



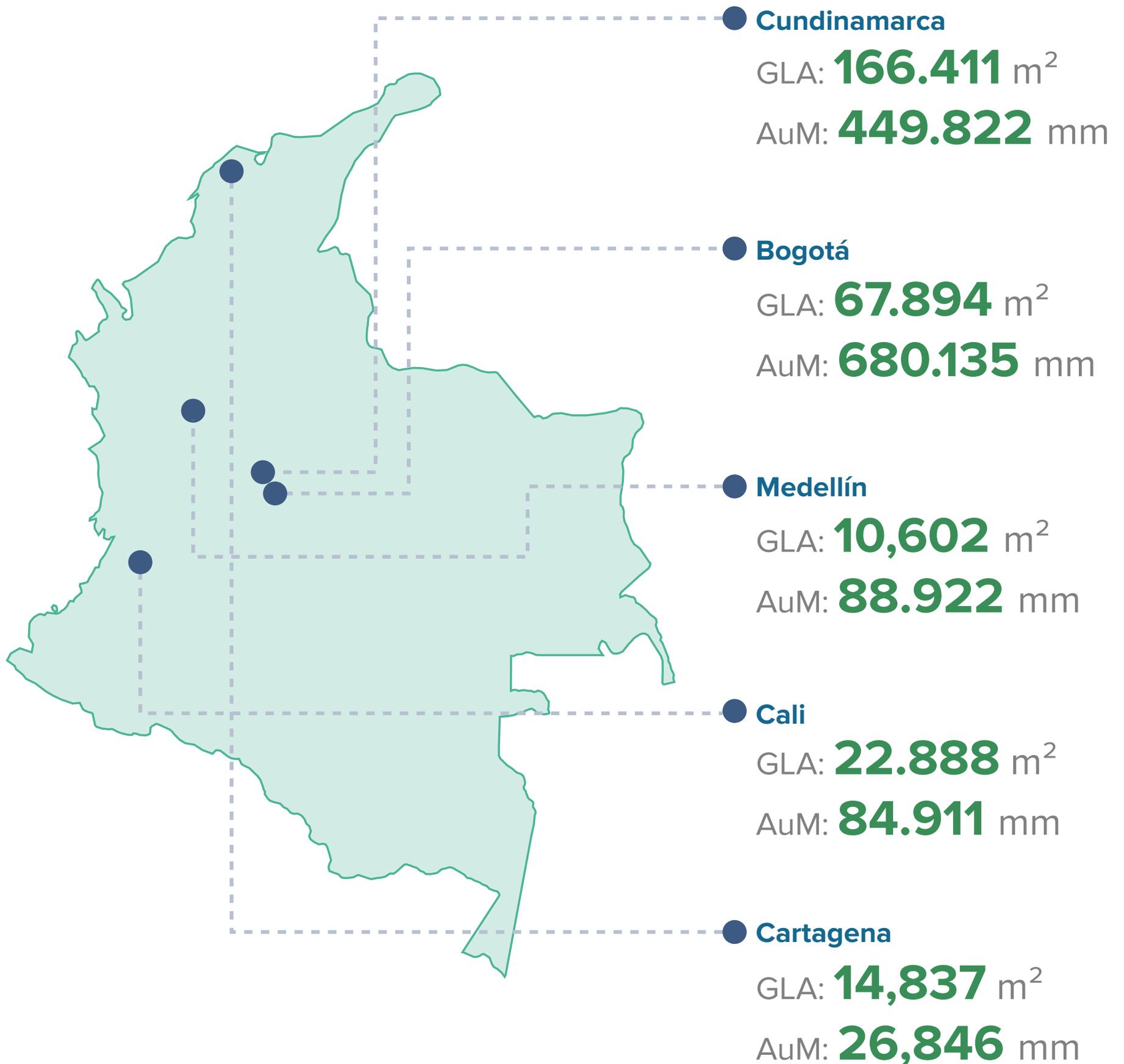
VISUM
CAPITAL

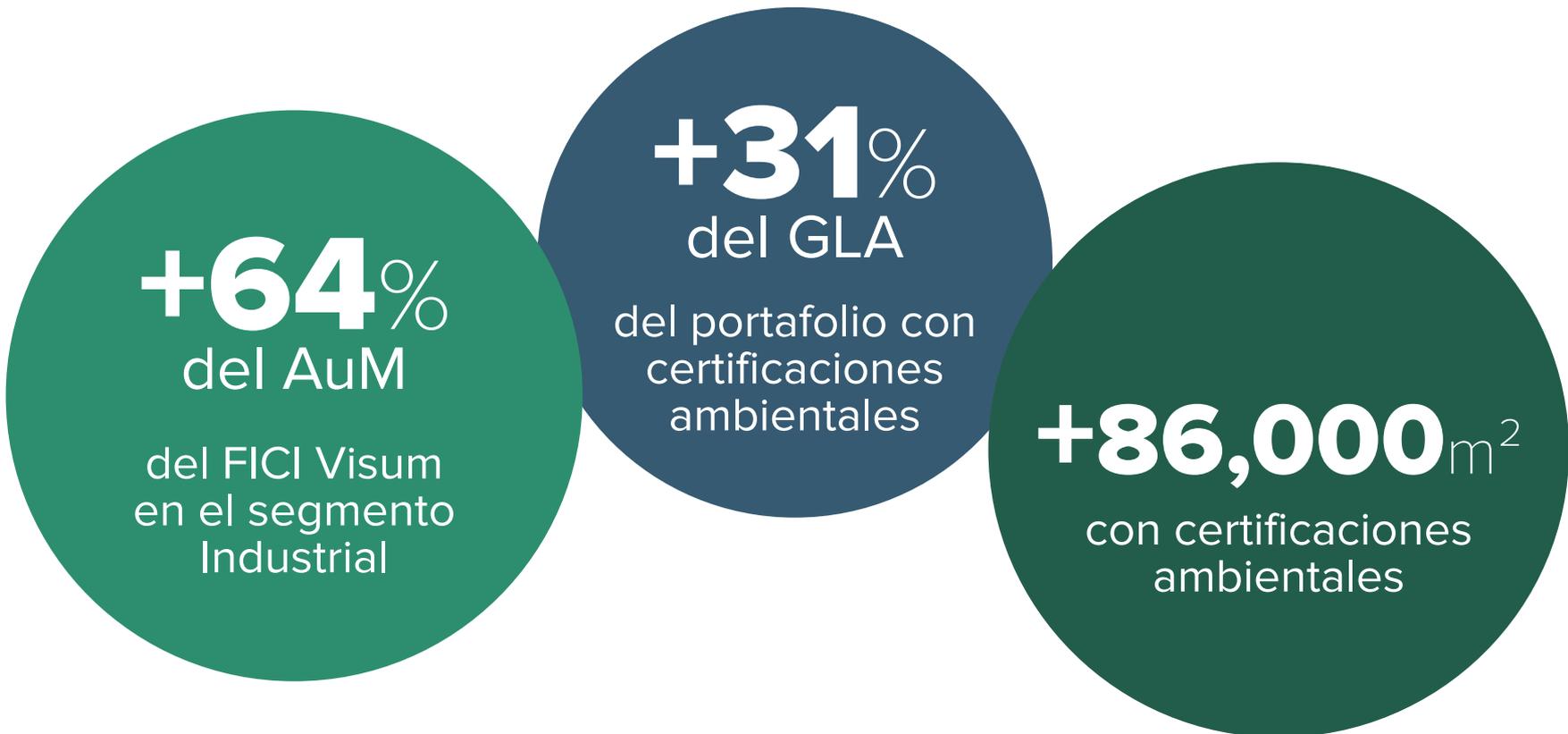
Informe Anual ESG 4Q 2023

Contenido

1. Portafolio VISUM
2. Principales hitos 2023
3. Resultados en materia de sostenibilidad
 - 3.1 Principales indicadores
 - 3.2 Revisiones y evaluaciones a proveedores
4. Resultados en materia de gestión social y gobierno corporativo.
5. Visión 2024 – Estrategia de descarbonización

