

Nombre del producto:

**A&G Living Investments II, F.C.R. y  
A&G Living Opportunities, S.C.R., S.A.**

---

Información en materia de sostenibilidad

a) RESUMEN

El Producto promueve una serie de características medioambientales y sociales mediante la inversión en entidades que sean o vayan a ser propietarias o titulares de activos (incluyendo derechos de explotación económica), que sean válidos para destinarlos a la promoción, desarrollo, construcción y/o explotación de residencias de estudiantes universitarios o residencias de la tercera edad, así como a otras residencias con usos análogos a los anteriores, pero que cubran distintos segmentos poblacionales y sus respectivas necesidades en función del contexto urbano, regulatorio y de enfoque de negocio y operacional aplicable en cada caso (estas otras residencias de tipo co-living, senior-living, service/corporate apartment o de uso vacacional deberán responder a una demanda de alojamiento con vocación de temporalidad (de corta-media duración) por parte de sus usuarios), que estén situadas en España ("Sector de Referencia").

De este modo, el Producto distingue dos vías para la promoción de las características sociales y medioambientales del Sector de Referencia: **el uso o propósito y la gestión o desarrollo eficiente.**

El Producto tiene en cuenta las incidencias adversas mediante la medición y evaluación del desempeño de una serie de métricas e indicadores que permitan identificar los efectos negativos que las inversiones puedan causar sobre factores ambientales o sociales.

Las inversiones que promueven características sociales y medioambientales formarán mayoritariamente la cartera, con una proporción mínima del 80% sobre el patrimonio. En la medida que el producto no persigue objetivos sostenibles, no se prevé que la cartera realice inversiones sostenibles con un objetivo social y/o medioambiental de acuerdo con la definición del Reglamento 2019/2088 ni en inversiones medioambientalmente sostenibles de acuerdo con la Taxonomía de la UE.

El Producto, para la promoción de las características sostenibles perseguidas, destinará principalmente sus inversiones a la adquisición de entidades que sean o vayan a ser propietarias o titulares de derechos de explotación económica de activos válidos para destinarlos a residencias de estudiantes universitarios, residencias de la tercera edad, o de activos destinados a co-living u otros usos análogos o de activos relacionados con el desarrollo y construcción de los anteriores, que promuevan el aumento de la oferta de alojamiento en sus distintos formatos y faciliten el acceso a vivienda (incluyendo la vivienda asequible), directa o indirectamente, situados en España ("Sector de Referencia").

No se ha designado ningún índice de referencia para la consecución de las características medioambientales y sociales que promueve el producto.

**b) SIN OBJETIVO DE INVERSIÓN SOSTENIBLE**

Este producto financiero promueve características medioambientales y sociales, pero no tiene como objetivo una inversión sostenible.

**c) CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES O SOCIALES DEL PRODUCTO FINANCIERO**

El Producto promueve las siguientes **características sociales**, asociadas al **uso** de las siguientes tipologías de **activos**:

- **Desarrollo del sistema educativo:** mediante el impulso de proyectos de residencias universitarias.
- **Mejora de la calidad de vida:** mediante el desarrollo de proyectos de residencias medicalizadas para la tercera edad y personas dependientes.
- **Cobertura de nuevas necesidades derivadas del envejecimiento de la población:** las poblaciones necesitan ofrecer soluciones residenciales que se adapten a las necesidades de las personas mayores, que, sin ser dependientes, buscan otros modelos habitacionales como los modelos de *senior-living*.
- **Acceso a vivienda:** mediante el desarrollo de nuevo producto y de nuevas soluciones de alojamiento más flexibles que ofrezcan más servicios, una menor duración de los contratos y una mayor segmentación de inquilinos.

Adicionalmente, **el Producto es consciente de los impactos, tanto positivos como negativos, que el Sector de Referencia genera sobre el medioambiente y la sociedad.** Por tanto, a través de sus inversiones, el **Producto pretende lograr un mercado más sostenible mediante la promoción de las siguientes características sostenibles** (i.e. el Producto pretende lograr que el resto de Inversiones que realice de conformidad con la LECR promocionen la sostenibilidad en los términos previstos en este Anexo y de conformidad con la Política de Inversión establecida en el Reglamento):

- **Medioambientales:** gestión eficiente de la energía, control del impacto en la biodiversidad, prevención de la contaminación, uso de materiales más eficientes y respetuosos con el medioambiente, consumo de agua responsable, control y gestión de los residuos generados, uso de certificaciones medioambientales, entre otros.
- **Sociales:** desarrollo de soluciones habitacionales accesibles y seguras, desarrollo de la infraestructura necesaria para los servicios y actividades requeridas, estudio y evaluación de la localización del activo para evaluar la contribución social, establecimiento de medidas y protocolos de seguridad en el proceso de construcción, control de la contaminación acústica y luminosa de los activos, medidas y protocolos para la gestión responsable a lo largo de la cadena de valor con los proveedores, entre otros.

