



Credicorp
Capital

/ Asset
Management

Manual de Inversión Responsable y Sostenible

**Fondo de Inversión Colectiva
Inmobiliario Inmoval**

Contenido

1. Contexto	3
2. Alcance	4
3. Enfoque de Inversión Responsable en el proceso de inversión	4
A) Exclusiones	5
B) Integración ESG.....	6
C) Propiedad Activa	9
4. Reporte	10

1. Contexto

Credicorp Capital tiene como propósito construir relaciones de confianza para impulsar hoy el bienestar que contribuye a un mañana sostenible e inclusivo. Su aspiración es ser una Compañía de Asesoría y Gestión de Inversiones reconocida en la región por la experiencia de sus clientes y su creación de valor sostenible. Credicorp Capital Asset Management es la línea de inversiones de Credicorp Capital. Con consolidada presencia en la región, Credicorp Capital Asset Management ofrece un profundo conocimiento sobre oportunidades en el mercado latinoamericano, especialmente en los mercados locales de Chile, Colombia y Perú a través de servicios en administración de portafolios, productos estructurados, e inversiones alternativas, incluyendo el sector inmobiliario.

Las inversiones inmobiliarias permiten a los clientes invertir en vehículos que financian el desarrollo, compra, operación de proyectos o activos inmobiliarios u otros derechos relacionados a través de deuda o capital. Credicorp Capital Asset Management cuenta con equipos gestores con amplia experiencia en el sector en Chile, Colombia y Perú. Los vehículos inmobiliarios bajo gestión están compuestos por diferentes tipos de activos como oficinas, hoteles, vivienda, industrial y *retail*.

Credicorp Capital Asset Management está comprometido con la implementación de un enfoque de inversión responsable y sostenible que incorpore consideraciones ambientales, sociales y de gobierno corporativo (“ASG” o “ESG”, por sus siglas en inglés) en el proceso de análisis y decisiones de inversión. Al incorporar los temas ESG, se amplía y enriquece el análisis de riesgos y oportunidades que afectan el desempeño financiero de los activos o proyectos en los que se invierte. A su vez, los proyectos inmobiliarios tienen impactos ambientales y sociales a lo largo de todo el ciclo, incluido el diseño, la construcción y la operación de los activos. La gestión adecuada de estos riesgos, oportunidades e impactos es fundamental para la sostenibilidad de los proyectos y activos en los que se invierte, para asegurar su capacidad de continuar operando y generando valor en el futuro para los inversionistas y sus demás grupos de interés.

El sector inmobiliario tiene el potencial de contribuir al diseño de ciudades sostenibles e inclusivas, que permitan el desarrollo económico y social, preservando el medio ambiente y contribuyendo a la adaptación y mitigación del cambio climático. Credicorp Capital Asset Management reconoce la oportunidad y responsabilidad que tiene para contribuir al desarrollo sostenible de América Latina, impulsando buenas prácticas de sostenibilidad corporativa entre las empresas y proyectos en los que invierte y la industria financiera en general. Asimismo, reconoce que los clientes e inversionistas que eligen a Credicorp Capital Asset Management como gestor pueden tener objetivos adicionales a los financieros, en cuanto a impactos o resultados de sostenibilidad. Un enfoque de inversión responsable y sostenible permite contribuir a la generación de valor integral para los clientes, los activos o proyectos en los que se invierte y la sociedad.

Este Manual establece lineamientos de implementación de la integración de temas ESG en la gestión de riesgos del proceso de inversión del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Inmoval (el “Fondo”) administrado por Credicorp Capital Colombia S.A. (“Credicorp Capital”). Estas prácticas forman parte del enfoque de inversión responsable y sostenible en el marco

de la estrategia de sostenibilidad corporativa de Credicorp Capital y el grupo Credicorp. Asimismo, está basado en las prácticas promovidas por asociaciones globales como los Principios para la Inversión Responsable de las Naciones Unidas ("PRI", por sus siglas en inglés). Desde junio de 2020, Credicorp Capital Asset Management es signatario del PRI.

