiva, Cuentas Ómnibus y organismos multilaterales entre otras, que se vinculan a los Fondos gestionados. El Gestor Profesional podrá ser Inversionista en el Fondo, también lo podrán ser sus Vinculadas en cualquiera de los Compartimentos, en los términos definidos en el Reglamento y/o la Adenda correspondiente.

POLÍTICA DE INVERSIÓN RESPONSABLE



- **Gestión de Riesgos**

Proceso de identificación, análisis y respuesta a factores de riesgo que impactan de manera negativa las inversiones, los proyectos y los grupos de interés con los cuales se desarrollen las actividades y ponga en riesgo los objetivos del Fondo ZFB Capital Partners y el capital de los inversionistas.

3. OBJETO Y ALCANCE

A través de la política de inversión responsable, ZFB Capital Partners establece los lineamientos que tendrá en cuenta en sus negociaciones y actuaciones en aspectos ASG, con el ánimo de contar con inversiones rentables, sostenibles y confiables para sus inversionistas. Para ello establece los siguientes compromisos de inversión responsable:

1. Incorporar asuntos ASG en los análisis de inversión y en los procesos de toma de decisiones.
2. Como gestor fondo de capital privado ZFB Capital Partners incorporar asuntos ASG en las prácticas y políticas de tenencia y administración de los activos.
3. Procurar una divulgación adecuada de los asuntos ASG por parte de las entidades o activos en los que el fondo invierte.
4. Promover la aceptación e implementación de los principios de inversión responsable en el sector de las inversiones en el que actúa.
5. Actuar de manera colaborativa para incrementar la efectividad en la aplicación de los principios de inversión responsable.
6. Desarrollar de manera efectiva la gestión de riesgos y la debida diligencia en sus actuaciones.
7. Presentará informes sobre sus actividades y progreso con respecto a la aplicación de los Principios y de sus actividades a sus grupos de interés.

El fondo de capital privado ZFB Capital Partners se compromete a avanzar en la gestión de los siguientes temas ASG:

<u>Asuntos ambientales:</u>	<u>Asuntos sociales:</u>	<u>Asuntos de gobernanza:</u>
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Gestión Integral de Recurso Hídrico ✓ Eficiencia Energética ✓ Cambio Climático ✓ Construcción Sostenible 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Condiciones Laborales, Trabajo Decente y DEI ✓ Derechos Humanos ✓ Salud y Seguridad ✓ Relacionamiento con Comunidad Local ✓ Gestión de la Cadena de Valor 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Buen Gobierno Corporativo ✓ Gestión de Riesgos ESG ✓ Lineamientos Éticos ✓ Control y Auditoría de las Inversiones. ✓ Cumplimientos Regulación Local ✓ Transparencia.

POLÍTICA DE INVERSIÓN RESPONSABLE



3.1. Alcance

La política se aplicará a todas las actividades, procesos y procedimientos que ZFB Capital Partners deba cumplir de acuerdo con las políticas de inversión y los reglamentos de los fondos que gestione. En ese sentido, procurará que sean atendidas por los siguientes grupos de interés:

- ✓ Colaboradores y órganos de dirección de la organización.
- ✓ Contratistas y proveedores.
- ✓ Compañías a través de las cuales se desarrollen, construyan y operen los activos de los fondos.
- ✓ Inversionistas.
- ✓ Miembros de Junta Directiva y Comité de Inversiones.
- ✓ Aliados y demás organizaciones con las que se relacione ZFB Capital Partners.

3.2. Objetivos de inversión

El fondo ZFB Capital Partners tiene una orientación al desarrollo de proyectos inmobiliarios en Colombia o enfocados en los segmentos industrial, logístico y de servicios, tanto dentro como fuera del régimen franco y en diversas ubicaciones geográficas del país.