El Producto llevará a cabo sus mejores esfuerzos para promover el establecimiento de las prácticas o características sostenibles anteriormente citadas, durante todo el proceso de inversión, desarrollo y gestión, siempre y cuando la aplicación de dichas características sea viable desde un punto de vista técnico.

Adicionalmente, el Producto aplica una serie de exclusiones sobre determinadas actividades económicas, incompatibles con las características promovidas.

#### d) ESTRATEGIA DE INVERSIÓN

El Producto, para la promoción de las características sostenibles perseguidas, destinará principalmente sus Inversiones a la adquisición de entidades que sean o vayan a ser propietarias o titulares de activos (incluyendo derechos de explotación económica), que sean válidos para destinarlos a la promoción, desarrollo, construcción y/o explotación de residencias de estudiantes universitarios o residencias de la tercera edad, así como a otras residencias con usos análogos a los anteriores, pero que cubran distintos segmentos poblacionales y sus respectivas necesidades en función del contexto urbano, regulatorio y de enfoque de negocio y operacional aplicable en cada caso (estas otras residencias de tipo co-living, senior-living, service/corporate apartment o de uso vacacional deberán responder a una demanda de alojamiento con vocación de temporalidad (de corta-media duración) por parte de sus usuarios), que estén situadas en España ("Sector de Referencia"). El Producto invertirá tanto en entidades que sean, o vayan a ser, directamente tenedoras de proyectos, como en entidades que operen como plataformas de desarrollo y operación de sus propios proyectos a través de equipo propio.

Adicionalmente, el Producto podrá invertir en instrumentos financieros en los términos previstos en la LECR, siempre y cuando esta financiación vaya destinada a proyectos, empresas, o infraestructuras de terceros vinculados con el Sector de Referencia.

Las inversiones del Producto se encontrarán, principalmente, en fase de desarrollo. Adicionalmente, el Producto podrá invertir en proyectos en fase de rehabilitación y reposicionamiento, cambios de uso y desarrollo o en entornos de distress.

El Producto integra su estrategia de sostenibilidad a lo largo del proceso de inversión. De este modo, el equipo gestor lleva a cabo un análisis en materia de sostenibilidad tanto antes de tomar la decisión de inversión, como durante la vida de la inversión, para verificar la alineación de los activos con las características medioambientales y sociales promovidas.

Por último, el equipo gestor analiza las prácticas de gobernanza en torno al desarrollo de los proyectos, así como la existencia de incidentes que pudieran poner en riesgo el cumplimiento de unos estándares mínimos. Dentro de este análisis se valoran cuestiones relacionadas con el gobierno corporativo, la ética empresarial, o la ocurrencia de incidentes relacionados con factores medioambientales o sociales, fruto de una mala o incorrecta gestión.

#### e) PROPORCIÓN DE INVERSIONES

Las inversiones que promueven características sociales y medioambientales formarán mayoritariamente la cartera, con una proporción mínima del 80% sobre el patrimonio.

A su vez, el Producto no se compromete a realizar inversiones sostenibles con un objetivo social, ni medioambiental, ni inversiones alineadas con la Taxonomía de la UE (Reglamento 2019/2088).

#### f) SEGUIMIENTO DE LAS CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES O SOCIALES

Para alcanzar las características medioambientales y sociales, el Producto cuenta con un procedimiento interno de análisis de sostenibilidad el cual permite llevar a cabo un análisis que incluye: el control sobre el cumplimiento de la política de exclusiones, la contribución a

las características sostenibles promovidas, el análisis de las prácticas de gobernanza, y la gestión de las Principales Incidencias Adversas.

Para evaluar, medir y controlar la consecución de las características sociales y medioambientales promovidas se utilizarán una serie de indicadores específicos adecuados a la naturaleza y singularidad de cada una de las inversiones. Como muestra, a continuación se presentan algunos ejemplos de los indicadores o KPIs (*Key Performance Indicators*, por sus siglas en inglés) potencialmente utilizables.

Para la promoción de las **características sociales asociadas al uso de los activos de conformidad con su Política de Inversión incluida en el Reglamento**, el Producto tendrá en consideración los **siguientes indicadores**, entre otros:

- Número de plazas ofertadas para la tercera edad o dependientes en una residencia medicalizada.
- Número de camas ofertadas en residencias de estudiantes.
- Número de plazas ofertadas para los colectivos objetivo: personas de la 3ª edad, familias y estudiantes.
- Número de viviendas o plazas de la oferta de modelos habitacionales alternativos en zonas de sobredemanda.

Para la promoción de las **características medioambientales y sociales asociadas a la construcción y gestión de los proyectos**, el Producto toma como referencia los siguientes indicadores, entre otros:

- Consumo energético
- Intesidad de consumo energético
- % de consumo energético derivado de energías renovables
- Toneladas de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI)
- Certificaciones energéticas y de construcción sostenible
- Consumo de agua (Litros)
- Toneladas de residuos generados durante las operaciones de construcción
- Toneladas de residuos reciclados o tratados durante las operaciones de construcción
- Tasa de accidentes laborales o fatalidades durante el proceso de construcción
- Accesibilidad de los activos: puntos de luz, señalización de seguridad, existencia de barreras físicas, etc.
- Políticas y procedimientos en materia de sostenibilidad en relación con los proveedores
- Medidas para la evaluación del nivel de bienestar: confort térmico, confort acústico, niveles de humedad, etc.