2. Alcance

Los lineamientos de este Manual aplican a las inversiones llevadas a cabo por el Fondo, en las que el Fondo tiene posición controlante y discreción completa en los procesos de toma de decisión sobre el activo. En contraste, no aplican a las operaciones de inversión inmobiliaria donde el Fondo no tiene participación controlante, es decir, en aquellas inversiones donde los procesos de decisión son adoptados por órganos directivos compuestos por terceros y/o en los que el Fondo no participa con mayorías decisorias, entre otros, pero sin limitarse a:

- Patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles en lo que el Fondo haya adquirido derechos fiduciarios en un porcentaje minoritario y/o que no le permita adoptar decisiones sin la concurrencia de los votos de terceros co-inversionistas fideicomitentes.
- Fondos de inversión colectiva inmobiliarios locales en los que el Fondo haya invertido de acuerdo con lo establecido en su política de inversión.
- Fondos de inversión inmobiliaria del exterior en los que el Fondo haya invertido de acuerdo con lo establecido en su política de inversión.

Asimismo, estos lineamientos no aplican a las inversiones realizadas con anterioridad a la publicación de este Manual¹.

3. Enfoque de Inversión Responsable en el proceso de inversión

En la gestión de inversión directa, el enfoque de inversiones responsables y sostenibles de Credicorp Capital prioriza la incorporación de factores ESG para mitigar riesgos, preservar valor y promoverlo en las inversiones de nuestros portafolios, en línea con el deber fiduciario hacia los clientes. Para alcanzar estos objetivos, se priorizan las estrategias de *exclusiones*, *integración ESG* y *propiedad activa* a lo largo del ciclo de inversión. No obstante, sujeto a condiciones de mercado y oportunidades regionales, se procurará potenciar estrategias con un mayor énfasis en la generación de impactos positivos como la inversión temática o de impacto.

¹ Fecha de publicación del Manual: 26 de noviembre de 2024.

A) Exclusiones

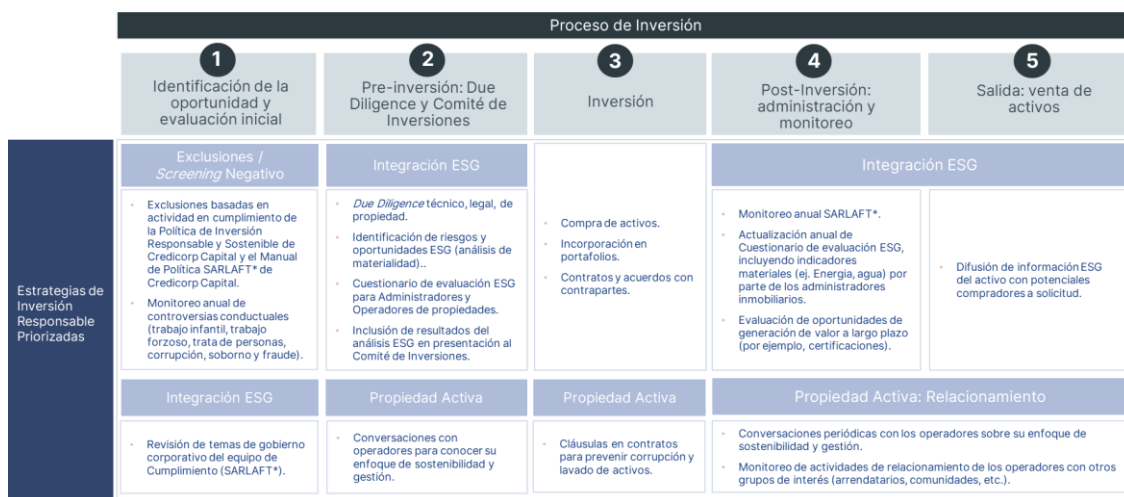
El proceso de inversión se inicia con la identificación de la oportunidad. En esta etapa, el equipo de inversiones del Fondo verifica que los activos sean elegibles para inversión considerando los criterios de exclusión definidos por Credicorp Capital.

