

Política de Inversión Inmobiliaria Sostenible

Grupo Catalana Occidente

Descripción del Documento

Título	Política de Inversión Inmobiliaria Sostenible
Descripción del documento	<p>El objeto de este documento es describir la Política de Inversión Inmobiliaria Sostenible de Grupo Catalana Occidente, S.A. y las Entidades que lo conforman (en adelante, indistintamente, “el Grupo” o “GCO”).</p> <p>Asimismo, la presente Política pretende responder a un marco regulatorio europeo y nacional cada vez más exigente, que incluye, entre otros, la Agenda 2030 de Naciones Unidas, el Acuerdo de París de la Convención Marco sobre Cambio Climático de Naciones Unidas, el Pacto Verde Europeo, la Estrategia Europea de descarbonización a 2050, la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, el Reglamento sobre Divulgación de las Fianzas Sostenibles (SFDR) y el Reglamento de Taxonomía.</p> <p>Finalmente, esta Política servirá para afianzar el compromiso del Grupo materializado en su Plan Director de Sostenibilidad y en la adhesión voluntaria a las principales iniciativas internacionales como los Principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, los Principios de Naciones Unidas de Inversión Responsable (PRI), los Principios para la Sostenibilidad en Seguros (PSI) y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).</p> <p>Esta Política forma parte del conjunto de Políticas que conforman el sistema de gobierno del Grupo.</p>
Responsable	Dirección de Inversiones Inmobiliarias
Frecuencia de revisión	Anual, salvo que surgen circunstancias que aconsejen efectuar dicha revisión en un periodo inferior.

Control de Versiones

Versión	Realizada por	Validado por	Aprobado por
1.0	Dirección de Inversiones Inmobiliarias	Comité de Dirección	Consejo de Administración
	Fecha: Noviembre 2024	Fecha: Noviembre 2024	Fecha: Noviembre 2024
2.0	Dirección de Inversiones Inmobiliarias	Comité de Dirección	Consejo de Administración
	Fecha: Noviembre 2025	Fecha: Noviembre 2025	Fecha: Noviembre 2025

Sumario

1.	Disposiciones Generales	5
1.1.	Objetivos	5
1.2.	Ámbito de Aplicación.....	5
1.3.	Gobierno de la Política	5
1.4.	Comunicación interna	6
2.	Marco de actuación	6
3.	Principios generales	8
4.	Estrategia de implementación.....	8
4.1.	Clasificación de los activos en función del cumplimiento de los principios generales de sostenibilidad.....	9
4.2.	Medidas en Activos Estratégicos en cartera	9
4.3.	Activos no Estratégicos y/o que no cumplen con los principios generales de sostenibilidad.....	10
4.4.	Inversión en nuevos activos inmobiliarios.....	10

1. Disposiciones Generales

1.1. Objetivos

La Dirección de Inversiones Inmobiliarias del Grupo Catalana Occidente, S.A. (en adelante, indistintamente, el “Grupo” o “GCO”) es responsable de esta Política de Inversión Inmobiliaria Sostenible de GCO (en adelante, la “Política”) y de su actualización y revisión. La presente Política ha sido aprobada por el Consejo de Administración de Grupo Catalana Occidente, S.A. y posteriormente, se han adherido a la misma, mediante el correspondiente acuerdo de cada uno de los órganos sociales, las Entidades Individuales del Grupo.

El contenido de la Política debe ser revisado anualmente, salvo que surgen circunstancias que aconsejen efectuar dicha revisión en un periodo inferior. La mencionada revisión será efectuada por el responsable de la Política y en la misma se incluirán las modificaciones que debieran incorporarse. A efectos de esta revisión, el responsable de la Política elaborará un informe que será presentado al Consejo de Administración para que proceda a validar las modificaciones sugeridas en el mismo, aprobándose la modificación de la Política en el sentido que establezca dicho Consejo.

Según se establece en la Política de Inversiones de GCO, el Grupo invierte las provisiones técnicas, los fondos derivados de operaciones de seguros, así como el patrimonio no comprometido, con arreglo a los siguientes principios generales: rentabilidad, seguridad, liquidez, dispersión, diversificación y congruencia, teniendo siempre en cuenta las obligaciones asumidas, así como el entorno del mercado financiero, y siempre bajo el principio de prudencia.

La inversión inmobiliaria, tanto directa como indirecta, forma parte de la tipología de inversiones efectuadas por el Grupo.

