

2023

Política de inversión responsable



Camilo Valenzuela

10-5-2023

Contenido

INTRODUCCIÓN.....	2
DEFINICIONES	3
ALCANCE Y OBJETIVO	3
Estrategias de inversión responsable	4
Lineamientos para el desarrollo de inversiones	5
Responsabilidades sobre los lineamientos	7
Reportes de la política de inversión responsable.....	7
Revisión de la política de inversión responsable.....	8

INTRODUCCIÓN

En el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias, (en adelante “Visum” o el “Fondo”), es esencial contar con una política de inversión responsable que garantice el compromiso con la sostenibilidad, respecto de las inversiones que se realicen en los activos actuales y futuros. Es así como existe el compromiso de la organización con los aspectos ASG, acepción incorporada en las definiciones que se encuentran más adelante, las cuales reflejan la dirección organizacional para el cumplimiento de su política de sostenibilidad hacia un mejor futuro para Visum y sus inversionistas.

En conjunto con la dirección que se está proyectando en la organización, la presente política de inversión responsable fue establecida bajo la consulta de parámetros de materialidad hacia las partes interesadas internas y externas, donde como un parámetro principal con alto impacto y una gran importancia se encuentra la sostenibilidad financiera y transparencia hacia las inversiones de la organización, dando garantía de que las partes interesadas estuvieron de acuerdo con la proyección en ASG actual. Justamente, seguido de este proceso se incluyeron los objetivos de desarrollo sostenible -ODS- que abarcan las actividades financieras dentro del objetivo de Visum.

Como complemento a las actividades objeto del Fondo,[OF1] la presente política aplica al manejo de las inversiones actuales reflejadas en todos los activos [OF2]inmobiliarios, que aunque pueden variar, a la fecha equivalen a 286.000 m² de activos bajo la gestión del portafolio, segregados en 76% sobre GLA activos industriales, 15% oficinas, 8% comercial y 4% de nicho[OF3][OF4] y cualquier inversión que se plantee en el futuro e involucre una afectación directa a los diversos aspectos ASG acorde a la política de sostenibilidad de la organización.

Dada la diversidad de activos dentro del portafolio, Visum es consciente de los múltiples riesgos que pueden presentarse asociados a la política de inversión, entre ellos se contemplan las inversiones que no se pueden realizar, acorde a los enmarcados en la lista de establecidos en la política de sostenibilidad donde se pueden encontrar algunas como:[OF5][CV6]

- Sustancias químicas consideradas ilegales por las leyes de Colombia.
- Pornografía
- Armas y municiones
- Materiales radioactivos.
- Tala comercial.
- Cualquier tipo de violación a los Derechos Humanos.

Sumado a lo anterior, se deben contemplar los riesgos que pueden presentarse por efectos ambientales, como los directamente relacionados con el cambio climático; aquellos riesgos sociales como el trabajo forzoso o la inequidad de género dentro de la organización y los riesgos que están estrechamente ligados al gobierno corporativo, como aspectos de corrupción y falta de ética en el personal interno y externo que desarrolla las inversiones previamente descritas.

La presente política fue revisada por todas las partes que interactúan dentro del proceso de selección de inversiones como son: comité de inversiones[OF7][CV8], chief information

officer -CIO-, especialista de IR, Gerente de gestión de activos y el chief executive officer CEO. Específicamente, las responsabilidades de cada una de las partes interesadas se reflejan en la formulación, revisión, implementación y actualización del presente documento y cualquier anexo que corresponda.

La periodicidad de revisión y actualización de la presente política se refleja al final del documento.

DEFINICIONES

Dentro de las definiciones incluidas en la presente política se pueden observar las siguientes:

ASG: *Ambiente, social y gobierno corporativo.* Estrategias aplicadas al área de sostenibilidad que evalúan diversos parámetros en los tres aspectos más representativos.

GEI: *Gases de efecto invernadero.* Gases integrantes de la atmósfera, de origen natural y antropogénico que absorben y emiten radiación en determinadas longitudes de ondas del espectro de radiación infrarroja emitido por la superficie de la Tierra.

IFC: *Corporación Financiera Internacional,* es una organización del Grupo del Banco Mundial que se dedica a promover el desarrollo económico sostenible en los países en desarrollo.

ODS: *Objetivos de desarrollo sostenible.* Objetivos elaborados por la organización de naciones unidas para lograr un futuro mejor y más sostenible para todos.

ONU: Organización de las Naciones Unidas, su objetivo es mantener la paz, seguridad internacional, fomentar el desarrollo sostenible, proteger los derechos humanos y proporcionar ayuda humanitaria en todo el mundo.

PRI: *Principles for Responsible Investments* o principios de inversión responsable, son un conjunto de principios voluntarios diseñados para guiar a las empresas e inversores en la incorporación de criterios ambientales, sociales y de gobernanza en sus decisiones de inversión.

ALCANCE Y OBJETIVO

La presente política abarca todo el proceso de inversión de la organización, generando las herramientas adecuadas en la incorporación de los aspectos sostenibles hacia la gestión del portafolio y cualquier adquisición hacia el futuro de la organización.

