

CUESTIONARIO DE EVALUACIÓN DE ESTADO GENERAL DE INVERSIÓN RESPONSABLE PARA INVERSORES EN BIENES RAÍCES

Este cuestionario de evaluación de estado general (*DDQ* por sus siglas en inglés) de inversión responsable se desarrolló para ayudar a los inversores en la valoración de potenciales administradoras de inversiones en bienes raíces con el fin de determinar cómo gestionan factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG). Las respuestas a las preguntas proveerán una perspectiva de la profundidad y amplitud de la estrategia ASG usada por la administradora, el nivel de sofisticación de su enfoque para integrar factores ASG en el proceso de inversión y los niveles de reporte de asuntos ASG que ofrece habitualmente.

Un cuestionario nunca podrá reemplazar el diálogo entre la administradora y el inversor: este *DDQ* se diseñó para ser el punto de partida de dicho diálogo ya que ofrece una lista básica de preguntas que los inversores pueden hacerles a las administradoras. A partir de esta base, el PRI alienta a los inversores a crear preguntas personalizadas adicionales que se acoplen a sus objetivos generales, así como a su estrategia, tamaño, experiencia y recursos.

Al publicar esta herramienta de manera gratuita para todo el que quiera usarla, el PRI espera que se puedan optimizar las prácticas en la industria y que se contenga la proliferación de enfoques diferentes, los cuales podrían ser contraproducentes tanto para los inversores como para sus administradoras de inversiones en bienes raíces.

Notas sobre el uso de este *DDQ*

Este cuestionario se creó para que los inversores lo usen al momento de seleccionar una administradora de inversiones para encargos relacionados con bienes raíces. Las preguntas están dirigidas a administradoras que hacen inversiones directas en bienes raíces.

Este *DDQ* se basa en el Marco de referencia del PRI para la presentación de informes, con las secciones correspondientes marcadas para cada pregunta, lo que permite que los signatarios de los PRI construyan sus respuestas con información de sus Informes de Transparencia privados. Sin embargo, es importante mencionar el alcance general del Marco de referencia del PRI para la presentación de informes, el cual normalmente abarca la organización en su totalidad, mientras que este cuestionario tiene como propósito ayudar a los inversores a evaluar las administradoras de fondos y vehículos/productos de inversión específicos.

También se señalan los casos en los que las preguntas se alinean en términos generales con secciones del *DDQ* de la [Asociación Europea de Inversores en Vehículos de Bienes Raíces No Cotizados en Bolsa \(INREV\)](#).

Descargue una copia de las preguntas del Marco de referencia del PRI para la presentación de informes en www.unpri.org/reporting#RF. Las preguntas incluyen notas explicativas que serán útiles para organizaciones que aún no están familiarizadas con el Marco de referencia para presentación de informes.

El cuestionario se divide en cinco secciones:

- Políticas y estrategia – enfoque transversal a la inversión responsable.
- Gobierno corporativo y recursos – quiénes están involucrados en la implementación de la estrategia y qué apoyo tienen.
- Etapa previa a la inversión – pasos que se toman durante una adquisición.
- Administración de portafolios – sistemas implementados para gestionar factores ASG para activos existentes.
- Monitoreo e informes – canales de comunicación entre la administradora y los inversores.

PREGUNTAS DEL CUESTIONARIO

Estas preguntas se diseñaron para conectar el Marco de referencia del PRI para la presentación de informes con el DDQ de la INREV. La sección equivalente se indica después de cada pregunta. Para conseguir ayuda adicional en relación con las preguntas, consulte las notas explicativas del Marco de referencia del PRI para la presentación de informes en el sitio web <https://www.unpri.org/reporting#RF>.

SOBRE POLÍTICAS Y ESTRATEGIA

- 1.1 ¿Tiene su organización una política de inversión que abarque su enfoque en relación con la inversión responsable en bienes raíces? Si es así, por favor comparta una copia.

Secciones equivalentes

Marco de referencia del PRI para la presentación de informes: PR (Propiedades) 01 y/o SG (Estrategia y Gobierno Corporativo) 01
DDQ de la INREV: 1.3.1

- 1.2 ¿Está comprometido con alguna norma o estándar internacional, directriz (de asociación) industrial, marco de presentación de informes o iniciativa que promuevan prácticas de inversión responsable? Si es aplicable, por favor comparta puntajes/detalles adicionales.

Secciones equivalentes

Marco de referencia del PRI para la presentación de informes: PR (Propiedades) 10.3, SG (Estrategia y Gobierno Corporativo) 09 y CM (Módulos Finales) 03 (combinados)
Respuestas parciales del DDQ de la INREV: 3.8.1, 3.8.6, 3.8.7 y 3.8.8 (combinadas)

- 1.3 Cuando es solicitado, ¿su organización firma compromisos formales relacionados con la inversión responsable en los acuerdos con los clientes, contratos de creación de los fondos o en notas complementarias?