El objetivo de la presente Política es establecer los principios generales de aplicación en el Grupo en el ámbito de la gestión de las inversiones inmobiliarias, que permitan aunar los principios antes descritos con el compromiso de GCO con la creación de valor sostenible para los grupos de interés, y con la gestión de los riesgos sociales, medioambientales y de buen gobierno.

1.2. Ámbito de Aplicación

Esta Política es de aplicación a GCO, así como a las Entidades que lo conforman, en el ámbito de todas las inversiones inmobiliarias realizadas por el Grupo y gestionadas por Grupo Catalana Occidente Activos Inmobiliarios, S.L.U. (“GCO AI”).

Sin perjuicio de lo anterior, aquellas Entidades del Grupo que, por razón de su especialidad o por cualquier otro motivo, requieran adaptar esta Política a sus circunstancias específicas, podrán aprobar una política individual con el mismo objeto que la presente, respetando el marco general contenido en la misma.

1.3. Gobierno de la Política

El Consejo de Administración de Grupo Catalana Occidente, S.A., será el responsable de esta Política, debiendo aprobar cualquier cambio o revisión sustancial. Asimismo, deberá supervisar la efectividad de esta Política y los compromisos en ella incluidos.

De forma complementaria, el Comité de Auditoría de GCO tiene la función de supervisar la actuación del Grupo en relación con los temas de Sostenibilidad, incluido el Plan Director de Sostenibilidad de GCO y sus correspondientes y pertinentes actualizaciones. Por su parte, el

Comité de Sostenibilidad de GCO actuará como coordinador y supervisor de los diferentes aspectos recogidos en la Política garantizando su coherencia con las políticas generales del Grupo.

La Dirección de Inversiones Inmobiliarias de GCO es responsable de la elaboración de esta Política y de su actualización y revisión anual. A tal fin, contará con la colaboración de la Dirección General Legal Corporativo y la Unidad de Rating, Accionistas y Sostenibilidad dentro de la Dirección General Financiera-Riesgos.

El contenido de la presente Política deberá ser revisado por el Comité de Sostenibilidad de GCO con una periodicidad anual, salvo cuando surjan circunstancias que aconsejen efectuar dicha revisión en un periodo inferior.

Las revisiones de esta Política serán aprobadas por el Consejo de Administración de Grupo Catalana Occidente, S.A. a propuesta del Comité de Sostenibilidad de GCO, debiendo tomar razón de las mismas el resto de Entidades del Grupo descritas en el apartado 1.2. "Ámbito de aplicación".

1.4. Comunicación interna

La presente Política será objeto de comunicación interna y externa. Se define el siguiente proceso de comunicación:

- Una vez que el Consejo de Administración de Grupo Catalana Occidente, S.A. haya aprobado la Política y cualquiera de sus modificaciones posteriores, la Unidad de Rating, Accionistas y Sostenibilidad de GCO se encargará de distribuir la misma junto con el resto de Políticas de Sostenibilidad del Grupo.
- La Política se publicará en los Portales de la Intranet de las Entidades del Grupo para su conocimiento por toda la organización.
- A nivel externo, la Política se publicará en la web corporativa de GCO, dentro del apartado relativo a Sostenibilidad.

2. Marco de actuación

La posición de GCO en favor de una economía sostenible se alinea con los principales estándares nacionales e internacionales:

- Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y Agenda 2030 de Naciones Unidas. En concreto, la actividad desarrollada por GCO y la labor desarrollada desde las Fundaciones Occident y Mémora están orientadas a contribuir a los siguientes ODS:
 - Objetivo 1: Fin de la pobreza
 - Objetivo 3: Salud y bienestar
 - Objetivo 4: Educación de calidad
 - Objetivo 5: Igualdad de género
 - Objetivo 8: Trabajo decente y crecimiento económico
 - Objetivo 10: Reducción de las desigualdades
 - Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles
 - Objetivo 13: Acción por el clima
 - Objetivo 16: Paz, justicia e instituciones sólidas
 - Objetivo 17: Alianzas para lograr los objetivos