- ZFB Capital Partners buscará que con la inversión en el sector inmobiliario, parques industriales y de servicios en el país, se promueva el desarrollo de ecosistemas empresariales sostenibles, generadores de nuevos empleos, uso eficiente de los recursos y buenas prácticas de gobernanza que contribuyan al logro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).
- A través de las inversiones inmobiliarias realizadas por ZFB Capital Partners, se propenderá por contribuir al desarrollo de la industria y la innovación, a partir del suministro de infraestructura apropiada para el desarrollo de las actividades de los clientes.
- Se buscará que los proveedores y contratistas encargados de los desarrollos incluyan consideraciones de ASG dentro de sus propuestas e incorporen una adecuada valoración de los riesgos en el desarrollo de los proyectos de acuerdo a los lineamientos establecidos por ZFB Capital Partners.

POLÍTICA DE INVERSIÓN RESPONSABLE



- Capital Partners realizará una valoración de riesgo en asuntos ASG de sus diferentes inversiones, con el ánimo de articular mejores prácticas de desarrollo de los activos y evitar la vulneración de los derechos humanos y cualquier impacto ambiental negativo que ponga en riesgo las inversiones, según se determine en el proceso de Debida Diligencia ASG para activos inmobiliarios.

4. GOBIERNO

4.1. Comité de Inversión

Cada uno de los Compartimentos gestionados por ZFB Capital Partners, contará con un Comité de Inversiones designado por el Gestor Profesional, el cual será el responsable del análisis de inversión y desinversión, así como de fijar las políticas para la adquisición, manejo y liquidación de Proyectos. En el mismo sentido, le corresponde la validación de conceptos de debida diligencia en temas ASG, que se adelanten en los procesos de inversión y su conveniencia frente al cumplimiento de la política de inversión responsable.

El Comité de Inversiones estará integrado según se determine en el respectivo reglamento de inversión y sus adendas.

4.2. Comité de Asuntos ASG

El Grupo ZFB creó el Comité de Asuntos ASG conformado por seis (6) miembros: el Presidente del Grupo ZFB, los Gerentes Generales de las sociedades Zona Franca de Bogotá S.A., Desarrolladora de Zonas Francas S.A., Construcciones en Zonas Francas S.A., el CIO de ZFB Capital Partners S.A.S y un miembro del Comité de Inversiones del Fondo de Capital Privado ZFB Capital Partners; quienes bajo reglamento de gobierno corresponderá velar por la promoción, integridad y cabal cumplimiento de las disposiciones de esta política de inversión responsable y la definición de las directrices que en asuntos ASG el Grupo ZFB asuma en adelante.

Funciones del Comité

Al Comité le corresponderá:

- Definir los lineamientos, políticas, prácticas y directrices que promuevan en el Grupo ZFB y sus grupos de interés la promoción de la presente política y la integración de asuntos ASG a su gestión.
- Establecer los mecanismos de seguimiento y los indicadores de cumplimiento de la presente política.

POLÍTICA DE INVERSIÓN RESPONSABLE



- Hacer seguimiento a la adopción de los seis principios de inversión responsable del PRI y definir su plazo de implementación, así como el cumplimiento del plan de mejora a partir de la evaluación recibida por la entidad.
- Atender las consultas que se le presenten acerca del alcance de la Política de Inversión responsable de ZFB Capital Partners.
- Conocer y tomar decisiones en relación con hechos y circunstancias que constituyan un riesgo en materia ASG para las inversiones y proyectos del Grupo ZFB.
- Y demás funciones que se establecen en el reglamento.

Reuniones: El Comité se reunirá cada seis (6) meses, para dar alcance a las funciones que le corresponden. Y de manera extraordinaria cuando se cite para revisión y concepto de asuntos ASG de asuntos urgentes.

4.3. Equipo de Gestión - Asuntos ASG

Conformado por diez (10) miembros, el CIO de ZFB Capital Partners, el Director de Inversiones de Capital Partners, la Directora de la Fundación ZFB, las Gerentes Jurídico y Financiera del Grupo ZFB, las Subgerente de Desarrollo Organizacional y del Área de Mercadeo, los representantes delegados de Construcciones y del área Comercial del Grupo ZFB y el Director de Innovación. Responsables de adelantar con sus áreas las acciones de gestión de riesgo y debida diligencia y demás lineamientos de inversión responsable del Fondo y de la conducta empresarial responsable del Grupo ZFB.

