

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.

Nombre del producto: **A&G Living Investments II, F.C.R.**

Identificador de entidad jurídica: **V19931815**

Características medioambientales o sociales

¿Este producto financiero tenía un objetivo de inversión sostenible?

Sí

No

Ha realizado **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

Ha realizado **inversiones sostenibles con un objetivo social**: ____%

Ha promovido **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

Ha promovido características medioambientales o sociales, pero **no realizó ninguna inversión sostenible**



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

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

El Fondo promueve una serie de características medioambientales y sociales mediante la inversión en entidades que sean o vayan a ser propietarias o titulares de derechos de explotación económica de activos válidos para destinarlos, fundamentalmente, a residencias de estudiantes, residencias de la tercera edad, *senior-living*, activos destinados al *flex-living* y *co-living* u otros usos análogos, así como activos relacionados con el desarrollo y construcción de los anteriores que promuevan el aumento de la oferta de alojamiento en sus distintos formatos, facilitando así el acceso a la vivienda dada la escasez de producto residencial en todos sus formatos (“Sector de referencia”).

De este modo, el Fondo 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.

Durante el ejercicio de 2025, el Fondo impulsó estas características a través de la inversión en dos proyectos con las siguientes características:

Verger Senior Living: construcción y desarrollo de un complejo *senior living* diseñado específicamente para personas mayores no dependientes.

- **En este proyecto, la promoción de las características sostenibles se vincula tanto al uso y fin del activo, como a las características de sostenibilidad que presentará el inmueble.**
- A través de este proyecto, se da respuesta a nuevas necesidades sociales derivadas del envejecimiento de la población. Por tanto, se contribuye a ofrecer soluciones residenciales adaptadas a este segmento, favoreciendo modelos de vivienda más adecuados a sus necesidades sociales y económicas.
- Asimismo, el diseño del complejo incorpora una amplia gama de servicios e instalaciones (zonas deportivas, espacios de salud y bienestar, restauración, etc.), orientados a mejorar la calidad de vida de los residentes y fomentar un entorno de vida activo y saludable.
- Por otro lado, desde el punto de vista técnico, el proyecto prevé integrar altos estándares de sostenibilidad en el diseño y desarrollo del activo, entre los que se encuentran elementos como: objetivos de eficiencia energética, obtención de certificaciones (ej. BREEAM), uso de energías renovables, movilidad sostenible, tecnologías inteligentes y principios de economía circular. Asimismo, el diseño arquitectónico prioriza la accesibilidad y la seguridad mediante soluciones adaptadas a los usuarios, al tiempo que promueve el bienestar integral a través de espacios y servicios específicos. Todo ello se complementa con medidas de eficiencia en el consumo de agua y una ubicación que facilita el acceso a servicios y entornos naturales, favoreciendo un estilo de vida sostenible.
- Por tanto, la **contribución del proyecto a las características sostenibles se apoya tanto en el impacto social positivo del modelo residencial como en la integración de criterios ambientales y de bienestar en el diseño y operación del activo.**

Flipping: proyecto de adquisición, renovación y venta de viviendas de segunda mano.

- En este caso, la promoción de las características sostenibles no deriva de la naturaleza intrínseca o el uso de los activos, sino de la **mejora introducida mediante la rehabilitación de los inmuebles.**
- El objetivo de la inversión consiste en la reforma de viviendas antiguas, contribuyendo así a incrementar la oferta en un mercado tensionado, e incorporando actuaciones que mejoran su desempeño ambiental. En particular, estas intervenciones se centran en la **mejora de la eficiencia energética de los inmuebles**, mediante actuaciones como la **sustitución de ventanas, la renovación de sistemas de calefacción o la mejora del aislamiento.** No obstante, cada proyecto de rehabilitación se adecúa a las necesidades de cada inmueble, en función de sus características.
- Por tanto, la **contribución a las características sostenibles** se materializa principalmente en la **transformación de activos existentes en viviendas más eficientes, confortables y con mejores estándares ambientales**, aun cuando la tipología de activo, en origen, no esté alineada con un objetivo sostenible específico.

Por último, tal y como muestran las inversiones realizadas, el Fondo evitó durante el 2025 la inversión en activos vinculados con una actividad económica ilegal, la producción de y comercialización de tabaco y bebidas alcohólicas, la producción de y comercialización de armamento y munición de cualquier tipo, casinos y empresas similares, la búsqueda, desarrollo o aplicación técnica relacionada con programas electrónicos de datos o soluciones enfocados a apoyar cualquier de las actividades previamente mencionados, pornografía o que pretendan hacer ilegalmente el acceso o descarga de redes de datos electrónicos.