- Acuerdo de París de la Convención Marco sobre Cambio climático de Naciones Unidas, que tiene por objetivo mantener el aumento de la temperatura media mundial por debajo de 2°C con respecto a los niveles preindustriales, y limitar el aumento de la temperatura a 1,5°C.
- Directiva 2004/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, sobre responsabilidad medioambiental en relación con la prevención y reparación de daños medioambientales.
- Pacto Verde Europeo y Estrategia Europea de descarbonización a 2050 (The European Green Deal).
- Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020 relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2019/2088 (Reglamento de Taxonomía).
- Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros (Reglamento de Divulgación de las Fianzas Sostenibles o SFDR por sus siglas en inglés).
- Directiva (UE) 2022/2464 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de diciembre de 2022 por la que se modifican el Reglamento (UE) n.º 537/2014, la Directiva 2004/109/CE, la Directiva 2006/43/CE y la Directiva 2013/34/UE, por lo que respecta a la presentación de información sobre sostenibilidad por parte de las empresas (Directiva CSRD), conforme su normativa de transposición.
- Directiva (UE) 2024/1760 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de junio de 2024, sobre diligencia debida de las empresas en materia de sostenibilidad y por la que se modifican la Directiva (UE) 2019/1937 y el Reglamento (UE) 2023/2859 (Directiva CS3D), conforme su normativa de transposición.
- Directiva (UE) 2025/794 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de abril de 2025, por la que se modifican las Directivas (UE) 2022/2464 CSRD y (UE) 2024/1760 CS3D en lo que respecta a las fechas a partir de las cuales los Estados miembros deben aplicar determinados requisitos de presentación de información sobre sostenibilidad y de diligencia debida por parte de las empresas, conforme su normativa de transposición.
- Líneas Directrices de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) en materia de Sostenibilidad para empresas multinacionales.
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- Recomendaciones del Task Force on Climate-Related Disclosure (TCFD) sobre cambio climático.
- Código de buen gobierno de entidades cotizadas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Asimismo, el Grupo está adherido a iniciativas y organizaciones de referencia que buscan soluciones encaminadas al fomento de la sostenibilidad:

- Principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas (Global Compact).
- Principios de Naciones Unidas de Inversión Responsable (PRI).
- Principios para la Sostenibilidad en Seguros (PSI).

3. Principios generales

GCO priorizará la promoción, construcción y operación de activos inmobiliarios que respeten los principios generales de sostenibilidad, tanto en términos de consumo de recursos como de impacto medioambiental y social.

Se establecen como principios generales de sostenibilidad para este ámbito los siguientes:

- El uso eficiente de los recursos, priorizando el uso de materiales sostenibles y/o reciclados, materiales reciclables o de bajo impacto ambiental.
- Prevención y reducción de los impactos medioambientales en el entorno, teniendo en cuenta el ciclo de vida de los materiales y recursos que los conforman, desde la fase de diseño hasta la fase de desinversión.
- El uso eficiente de la energía, con especial atención en la fase de explotación del inmueble. Asimismo, dentro de la fase de diseño de cualquier actuación se tendrán en cuenta las implicaciones en los consumos futuros.
- Implantar sistemas de generación de energía renovable, que permitan incrementar el autoconsumo en los edificios.
- Contratar suministros de fuentes renovables (energía verde).
- El uso eficiente del agua, implantando sistemas que reduzcan el consumo, así como el aprovechamiento de aguas pluviales o grises, que permitan reducir la huella hídrica del inmueble.
- Minimizar la generación de residuos, tanto en la fase de construcción o rehabilitación, como en la fase de explotación, con soluciones integradas en la gestión del edificio.
- La gestión responsable de los residuos, facilitando su reutilización o reciclaje.
- La promoción de la movilidad sostenible, poniendo en valor aquellos inmuebles que estén bien conectados con infraestructuras urbanas, así como promoviendo y facilitando el uso de medios de transporte sostenibles.
- Fomentar la biodiversidad en los espacios ocupados por los inmuebles, así como en su entorno.
- Asegurar que se cumple con todas las actualizaciones de las regulaciones y estándares ambientales que afectan a la actividad inmobiliaria.
- Asegurar la accesibilidad a todas las personas con discapacidad.
- Diseñar edificios orientados a los usuarios, que dispongan de ambientes saludables, con luz natural, control de calidad de aire, etc.
- Asegurar que las personas que prestan servicios en los inmuebles tienen unas condiciones laborales justas, ofreciendo un entorno de trabajo seguro, saludable y respetuoso.