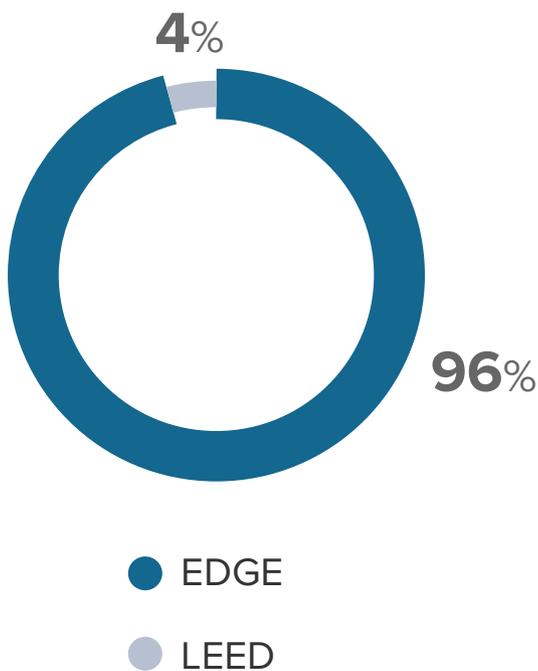
1. Portafolio Diversificado con Activos de Alta Calidad



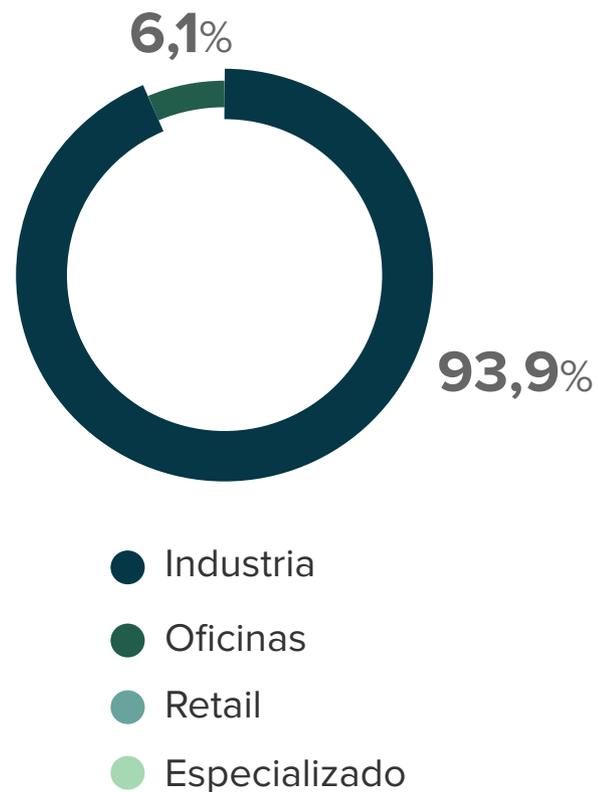


Actualmente se encuentra certificado el 31% del GLA de los activos del portafolio, donde la participación más importante con el 94% corresponde al segmento industrial y logístico y el 6% restante a oficinas. Con la entrada de CEDI Future el área o GLA del portafolio certificado ascendería al 48% del total del portafolio en dos de las principales certificaciones del mercado LEED y EDGE.

GLA por tipo de certificación



GLA Certificado



2. Principales hitos 2023



Pioneros en acceder al GRIP

En 2022 Visum Capital se adhiere al programa *Green Pathways for Real Estate Portfolios* “GRIP” con el objetivo de lograr que el portafolio del fondo sea pionero en la meta de “Carbono neutro”. En 2023, el fondo finalizó la creación del plan de descarbonización convirtiéndolo en **el primero en el mundo en acceder al programa y finalizar la creación del plan.**



Signatario del PRI

En el mes de agosto se realizó el primer reporte anual como signatarios de los principios de inversión responsable de la ONU (UN-PRI). Lo anterior, en función de la política de inversión responsable que se desarrolló de forma transversal a todos los procesos del fondo. Esta política nace de la iniciativa al pertenecer como signatarios a los principios de inversión responsable y contempla todo el proceso de inversión, incluyendo los aspectos sostenibles hacia la gestión del portafolio.



