

Anexo de sostenibilidad

Información periódica de los productos financieros a que se refiere el artículo 8 apartados 1, 2 y 2 bis, del Reglamento (UE) 2019/2088 y el artículo 6, párrafo primero, del Reglamento (UE) 2020/852

Nombre del producto: A&G Living Alternatives II S.C.R., S.A. (en adelante, “Fondo”)

Identificador de entidad jurídica: A21931241

Características medioambientales o sociales

¿Este producto financiero tenía un objetivo de inversión sostenible?

☒ ☐ **Sí**

☐ ☒ ☒ **No**

☐ Realizó **inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental:** ____%

☐ en actividades económicas que se consideran medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE

☐ en actividades económicas que no se consideran medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE

☐ Realizó **inversiones sostenibles con un objetivo social:** ____%

☐ Promovió **características medioambientales o sociales** y, aunque no tenía como objetivo una inversión sostenible, tuvo un porcentaje del ____% de inversiones sostenibles

☐ con un objetivo medioambiental en actividades económicas que se consideran medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE

☐ con un objetivo medioambiental, en actividades económicas que no se consideren medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE

☐ con un objetivo social

☐ Promovió **características medioambientales o sociales**, pero **no realizó ninguna inversión sostenible**



¿En qué grado se cumplieron las características medioambientales o sociales que promueve este producto financiero?

Desde la fecha de registro en la CNMV, exactamente el 11 de julio del 2025, a 31 de diciembre del 2025 el Fondo no ha realizado ninguna inversión. Por ello, el resto del informe no es de aplicación.

El Fondo promueve una serie de características ambientales y sociales mediante la inversión en proyectos inmobiliarios, fundamentalmente: residencias de estudiantes, residencias de mayores, hoteles, senior-living, flex-living y co-living activos u otros usos similares, así como activos relacionados con el desarrollo y construcción de los anteriores que promuevan un incremento de la oferta de alojamiento en sus diferentes formatos, facilitando así el acceso a la vivienda dada la escasez de producto residencial en todos sus formatos.

Inversión sostenible significa una inversión en una actividad económica que contribuye a un objetivo medioambiental o social, siempre que la inversión no cause un perjuicio significativo a ningún objetivo medioambiental o social y que las empresas en las que se invierte sigan prácticas de buena gobernanza.

La **taxonomía de la UE** es un sistema de clasificación previsto en el Reglamento (UE) 2020/852 por el que se establece una lista de **actividades económicas medioambientalmente sostenibles**. Dicho Reglamento no incluye una lista de actividades económicas socialmente sostenibles. Las inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental pueden ajustarse, o no, a la taxonomía.

Los **indicadores de sostenibilidad** miden cómo se alcanzan las características medioambientales o sociales que promueve el producto financiero.

De esta forma, el Fondo distingue dos formas de promover las características sociales y medioambientales: uso o destino y gestión o desarrollo eficiente.

El Fondo 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, el Fondo promoverá servicios de apoyo al sistema educativo que favorezcan el desarrollo académico y profesional de los estudiantes no residentes e internacionales, ofreciendo un alojamiento adecuado para la etapa universitaria y, en último término, contribuyan al desarrollo económico de la sociedad.
- Mejora de la calidad de vida: mediante el desarrollo de proyectos de residencias medicalizadas para la tercera edad y personas dependientes se ofrece a estos colectivos una solución habitacional que busca adaptarse de manera holística a sus necesidades, buscando así la mejora en la calidad de vida de los pacientes.
- Nuevas necesidades derivadas del envejecimiento de la población: como consecuencia del envejecimiento de la población y la inversión de la pirámide poblacional, las poblaciones necesitan ofrecer soluciones residenciales que se adapten a las necesidades de las personas mayores, que, sin ser dependientes, buscan otros modelos habitacionales que permitan adaptarse mejor a sus necesidades tanto sociales, como financieras. De este modo, modelos de senior-living, pueden favorecer el desarrollo de sistemas más ventajosos para este rango poblacional.
- Acceso a vivienda: la mayor concentración de habitantes en los núcleos de las ciudades ha generado un desequilibrio entre la oferta y la demanda de viviendas tradicionales, lo que requiere aportar soluciones al problema de acceso a la 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 Fondo 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 Fondo pretende lograr un mercado más sostenible mediante la promoción de las siguientes características sostenibles (i.e. el Fondo 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.

● **¿Cómo se han comportado los indicadores de sostenibilidad?**

Desde la fecha de registro del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2025, el Fondo no ha realizado ninguna inversión.

● **¿... y en comparación con períodos anteriores?**

El Fondo fue registrado el 11 de julio del 2025 y por ello, no hay períodos anteriores para realizar una comparativa.

● **¿Cuáles han sido los objetivos de las inversiones sostenibles que ha realizado en parte el producto financiero y de qué forma ha contribuido la inversión sostenible a dichos objetivos?**

El Fondo no tiene un compromiso de realizar inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental o social, de acuerdo con la definición de inversión sostenible del artículo 2(17) del Reglamento UE 2019/2088 (SFDR, por sus siglas en inglés).

● **¿De qué manera las inversiones sostenibles que el producto financiero ha realizado en parte no causan un perjuicio significativo a ningún objetivo de inversión sostenible medioambiental o social?**

No aplica, en la medida que el Fondo no se compromete a realizar inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental o social.

— — — **¿Cómo se han tenido en cuenta los indicadores de incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad?**

— — — **¿Se han ajustado las inversiones sostenibles a las Líneas Directrices de la OCDE para Empresas Multinacionales y los Principios rectores de las Naciones Unidas sobre las empresas y los derechos humanos? Detalles:**

La taxonomía de la UE establece el principio de «no causar un perjuicio significativo», según el cual las inversiones que se ajusten a la taxonomía no deben perjudicar significativamente los objetivos de la taxonomía de la UE, e incluye criterios específicos de la Unión.

El principio de «no causar un perjuicio significativo» se aplica únicamente a las inversiones subyacentes al producto financiero que tienen en cuenta los criterios de la UE para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles. Las inversiones subyacentes al resto del producto financiero no tienen en cuenta los criterios de la UE para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles.

Cualquier otra inversión sostenible tampoco debe perjudicar significativamente ningún objetivo medioambiental o social.



¿Cómo tiene en cuenta este producto financiero las principales incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad?

Desde la fecha de registro del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2025, el Fondo no ha realizado ninguna inversión.

Las **principales incidencias adversas** son las incidencias negativas más importantes de las decisiones de inversión sobre los factores de sostenibilidad relativos a asuntos medioambientales, sociales y laborales, al respeto de los derechos humanos y a cuestiones de lucha contra la corrupción y el soborno.



¿Cuáles han sido las inversiones principales de este producto financiero?

Desde la fecha de registro del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2025, el Fondo no ha realizado ninguna inversión.

La lista incluye las inversiones que constituyen **la mayor parte de las inversiones** del producto financiero durante el período de referencia, que es:

Inversiones más importantes	Sector	% de activos	País



¿Cuál ha sido la proporción de inversiones relacionadas con la sostenibilidad?

Desde la fecha de registro del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2025, el Fondo no ha realizado ninguna inversión.

● ¿Cuál ha sido la asignación de activos?

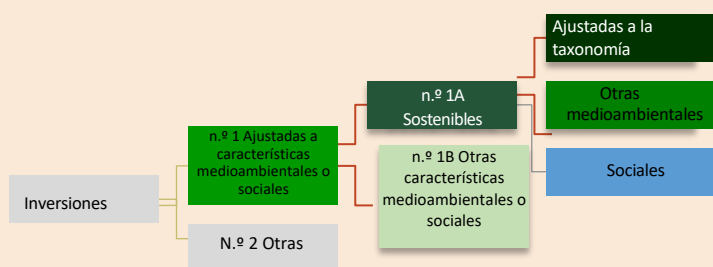
Desde la fecha de registro del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2025, el Fondo no ha realizado ninguna inversión.

La **asignación de activos** describe el porcentaje de inversiones en activos específicos.

Para cumplir la taxonomía de la UE, los criterios para el **gas fósil** incluyen limitaciones de las emisiones y el paso a energías totalmente renovables o combustibles hipocarbónicos para finales de 2035. En el caso de la **energía nuclear**, los criterios incluyen normas exhaustivas de seguridad y gestión de residuos.

Las **actividades facilitadoras** permiten de forma directa que otras actividades contribuyan significativamente a un objetivo medioambiental.

Las **actividades de transición** son actividades para las que todavía no se



La categoría **n.º 1 Ajustadas a características medioambientales o sociales** incluye las inversiones del producto financiero utilizadas para lograr las características medioambientales o sociales que promueve el producto financiero.

La categoría **n.º 2 Otras** incluye el resto de las inversiones del producto financiero que ni se ajustan a las características medioambientales o sociales ni pueden considerarse inversiones sostenibles.

La categoría **n.º 1 Ajustadas a características medioambientales o sociales** abarca:

- la subcategoría **n.º 1A Sostenibles**, que incluye las inversiones medioambiental y socialmente sostenibles.
- la subcategoría **n.º 1B Otras características medioambientales o sociales**, que abarca las inversiones ajustadas a las características medioambientales o sociales que no se consideran inversiones sostenibles.

● **¿En qué sectores económicos se han realizado las inversiones?**

Desde la fecha de registro del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2025, el Fondo no ha realizado ninguna inversión.



¿En qué medida se ajustaban las inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental a la taxonomía de la UE?

El Fondo no se compromete a realizar inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental que se ajuste a la taxonomía de la UE.

● **¿Invirtió el producto financiero en actividades relacionadas con el gas fósil o la energía nuclear que cumplieran la taxonomía de la UE¹?**

☐

Sí:

☐

En el gas fósil

☐

En la energía nuclear

☒

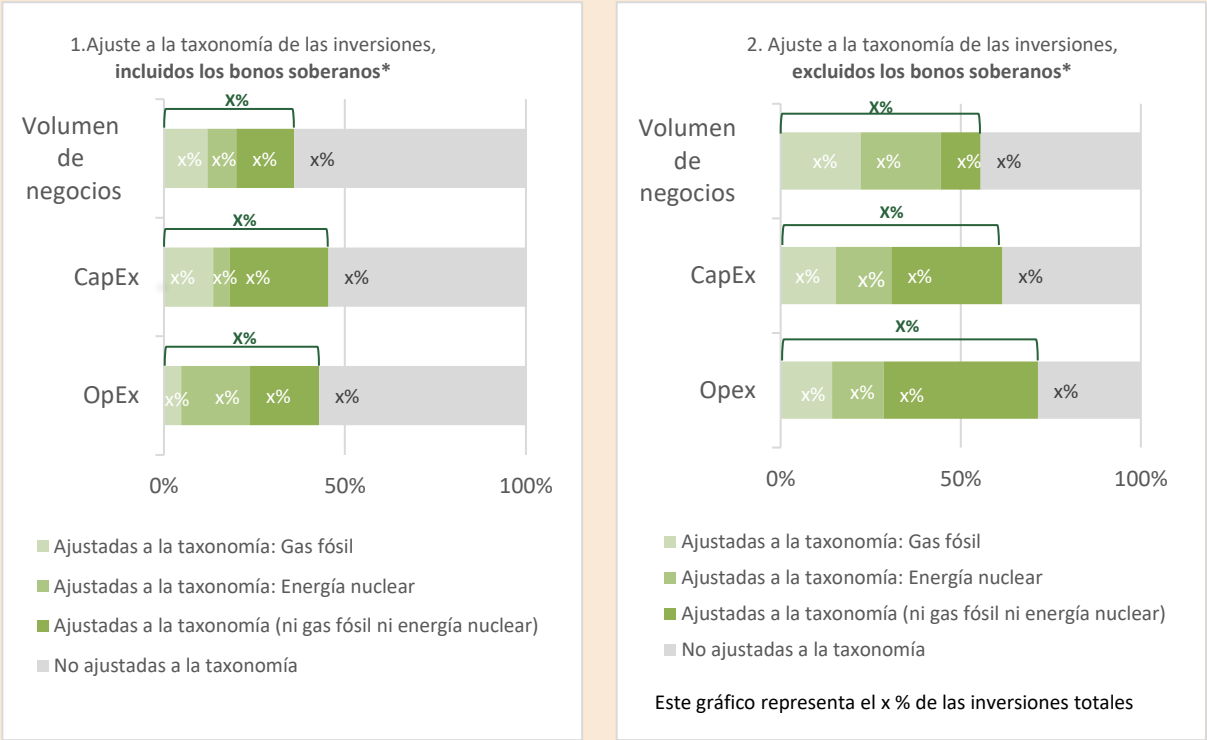
No

¹ Las actividades relacionadas con el gas fósil o la energía nuclear solo cumplirán la taxonomía de la UE cuando contribuyan a limitar el cambio climático ("mitigación del cambio climático") y no perjudiquen significativamente ningún objetivo de la taxonomía de la UE (véase la nota explicativa en el margen izquierdo). Los criterios completos aplicables a las actividades económicas relacionadas con el gas fósil y la energía nuclear que cumplen la taxonomía de la UE se establecen en el Reglamento Delegado (UE) 2022/1214 de la Comisión.

Las actividades que se ajustan a la taxonomía se expresan como un porcentaje de:

- El **volumen de negocios**, que refleja el porcentaje de ingresos procedentes de actividades ecológicas de las empresas en las que se invierte;
- la **inversión en activo fijo (CapEx)**, que muestra las inversiones ecológicas realizadas por las empresas en las que se invierte, por ejemplo, para la transición a una economía verde;
- los **gastos de explotación (OpEx)**, que reflejan las actividades operativas ecológicas de las empresas en las que se invierte.

Los gráficos que figuran a continuación muestran en verde el porcentaje de inversiones que se ajustaban a la taxonomía de la UE. Dado que no existe una metodología adecuada para determinar la adaptación a la taxonomía de los bonos soberanos*, el primer gráfico muestra la adaptación a la taxonomía correspondiente a todas las inversiones del producto financiero, incluidos los bonos soberanos, mientras que el segundo gráfico muestra la adaptación a la taxonomía solo en relación con las inversiones del producto financiero distintos de los bonos soberanos.



* A efectos de estos gráficos, los «bonos soberanos» incluyen todas las exposiciones soberanas.


 Son inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental que **no tienen en cuenta los criterios** para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles con arreglo al Reglamento (UE) 2020/852.

● **¿Cuál ha sido la proporción de las inversiones realizadas en actividades de transición y facilitadoras?**

No aplica, en la medida que el Fondo no se compromete a realizar inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental que se ajuste a la taxonomía de la UE.

● **¿Qué porcentaje de inversiones se han ajustado a la taxonomía de la UE en comparación con los periodos de referencia anteriores?**

No aplica.



¿Cuál ha sido la proporción de inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental no ajustadas a la taxonomía de la UE?

El Fondo no se compromete a realizar una proporción mínima de inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental que no se ajusten a la taxonomía de la UE.



¿Cuál ha sido la proporción de inversiones socialmente sostenibles?

El Fondo no se compromete a realizar una proporción mínima de inversiones sostenibles con un objetivo social.



¿Qué inversiones se han incluido en «otras» y cuál es su propósito? ¿ha habido garantías medioambientales o sociales mínimas?

Desde la fecha de registro del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2025, el Fondo no ha realizado ninguna inversión.



¿Qué medidas se han adoptado para cumplir las características medioambientales o sociales durante el período de referencia?

Desde la fecha de registro del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2025, el Fondo no ha realizado ninguna inversión.



¿Cómo se ha comportado este producto financiero en comparación con el índice de referencia designado?

No se ha designado un índice específico como índice de referencia para determinar si el producto financiero está en consonancia con las características promovidas.

Los **índices de referencia** son índices para medir si el producto financiero logra las características medioambientales o sociales que promueve.

- *¿Cómo difiere el índice de referencia de un índice general de mercado?*
- *¿Cómo se ha comportado este producto financiero con respecto a los indicadores de sostenibilidad para determinar la conformidad del índice de referencia con las características medioambientales o sociales que promueve?*
- *¿Cómo se ha comportado este producto financiero en comparación con el índice de referencia?*
- *¿Cómo se ha comportado este producto financiero en comparación con el índice general de mercado?*