

**VISUM**  
CAPITAL



**POLÍTICA DE  
SOSTENIBILIDAD**

# ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN
2.	CONTEXTO
3.	PROPÓSITO Y ALCANCE
4.	GRUPOS DE INTERÉS
5.	GOBIERNO CORPORATIVO 5.1 - NUESTRA GESTIÓN
6.	GESTIÓN AMBIENTAL
7.	GESTIÓN SOCIAL
8.	DIVULGACIÓN
9.	SEGUIMIENTO



# INTRODUCCIÓN

Visum Capital es un Gestor de Inversión especializado en el sector inmobiliario dedicado exclusivamente al Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliaria Visum Rentas Inmobiliarias administrado por BTG Pactual. El fondo cuenta con activos inmobiliarios en diferentes segmentos como industrial, oficinas, comercial y especializado, entre otros; los cuales se encuentran ubicados principalmente en Bogotá y alrededores, con algunos otros distribuidos en los departamentos de Bolívar, Antioquia y Valle del Cauca.

Nos hemos establecido como un gestor con una visión integral y especializada con la capacidad de brindar los mejores resultados a todos sus grupos de interés. Permanentemente trabajamos por mejorar nuestras prácticas financieras y extra financieras como Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (en adelante, ASG); a través de las diferentes áreas de la organización, buscamos generar valor a todos nuestros grupos de interés en las diferentes fases del negocio inmobiliario: selección de oportunidades, decisión de inversión, gestión de activos y desinversión.

Por esa razón, en 2021 nos adherimos a los Principios de Inversión Responsable (PRI) 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). PRI tiene como objetivo entender el impacto que las dimensiones ASG tienen en las inversiones y asesorar a los signatarios en integrar estos asuntos a sus decisiones de inversión.



# CONTEXTO

# 2.

Los mercados inmobiliarios de todo el mundo reflejan cada vez más la importancia de involucrar los aspectos extra financieros en toda la cadena del negocio inmobiliario. La sostenibilidad en activos inmobiliarios incluye la adecuada gestión de la energía, el uso del agua y la gestión de los residuos, lo que conduce a bajas emisiones y niveles de contaminación. En ese sentido, las propiedades sostenibles se caracterizan por ser capaces de continuar en uso con un impacto mínimo sobre la comunidad, el medio ambiente y los recursos naturales.

Debido al cambio en la tendencia del mercado inmobiliario cada día aumenta la voluntad de los inquilinos en reducir los impactos ambientales. Por esa razón, las propiedades que adoptan buenas prácticas y tienen mayores credenciales de sostenibilidad se vuelven más atractivas al mercado.

Adicionalmente, el diseño ecológico de los edificios y los entornos interiores pueden mejorar la productividad de los trabajadores, la salud y el bienestar de los ocupantes, lo que se traduce en beneficios para los inquilinos. En definitiva, el aumento de interés de los clientes por las propiedades con buenas prácticas ASG representan una oportunidad para aumentar las tasas de ocupación y reducir la vacancia, demostrando mejoras competitivas en costos y desempeño de los activos.

En Visum Capital vemos la adopción de estándares de sostenibilidad como una oportunidad para fortalecer nuestras prácticas en la gestión de activos y tomar nuevas decisiones de inversión responsables. Así mismo, reconocemos que el mercado cambia y se adapta a las necesidades del entorno, por lo que esta política nos brinda las herramientas para adaptarnos a las necesidades actuales y los contextos en los que operamos todo alrededor de los aspectos ASG acordes a los objetivos del negocio.



# PROPÓSITO Y ALCANCE

# 3.

Comprometidos con el desarrollo del sector financiero e inmobiliario, así como con el desarrollo social, ambiental y económico del país, declaramos nuestro compromiso con las prácticas responsables y sostenibles en toda la cadena del negocio inmobiliario, involucrando principios de transparencia e integridad. En ese sentido, buscamos identificar prácticas líderes ASG tanto en estructura organizacional como en gestión de activos inmobiliarios con el propósito de fortalecer nuestras prácticas ASG y acreditar la operación con estándares internacionales de sostenibilidad e inversión responsable.

Como resultado de nuestro compromiso, nuestra política de sostenibilidad establece principios, estrategias y acciones que deben ser aplicadas en las diferentes fases del negocio inmobiliario. Esta política es válida para toda nuestra operación incluyendo los diferentes procesos de la estructura organizacional y la operación de cada uno de los activos de varios segmentos que componen el portafolio.

## 4. GRUPOS DE INTERÉS

Identificamos los grupos de interés a diferentes niveles para poder gestionar el impacto en nuestra operación. Para cada uno de los identificados, distinguimos la relación con el funcionamiento del negocio y la interacción con otros grupos de interés entendiendo la naturaleza de cada tipo de activo. Lo anterior, con el propósito que haya una transferencia permanente de conocimiento y que todas las decisiones en la gestión de activos inmobiliarios, inversiones y relación con inversionistas maximicen el valor agregado generado desde Visum Capital a cada uno de los grupos de interés.

A partir de nuestro Gobierno Corporativo, involucramos los asuntos ASG en los diferentes comités y áreas de la organización, esforzándonos para que nuestros colaboradores entiendan el valor agregado que le genera la operación del fondo a cada grupo de interés en los diferentes inmuebles. Por esa razón, nuestros colaboradores tienen un involucramiento permanente con los activos, participando en los diferentes espacios para tomar decisiones estratégicas y alineadas con la política de sostenibilidad del fondo. Estas decisiones están orientadas a que los inquilinos, usuarios y comunidades aledañas asociadas a los activos puedan llevar a cabo todas sus actividades de manera armoniosa.

Adicionalmente, propendemos por comunicar de manera transparente y oportuna la información asociada a la operación del fondo a cada uno de nuestros inversionistas.



## INTERNAL STAKEHOLDERS



Gobierno Corporativo del  
Fondo



Colaboradores Indirectos

## EXTERNAL STAKEHOLDERS



Inversionistas



Inquilinos



Proveedores



Administradores de las  
Propiedades



Comunidades Aledañas



# GOBIERNO CORPORATIVO

Nuestro Gobierno Corporativo se caracteriza por comunicar de manera transparente y oportuna la operación del negocio y está estructurado para tomar decisiones que garanticen los intereses del fondo en tres aspectos principales:

## 1. DENTRO DE NUESTRA ORGANIZACIÓN:

Dentro de Visum Capital realizamos un análisis de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo mediante la aplicación del SARLAFT de la Sociedad Administradora con el fin de garantizar que las partes involucradas en las transacciones cumplan con todos los requisitos legales y de transparencia para operar bajo los estándares éticos del negocio. En Visum Capital entendemos la importancia del aspecto legal en las diferentes etapas, tanto en el origen de nuevos negocios como en el monitoreo de los actuales. Por esa razón, involucramos en los asuntos legales consideraciones ASG para mejorar permanentemente la operación del fondo.

## 2. EN LA SELECCIÓN Y GESTIÓN DE TODOS NUESTROS ACTIVOS INMOBILIARIOS:

Durante el proceso de inversión se involucran comités de transparencia e inversiones, análisis a profundidad de aspectos financieros, ambientales y sociales los cuales se respaldan con estudios técnicos, estructurales, ambientales, normativos, de riesgo de crédito, interventorías entre otros para llevar a cabo el proceso de la Debida Diligencia.

Posteriormente, durante la gestión de los activos inmobiliarios monitoreamos de manera recurrente aspectos financieros y extra financieros con el fin de identificar riesgos y gestionarlos oportunamente.



### 3. EN EL RELACIONAMIENTO CON LOS DIFERENTES GRUPOS DE INTERÉS.

Dentro del equipo contamos con personal dedicado al relacionamiento y comunicación con los administradores, arrendatarios e inversionistas logrando que la información sea comunicada de manera transparente y oportuna.

Los colaboradores deben tener un entendimiento de la política de sostenibilidad de Visum Capital y promover la voluntad de fortalecer la gestión de asuntos ASG. Por esta razón, distribuimos de manera recurrente comunicaciones internas donde se transmite la importancia de aplicar los lineamientos de la política de sostenibilidad en la toma de decisiones en cada área de la organización.

Así mismo, los administradores y operadores de los inmuebles tienen un rol determinante como encargados de la gestión administrativa de los activos, en el que son los responsables de integrar las buenas prácticas derivadas de los lineamientos definidos por Visum Capital.

Teniendo en cuenta que Visum Capital se originó de la unión entre BTG Pactual e Inverlink Estructuras Inmobiliarias, la estructura del fondo cuenta con una amplia experiencia en el sector inmobiliario y financiero por parte de ambas entidades. Contamos con un comité de inversiones y un comité de transparencia que está conformado por individuos con una importante trayectoria y miembros de organizaciones en sectores empresariales que han sido regulados como aseguradoras y los fondos de pensiones, entre otros.

Asimismo, es importante destacar que contamos con tres áreas de negocio (inversiones, gestión de activos inmobiliarios, relación con inversionistas) que funcionan de manera articulada para que el fondo cumpla con sus metas. Finalmente, todo nuestro gobierno corporativo integra el cumplimiento de la política de sostenibilidad por medio de acciones puntuales como comunicaciones y seguimiento recurrentes con cada grupo de interés.

## 4. LISTA DE EXCLUSIÓN

Nuestra política de sostenibilidad está alineada con los estándares, normas de desempeño y lista de exclusión de la International Finance Corporation (IFC). Por esa razón, no se invertirá en proyectos que se dediquen a cualquiera de las siguientes actividades:

- > Producción o comercio de cualquier producto o actividad considerada ilegal según las leyes o reglamentos de Colombia o convenciones y acuerdos internacionales, o sujeta a prohibiciones internacionales, como productos farmacéuticos, pesticidas/herbicidas, sustancias que agotan la capa de ozono, Bifenilos Policlorados (PCB), vida silvestre o productos regulados por CITES (Convention on International Trade in Endangered Species of Wild Fauna and Flora).
- > Producción o comercio de pornografía
- > Producción o comercio de armas y municiones.
- > Producción o comercio de materiales radiactivos. Esto no se aplica a la compra de equipo médico, equipo de control de calidad (medición) y cualquier equipo donde se considere que la fuente radiactiva está adecuadamente protegida.
- > Producción o comercio de fibras de amianto no ligadas. Esto no se aplica a la compra y uso de láminas de cemento de asbesto adheridas donde el contenido de asbesto es inferior al 20%.
- > Pesca con redes de deriva en el medio marino utilizando redes de más de 2,5 km. en longitud.
- > Producción o actividades que impliquen formas dañinas o de explotación de trabajo forzoso.
- > Operaciones de tala comercial para uso en bosque húmedo o tropical primario.
- > Producción o actividades que inciden en las tierras de propiedad, o reclamadas bajo adjudicación, por los pueblos indígenas e afrodescendientes, sin el pleno consentimiento documentado de dichos pueblos.



# GESTIÓN AMBIENTAL

# 6.

Los asuntos ambientales además de representar un riesgo en la sostenibilidad del negocio pueden impactar económicamente la operación del fondo. Por esta razón, es necesario establecer lineamientos de medición y gestión ambiental. Entre estos asuntos, se incluyen:

## Agua

El consumo de agua es indispensable para el desarrollo de cualquier operación, por lo cual es monitoreado con el fin de poder tomar decisiones acertadas respecto a su manejo. El consumo de agua varía respecto a factores como el tipo de industria, ubicación geográfica, clima y la educación ambiental de los usuarios de cada activo. Debido a esto, analizamos cada inmueble de forma independiente con el fin de gestionar el recurso hídrico de forma eficiente y sostenible.

## Energía

El consumo de energía es uno de los mayores puntos para tener en cuenta al tomar acciones respecto al cambio climático, debido a su conexión directa con la emisión de gases de efecto invernadero. Por esta razón, estamos trabajando por involucrar energías limpias en más activos de nuestro portafolio.

En el proceso de transición energética, estamos monitoreando el consumo de energía de cada uno de sus activos para poder tomar decisiones estratégicas que aporten al desarrollo sostenible del portafolio.

En Visum Capital visitamos frecuentemente cada uno de nuestros activos para identificar la gestión energética e implementamos acciones orientadas al uso eficiente de la energía y la utilización de energías limpias. A través de este esfuerzo, buscamos la reducción del consumo energético usando las herramientas que ofrece el mercado como iluminación LED, sensores de movimiento, paneles solares, divulgación de estrategias para el ahorro y el monitoreo de consumos.

## Residuos

La gestión de los residuos sólidos es un tema que está siendo exigido no sólo a nivel regulatorio sino por la sociedad, debido al compromiso de múltiples actores por hacer un buen uso de recursos en todo el ciclo de vida de los productos. Por consiguiente, monitoreamos la gestión de residuos en cada uno de nuestros activos con el fin de poder determinar qué acciones pueden llevarse a cabo para darles un mejor manejo y lograr una transferencia de conocimiento implementando las mejores prácticas en la gestión de residuos.



# 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.

Por esta razón, identificamos y hacemos seguimiento a los programas sociales que tienen cada uno de nuestros activos y buscamos promover el mayor impacto en los colaboradores y las poblaciones aledañas, así como transferir buenas prácticas entre nuestros inmuebles. Además, buscamos trasladar las buenas prácticas de algunos activos a otros con características similares que puedan verse beneficiadas.

Adicionalmente, involucramos aspectos sociales en los procesos previos a la gestión de nuestros activos como lo son la selección de oportunidades y construcción en donde expertos técnicos de nuestro equipo consideran asuntos sociales en cada zona de influencia y velan por el cumplimiento de aspectos como la salud y seguridad en el trabajo.



Salud y seguridad  
en el trabajo



Derechos  
Humanos



Educación en  
asuntos ASG



Mano de obra  
calificada



Participación



Equidad y  
diversidad



Asociación con  
organizaciones  
filantrópicas.



Atracción del  
cliente



Gestión comunitaria  
y social





# DIVULGACIÓN

Nos esforzamos por informar interna y externamente de manera transparente y oportuna la gestión ASG y el desempeño del fondo de inversión colectiva inmobiliario a través de informes recurrentes y llamadas periódicas. Consideramos que la comunicación interna en el equipo es fundamental para que todas las áreas estén alineadas, razón por la cual compartimos un boletín ASG de forma mensual. Por otro lado, hemos entendido a cada perfil de inversionista, sus necesidades y preferencias a la hora de recibir información, por los que diferenciamos las comunicaciones externas entendiendo el perfil de cada inversionista.

## 9. SEGUIMIENTO

Semestralmente se realizará una revisión de la política de sostenibilidad de Visum Capital con el propósito de evaluar la gestión, identificar riesgos, buscar una mejora permanente y comunicar nuestro compromiso de forma transparente con todos nuestros grupos de interés.





## CONTACTO

**ALEXANDRA ORTEGON**  
Directora de sostenibilidad  
[alexandra.ortegon@visumcap.com](mailto:alexandra.ortegon@visumcap.com)

**CAMILO VALENZUELA**  
Coordinador de sostenibilidad  
[cvalenzuela@inverlink.com](mailto:cvalenzuela@inverlink.com)