

Información precontractual de los productos financieros a que se refieren 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: RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES GLOBAL FIL

Identificador de entidad jurídica:  
959800KEYP4JRR1VDE96

ISIN: CLASE B:ES0173545007  
CLASE R:ES0173545023  
CLASE I:ES0173545015  
CLASE BR: ES0173545031  
CLASE IR: ES0173545049  
CLASE RR: ES0173545056

**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.

## Características medioambientales o sociales

¿Este producto financiero tiene un objetivo de inversión sostenible?

Sí

No

Realizará un mínimo de **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

Realizará un mínimo de **inversiones sostenibles con un objetivo social**: \_\_\_\_%

**Promueve características medioambientales o sociales y, aunque no tiene como objetivo una inversión sostenible, tendrá un porcentaje mínimo 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 consideran medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE

con un objetivo social

Promueve características medioambientales o sociales, pero **no realizará ninguna inversión sostenible**



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

## ¿Qué características medioambientales o sociales promueve este producto financiero?

Residencias de Estudiantes Global FIL invierte prácticamente 100% de su exposición total en GS Coral Portfolio (artículo 8 de acuerdo con el Reglamento de la UE 2019/2088), ubicado en Luxemburgo, quien a su vez invierte en fondos, que invierten directamente en residencias de estudiantes, que operan, en el porcentaje determinado en este anexo, bajo criterios de sostenibilidad durante todo el ciclo de vida de sus inversiones, desde el desarrollo/adquisición, las operaciones y la enajenación y a través de los cuales promueve características ambientales y sociales, pero no tiene como objetivo la inversión sostenible.

El Fondo invierte a través del fondo subyacente en fondos que invierten directamente en residencias de estudiantes con el objetivo de proporcionar alojamiento estudiantil responsable y respetuoso con el medio ambiente, invirtiendo temáticamente para apoyar las siguientes características:

- Proporcionar edificios eficientes desde el punto de vista medioambiental mediante la evaluación y, en su caso, la reducción de intensidad energética y las emisiones de carbono.
- Crear lugares sanos y seguros para ayudar a los estudiantes a desarrollar sus actividades prosperamente.
- Apoyar las oportunidades sociales más amplias de los estudiantes, proporcionando oportunidades de aprendizaje para prepararles para el acceso al mundo laboral.

El Fondo no ha designado un índice de referencia con el fin de alcanzar las características medioambientales o sociales que promueve, ya que no existen índices de referencia para las clases de activos del Fondo.

### ● ***¿Qué indicadores de sostenibilidad se utilizan para medir la consecución de cada una de las características medioambientales o sociales promovidas por este producto financiero?***

Los siguientes indicadores de sostenibilidad se utilizan para medir el logro de las características ambientales y sociales del Fondo a través de los vehículos subyacentes. Cada uno de los indicadores que se indican a continuación se proporciona a nivel de cartera. Si bien se trata de garantizar que se puedan proporcionar datos sobre todos los activos subyacentes en los que se invierte indirectamente, no siempre es posible recopilar toda la información de todos los activos. Por ejemplo, durante la fase de desarrollo, los datos no estarían disponibles hasta que los activos estuvieran operativos. Si bien se tratará de identificar y mejorar las deficiencias con el tiempo, se considera que la

divulgación a nivel de la cartera es demostrativa de que se han alcanzado sus características.

Las características sociales y medioambientales que el fondo promueve y los indicadores utilizados para medir el logro de las características ambientales y sociales del Fondo, son los siguientes:

- Proporcionar edificios medioambientalmente eficientes evaluando y, cuando sea apropiado, reduciendo la intensidad del consumo de energía y las emisiones de carbono. