

# POLÍTICA DE SOSTENIBILIDAD

Julio 2024



AZORA

# **POLÍTICA DE SOSTENIBILIDAD**

## **I. INTRODUCCIÓN**

Como gestor independiente de activos, Azora Capital, S.L. y sus sociedades dependientes (en adelante, “Grupo Azora”), entre las que se encuentran Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U. y Azzam Vivienda, S.L.U., están convencidas de que parte integral de su responsabilidad fiduciaria reside en la administración responsable del capital. De esta manera, Grupo Azora gestiona sus inversiones con integridad, incorporando a sus objetivos económico-financieros su responsabilidad social como compañía y gestor responsable.

Esta visión es consistente con una inversión y gestión de los activos sostenible a largo plazo, e implica operar bajo un esquema de gobernanza bien definido y estricto, incorporando principios y prácticas ambientales, sociales y de buen gobierno (en adelante, “ASG”) que se han de integrar en el proceso de toma de decisiones de Grupo Azora como gestor de activos.

La integración de factores ASG genera beneficios claros en la inversión y gestión de los activos en la medida que permite, por un lado, una mejor definición del mapa de riesgo de las inversiones y sus correspondientes mitigantes y, por otro, identificar oportunidades de mejora de los activos, con impacto en la generación de valor y retornos para nuestros accionistas e inversores, siendo socialmente más responsables como compañía.

## **II. OBJETIVO Y ALCANCE**

Esta Política tiene como objetivo la formalización de los principios generales ASG de aplicación a Grupo Azora y sus vehículos de inversión gestionados, definiendo los compromisos y marco de gestión para su cumplimiento. El detalle de los vehículos de inversión gestionados se encuentra en el **Anexo I**.

De este modo, los principios descritos en la presente Política afectan y se encuentran presentes en todas las actividades realizadas por Grupo Azora, desde el momento de la inversión en los activos hasta eventualmente, la desinversión de los mismos. No obstante, la aplicación efectiva de estos principios puede variar según los distintos tipos de activos, objetivos establecidos y características de cada inversión.

## **III. PRINCIPIOS Y COMPROMISOS ASG: INVERTIR DE FORMA RESPONSABLE**

Grupo Azora promueve una inversión responsable y sostenible. Para ello, realiza una medición de sus contribuciones utilizando una serie de marcos de referencia. En este sentido, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) sirven como marco para medir la contribución de Grupo Azora a la consecución de la única hoja de ruta global común para 2030 que promueve una transición económica hacia una sociedad más sostenible. Como resultado, Grupo Azora ha realizado un análisis de los ODS prioritarios para su actividad, en base al enfoque de inversión, la naturaleza de los activos que gestiona y la voluntad de contribuir a estos ODS específicos. Estos ODS se incluyen a continuación:

## ODS prioritario

## Contribución de Grupo Azora



Grupo Azora contribuye al desarrollo de activos de calidad, fiables, sostenibles y resilientes, para apoyar el desarrollo económico y el bienestar humano.



Grupo Azora contribuye a aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y a la planificación y la gestión participativa, integrada y sostenible de los asentamientos humanos.



Grupo Azora fortalece la resiliencia y la capacidad de adaptación a los riesgos relacionados con el clima y los desastres naturales en los países en los que opera. Asimismo, Grupo Azora incorpora medidas relativas al cambio climático en sus políticas y estrategias, contribuyendo a su mitigación.



Grupo Azora participa, colabora, y se implica en proyectos sociales, asociaciones y ONGs que impulsan acciones encaminadas a conseguir los objetivos de desarrollo sostenible. Además, se alía y coopera con sus grupos de interés (inversores, proveedores, inquilinos y operadores) para desarrollar iniciativas que promuevan la sostenibilidad.

Además, existen otros ODS a los que Grupo Azora también contribuye de forma indirecta, a través de sus vehículos de inversión gestionados. La siguiente tabla refleja los ODS adicionales a los que contribuye en menor medida, en función de sus áreas de operación y conforme al enfoque de inversión.