El Producto no exige que todas las inversiones que promuevan características medioambientales y sociales reporten todos los indicadores mencionados anteriormente. Será el equipo gestor quien determine qué indicadores son los más adecuados para medir la consecución de las características promovidas, en función de la naturaleza de la inversión. No obstante, el Producto, en aras de ofrecer la mayor transparencia posible, instará a las participadas a reportar el máximo número de indicadores posible, siempre y cuando éstos sean significativos y relevantes desde una perspectiva de sostenibilidad.

#### g) MÉTODOS DE LAS CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES O SOCIALES

Para garantizar el cumplimiento de las características medioambientales y sociales descritas, el equipo gestor lleva a cabo los siguiente métodos.

En primer lugar, se aplicara un filtrado negativo de acuerdo con los sectores, actividades y negocios excluidos. De este modo se garantiza, que en ningún caso, el Producto invierte en sectores o actividades contrarias a las características sostenibles perseguidas.

En segundo lugar, se lleva a cabo una due dilligence o evaluación en materia de sostenibilidad que permita analizar lo siguiente:

- **Uso o finalidad del activo:** se analizará el propósito y uso del activo con el fin de identificar a qué características sociales contribuye y cómo. Para ello, cada uno de los activos que promuevan estas características sociales deberá poder clasificarse bajo una de las temáticas definidas (Desarrollo del Sistema Educativo; Mejora de la calidad de vida; Nuevas necesidades derivadas del envejecimiento de la población; y Acceso a vivienda). Para ello, el equipo gestor desarrollará una justificación suficiente y argumentada que demuestre dicha contribución e identificará los indicadores que servirán para medir y monitorizar la consecución de las características promovidas.
- **Construcción y gestión eficiente:** ya sea en proyectos de nueva construcción, de rehabilitación u operativos, el equipo gestor llevará a cabo un análisis para evaluar la estrategia de sostenibilidad asociada al activo. En función del desarrollo del proyecto, se identificarán tanto los aspectos más positivos, como aquellos que no presenten, en el momento de la inversión, las características óptimas. Una vez realizada la inversión el equipo gestor hará sus mejores esfuerzos, mediante el establecimiento de planes de acción, para la mejora y desarrollo de aquellos elementos medioambientales o sociales más relevantes y significativos. La identificación de estas variables servirá para la gestión y monitorización de las Principales Incidencias Adversas (PIAs) a lo largo del proceso de inversión.

#### h) FUENTES Y TRATAMIENTO DE DATOS

Para alcanzar las características sostenibles perseguidas, el Producto utiliza como principal fuente de información, los datos recogidos mediante cuestionarios y herramientas internas, fundamentalmente de los socios promotores, en relación con los proyectos en los que se invierte. Esta información se recoge mediante un procedimiento interno de diligencia debida, que incorpora información tanto cualitativa como cuantitativa. La calidad de la información es constantemente evaluada mediante la interacción recurrente con las entidades en las que se invierte.

#### i) LIMITACIONES DE LOS MÉTODOS Y LOS DATOS

En la medida que la Gestora considera que las fuentes de datos utilizadas y citadas anteriormente ofrecen información suficiente que permitan la promoción de las características sostenibles, serán las utilizadas en el procedimiento de inversión del Producto.

No obstante, en caso de que alguna de las fuentes de información anteriormente citadas no fuera suficiente, o no estuviera disponible, el equipo gestor podrá recurrir a fuentes de

información alternativas (como, por ejemplo, la participación o servicios de entidades terceras de análisis) para asegurar que siempre se dispone de información suficiente para la correcta promoción de las características sociales y medioambientales.

**j) DILIGENCIA DEBIDA**

El equipo de gestión emplea procedimientos internos para administrar de manera diligente las inversiones de acuerdo con los criterios financieros y sostenibles definidos por el Producto. Estos procedimientos son de aplicación tanto antes de realizar una inversión como durante el tiempo que esta inversión forme parte de la cartera.

**k) POLÍTICAS DE IMPLICACIÓN**

El equipo gestor considera que la participación activa en el desarrollo de los proyectos en los que se invierte puede resultar clave para enriquecer la promoción de las características sostenibles perseguidas, así como para defender los derechos e intereses de los inversores. En este sentido, el equipo gestor ejercerá un papel activo que implique la interacción continua y estratégica entre el equipo gestor y las entidades en las que se invierte. Este diálogo supone la comunicación abierta y constante entre ambas partes, con el objetivo de maximizar el valor de la inversión y lograr el éxito a largo plazo de la entidad.

**l) ÍNDICE DE REFERENCIA ASIGNADO**

El Producto no sigue un índice de referencia para lograr las características sostenibles del producto financiero.