● ¿Cómo se han comportado los indicadores de sostenibilidad?

En ambos proyectos, el comportamiento de los indicadores de sostenibilidad está condicionado por su estado de desarrollo y por la propia naturaleza de las inversiones.

Verger Senior Living:

- Los indicadores para medir la contribución a las características sostenibles aún **no muestran ninguna evolución**, dado que el proyecto se encuentra en una fase temprana de desarrollo en la que todavía no ha comenzado la fase de construcción.
- No obstante, sí se han identificado KPIs potenciales, que empezarán a medirse toda vez que el proyecto avance. Estos son:

Característica promovida	KPI	Dato - 2025
Nuevas necesidades derivadas del envejecimiento de la población	Número de plazas ofertadas para la tercera edad o dependientes en una residencia medicalizada	NA <i>Se estima, que el complejo pueda alojar en torno a 250-300 plazas.</i>
Desarrollo y gestión en base a criterios de sostenibilidad	Indicadores vinculados con medidas de eficiencia energética (etiqueta, certificación, etc.) Accesibilidad (ej. nº de barreras arquitectónicas) Bienestar (ej. nº de sensores luminosos) Consumo de recursos naturales (ej. Consumo de agua) <i>*El uso final de estos KPIs estará sujeto al desarrollo final del inmueble.</i>	NA <i>Hasta que no comience la fase de construcción, no se podrá empezar a medir la evolución de alguno de los indicadores seleccionados.</i>

Flipping:

- En este caso, se han definido indicadores vinculados principalmente al proceso de reforma y las mejoras en términos de sostenibilidad para las viviendas. No obstante, cabe destacar que la medición se ve condicionada por la diversidad de actuaciones en cada inmueble, existiendo cierto grado de variabilidad entre los distintos proyectos.

Característica promovida	KPI	Dato - 2025
Desarrollo y gestión en base a criterios de sostenibilidad	% de viviendas en las que se ha realizado una reforma integral que ha permitido una mejora en la eficiencia energética* *Este proceso incluye medidas de eficiencia energética tales como la sustitución de carpinterías por PVC o aluminio con doble acristalamiento bajo emisor, así como la instalación de calderas de condensación, cuando es posible.	87,5% (es decir, 7/8 inmuebles)

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

A cierre del 2024, no se habían realizado inversiones, por tanto, no se puede realizar una comparación histórica de los indicadores.

● **¿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 producto financiero no ha realizado inversiones con objetivo sostenible.

● **¿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

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

No aplica

— **¿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:**

No aplica

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?

El Fondo tiene en cuenta las principales incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad mediante la **identificación, seguimiento y, en su caso, monitorización progresiva de indicadores (PAIs)**, si bien con un grado de desarrollo desigual en función de la tipología y fase de cada proyecto.

A continuación, se muestra un resumen de los indicadores más materiales a nivel agregado de la cartera:

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.

Indicador de sostenibilidad adverso	Métrica	Impacto (año 2025)	Explicación
Combustibles fósiles 17. Exposición a combustibles fósiles a través de activos inmobiliarios	Proporción de inversiones en activos inmobiliarios involucrados en la extracción, almacenamiento, transporte o fabricación de combustibles fósiles	0%	El Fondo no tiene exposición a ningún activo relacionado con combustibles fósiles.
Eficiencia energética 18. Exposición a activos inmobiliarios ineficientes energéticamente	Proporción de inversiones en activos inmobiliarios energéticamente ineficientes	1,74%	A efectos de este cálculo, y dada la particularidad de las inversiones del fondo, se considera activos ineficientes aquellos que no garanticen unas medidas mínimas de eficiencia energética. En el caso de Verger Senior Living este indicador aún no sería aplicable, y en el caso de Flipping, la exposición sobre el total de proyectos a cierre de 2025 era de un 12,5%.
Residuos 20. Producción de residuos en operaciones	Proporción de activos sin instalaciones de separación de residuos ni contrato de reciclaje	Sin dato disponible	En Flipping, la gestión de residuos se realiza conforme a la normativa municipal, mediante contenedores autorizados en vía pública para el depósito de escombros de obra.
Consumo de recursos 21. Consumo de materias primas	Proporción de materias primas (excluyendo recicladas/biológicas) sobre el total utilizado	11-12,5%	Estos datos corresponden únicamente a Flipping, relativizados a su peso en cartera. Se estima que entre el 80% y el 90% de los materiales son vírgenes. No obstante, los metales constituyen la principal fuente de contenido reciclado (30–50%), mientras que otros materiales presentan menores porcentajes: yeso (5–15%), vidrio (10–30%) y materiales de alto volumen como morteros, cerámicos o plásticos (0–10%).