31% crecimiento en certificaciones

En 2023 obtuvimos la certificación de construcción EDGE para un área de 17.000 m² en el segmento industrial. Además, avanzamos con el desarrollo de la certificación LEED del proyecto CEDI Future, lo que nos permitirá aumentar notablemente el porcentaje de certificación del portafolio industrial.

3. Resultados en materia de sostenibilidad

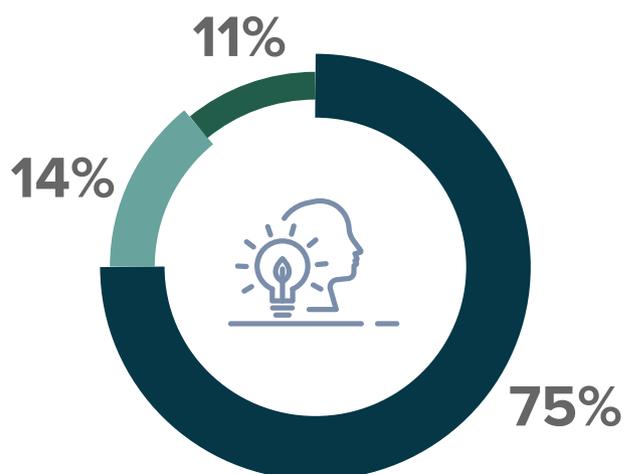
A través de la evaluación de la información que involucra los consumos en los diversos activos, se elaboraron indicadores para poder ejecutar el seguimiento a lo largo del 2023, algunos ejemplos de esto son: i) consumos de agua y energía sobre el GLA del activo, ii) capacitaciones realizadas y iii) huella de carbono de los activos del portafolio. Así, para este cuarto trimestre del año se destacan los siguientes:

3.1 Principales Indicadores:

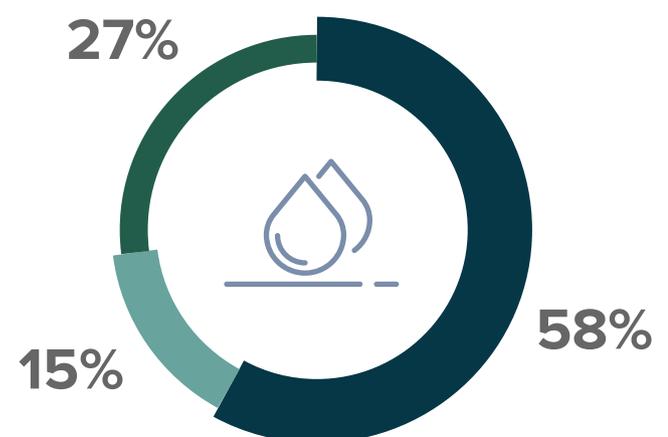
El indicador de consumo de energía sobre m2 se mantuvo sin cambios significativos en los tres segmentos respecto al tercer trimestre de 2023. No obstante, se obtuvo una disminución en el indicador de consumo de agua para los segmentos de oficinas e industrial respecto al trimestre anterior. En el caso de las oficinas, esta disminución se atribuye a la reducción en el flujo de personas en dichos espacios al finalizar el año.

	Indicador energía (kwh/m2)		Indicador agua (m3/m2)	
	4Q 2023	3Q 2023	4Q 2023	3Q 2023
Oficinas 	2,13	2,12	0,0290	0,5669
Industria 	2,30	2,30	0,0118	0,2271
Retail 	22,48	22,47	0,2057	0,2230

