



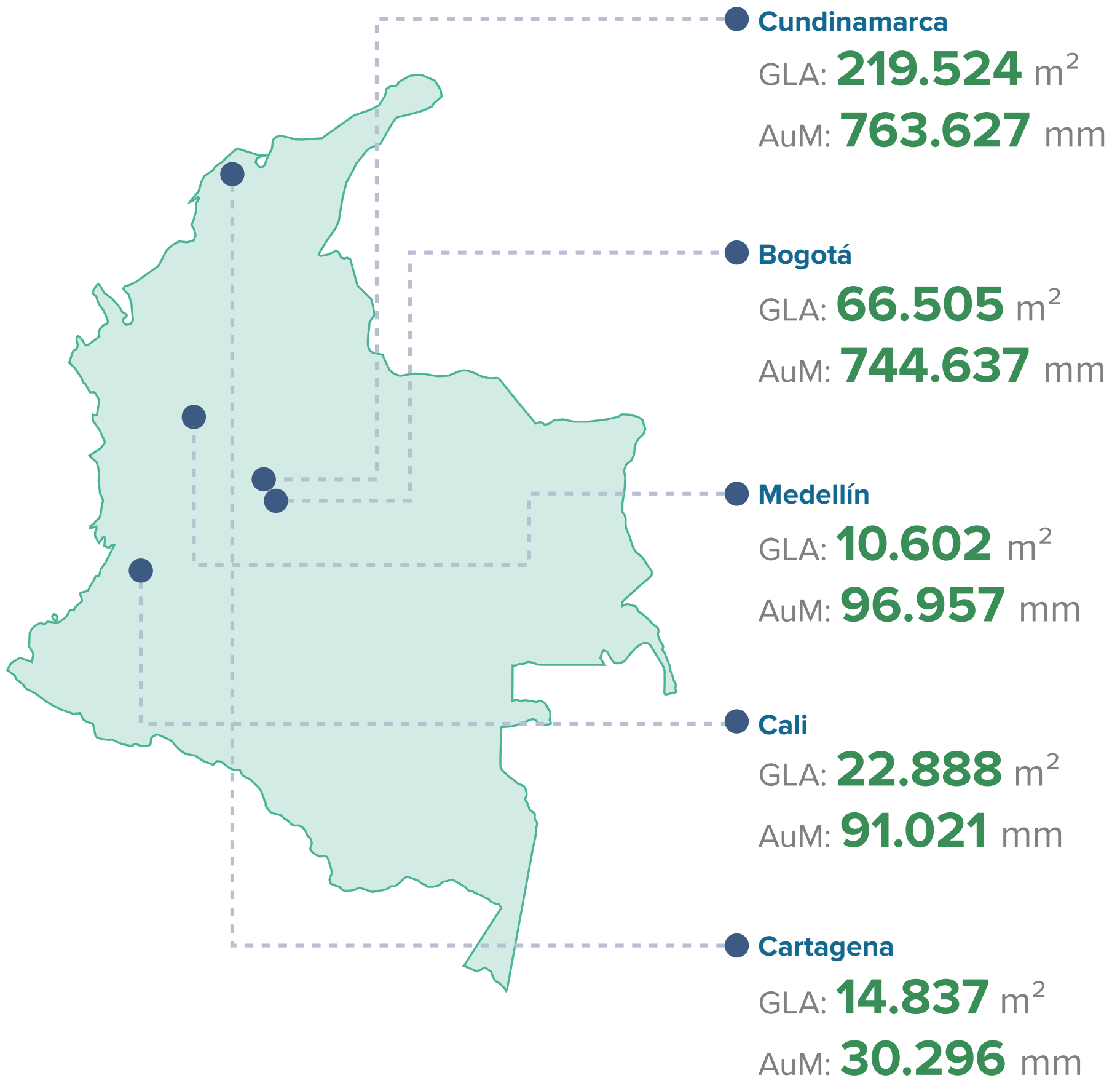
VISUM
CAPITAL

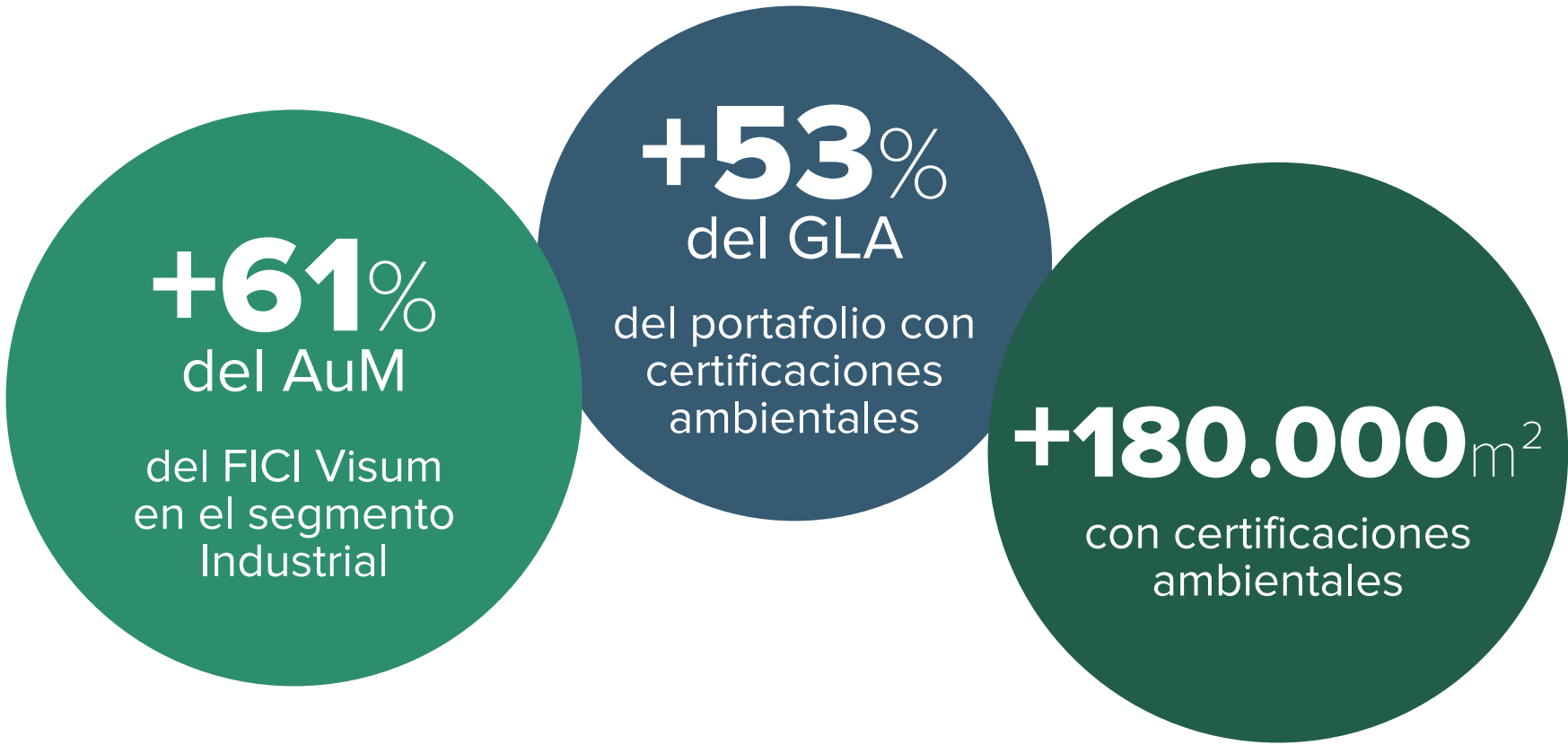
Informe Anual ESG 4Q 2024

Contenido

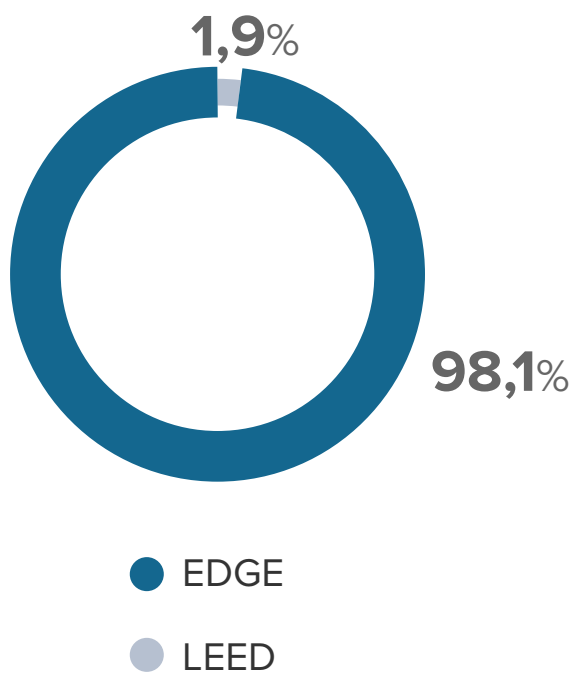
1. Portafolio con activos de alta calidad
2. Principales hitos 2024
3. Resultados en materia de sostenibilidad
 - 3.1 Principales indicadores
 - 3.2 Medición de huella de carbono en operación
 - 3.3 Seguimiento a Certificaciones
4. Perspectivas 2025 – Estrategia de descarbonización

1. Portafolio Diversificado con Activos de Alta Calidad

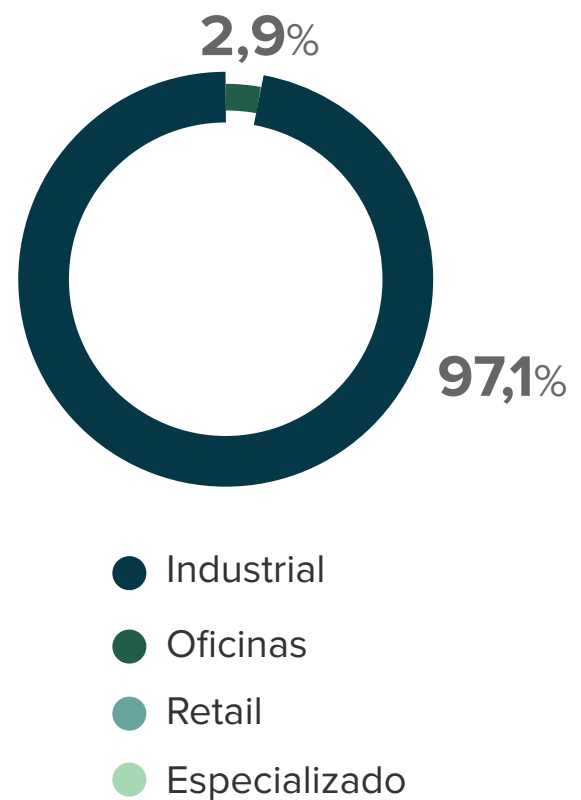




GLA por tipo de certificación



GLA Certificado



2. Principales hitos 2024

Avance en la estrategia 2024

Durante el 2024, se implementaron diversas estrategias enfocadas en la reducción de la huella de carbono, la optimización de recursos, el bienestar y la mejora de nuestros activos. Estas acciones incluyeron el reemplazo de elementos internos, la puesta en marcha de un nuevo proyecto fotovoltaico y el seguimiento continuo de los proyectos existentes. Los avances alcanzados se evidencian en las siguientes actividades:



Cambio de aparatos sanitarios para el CC. Multidrive por unos con una mayor eficiencia, proyectando una disminución del consumo de en un 15% aproximadamente.



Cambio de iluminación en las bodegas 13 a 17 de Zona Franca de Occidente. Se realizó la modernización de la iluminación para estas bodegas, donde se estima una disminución total en la huella de carbono de alrededor de 18,40 TonCO₂, la cual impactara a los indicadores del portafolio a partir del siguiente trimestre.



Cambio de iluminación en las bodegas 2,3,6 y 7 de La Cofradía. Se realizó la modernización de la iluminación para las bodegas, donde se estima una disminución total en la huella de carbono de alrededor de 249 TonCO₂, la cual impactara a los indicadores del portafolio a partir del siguiente trimestre.



Instalación y entrada en operación de paneles solares para el CC. Multidrive, con una capacidad de 24,7 kwp en un área de 136 metros cuadrados y un ahorro anual en consumo para el 2024 de 40% y una disminución de huella de carbono teórica de 245 TonCO₂.



Inicio de instalación de paneles solares para zonas comunes en el parque industrial La Cofradía, cuya entrada en operación se dará en el 2025. Para este proyecto se dispone una capacidad de 60 kwp en un área de 300 metros cuadrados y una generación de 5.833 kwh/mes. Disminuyendo la huella de carbono del parque en 8,3 TonCO₂.

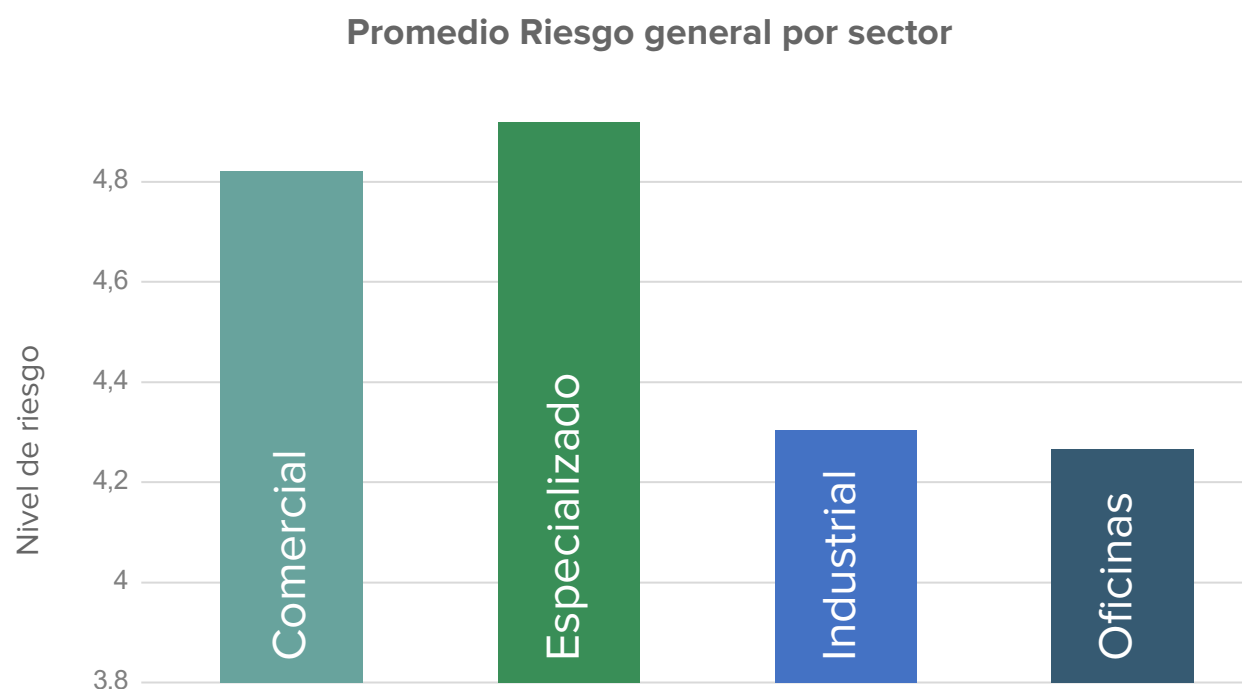
Asimismo, al finalizar el año se obtuvieron importantes resultados en el seguimiento interno de indicadores clave del portafolio:

+53% del GLA del portafolio con certificaciones sostenibles

El Fondo cerró el año con más de 180.000 m² certificados bajo los estándares LEED y EDGE, lo que representa más del 53% del Área Total Arrendable (GLA) del portafolio. Esta cifra refleja un avance significativo frente a los 86.000 m² certificados al cierre de 2023, impulsado principalmente por la entrada en operación del CEDI Future durante el primer semestre y la obtención de su certificación LEED Silver v4 en agosto.

Análisis de riesgo para los activos vigentes

En cumplimiento del Manual de Gestión Ambiental y Social, hacia el último trimestre de 2024 se llevó a cabo la evaluación de riesgos conforme a la metodología definida en el Sistema de Gestión Ambiental y Social (ESMS), implementado desde 2023. Esta evaluación arrojó los siguientes resultados clasificados según los niveles de riesgo físico, social, ambiental y socioeconómico



El análisis de riesgos se basó en un sistema de calificación numérica ponderada, en una escala de 1 a 10. Una puntuación entre 4.6 y 7.5 corresponde a un nivel de riesgo medio, mientras que valores inferiores indican un nivel bajo. El ejercicio se segmentó según los sectores que conforman el portafolio actual del Fondo de Inversión Colectiva Visum Rentas Inmobiliarias. Los sectores con mayor nivel fueron el comercial y el especializado, debido principalmente al alto volumen de tráfico de personas que registran sus activos, lo que implica una mayor interacción con el público

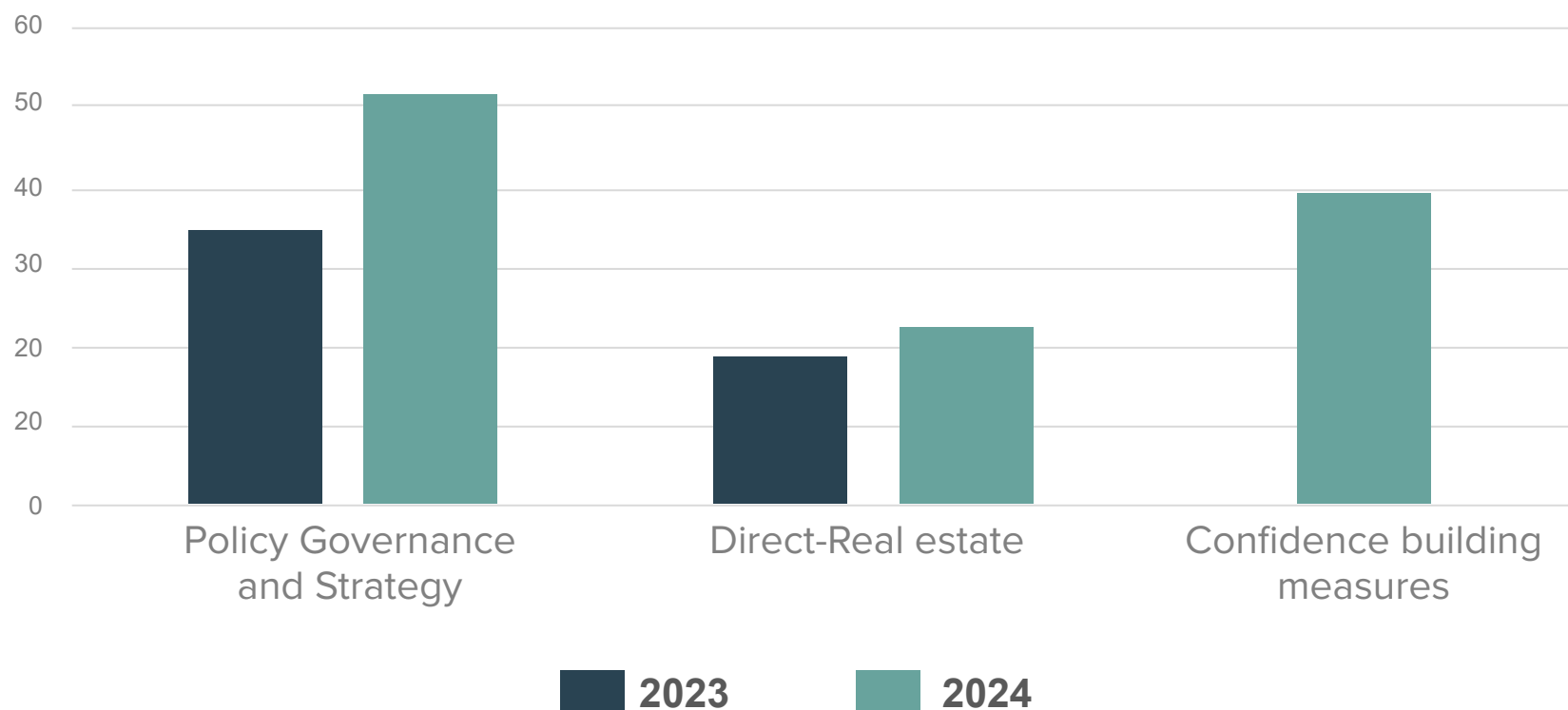
Resultados evaluación principios de inversión responsable 2024-2023

Los Principios de Inversión Responsable de la ONU es una iniciativa de inversores promovidos por el Pacto Global de las Naciones Unidas y la Iniciativa Financiera del Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (UNEP FI), con el propósito de lograr un sistema financiero global sostenible para la creación de valor en el largo plazo. En 2021, el gestor se adhiere a la iniciativa, en el tercer trimestre del 2023 realiza su primer reporte como signatario, y en 2024 se realiza el segundo reporte donde se revela la siguiente información con corte 2023:

- ✓ Declaración de liderazgo de alto nivel: Donde se incluye el compromiso de Visum con la inversión responsable, la importancia que representa para el fondo ser un líder del sector inmobiliario en temas ESG y la implementación de estrategias de sostenibilidad en sus actividades de inversión.
- ✓ Resumen de las actividades realizadas: Se realizó un resumen donde se indicaron las principales actividades realizadas en el 2023 incluyendo la definición de los objetivos de desarrollo sostenible del fondo, las estrategias que se estaban planteando a corto y mediano plazo y los progresos que se tuvieron en temas ESG.
- ✓ Certificaciones de sostenibilidad de los activos del fondo (Edge y Leed)

A continuación, se observan los resultados obtenidos en el reporte realizado en el 2024:

Resultados PRI 2024 - 2023 (corte año reporte)



*Nota: Las cifras corresponden al cierre del año inmediatamente anterior a la fecha del reporte, por lo que el comparativo presentado es 2023-2022

De acuerdo con la anterior gráfica, se evidencian avances significativos con respecto a lo reportado en 2023. Específicamente, se registró +17 puntos en Estrategia y Gobernanza, +4 puntos en Inversión Directa en Bienes Raíces y +40 puntos en Medidas de Fomento de la Confianza. Estos resultados resaltan la evolución positiva del Fondo en la implementación de prácticas ESG. De igual forma, se espera continuar fortaleciendo estos aspectos para lograr una mayor convergencia a las metas internas y del mercado de este indicador.

3. Resultados en materia de sostenibilidad

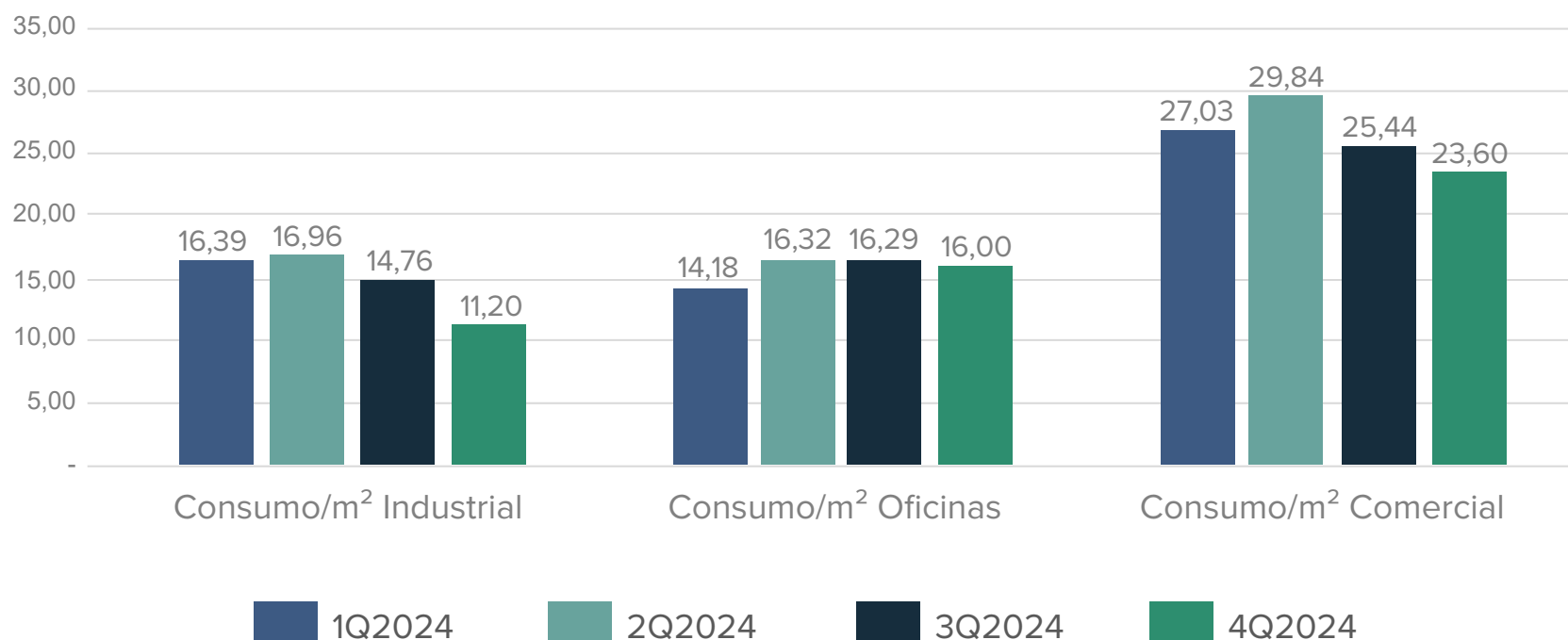
A continuación, presentamos los resultados del seguimiento al consumo de energía y agua de los activos del portafolio, junto con el indicador de huella de carbono. Estas mediciones se han implementado a lo largo del año con el objetivo de controlar el impacto de cada uno de los activos y avanzar en las certificaciones de aquellos que aún no cuentan con ellas. Además, nos permiten evaluar los avances en los activos donde se han realizado mejoras en sostenibilidad.

3.1 Principales Indicadores:



Consumo de energía (Kwh/m²)

Para el último trimestre del 2024, se evidenció una disminución en el consumo de energía por m² para cada uno de los segmentos del portafolio. El segmento industrial tuvo una caída del 24%, oficinas del 1,8% y comercial del 7,2%. El mes de mayor impacto en esta caída fue el mes de noviembre para cada uno de los segmentos.



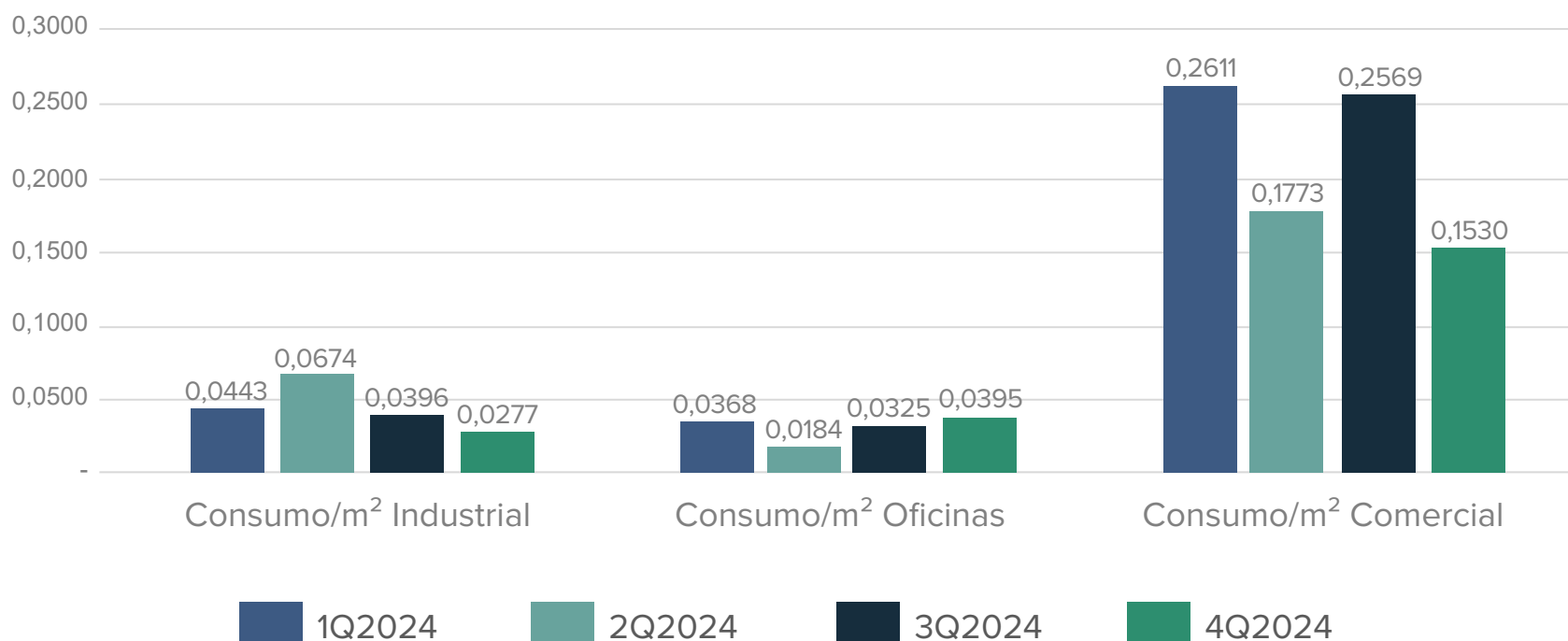
*Nota: en el cálculo no se incluyen los siguientes activos: ZFO, DTC, Central X y Lógica II

Consumo de agua (m3/m2)

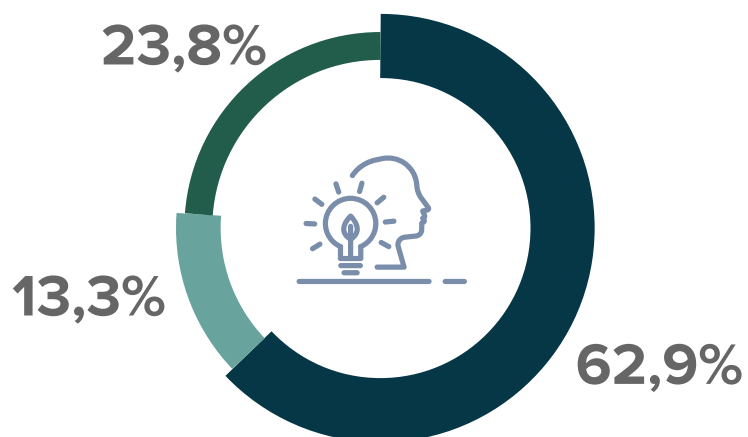


Respecto al consumo de agua, en el último trimestre se presentó una disminución del consumo del recurso hídrico en el segmento industrial y comercial. En contraste, se materializó un incremento en el sector de oficinas de +20% .

Es importante tener en cuenta que durante el último trimestre continuó el racionamiento en la ciudad de Bogotá y en la sabana, lo cual influye en los hábitos de consumo y favorece la estabilidad o disminución del consumo de este recurso.



Consumo de energía

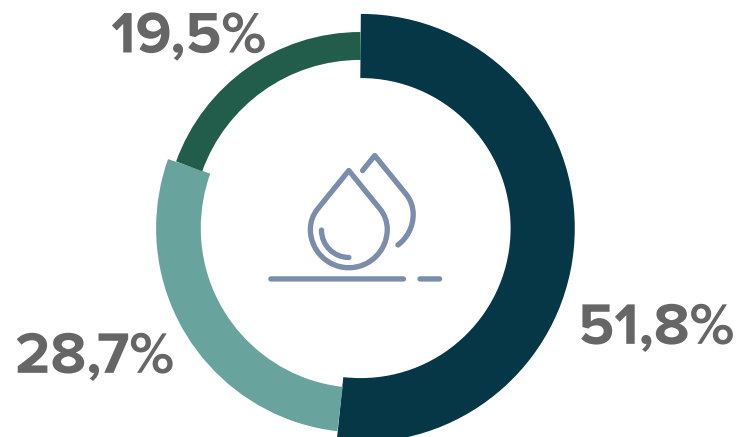


Industrial ●

Retail ●

Oficinas ●

Consumo de agua






3.2 Medición de huella de carbono en operación

En 2024, se consolidó una alianza estratégica con Energy Máster, una consultora especializada en consumo energético, gestión y monitoreo. Lo anterior, tiene como objetivo desarrollar un indicador confiable de huella de carbono para cada uno de los activos, utilizando el monitoreo de las facturas de energía y el factor marginal de emisión proporcionado por la Unidad de Planeación Minero-Energética (UPME).

Este indicador, junto con su seguimiento continuo, es de gran relevancia para el fondo, pues permite adelantar un control más detallado de los resultados y del impacto de la estrategia de descarbonización en cada activo.

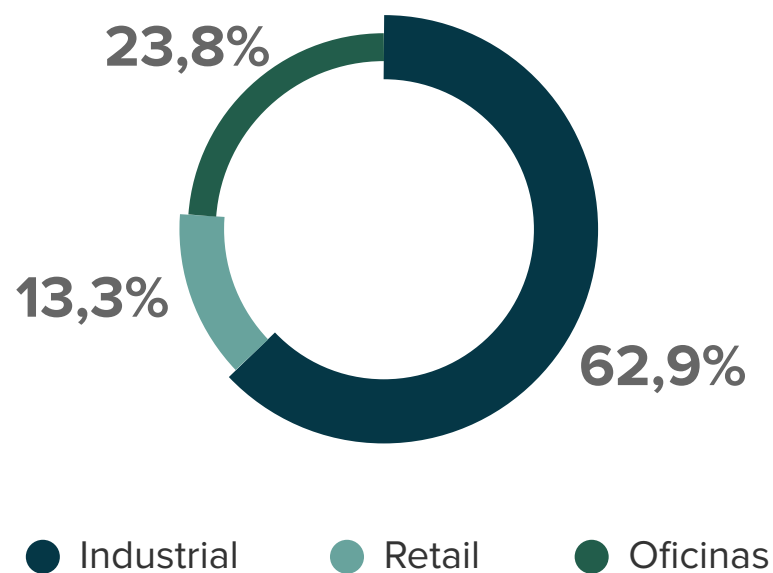
Para el cuatro trimestre y acorde con las variaciones de energía descritas previamente, se presentaron los siguientes valores.

Indicador Huella de carbono (TonCO2eq)	
4Q 2024	
Oficinas 	37,63
Industrial 	99,42
Retail 	20,95

Durante la comparación entre los dos últimos trimestres podemos evidenciar lo siguiente:

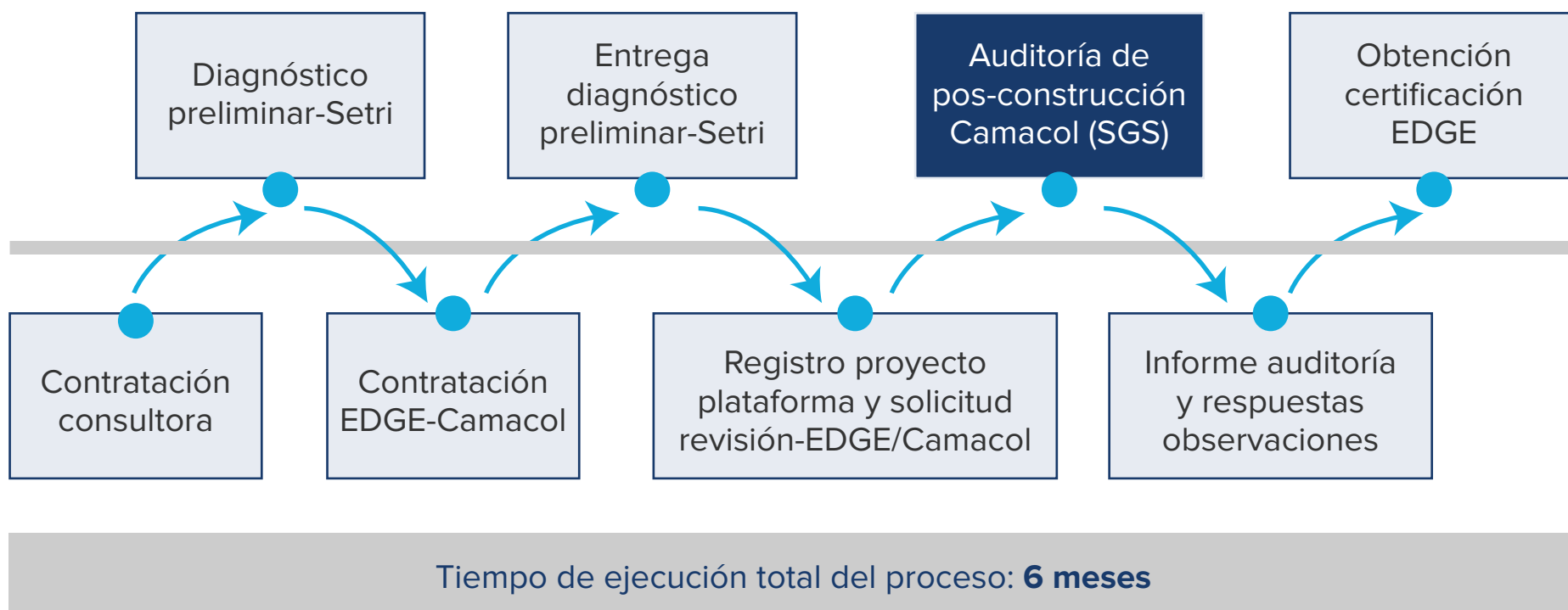
- ✓ En el sector industrial y comercial, se evidencia una disminución de la huella de carbono operativa la cual es resultado de las estrategias enfocadas en el cumplimiento del Plan de descarbonización del Fondo, y por ende la reducción de la huella de carbono. Estos hitos fueron descritos al inicio del informe.
- ✓

Por otro lado, el sector de oficinas presentó un incremento del 0,61%.



3.3 Seguimiento a certificaciones

En lo corrido del año se ha tenido un avance significativo en la consolidación de propuestas para la certificación de los activos que pueden obtener un sello de construcción sostenible en el fondo. A la fecha dos activos se encuentran en fase de auditoria para la obtención de la certificación en dos activos descritos a continuación:



Central X 18

Durante el último trimestre de 2024 se llevó a cabo la auditoría correspondiente, para la cual se instalaron medidores inteligentes que reflejaron un incremento del 2% en el ítem de eficiencia energética. El 15 de noviembre se realizó la auditoría de campo, la cual, de forma preliminar, no arrojó observaciones. Se estima que la certificación para este activo se obtenga durante el primer trimestre de 2025.

Titan Centro Empresarial

A la fecha se está haciendo seguimiento para la realización de la auditoría, la cual se llevará a cabo en el mes de febrero, esta actividad está siendo coordinada desde la copropiedad con el acompañamiento del consultor Setri. Se estima que la certificación para este activo se obtenga durante el primer semestre de 2025.

4. Perspectivas 2025

Estrategia de descarbonización

El 2024 marcó un punto de inflexión para el FICI Visum, no solo en términos financieros, sino también en el cumplimiento de su estrategia de descarbonización. Como se mencionó previamente, el Fondo cerró el año con más del 53% del Área Total Arrendable (GLA) certificada bajo los estándares LEED y EDGE, lo que representa más del doble del área certificada respecto al año anterior. A pesar de este avance significativo, se proyecta continuar fortaleciendo este indicador. Para 2025, la meta es alcanzar aproximadamente el 60% del GLA certificado, iniciando con la evaluación de los siguientes activos:

Activo	GLA(m ²)	Estrategia
Terranova 93	37,40	Iniciar diagnostico y tratamiento aguas lluvia
ZFO Bod. 13-17	127,94	Iniciar diagnostico

Adicional, al diagnóstico que se espera iniciar para los anteriores activos, se espera realizar una evaluación de huella de carbono para el portafolio industrial.