Funciones del Equipo

Al Equipo le corresponderá:

- ✓ Definir conjuntamente los procesos y procedimientos de debida diligencia y gestión de riesgos de los activos, de acuerdo con la política de inversión responsable.
- ✓ Coordinar las acciones necesarias para desarrollar los procesos de debida diligencia requeridos.
- ✓ Presentar los reportes al Comité de Inversiones para su revisión y concepto.
- ✓ Gestionar los avances del Grupo ZFB en asuntos ASG para mejorar sus desempeños, con base en los lineamientos y aprobaciones del Comité de Asuntos ASG.

5. ENFOQUE DE INCORPORACIÓN ASUNTOS ASG

ZFB Capital Partners ha establecido los siguientes procesos en cada una de las etapas de inversión, con el ánimo de integrar adecuadamente los asuntos ASG.

1. Análisis y evaluación de la inversión

Durante el proceso de análisis de oportunidades se establece:

POLÍTICA DE INVERSIÓN RESPONSABLE



- ✓ Verificar que las potenciales inversiones inmobiliarias no se encuentren inmersas en las exclusiones definidas en esta política ni en el reglamento de los Fondos Gestionados.
- ✓ Implementar la gestión de riesgos de las potenciales inversiones incluyendo las valoraciones de los asuntos ASG priorizados.
- ✓ Desarrollar las acciones de debida diligencia de los proyectos y posibles aliados.
- ✓ Generar un reporte de cada una de las oportunidades generando una valoración frente a los impactos identificados en los asuntos ASG.

2. Mecanismos e instancias de aprobación de la inversión

Una vez realizado el análisis y evaluación de la inversión, se define:

- ✓ Presentar los reportes de debida diligencia ASG de las oportunidades de inversión al Comité de Asuntos ASG del Grupo ZFB para que pueda ser evaluada.
- ✓ El comité de asuntos ASG genera un concepto de las oportunidades y presentarlo ante el Comité de Inversión del Fondo.
- ✓ El Comité de inversión con base en las valoraciones y conceptos decide la conveniencia de las inversiones, cuáles son viables y cumplen con las exigencias de inversión responsable y dará lineamientos para el tratamiento y gestión apropiada de los riesgos de las inversiones en asuntos ASG.

3. Inversión y seguimiento

- ✓ ZFB Capital Partners define los lineamientos de asuntos ASG que la oportunidad debe contemplar, complementar y/o mejorar con el ánimo de mitigar los riesgos e impactos identificados y evaluar la inclusión de contingencias y conclusiones del informe dentro de los acuerdos de inversión.
- ✓ Se realizará un proceso de seguimiento anual a las inversiones, con el ánimo de revisar los avances y los impactos en asuntos ASG de la inversión.
- ✓ Se definirán los indicadores de seguimiento para cada una de las oportunidades.

4. Relación con arrendatarios

- ✓ Definir el anexo a los contratos de arrendamiento y/o el otrosí del mismo, con disposiciones que motiven a los arrendatarios a desarrollar su actividad de manera sostenible e implementar acciones de mejora para disminuir los impactos en los asuntos ASG. (mínimos de cumplimiento y acuerdos de gestión entre las partes para lograr dicho propósito).

5. Venta

- ✓ Analizar los avances logrados durante la tenencia del activo en la gestión de asuntos ASG para capitalizar el activo e incrementar su valor en el mercado al momento de su venta.