En el caso de Flipping, se consideran tanto indicadores obligatorios como voluntarios, destacando la **ausencia de exposición a activos inmobiliarios vinculados a combustibles fósiles (0%)**, así como el seguimiento de la **exposición a activos energéticamente ineficientes**. Asimismo, se contemplan otros indicadores relacionados con la **gestión de residuos, el consumo de materias primas o la disponibilidad de instalaciones para la separación de residuos durante las reformas**, aunque en algunos casos no se dispone aún de información completa, en parte debido a la naturaleza del proyecto.

Por su parte, en **Verger Senior Living (Marjal)**, también se contemplan indicadores de incidencias adversas, observándose igualmente una **exposición nula a activos vinculados a combustibles fósiles y a activos energéticamente ineficientes (0%)**. Sin embargo, dado que el proyecto se encuentra en una fase inicial en la que aún no ha comenzado la construcción, **no se dispone de información para la mayoría de los indicadores** (emisiones, consumo energético, residuos, materias primas, etc.).

En todo caso, durante el 2025 y hasta la fecha **no se han identificado incidencias adversas significativas**, si bien se prevé reforzar el seguimiento mediante el desarrollo de nuevos KPIs y prácticas ESG asociadas, según avance el desarrollo de los proyectos.



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

La lista incluye las inversiones que constituyen **la mayor parte de las inversiones** del producto financiero durante el periodo de referencia, que es: **2025**

Inversiones	Sector	% de activos	País
Verger Senior Living	Inmobiliario: Residencial Tercera Edad	86,12%	España
Flipping	Inmobiliario: Rehabilitación de viviendas	13,88%	España



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

A cierre de 2025, el **100%** del patrimonio del fondo promovía características medioambientales y sociales.

A lo largo del 2025, el fondo no realizó ninguna inversión sostenible, entendiendo como tal inversión con un objetivo medioambiental (alineadas y no alineadas con la Taxonomía UE) o con un objetivo social.

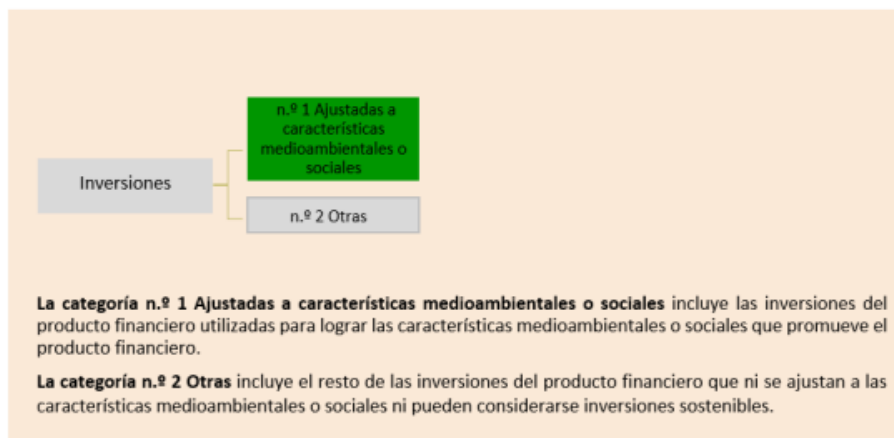
La **asignación de activos** describe el porcentaje de inversiones en activos específicos.

● ¿Cuál ha sido la asignación de activos?

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 dispone de alternativas con bajas emisiones de carbono y que, entre otras cosas, tienen niveles de emisión de gases de efecto invernadero que se corresponden con los mejores resultados.



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

El fondo ha invertido en el sector inmobiliario.



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

El fondo no ha realizado inversiones con un objetivo medioambiental alineadas con la taxonomía de la UE.

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

- ☐ Sí:

☐ En el gas fósil

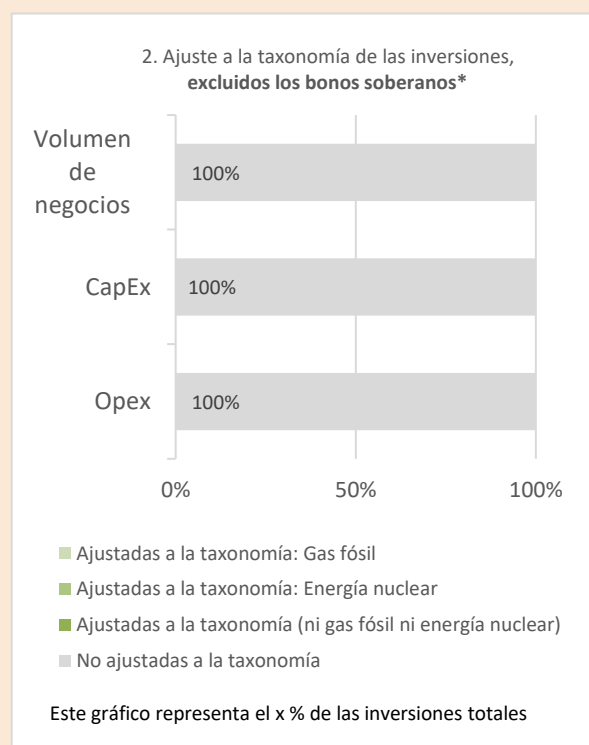
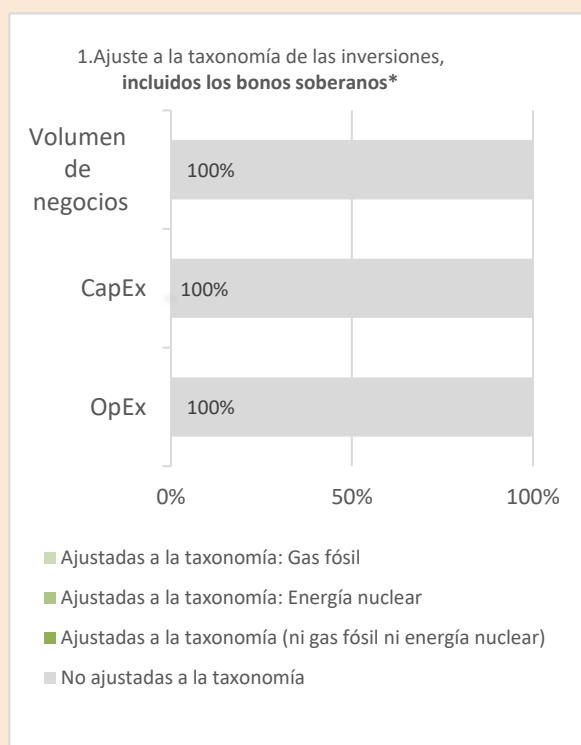
☐ En la energía nuclear

☒ No

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.

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

El fondo no ha realizado inversiones con un objetivo medioambiental alineadas con la taxonomía de la UE.

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

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.

El fondo no ha realizado inversiones con un objetivo medioambiental alineadas con la taxonomía de la UE.



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

El fondo no ha realizado inversiones con un objetivo medioambiental.



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 inversiones socialmente sostenibles?

El fondo no ha realizado inversiones con un objetivo social.



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

A cierre de 2025, no se han incluido ninguna inversión considerada como “otras”. El 100% de la cartera promovía características sostenibles.



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

Con el fin de evaluar el cumplimiento de las características sostenibles promovidas por el Fondo, se ha implementado un proceso que consiste en realizar, con carácter previo a la inversión, un análisis de sostenibilidad (Due Diligence) para cada proyecto. En este análisis se elabora una propuesta ESG que incluye la identificación de los indicadores de sostenibilidad relevantes y de los principales impactos adversos (PIAs) potencialmente aplicables, en función de la tipología del activo y de su fase de desarrollo. Este enfoque permite al equipo gestor valorar, antes de ejecutar la inversión, la contribución esperada de cada proyecto a las características sostenibles del Fondo, así como los riesgos asociados y las medidas previstas para su mitigación, para su posterior control y seguimiento.



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

El fondo no utiliza un índice de referencia para la promoción de las características medioambientales y sociales.

● ¿Cómo difiere el índice de referencia de un índice general de mercado?

No aplica.

● ¿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?

No aplica.

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

No aplica.

● ¿Cómo se ha comportado este producto financiero en comparación con el índice general de mercado?

No aplica.

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