4. Estrategia de implementación

El Grupo ha establecido los siguientes principios de actuación para implantar esta Política:

4.1. Clasificación de los activos en función del cumplimiento de los principios generales de sostenibilidad

Se clasificarán los activos en función del cumplimiento de los principios generales de sostenibilidad:

1. Activos Estratégicos que cumplen los principios generales de sostenibilidad.
2. Activos Estratégicos susceptibles de cumplir los principios generales de sostenibilidad, si se acometen planes de adaptación.
3. Activos no Estratégicos y/o que no cumplen con los principios generales de sostenibilidad.

4.2. Medidas en Activos Estratégicos en cartera

En el caso de los inmuebles del punto 1 y 2 del apartado 4.1 anterior, se implantarán las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de dichos principios a corto y medio plazo.

Las principales medidas a realizar serían:

- Aplicación del Sistema de Gestión Medioambiental basado en la ISO-14000, fundado en procesos de mejora continua.
- Certificación energética LEED o BREEAM. Estas certificaciones de prestigio internacional permiten garantizar un nivel elevado de cumplimiento de estándares de sostenibilidad, así como revisar los puntos de mejora. Se establecen los siguientes objetivos:
 - Para inmuebles en explotación – LEED Silver o Gold en uso/ BREEAM Muy Bueno o superior.
 - Para inmuebles donde se acometerá una reforma o rehabilitación integral – LEED Gold o Platinum.
- Certificación AIS. Implantar las mejoras propuestas por la certificación AIS, con el objetivo de conseguir edificios accesibles a todas las personas en situación de discapacidad.
- Instalación de placas fotovoltaicas y/o otros sistemas de generación de energía, que permitan incrementar el autoconsumo de los edificios, y por tanto reducir el suministro eléctrico de terceros.
- Fomentar la movilidad sostenible instalando aparcamientos para bicicletas y otros vehículos de movilidad personal, así como cargadores para vehículos eléctricos. También se fomentará el uso del transporte público, a través de Planes de movilidad en coordinación con los clientes inmobiliarios.
- Incorporar los principios generales de sostenibilidad a los criterios de selección de inversión que fijan el programa de CAPEX anual en los inmuebles, garantizando que las inversiones planificadas irán alineadas con los mismos.

- Incluir en el programa de CAPEX mejoras específicas de las instalaciones que impliquen una mejora de la eficiencia energética. En especial, se deberán analizar las envolventes de los edificios, persiguiendo su óptimo funcionamiento.
- BMS (Building Management System). La explotación de los datos suministrados por el BMS deberá facilitar la identificación de oportunidades de mejora de los edificios del Grupo, así como en las instalaciones de los clientes inmobiliarios.
- Establecer canales de comunicación y coordinación con los clientes inmobiliarios para alinear estrategias de mejora de la eficiencia energética de los edificios. Se compartirán los datos suministrados por los BMS y otras plataformas para ayudar a los clientes a cumplir con sus objetivos en sostenibilidad.
- Todos los inmuebles dispondrán de un espacio de residuos que facilite su correcta gestión.
- Se incluirá en el contrato de arrendamiento modelo, cláusulas verdes que permitirán promover la cooperación con el cliente inmobiliario para que el edificio se utilice y gestione promoviendo la sostenibilidad.
- Diseñar las actuaciones a realizar en las reforma o rehabilitaciones situando las necesidades del ocupante en el centro. De esta manera, se conseguirán espacios respetuosos con las personas y que generan ambientes saludables.
- Actualización constante de las normativas, estándares ambientales, novedades tecnológicas, así como mejores prácticas en el mercado, que permitirán analizar su implantación con el objetivo de mantener un elevado nivel de cumplimiento de los principios generales de sostenibilidad.

4.3. Activos no Estratégicos y/o que no cumplen con los principios generales de sostenibilidad

En el caso en que un inmueble no cumpla los principios generales de sostenibilidad, y sea difícil o económicamente no viable la implantación de mejoras que permitan su cumplimiento, GCO lo incluirá en su cartera de activos destinados a la desinversión.

4.4. Inversión en nuevos activos inmobiliarios

La incorporación de nuevos activos inmobiliarios a la cartera deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Preferiblemente dispondrá de Certificación LEED Gold, BREEAM Muy Bueno o similar. Si no dispusiera, existirá, previo a la compra, un análisis pormenorizado y cuantificado, de las mejoras necesarias para su consecución, que se aplicarán posteriormente a la adquisición
- En el proceso de due diligence del activo, se incluirá un análisis del cumplimiento de los principios generales de sostenibilidad.