6. EXCLUSIONES

El Fondo no podrá invertir en ninguno de los siguientes sectores y actividades con alto impacto ambiental y social negativo y/o que vaya en contra de la política de anticorrupción del Grupo ZFB, así como actividades identificadas como peligrosas o de alto riesgo de vulneración de derechos:

I. La producción o comercialización de cualquier producto o actividad considerada ilegal de acuerdo con la normatividad vigente aplicable, o que esté prohibido o castigado por tratados o acuerdos internacionales tales como:

- a) Químicos peligrosos, pesticidas, residuos (a menos que cumpla con el Convenio de Basilea y sus modificaciones) y otras sustancias químicas sujetas a procedimientos internacionales para su eliminación;
- b) Sustancias que dañen la capa de ozono;
- c) Actividades o productos que atenten contra la vida de especies en peligro de extinción o especies de la vida silvestre protegidas;
- d) Proyectos que involucren trabajo forzoso o trabajo infantil.
- e) Proyectos que involucren casos de vulneración de los derechos humanos

II. Producción y/o comercialización, directamente o a través de otra entidad, de armas, entre estas minas anti-personales, bombas de racimo (clúster bombs), o armas químicas o biológicas o de producción de armas completas o de la mayor parte de las mismas o producción de piezas clave de las mismas (así como la actualización y mantenimiento de armas nucleares), o munición de uranio empobrecido, o armas para la destrucción masiva.

III. Producción, uso o comercialización de fibra de asbesto sin matriz.

IV. Inversiones en entidades dedicadas a la pesca con explosivos y a la pesca de arrastre en el entorno marino con redes de más de 2,5 KM de longitud.

V. Actividades relacionadas con la destrucción de áreas de Alto Valor de Conservación.

VI. Cualquier negocio relacionado con medios de comunicación anti-democráticos o racistas.

VII. No se podrán realizar operaciones internacionales con personas jurídicas cuyo domicilio sea un país sancionado por la OFAC, ONU o BOE, ni tampoco se procesarán estas transacciones con personas naturales o jurídicas que hayan sido incluidos en dichas listas.

VII. Inversiones en sociedades cuya composición accionaria contenga acciones al portador.

IX. Cualquier actividad que en los años siguientes se evidencie como una actividad contraria a los principios corporativos y de sostenibilidad y a los principios de inversión responsable establecidos en esta política.

7. LINEAMIENTOS SOBRE EL CONFLICTO DE INTERESES

Para abordar los conflictos de intereses relacionados a los procesos de inversión responsable se seguirán los mismos procedimientos descritos en Reglamento del Fondo y en el Manual de Conflicto de Intereses. Este Manual incorpora políticas y procedimientos en relación con la administración de los conflictos de intereses que puedan presentarse en el desarrollo de las actividades de gestión profesional del Fondo y se implementó con el fin de brindar mayor transparencia a los inversionistas y seguir los lineamientos éticos establecidos por el Grupo ZFB en sus políticas y en la relación con las partes involucrada.

8. COMUNICACIÓN Y REPORTE

8.1. Divulgación y promoción de la política

La divulgación de la política tanto a los funcionarios como a todos los grupos de interés del Grupo ZFB y ZFB Capital Partners se realizará a través de los medios disponibles en la compañía y los canales de relacionamiento con los grupos de interés. Para tal propósito se diseñará un plan de comunicaciones. Con el fin de medir su implementación se diseñarán los respectivos indicadores.

8.2. Informe de asuntos ASG de las inversiones

- **Informe de gestión a inversionistas:**

En el Informe de gestión semestral se incluirá un Reporte de Inversión Responsable en el cual se informe, como mínimo, lo siguiente:

- a) Avances en la implementación de la Política;
- b) Hechos a destacar ocurridos en el periodo inmediatamente anterior;
- c) Evolución de los Proyectos en los cuales haya invertido y su reporte en asuntos ASG.
- d) Resultados de los mecanismos de medición y seguimiento que sean implementados;
- e) Información sobre el cumplimiento de las Políticas ASG por parte de los aliados del Fondo.
- f) Resultados de la evaluación PRI sobre avances en la gestión de los principios de inversión responsable.

POLÍTICA DE INVERSIÓN RESPONSABLE



9. REVISIÓN DE LA POLÍTICA

Esta política tendrá una revisión y actualización periódica de acuerdo con los avances del fondo ZFB Capital Partners.

Esta política se aprueba en el acta #9 de la Junta Directiva de Capital Partners a los 23 días del mes de noviembre de 2021 para su promoción, divulgación y gestión.