Secciones equivalentes

Marco de referencia del PRI para la presentación de informes: PR (Propiedades) 03

SOBRE GOBIERNO CORPORATIVO Y RECURSOS

- 2.1 ¿Quién es responsable de rendir cuentas y quién es responsable en general con respecto a la supervisión e implementación de la política y el proceso de inversión responsable en su organización?

Secciones equivalentes

Marco de referencia del PRI para la presentación de informes: SG (Estrategia y Gobierno Corporativo) 07
Respuestas parciales del DDQ de la INREV: 3.8.3

- 2.2 ¿Los procesos de gestión del desempeño, incentivos y/o desarrollo personal de su organización incorporan la inversión responsable?

Secciones equivalentes

Marco de referencia del PRI para la presentación de informes: SG (Estrategia y Gobierno Corporativo) 08

SOBRE LA ETAPA PREVIA A LA INVERSIÓN

- 3.1 Por favor describa el enfoque de su organización en relación con la incorporación de asuntos ASG al momento de adquirir activos de bienes raíces.

Secciones equivalentes

Marco de referencia del PRI para la presentación de informes: PR (Propiedades) 04 [PR 05 y PR 06 pueden suministrar detalles adicionales]
Respuestas parciales del DDQ de la INREV: 3.8.2

SOBRE LA GESTIÓN DE PORTAFOLIOS

- 4.1 Por favor describa cómo implementa su organización asuntos ASG en su selección, designación y monitoreo de administradoras externas de propiedades, y cómo dichas administradoras contribuyen a la gestión de asuntos ASG en sus inversiones en bienes raíces.

Secciones equivalentes

Marco de referencia del PRI para la presentación de informes: PR (Propiedades) 07
Respuestas parciales del DDQ de la INREV: 3.8.9

- 4.2 ¿Su organización y/o sus administradoras externas de propiedades llevan a cabo acciones de relacionamiento con arrendatarios o con la comunidad local con respecto a asuntos ASG? En caso afirmativo, ¿qué áreas y actividades normalmente hacen parte de las acciones de relacionamiento?

Secciones equivalentes

Marco de referencia del PRI para la presentación de informes: PR (Propiedades) 12 y 14

- 4.3 ¿Qué metas ASG establecen y monitorean su organización y/o sus administradoras externas de propiedades?

Secciones equivalentes

Marco de referencia del PRI para la presentación de informes: PR (Propiedades) 09
DDQ de la INREV: 3.8.5

- 4.4 Por favor comparta ejemplos de asuntos ASG que hayan afectado sus inversiones en propiedades, su impacto y las actividades llevadas a cabo como respuesta.

Secciones equivalentes

Marco de referencia del PRI para la presentación de informes: PR (Propiedades) 16
DDQ de la INREV: 3.8.12

- 4.5 ¿Lleva a cabo alguna medición con respecto a si su enfoque relacionado con inversiones responsables ha influido en el desempeño financiero y/o ASG de sus inversiones? Si la respuesta es «Sí», por favor describa cómo puede determinar estos resultados.

Secciones equivalentes

Marco de referencia del PRI para la presentación de informes: PR (Propiedades) 15
Respuestas parciales del DDQ de la INREV: 3.8.5 y 3.8.11

4.6 ¿Cómo ha incorporado los riesgos relacionados con el cambio climático en su proceso de inversión y en sus acciones de relacionamiento?

Secciones equivalentes

Marco de referencia del PRI para la presentación de informes: SG
(Estrategia y Gobierno Corporativo) 14

4.7 Por favor comparta una lista de los esquemas de certificación, los sistemas de calificación y/o los parámetros de referencia que usa como base para evaluar sus bienes raíces, e indique qué a proporción de sus activos de bienes raíces son aplicables.

Secciones equivalentes

Marco de referencia del PRI para la presentación de informes: PR (Propiedades) 10.2
Respuestas parciales del DDQ de la INREV: 3.8.11

SOBRE MONITOREO E INFORMES

5.1 ¿Su organización presenta informes para los inversores con información sobre su enfoque de inversión responsable? En caso afirmativo, ¿con qué frecuencia?

Secciones equivalentes

Marco de referencia del PRI para la presentación de informes: SG
(Estrategia y Gobierno Corporativo) 19 propiedades
DDQ de la INREV: 3.8.41

5.2 Por favor describa el proceso que su organización ejecuta para identificar, gestionar y reportar a los inversores cualquier incidente significativo que ocurra en sus propiedades.

Marco de referencia del PRI para la presentación de informes: SG
(Estrategia y Gobierno Corporativo) 04