ODS adicionales	ODS adicionales
<p>Grupo Azora aplica prácticas agrícolas resilientes que aumentan la productividad y la producción, a la vez que contribuyen al mantenimiento de los ecosistemas, fortalecen la capacidad de adaptación al cambio climático y a fenómenos meteorológicos extremos, y mejoran la calidad del suelo y la tierra.</p>	<p>A través de su actividad, Grupo Azora aumenta la productividad y crecimiento económico de las comunidades en las que opera, mediante la modernización tecnológica y la innovación. Asimismo, a través de sus iniciativas contribuye de forma directa a la creación de empleo.</p>
<p>A través de las soluciones urbanas del Grupo Azora, así como de sus desarrollos y reposicionamientos, mejora la calidad de vida en las zonas en las que desarrolla sus actividades.</p>	<p>Grupo Azora fomenta un uso sostenible y eficiente de los recursos naturales, y promueve la gestión sostenible de residuos mediante actividades de prevención, reducción, reciclado y reutilización</p>
<p>Grupo Azora promueve el uso eficiente de los recursos hídricos y prácticas sostenibles en la extracción y el abastecimiento del agua dulce utilizada.</p>	<p>Más allá de un consumo responsable del agua, Grupo Azora previene y reduce significativamente la contaminación a través de sus actividades.</p>
<p>Grupo Azora se esfuerza por mejorar las tecnologías y sistemas de sus activos para prestar servicios energéticos modernos y sostenibles. Asimismo, fomenta un aumento de la proporción de energía renovable utilizada donde sea viable.</p>	<p>Grupo Azora realiza estudios de la biodiversidad y los ecosistemas, minimizando sus impactos en el entorno y respetando el medio ambiente.</p>

Asimismo, en sus esfuerzos por realizar una inversión responsable y sostenible con perspectiva a largo plazo, desde 2022, Grupo Azora se encuentra adherido a los Principios de Inversión Responsable definidos

por las Naciones Unidas (UNPRI). Siguiendo dichos principios, Grupo Azora toma las siguientes medidas para potenciar una inversión sostenible a largo plazo:

#### **INTEGRACIÓN ASG EN TODOS LOS PROCESOS**

- Gestionar inversiones con integridad, considerando criterios de ASG en los procesos de análisis, Due Diligence, valoraciones, modelización y toma de decisiones en las inversiones, así como en la gestión de los activos y en su propia operativa.
- Utilizar y valorar criterios de ASG para mejorar de manera continuada el portfolio de activos desde un punto de vista de riesgo y de generación de valor.
- Monitorizar compromisos ASG e implantar un sistema de objetivos que aporte metodología, trazabilidad y estandarización de la información en materia de ASG.

#### **SÓLIDA GOBERNANZA Y ÉTICA EN TODAS LAS ACTIVIDADES**

- Realizar el proceso de inversión, desinversión y gestión de activos de forma responsable y ética, en línea con el Código de Conducta.
- Colaborar con el sector y sus empleados, socios, operadores e inversores para potenciar la aplicación de criterios de ASG y ser conjuntamente más efectivos en su implantación.
- Asegurar que en el proceso de inversión y gestión de activos se respete y apoye siempre la protección de los derechos humanos.
- Basar la relación con los inversores en la regularidad, transparencia, igualdad de trato y el cumplimiento de la legislación.
- Priorizar nuestra gestión con diferentes partes interesadas en función del nivel de impacto e influencia que tiene cada inversión.

#### **CUIDADO DE NUESTROS EMPLEADOS Y COMUNIDADES**

- Crear una cultura centrada en la atracción y retención de empleados adecuados para Grupo Azora.
- Fomentar la igualdad de oportunidades, desarrollo profesional, diversidad, integración y trato justo para todos los empleados de Grupo Azora.
- Asegurar condiciones de seguridad y salud para los empleados con la definición de objetivos y medidas adecuadas.
- Fomentar impactos positivos en las comunidades donde opera.

#### **USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS**

- Incorporar un análisis y control de riesgos derivados del cambio climático en el análisis de inversión en activos, velando por la adaptación de los activos al cambio climático, así como la resiliencia de los mismos frente a catástrofes y desastres naturales.
- Ser respetuoso con el medio ambiente, analizando y reduciendo los impactos de Grupo Azora, a través de las inversiones, en su entorno y teniendo en consideración la biodiversidad que le rodea.
- Establecer medidas de eficiencia energética en los activos y potenciar el uso de energías renovables, con el objetivo de reducir el consumo de energía, así como las emisiones de gases de efecto invernadero asociadas.
- Colaborar con proveedores que faciliten la adquisición y abastecimiento sostenible de recursos por parte de Grupo Azora.
- Potenciar un uso eficiente de los recursos por parte de Grupo Azora, contribuyendo a la reducción del consumo de agua, así como de los materiales utilizados, y favoreciendo una gestión eficiente de los residuos generados.