Consumo de energía



Consumo de agua



Industria ●

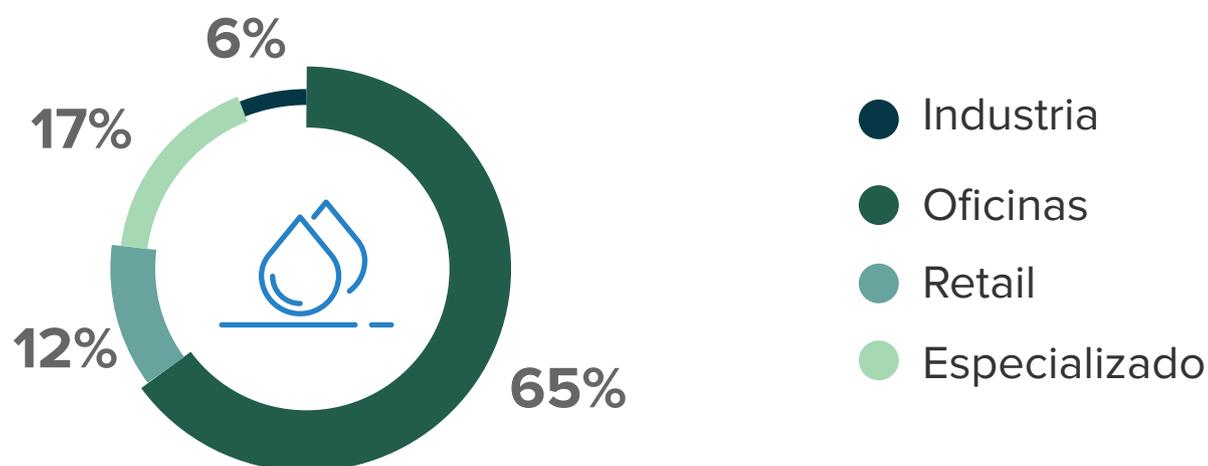
Retail ●

Oficinas ●

3.2 Revisiones y Evaluaciones a Proveedores

- ✓ Se realizaron revisiones en 26 de 27 activos durante 2023. Estas actividades se han realizado en conjunto con los administradores de las copropiedades y los clientes de los activos.
- ✓ A la fecha se han recibido y revisado 18 planes de emergencia salvo los correspondientes del sector especializado que se encuentran en actualización.
- ✓ En promedio se puede observar un porcentaje de cumplimiento del 79 % salvo condiciones particulares donde se están actualizando documentos, algunos activos fueron construidos antes de la norma vigente o se necesitan hacer adecuaciones para cumplir con los requerimientos actuales.

Consumo de agua



Cantidad de
Contratistas evaluados

16

Calificación primera
evaluación

54%

Calificación segunda
evaluación

75%

Cantidad de
operadores/administradores

2

Calificación promedio
evaluación

73%

Es importante resaltar que de acuerdo a las retroalimentaciones realizadas por los diversos aliados que apoyan en la evaluación de los proveedores y contratistas, el porcentaje de cumplimiento ha incrementado su calificación promedio en un 20 %. Este comportamiento positivo, está explicado por la inclusión de temas relacionados al manejo de las PQRS, controles de contratación internos establecidos en sus reglamentos de trabajo interno y mejora en la evaluación de aspectos e impactos ambientales entre otros. En el caso de los operadores/administradores se obtuvo una calificación inferior al 80% debido a parámetros documentales cuyo compromiso es subsanarlos hacia el 2024 y realizar una nueva evaluación.

3.3 PRI



Desde 2021 el fondo ha pertenecido a los Principios de Inversión Responsable (PRI), y su primer año de reporte fue en el 2023. El participar en este sistema de información y en el proceso de reportería de este nos ha permitido contar con los siguientes puntos positivos:

- ✓ Conocer el estado interno de las estrategias en ESG frente a los diversos procesos de inversión en los cuales interviene Visum Capital.
- ✓ El pertenecer a los principios de inversión responsable nos da una herramienta reputacional y credibilidad para establecer nuestro firme compromiso frente a las inversiones responsables y los principios éticos en parámetros ESG.
- ✓ El estar enmarcados en el PRI, nos ha dado la capacidad de establecer la integración de factores de sostenibilidad en las futuras inversiones que se realicen, esto se ve reflejado en el establecimiento de la política de inversión responsable.
- ✓ El PRI nos da la capacidad de interactuar con la res global de inversores, empresas y organizaciones cuyos objetivos en sostenibilidad son alineados con los de Visum Capital, facilitando la posibilidad de estrategias colaborativas a diversos niveles.

Finalmente, el realizar el reporte anual de los avances que se han desarrollado frente a las inversiones responsables nos genera una perspectiva de seguridad y vigencia en que **los procesos sostenibles soportan un futuro más próspero en los constantes cambios frente a temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo.**

4. Resultados en materia de gestión social

Teniendo en cuenta la diversidad de nuestro portafolio y que contamos con activos en múltiples segmentos, hemos entendido las necesidades por cada nicho a nivel social para sus colaboradores, así como el impacto que pueden generar en las comunidades aledañas. Con el objetivo de apalancar los resultados en materia ESG a través del acercamiento con grupos de interés dentro de los cuales identificamos: proveedores, clientes, fiduciarias, entidades gubernamentales, aliados en la administración de los activos y los inversionistas. A través de esto, se han realizado alianzas y campañas con distintas entidades para promover iniciativas enmarcadas en estos principios. En esta oportunidad se destacan:

- ✓ Ferias de sostenibilidad realizadas en los activos estratégicos como C.C. Multidrive, Livinx 18 y 21.
- ✓ Alianzas con fundaciones de recolección de residuos para un mejor futuro.

**Feria emprendimiento
CC Multidrive**



**Alianzas para planes
posconsumo - Residuos**



**Ferias campesinas
Livinx**



**Feria de emprendimiento
Livinnx**



**Campañas sociales
Livinnx**



5. Visión 2024 – Estrategia de descarbonización

El 2024 es un año de crecimiento para el FICI Visum, es por ello que se ha planteado una serie de estrategias que contribuyan a este crecimiento, y dentro de ellas en materia de sostenibilidad el fondo está comprometido con la disminución de la huella de carbono en los activos y para su desarrollo se destaca lo siguiente:

5.1 Certificaciones:

Dentro de los activos evaluados por el aliado Setri, planeamos certificar los siguientes activos:

Activos	GLA(m ²)	Certificación elegida
C.C. MULTIDRIVE	3.417	EDGE
PUNTO 99	5.232	EDGE
LIVINX 18	10.421	EDGE
DATA CENTER	680	EDGE

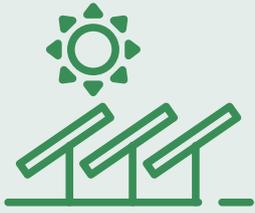
Al implementar estas certificaciones garantizamos que los activos tienen como mínimo un 20% de eficiencia en energía, 20% de eficiencia en Agua y un 20% de eficiencia en materiales. Esto también aportará al incremento de las áreas arrendables certificadas dentro del portafolio.

5.2 Estrategia de descarbonización:

Dentro de la estrategia de descarbonización se realizarán una serie de inversiones que impactan en una disminución progresiva de la huella de carbono, es importante tener en cuenta que este impacto solo se verá reflejado un año después de la implementación de la medida, dentro de las actividades planteadas están:

Activos	Inversión	Impacto en la Descarbonización (estimada 1 año después)
Cofradía Bod 4-7	Reemplazo iluminación	124,90 TonCo2
ZFO Bod. 13-17	Reemplazo iluminación	18,40 TonCO2
Corona	Reemplazo iluminación	3,70 TonCO2

5.3 Paneles solares:



En 2023 se finalizó el primer proyecto de instalación de paneles solares del portafolio, representado una disminución de la huella de carbono del mismo equivalente a 187 arboles dejados de talar, estimando que un árbol en promedio absorbe al año 0,167 Ton de CO₂. Para el desarrollo de este proyecto, el Fondo contó con el apoyo de CELSIA a través de un modelo de contrato Power Purchase Agreement PPA el cual no requirió de inversión por parte del Fondo.

Además, durante el último trimestre del año, se inició el desarrollo del segundo proyecto de paneles solares en el Centro Comercial Multidrive. Se planificó la instalación en una zona de cubierta con un área disponible de 136 m² y se implementó un sistema fotovoltaico con una capacidad de 24,7 kwp. Se estima una reducción del consumo de energía entre el 20% y el 30%, lo que equivale a una disminución de 245 TonCO₂eq en el ambiente, comparable a la plantación de 3,9 hectáreas de bosque.