En aplicación de estas exclusiones, el Fondo no tendrá más de 25% del valor de sus inversiones en propiedades con contrapartes personas jurídicas cuya actividad principal sea el cultivo y producción de tabaco y extracción o comercialización de carbón térmico, conforme a la revisión que se realice de su objeto social en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad de la que se trate.

Asimismo, el Fondo no tendrá inversiones en propiedades con contrapartes personas jurídicas cuya actividad principal sea cualquiera de las actividades económicas restringidas conforme al Manual de Política SARLAFT de Credicorp Capital, que incluye, entre otras, la producción o comercialización de armamento controversial², actividades relacionadas a la pornografía y prostitución, juegos de azar, casinos.

Por otra parte, el Fondo monitoreará anualmente las contrapartes personas jurídicas con relación a las controversias conductuales de trabajo infantil, trabajo forzoso, trata de personas, corrupción, soborno y fraude, conforme a la revisión que adelante el área de Cumplimiento de Credicorp Capital.

Figura 1. Estrategias de Inversiones Responsables en el Proceso de Inversión Inmobiliaria



² Incluye bombas de racimo, minas terrestres, armas de uranio empobrecido, armas químicas y biológicas, armas láser cegadoras, fragmentos no detectables y armas incendiarias (fósforo blanco).

B) Integración ESG

Identificación de la oportunidad

El equipo de Inversiones del Fondo evalúa el proyecto mediante análisis teóricos, técnicos, modelación financiera y evaluación del mercado para analizar si cuenta con las condiciones y si se decide avanzar al proceso de Pre-Inversión. Si se decide avanzar, se hace una revisión más exhaustiva con la contraparte y se empiezan a negociar las condiciones de la transacción. En esta etapa, el equipo de Cumplimiento de Credicorp Capital realiza la revisión de temas de gobierno corporativo de las contrapartes involucradas en la oportunidad (constructoras, inmobiliarias, operadores, y socios). El objetivo de esta revisión es la prevención de riesgos de corrupción, soborno, fraude, lavado de activos y financiación del terrorismo, así como delitos asociados. En esta revisión se siguen los criterios del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) de Credicorp Capital y cualquier otro complementario.

Pre-inversión y Comité de Inversiones

En esta etapa, el equipo Legal realiza el *due diligence*, que incluye un estudio de títulos, técnico, legal y de propiedad horizontal (de ser necesario). Se realizan las revisiones respectivas por parte del equipo de Riesgos de Crédito de Credicorp Capital que evalúa el perfil crediticio de los arrendatarios. Asimismo, el equipo del Fondo realiza el análisis ESG para cada activo.

En línea con los elementos de gestión de riesgos, el análisis ESG tiene el objetivo de identificar los temas ESG materiales para las inversiones del Fondo, evaluar la exposición ante los riesgos y potenciales oportunidades, monitorear la evolución de estos a lo largo de la tenencia de las inversiones y mitigar los impactos financieros y reputacionales asociados a la materialización de riesgos ESG antes de la inversión y durante la tenencia de los activos.

Identificación

El análisis ESG inicia con la identificación de los principales riesgos y oportunidades asociados a temas ESG a los que pueden estar expuestos los activos. Dada la variedad de estos, se busca identificar los factores ESG materiales, es decir, relevantes para los proyectos o activos ya sea por los efectos financieros de los riesgos y oportunidades que representan, como por su potencial impacto negativo o positivo sobre los diferentes grupos de interés, la sociedad y el planeta. Los temas ESG materiales varían dependiendo de las características particulares de cada activo como la etapa del proyecto, el tipo de activo, el uso, la ubicación, entre otros.

La identificación de temas materiales, llamado análisis de materialidad, la lleva a cabo el equipo de Inversiones Sostenibles de Credicorp Capital utilizando marcos y estándares globales reconocidos como los Objetivos de Desarrollo Sostenible (SDGs en inglés) de la Organización de Naciones Unidas, *Global Real Assets Sustainable Benchmark* (GRESB), el *Taskforce on Climate-related Financial Disclosure* (TCFD) y certificaciones de edificios verdes. El resultado de este análisis informa la elaboración de cuestionarios internos para

evaluar a los activos del Fondo. El análisis de materialidad se revisa por lo menos cada dos años para incorporar cambios o actualizaciones.

Evaluación

El equipo del Fondo evalúa el nivel de exposición de los activos utilizando cuestionarios internos que son enviados a los administradores inmobiliarios de los activos. El objetivo es identificar qué tan expuestos están los activos ante los potenciales riesgos ESG así como eventuales oportunidades para la generación de valor. Los cuestionarios incluyen también una revisión de controversias ESG de los últimos años. Las respuestas son revisadas por el equipo del Fondo quienes además pueden complementar la información con entrevistas con los administradores inmobiliarios de los activos, consultas con grupos de interés externos como los arrendatarios, entre otros métodos que se consideren necesarios según sea el caso. Los hallazgos del análisis ESG que representen implicancias relevantes para la decisión de inversión son presentados al Comité de Inversiones para su consideración.

Tratamiento

El equipo gestor del Fondo es responsable de asegurar que los hallazgos ESG materiales en términos de riesgos, oportunidades e impactos se incorpore en la presentación ante el Comité de Inversiones para la evaluación integral de los activos y una adecuada toma de decisión de inversión. Potenciales alternativas de inversión pueden ser dejadas de lado si se considera que los riesgos ESG son muy altos para ser mitigados o gestionados adecuadamente. Asimismo, temas ESG materiales y oportunidades de creación de valor en términos de sostenibilidad y financieros pueden influenciar la decisión de inversión, incluyendo el precio o valorización de los activos.

Algunas opciones de tratamiento de riesgos ESG:

Evitar riesgos ESG	• Exclusión del activo. • Propuesta de inversión declinada. • Inclusión de cláusulas anticorrupción, soborno y fraude en los contratos de arrendamiento y contratos suscritos con proveedores.
Mitigación de riesgos ESG	• Limitar la participación en el activo (o en tipos similares de activos por nivel de riesgo ESG). • Llevar a cabo relacionamiento con los operadores de los activos para incorporar medidas de gestión de riesgos ESG específicos previos a la inversión. • Identificar aspectos ESG a monitorear con mayor frecuencia.
Transferencia de riesgos ESG	• Identificar si los impactos financieros pueden ser cubiertos por un seguro (por ejemplo, en el caso de riesgos físicos del cambio climático).

Monitoreo

Los resultados del análisis ESG proporcionan al equipo del Fondo el punto de partida para identificar los principales temas a monitorear a lo largo de la tenencia del activo (en la etapa de post-inversión) si se decide realizar la inversión.

Consideraciones por tipo de activo

Diseño y planificación

- Solicitar información sobre la ubicación, y sobre si el diseño ha considerado la exposición a riesgos físicos asociados al cambio climático y a otros factores ambientales o desastres naturales.
- Solicitar información sobre planes de obtener certificaciones verdes, medidas de eficiencia en uso de recursos (energía, agua), o certificaciones de bienestar de ocupantes o usuarios.
- Solicitar información sobre el uso de materiales de construcción sustentables certificados o etiquetados.

Construcción, desarrollo y renovaciones mayores

- En proyectos que están en proceso de construcción requerimos que los mismos cuenten con las licencias y permisos necesarios para la construcción o remodelación³, así como el cumplimiento de la normativa y ordenanzas de las ciudades donde se llevan a cabo.
- En proyectos que están en proceso de construcción, requerimos que los constructores a cargo del desarrollo de los mismos, cumplan con las leyes y normativas relacionadas a salud y seguridad en el sitio de construcción.
- Siempre que sea factible, se animará al uso de materiales de construcción sustentables certificados o etiquetados.

Compra de activos en operación para la renta

- Solicitar información sobre la medición y monitoreo de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) Alcance 1 y 2, de residuos sólidos y líquidos, consumo de energía y agua.
- Solicitar información sobre actividades de relacionamiento con inquilinos, ocupantes o usuarios sobre temas ambientales.
- Solicitar información sobre certificaciones verdes o de eficiencia en uso de recursos.
- Cuando sea pertinente, se evaluará la factibilidad, el beneficio y el costo de realizar medidas para la certificación verde de los activos o el ahorro de recursos como energía y agua.

En general y cuando sea posible, se prioriza la inversión en inmuebles con certificaciones⁴ verdes para promover la eficiencia en el consumo de recursos como energía y agua. Estas certificaciones mejoran el valor de largo plazo de los activos al hacerlos más atractivos

³ En situaciones excepcionales, se pueden considerar proyectos que aún no tienen las licencias o permisos cuando el equipo del Fondo considera que hay una elevada probabilidad de obtenerlos dado su conocimiento experto del mercado y operación de las autoridades y reguladores.

⁴ Las certificaciones que se considerarán serán las que aparecen en la lista de certificaciones de GRESB (disponibles en la [web](#)).

tanto para la venta como para la renta por representar menores costos en la operación, así como reflejar un compromiso con el uso eficiente de recursos.

Post-inversión

Luego de realizadas las inversiones y durante el periodo de tenencia de estas se realizan monitoreos anuales de los temas ESG materiales. Por un lado, el equipo de Cumplimiento de Credicorp Capital, a solicitud del equipo gestor del Fondo, realiza una revisión sobre los socios constructores, operadores o administradores de propiedades y arrendatarios a nivel persona jurídica. En esta revisión se siguen los criterios del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) de Credicorp Capital y cualquier otro complementario.

Por otro lado, el equipo del Fondo realiza el monitoreo de los temas ESG materiales para los activos a través de envíos anuales de los cuestionarios internos a los administradores u operadores para su actualización. El equipo del Fondo propenderá por obtener actualizaciones para la mayoría de los activos del portafolio, priorizando aquellos con mayor peso sobre el valor del Fondo. Siempre que se cuente con información, el Fondo buscará promover el reporte de indicadores de consumo de energía, agua y generación de residuos, en los activos del portafolio, para el monitoreo de una gestión eficiente de recursos y mitigación del impacto ambiental de las operaciones de los activos.

Asimismo, se monitorearán las actividades de relacionamiento sobre temas de sostenibilidad ambiental de los operadores o administradores de propiedades con los arrendatarios o la comunidad vecina con el objetivo de contribuir a una mayor toma de conciencia a nivel social. De igual forma, durante el periodo de tenencia del activo se evaluarán oportunidades de generación de valor adicionales como certificaciones o medidas de ahorro y eficiencia de recursos en inmuebles que no las hayan tenido previamente.

Salida

Las inversiones inmobiliarias tienen por lo general un tiempo determinado de actividad o de permanencia en el portafolio del Fondo, razón por la cual durante la vigencia del Fondo el equipo gestor realiza constantemente los análisis de activos que hayan cumplido con la maduración necesaria en el Fondo para adelantar el proceso de venta del activo o derechos adquiridos con miras a la liquidación de la inversión. Esto es evaluado por el Comité de Inversiones, tal y como lo prevé el Reglamento del Fondo. En el proceso de venta de los activos, se compartirá la información disponible relacionada a temas ESG materiales del activo a solicitud de las contrapartes interesadas.

C) Propiedad Activa

Las inversiones inmobiliarias involucran la participación de socios externos, constructoras, inmobiliarias o administradores u operadores de propiedades. Para la selección y contratación de estos socios, de manera previa a la realización de la inversión, el equipo gestor solicita al equipo de Cumplimiento de Credicorp Capital la revisión SARLAFT de

estos socios, en materia de lavado de activos, financiación de terrorismo, y delitos asociados. Asimismo, los contratos con estas contrapartes incluyen cláusulas y suscripción de algunos anexos, cuando apliquen, para la prevención de estos delitos, así como los asociados a corrupción, soborno y fraude. Del mismo modo, Credicorp Capital promueve el conocimiento y cumplimiento de estos socios de sus políticas relacionadas, a través de los contratos con ellos suscritos.

Relacionamiento con administradores u operadores de propiedades

Durante todo el ciclo de inversión, el equipo del Fondo busca mantener conversaciones con los administradores de propiedades u operadores para conocer su enfoque general de sostenibilidad y la continua gestión de temas ESG a nivel de los inmuebles o activos que operan. A través de este relacionamiento, se procura promover una mejor gestión de riesgos y oportunidades en los activos del portafolio, así como una mayor transparencia y reporte en torno a la información de los activos. Cuando la información esté disponible, se solicitarán indicadores a nivel de los activos sobre el consumo de energía, agua y generación de residuos, entre otros que sean considerados materiales.

Relacionamiento con arrendatarios

El relacionamiento con los arrendatarios ocurre principalmente a través de los operadores o administradores de la propiedad (*property managers*). Estas actividades involucran iniciativas de comunicación y sensibilización de los arrendatarios o la comunidad vecina en temas de consumo responsable de recursos como agua, energía y generación de residuos. La información sobre estas actividades se solicita a los administradores como parte del monitoreo durante el periodo de tenencia de los activos.

4. Responsabilidades

El personal vinculado a la Sociedad Administradora a cargo de la gestión del Fondo es responsable de la implementación y cumplimiento de estos lineamientos y de los procesos de incorporación y gestión de riesgos y oportunidades ESG en el proceso de inversión en la medida que la información y recursos disponibles lo permitan.

En este proceso, el personal encargado de la administración del Fondo puede contar con la asesoría de equipos especializados de Credicorp Capital, como el equipo de Inversiones Sostenibles o Cumplimiento, para la revisión, actualización y mejora continua de lineamientos, procesos y prácticas para la gestión de riesgos ESG y la implementación de las estrategias de inversiones responsables y sostenibles priorizadas para el Fondo.

5. Reporte

La información sobre los objetivos, procesos, prácticas, avances y resultados de inversiones responsables y sostenibles en activos inmobiliarios se presentan anualmente en el Reporte

de Sostenibilidad de Credicorp Capital como parte de la sección de Inversiones Responsables y Sostenibles de Asset Management.

Adicionalmente, el Fondo proporcionará información sobre los riesgos ESG específicos que se hayan materializado en el periodo de reporte en los Informes de Rendición de Cuentas, incluyendo una descripción de dichos riesgos, sus efectos sobre la administración del fondo, las medidas adoptadas para la gestión y los resultados de su aplicación.

Por otra parte, información adicional relacionada a políticas, lineamientos, prácticas, actividades y resultados está disponible a solicitud de nuestros clientes actuales y potenciales.

Esta publicación corresponde a un resumen, y por tanto no pretende abordar toda la información disponible sobre los temas cubiertos. Más información puede estar disponible a petición. Este informe no puede ser reproducido a menos que se cite la fuente. Esta publicación tiene fines informativos y no debe interpretarse como una oferta o solicitud de suscripción o compra o venta de valores, o como una invitación, incentivo o intermediación para la venta, suscripción o compra de valores, o para participar en cualquier otra transacción.

Las inversiones mencionadas en esta publicación pueden no ser adecuadas para todos los destinatarios. Se insta a los destinatarios a adoptar sus decisiones de inversión en base a investigaciones propias que consideren necesarias. Cualquier pérdida u otra consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será responsabilidad única y exclusiva del inversionista y, Credicorp Capital no acepta responsabilidad alguna por dicha pérdida o consecuencia.

En caso de duda sobre cualquier inversión, los destinatarios deberán contactar a sus propios asesores de inversión, legales o tributarios para solicitar asesoramiento sobre la conveniencia de la inversión.

Credicorp Capital se reserva el derecho de actualizar este documento sin previo aviso. No se puede garantizar al destinatario que este documento es la última versión y que la información aquí contenida es completa, precisa o actualizada.