#### **REPORTING CLARO Y TRANSPARENTE**

- Definir un sistema de reporte estandarizado, comparable y fiable de los aspectos ASG por parte de Grupo Azora.

- Comunicar los datos, objetivos y progreso en la implantación de los principios de ASG de manera transparente y periódica.

Por último, Grupo Azora ha determinado que no invertirá, garantizará o proporcionará cualquier otro tipo de apoyo financiero, directa o indirectamente, a compañías o entidades que, hasta donde Grupo Azora pueda saber, obtengan una parte significativa de sus ingresos de sus participaciones en una o más de las siguientes actividades o sectores:

- (a) la producción de tabaco;
- (b) la clonación humana, incluida a título enunciativo y no limitativo, la clonación humana con fines reproductivos;
- (c) la pornografía;
- (d) actividades ilegales (esto es, cualquier producción, comercio u otra actividad, que sea considerada ilegal bajo las leyes o regulaciones aplicables a Grupo Azora o la sociedad o entidad relevante);
- (e) la financiación de la fabricación y comercialización de armamento y munición de cualquier tipo (esta restricción no afecta a las actividades que sean en parte, directa o accesoriamente, derivadas explícitamente de las políticas de la Unión Europea) que esté directamente implicada (según se determine en el momento de la inversión inicial en dicha Sociedad Participada) en la producción de minas antipersona, minas terrestres, bombas de racimo o armas químicas o biológicas; entendiéndose por “implicación directa”, a estos efectos:
  - (i) la producción de armas completas o de la mayor parte de ellas; o
  - (ii) la producción de componentes clave del arma relacionados con las municiones, como las submuniciones, espoletas y ojivas;
- (f) la investigación, el desarrollo o las aplicaciones técnicas relativas a los datos electrónicos programas o soluciones que apoyan cualquier actividad en los puntos del párrafo (a) al (e) anteriores, o que estén destinados a permitir que ilegalmente:
  - (i) se acceda a redes de datos electrónicos; o
  - (ii) se descarguen datos electrónicos;
- (i) la producción de bebidas alcohólicas destiladas y productos relacionados;
- (j) cualquier otra actividad en la que Grupo Azora no pueda invertir de conformidad con las Leyes que le sean de aplicación.

#### **IV. MARCO DE GESTIÓN ASG TRANSVERSAL**

Los principios y compromisos de inversión responsable de Grupo Azora se encuentran integrados en las diferentes actividades y vehículos de inversión que gestiona, a pesar de que pueden existir diferencias en función de las características de los activos y sus respectivos objetivos de inversión.

Para ello, Grupo Azora dispone del Comité ASG, el cual define la estrategia ASG, con sus respectivos objetivos estratégicos, nivel de supervisión y monitorización de mapas de riesgo, trabajando con las diferentes áreas de negocio en la definición específica de objetivos, estrategias y planes de acción para cada actividad o vehículo de inversión gestionado.

Asimismo, el Comité ASG realiza la monitorización del cumplimiento de los objetivos y planes de acción definidos, la supervisión del correcto reporting en materia de ASG realizado por las áreas de negocio y coordina las distintas iniciativas de ASG en Grupo Azora, facilitando la implementación de las mismas.

Son las áreas de negocio, con sus respectivos equipos de inversión y gestión, las responsables de integrar los riesgos de sostenibilidad en el proceso de toma de decisiones de inversión, así como los principios y

compromisos ASG de Grupo Azora. Asimismo, las distintas áreas de negocio son las encargadas de recopilar la información necesaria para el correcto reporting ASG de Azora y de ejecutar los planes de acción definidos.

Por último, el Comité de Control Interno de Azora aprueba los planes de acción, las políticas y los objetivos en materia ASG establecidos por Grupo Azora. Esto incluye la presente política, la cual se someterá al Consejo de Administración y deberá ser aprobada por el mismo, por recomendación del Comité de Control Interno.