Dentro de la estrategia de implementación de paneles solares se plantea realizar +2.200Kwp de capacidad aproximada para 5 activos industriales del portafolio. Estos proyectos se plantean bajo modalidad de contrato PPA desarrollados por los clientes y supervisados por Visum.



5.4 Consolidación sistema de sostenibilidad Visum:

Durante el 2024 se va a realizar la consolidación del sistema de sostenibilidad de Visum, conformado por los los documentos que se encuentran en la siguiente gráfica. Este sistema se encargará de gestionar los aspectos de sostenibilidad del fondo a través de sus procesos y elementos esenciales para el correcto funcionamiento de las medidas aquí propuestas.

Política de inversión responsable



Política de sostenibilidad



Manual de sostenibilidad



Programas de sostenibilidad

Identificación aspectos e impactos ambientales

Competencias organizativas y comunicación

Participación de los actores legales

Seguimiento y evaluación

Revisión alta gerencia

Indicadores de gestión: consumos de agua y energía

Revisión anual de la gerencia en el sistema de sostenibilidad implementado

Proyectos sociales

Para el 2024 se plantea Establecer una alianza estratégica con instituciones académicas y organizaciones para fomentar la investigación y desarrollo de propuestas innovadoras que permitan implementar de manera efectiva y sostenible las estrategias de descarbonización en todos los activos del portafolio, incluyendo aquellos incluidos en la estrategia GRIP, y en los programas de sostenibilidad. El objetivo es lograr una transición hacia una economía baja en carbono, maximizando el valor para la organización y contribuyendo al desarrollo sostenible.

Donde como temas ejemplos (sujetos a cambio) se pueden implementar los siguientes:



Descarbonización

- Energías no convencionales (Ej. FV, eólica, geotérmica, hidrogeno, etc.)
- Eficiencia energética en los activos (iluminación, controles de iluminación, eficiencia en motores, etc.)
- Evaluación económica y viabilidad de compensaciones (Ej. Bonos de carbono, compra de energía, siembra de árboles, etc.)
- Controles de ventilación.
- Estrategias de descarbonización pensamiento disruptivo.



Sostenibilidad

- Sistema de reutilización de agua residual/aguas lluvias en los activos.
- Sistemas de aprovechamiento de residuos in-situ y/o con externos al activo favoreciendo la disminución de residuos.
- Sistemas eficientes de iluminación y energía en los activos.
- Property tech en logística como solución para los clientes y valor agregado orientado a ASG.
- Auditorías en procesos ASG en los activos del portafolio.

Utilizando activos que después de una revisión interna se puedan desarrollar este tipo de proyectos y bajo las alianzas que se pueden obtener con las universidades se plantearán el desarrollo de los proyectos que puedan aportar al fondo en temas de sostenibilidad. Frente a los resultados esperados de este ejercicio se plantea lo siguiente:

Obtener estrategias orientadas a los procesos de descarbonización y sostenibilidad que actualmente se están llevando a cabo en Visum, incrementando la posibilidad de cumplir con los requerimientos establecidos en el programa GRIP y los objetivos actuales en temas ASG hacia un futuro más sostenible

Resultados tangibles

- ✓ Documentos técnicos con procedimientos de acuerdo al tema trabajado.
- ✓ Implementación de pilotos o elementos ejecutables
- ✓ Automatización de procesos existentes o establecimiento de nuevos procesos orientados a los parámetros ASG.
- ✓ Implementación de objetivos de desarrollo sostenible –ODS- sobre los activos del portafolio
- ✓ Línea base de información ambiental, social y financiera en temas sostenibles de los activos.

Resultados intangibles

- ✓ Experiencia profesional para los estudiantes.
- ✓ Actualización y renovación de sistemas de property tech a través del conocimiento académico.
- ✓ Cumplimiento de objetivos en materia de sostenibilidad y descarbonización bajo el conocimiento académico y acompañamiento de la institución.

Se espera desarrollar en el primer semestre los convenios y en el segundo semestre del 2024 avanzar con los proyectos de acuerdo con las necesidades expresadas y los convenios que se sostengan con las diferentes universidades.