La implementación de la presente política en las inversiones a realizar por el Fondo cumple con las metas en parámetros ASG que están establecidas por la Junta Directiva y los tomadores de decisiones desde la perspectiva financiera hacia la mitigación de riesgos donde se pueda impactar la inversión y mitigar cualquier tipo de impresión negativa que pueda observarse en el rendimiento a largo plazo del portafolio.

Estrategias de inversión responsable

Principios de inversión responsable

La política de inversión responsable se basa en los seis principios establecidos por el ONU[OF9]-PRI donde enmarcan los siguientes parámetros:

- Incorporación de las cuestiones ASG en las inversiones
- Incorporación de ASG en las políticas y prácticas de inversión.
- Divulgación y transparencia en la información ASG de la organización.
- Implementación de los principios en las inversiones.
- Trabajar de manera colaborativa para la aplicación de los principios.
- Generación de informes para el reporte de las actividades ASG en relación con las inversiones.

Para garantizar el cumplimiento de estos principios se desarrollan las siguientes actividades:

Identificación de parámetros materiales

En el involucramiento de las partes interesadas internas y externas en el proceso de evaluación ASG se realiza una evaluación de parámetros materiales donde se enmarcan aquellos aspectos que en el proceso de inversión afectan temas ambientales, sociales y gobierno corporativo (incluyendo financieros). Estos parámetros contemplan los riesgos que puede afrontar el sector y en especial la organización para prever una inversión responsable. Entre los principales parámetros identificados se encuentran:

- Ecoeficiencia agua, residuos y energía.
- Gestión del cambio climático (GEI).
- Derechos humanos, inclusión y equidad.
- Gestión comunitaria y social.
- Decisiones éticas y responsables.
- Gestión de inversionistas.[OF10][CV11]
- Sostenibilidad financiera.
- Transparencia.

Estos se presentan en un formato de encuesta donde cada parte interesada les da una calificación en importancia e impacto sobre las actividades que desarrolla la organización. Al final, el resultado obtenido da garantía de comprender el punto de vista sobre que puede afectar y en que se va a direccionar la organización hacia su futuro en las medidas ASG. Este análisis debe realizarse con una periodicidad mínima de un año.

Relación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible-ODS-

Dentro de las estrategias ASG por parte de la organización, se encuentra el cumplimiento de las metas establecidas para los Objetivos de Desarrollo Sostenible -ODS- las cuales reflejan compromisos ambientales, sociales y gobierno corporativo que se entrelazan

directamente con la política de inversión responsable. Dentro de los objetivos planteados para el cumplimiento por parte de la organización se encuentran los siguientes:

 <p>Metas: 7.2</p>	 <p>Metas: 8.8</p>	 <p>Metas: 11.6</p>
 <p>Metas: 12.2;12.5;12.6</p>	 <p>Metas: 13.1;13.3</p>	 <p>Metas: 16.5;16.6;16.b</p>
 <p>Metas: 17.3;17.14</p>		

Las actividades desarrolladas para el cumplimiento de las metas seleccionadas para los anteriores ODS deben estar alineadas con los parámetros de la presente política y cualquier documento anexo. A su vez, estas metas se revisarán mínimo una vez al año para evaluar su implementación y de ser necesario realizar la modificación y/o ampliación de las metas que se proponga el Fondo.

Lineamientos para el desarrollo de inversiones

Lista de exclusiones

Dentro de las estrategias en inversión responsable, se establecen las exclusiones donde la organización no puede comercializar o recibir inversiones de empresas que pueden tener o generar perjuicios a nivel de ASG. Estas exclusiones se encuentran descritas en la política de sostenibilidad de la organización.

Screening

A través del análisis de las inversiones actuales y futuras realizadas por la organización, es importante la implementación de normas y estándares internacionales basados en criterios ASG. Precisamente, los principios enmarcados en el PRI y las normas de desempeño ASG establecidas por el IFC sirven de evaluación y seguimiento al cumplimiento de los criterios en sostenibilidad que serán aplicados al portafolio actual. No obstante, este tipo de evaluación no implica restricción o finalización de la inversión en cada caso identificado, salvo aquellos que se encuentren relacionados/enunciados/contenidos en la lista de exclusión citada previamente. [FD12]

Dentro del proceso de evaluación en criterios ASG se deben contemplar los siguientes parámetros materiales en en cada inversión:

Ambientales	Sociales	Gobierno corporativo
<ul style="list-style-type: none"> • Construcción sostenible • Uso y ahorro eficiente de recursos • Energía renovable. • Gestión del cambio climático. 	<ul style="list-style-type: none"> • Seguridad y salud en el trabajo. • Derechos humanos, inclusión y equidad. • Gestión comunitaria y social. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gobierno corporativo • Decisiones éticas y responsables. • Sostenibilidad financiera. • Transparencia.[OF13]

La evaluación de estos aspectos debe realizarse cada vez que se plantee el desarrollo de una nueva inversión y debe contemplarse dentro del Comité de Inversiones para garantizar el cumplimiento de la presente política. En los casos en donde se incumpla uno o más de los parámetros materiales descritos, se debe realizar una evaluación a profundidad de la inversión, generando compromisos dentro de la inversión, donde en un corto plazo se subsanen las posibles eventualidades que estén presentándose para alinear la política directamente con la inversión.