Cabe destacar que los aspectos ASG han cobrado tanta relevancia para Grupo Azora en los últimos años que, desde 2022, se incluye en la Política de Remuneraciones información sobre la coherencia de dicha política con la integración de los riesgos de sostenibilidad.

## **V. SOSTENIBILIDAD EN EL CICLO DE VIDA DE LOS ACTIVOS**

Grupo Azora integra la sostenibilidad en todo el ciclo de vida de sus activos (inversión, gestión y desarrollo, y eventualmente, desinversión), a través de las siguientes actuaciones:

### **Inversión**

En la fase de inversión, Grupo Azora realiza Due Diligence en materia de sostenibilidad donde analiza aquellos parámetros legislativos, técnicos y medioambientales claves para la inversión, teniendo en cuenta el tamaño, la naturaleza y la escala de sus actividades, así como los tipos de vehículos de inversión que gestiona.

Esto permite identificar los posibles riesgos y oportunidades ambientales más relevantes para Grupo Azora ya que, a través de los mismos, se evalúan cuestiones como, el estudio de la hidrología de la zona, la presencia de espacios protegidos, la exposición a riesgos climáticos (como inundaciones o un incremento de las temperaturas), el riesgo de contaminación de suelos y aguas, la eficiencia de los recursos y la contaminación acústica y lumínica. Este análisis es llevado a cabo por expertos internos en colaboración con asesores externos, en función de la ubicación y características del activo.

En el caso de Productos de Inversión incluidos dentro del ámbito de aplicación del Reglamento de Divulgación en Materia de Finanzas Sostenibles de la UE (SFDR, por sus siglas en inglés), Grupo Azora integra los riesgos de sostenibilidad en el proceso de toma de decisiones de adquisición de activos. Incluye el riesgo de sostenibilidad definido por el SFDR como todo acontecimiento o estado medioambiental, social o de gobernanza que, de ocurrir, pudiera surtir un efecto material negativo real o posible sobre el valor de la inversión. Asimismo, Grupo Azora analiza si las potenciales inversiones realizadas a través de estos Productos de Inversión evalúan y realizan un seguimiento de las principales incidencias adversas (PAIs, por sus siglas en inglés) definidas por la SFDR sobre los factores de sostenibilidad, así como de otros indicadores ASG relevantes para el Grupo. Más tarde, Grupo Azora identifica las PAIs más relevantes para cada Producto de Inversión y monitoriza el desempeño de las mismas a lo largo de la fase de gestión y desarrollo.

### **Gestión y Desarrollo**

En la fase de gestión y desarrollo de los activos, Grupo Azora monitoriza el desempeño ASG de su cartera y asegura la integración de la sostenibilidad en su gestión. En este sentido, Grupo Azora persigue realizar una gestión activa de su cartera de activos, monitorizando los consumos de energía y agua de los mismos, realizando un seguimiento de la gestión de los residuos, implementando medidas de reducción del impacto ambiental de los activos, instalando y mejorando la eficiencia de los equipos y sistemas, sometiendo los activos a un proceso de certificación para integrar los criterios de sostenibilidad requeridos por estándares de referencia en el mercado en los mismos (BREEAM o LEED), y promoviendo la generación de energía

procedente de fuentes renovables (in situ o mediante acuerdos con los distintos proveedores de electricidad).

Entre los diferentes objetivos que establece Grupo Azora para mejorar el desempeño de sus activos bajo gestión, cabe destacar el compromiso del Grupo por ser Net Zero en 2050. Para ello, Grupo Azora ha establecido un plan de acción que tiene como objetivo reducir lo máximo posible las emisiones de gases de efecto invernadero emitidas por Azora y compensar las emisiones residuales a través de proyectos de *carbon offsetting*. Por su parte, Grupo Azora analizará la tipología de cada Producto de Inversión gestionado para establecer los objetivos oportunos en función de cada política de inversión, horizonte temporal y rentabilidad esperada por los inversores, entre otros.

En el caso de Productos de Inversión incluidos dentro del ámbito de aplicación del SFDR, más allá de los indicadores ASG monitorizados de forma continua por Grupo Azora y reflejados en su Memoria de Sostenibilidad, el Grupo tiene en cuenta las principales incidencias adversas (PAIs) de sus inversiones, así como la selección de PAIs opcionales, definidas por la SFDR.

En este sentido, Grupo Azora realiza un análisis para definir aquellos indicadores y PAIs más relevantes para cada inversión. Para ello, Grupo Azora dispone de un *dashboard* en el cual se monitorizan las principales incidencias adversas (PAIs) en materia de sostenibilidad para cada inversión de manera individualizada y para cada Producto de Inversión de manera consolidada, junto con otros indicadores ASG de relevancia para los grupos de interés de Grupo Azora.

No obstante, y pese a los compromisos y objetivos fijados por Grupo Azora, cabe destacar que la capacidad de actuación de Grupo Azora se ve limitada por el tipo de contrato de arrendamiento de cada activo. En algunos casos se gestiona y opera directamente los activos y en otros, no tiene dicha potestad y por lo tanto, son los operadores quienes gestionan diariamente los activos. En el segundo caso, Grupo Azora se esfuerza por mantener una relación estrecha con los operadores y monitoriza el desempeño del portfolio en materia de consumo de energía, agua y gestión de residuos, coordinándose con los operadores para integrar medidas de eficiencia en los equipos y dispositivos. Del mismo modo, Azora también promueve la colaboración con operadores que transmiten la relevancia de la sostenibilidad a los usuarios finales de los activos.

Por último, en lo relativo a la cadena de valor de Grupo Azora, se potencia el desarrollo de las mejores prácticas en materia ambiental por parte de sus proveedores y contratistas, asegurando el cumplimiento de la legislación por parte de todos ellos, desde el momento de su contratación.

## **VI. REVISIÓN DE LA POLÍTICA**

Esta Política de Sostenibilidad estará publicada en la página web del Grupo: [www.azora.es/sostenibilidad](http://www.azora.es/sostenibilidad), así como sus posteriores modificaciones.

La Política podrá ser revisada en cualquier momento, aunque, como mínimo, será revisada con carácter bianual. La revisión de la Política tendrá el objetivo principal de mantenerla actualizada conforme a las mejores prácticas del mercado, la evaluación de los procedimientos asociados y la inclusión de nuevos compromisos ASG relevantes para la actividad de Grupo Azora.

## **VII. APROBACIÓN DE LA POLÍTICA**

En su deber de supervisión, el Consejo de Administración de Azora Capital S.L. aprueba esta Política y asume, por lo tanto, la responsabilidad que se deriva de esta, así como el compromiso de integrarla en todos los niveles necesarios de Grupo Azora.

### VIII.CONTROL DE REVISIONES

Fecha Elaboración	Fecha Aprobación	# Versión	Descripción de modificaciones
01 / 12 / 2020	21 / 12 / 2020	1.0	Versión inicial
20 / 12 / 2022	24 / 03 / 2023	2.0	Adaptación SFDR, ODS y requerimientos GRESB
30 / 11 / 2023	18 / 12 / 2023	3.0	Inclusión de criterios de exclusión en el apartado III y actualización de Anexo
12 / 06 / 2024	11 / 07 / 2024	4.0	Incluir un nuevo punto en "Sólida Gobernanza y Ética en todas las Actividades" y actualización de Anexo



## ANEXO I. LISTADO DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN GESTIONADOS

### AZORA CAPITAL, S.L.

- Colón Viviendas, S.A.
- Adriano Care SOCIMI, S.A.
- Romano Senior, S.A.
- Brisa Desarrollos y Residencial, S.L.
- Milepro Logística Última Milla, S.L.
- RLP Henares, S.A.
- PGIM Real Estate Última Milla, S.L.
- Rivus Residential Development, S.L.
- Rivus Residential Development Manzanares, S.L.
- Multistrategy JV II, S.L.

### AZORA GESTIÓN, S.G.I.I.C., S.A.U.

- Nestar Residencial S.I.I., S.A.
- Azora European Hotel&Lodging, F.C.R.
- Azora European Climate Solutions Fund, F.C.R.
- Azora European Hospitality&Leisure Fund II, F.C.R.

### AZZAM VIVIENDA, S.L.U.