Dentro de la aplicación de estos parámetros en los nuevos desarrollos o aquellos activos que llegan al punto de estabilización, se desarrollaran las siguientes actividades:

- Due diligence que incluya los parámetros ASG en la respectiva evaluación según las condiciones donde se va a realizar el nuevo desarrollo.
- Evaluación de los consumos en recursos naturales a través del seguimiento de las cuentas de agua, energía y gas que consume el arrendatario y los espacios compartidos y bajo responsabilidad Visum.[FD14]
- Análisis de riesgos en los parámetros ASG que involucre afectaciones a los criterios descritos previamente y que hacia un futuro puedan afectar al Fondo en los casos donde se presenten impactos negativos.

Para garantizar que la selección del nuevo desarrollo o el activo en el cual se desarrollará una inversión se deben contemplar los siguientes indicadores que garantizarán una factibilidad en parámetros ASG:

- Cumplir con todos los requerimientos establecidos en el Due Diligence en aspectos ambientales (A), sociales (S) y gobierno corporativo (G).
- Mantener los indicadores de consumos de recursos naturales (agua y energía) de los diversos activos adquiridos.
- Validación y control sobre los posibles riesgos en parámetros ASG que puedan presentarse en el desarrollo o estabilización de las inversiones sobre los activos.

Estos procesos deben presentarse ante el Comité de Inversiones para garantizar una toma de decisión acorde con la disminución del riesgo y realizar una evaluación integral dentro de los parámetros ASG definidos en la presente política.

Engagement

La presente estrategia consiste en la apertura de canales de comunicación entre los inversionistas con la organización, con el fin de optimizar la estrategia ASG, donde las opiniones de cada una de las partes interesadas mantienen una comunicación constante y

en continua recepción de sugerencias para la orientación de estrategias a nivel del portafolio. Estas comunicaciones pueden realizarse por los siguientes medios:

- Correo electrónico.
- Encuesta satisfacción.
- Seguimiento a PQRS_{[FD15][CV16]}
- Demás canales de comunicación que existan con el inversionista.

Responsabilidades sobre los lineamientos

Dentro del desarrollo de los lineamientos previamente descritos, se establecen una serie de responsabilidades internas y externas reflejadas en los siguientes puntos:

- **Organización:** Es responsabilidad de la organización el realizar la verificación y validación de los parámetros materiales que se involucren dentro del proceso de inversión, garantizando a los inversionistas el cumplimiento de la estrategia ASG y la política de sostenibilidad.
- **Inversión (activo):** Es responsabilidad de la inversión (es) presentar la información verídica de los parámetros que la organización requiera, estos orientados en la estrategia ASG, lo descrito en la presente política y lo establecido en la política de sostenibilidad de la organización.
- **Inversionista:** Es responsabilidad del inversionista mantenerse informado de las actividades relacionadas con la presente política y cualquier otra estrategia ASG enmarcada en la política de sostenibilidad de la organización y cualquier otro documento donde esta parte interesada tenga injerencia.

Reportes de la política de inversión responsable

La presente política genera una responsabilidad a la organización en cuanto a la generación de reportes alineados a la estrategia ASG y política de sostenibilidad de la organización, este tipo de reportes serán establecidos bajo parámetros internacionales (ej. GRI_{[OF17][CV18]}, SASB, etc.) que resalten los indicadores sostenibles, las estrategias implementadas y el seguimiento de la política de inversión responsable. De igual forma, se debe realizar el reporte de manera anual bajo los parámetros establecidos por UN-PRI.

Estos reportes surten el siguiente proceso de revisión:

1. Elaboración por parte del equipo de sostenibilidad.
2. Mejora e ilustraciones del documento por parte de equipo de mercadeo.
3. Revisión por parte del gerente de gestión de activos.
4. Revisión por el Comité Primario.
5. Publicación en medios de información.

Revisión de la política de inversión responsable

La presente política debe revisarse como mínimo una vez en el año para evaluar su efectividad y los controles aquí establecidos. Cualquier actualización que se realice debe informarse a todas las partes interesadas.

Anexos a la política de inversión responsable

Dentro del cumplimiento de la política de inversión responsable para Visum se han desarrollado los siguientes anexos para el cumplimiento de cada uno de los lineamientos previamente descritos:

Codificación interna	Tipo de documento	Nombre del documento
INV-GU-001	Guía	Guía para selección del sitio MA-GS
INV-FO-001	Formato	Due Diligence para adquisición del terreno.
INV-FO-002	Formato	Lista de chequeo para adquisición del terreno.
INV-FO-003	Formato	Due Diligence para adquisición de activo.
GA-HI-003	Hoja de vida indicador	Indicador consumo de Kwh por área del activo
GA-HI-006	Hoja de vida indicador	Indicador consumo de m3 por área del activo[LA19][CV20].
GA-FO-008	Formato	Análisis de riesgo preliminar activo.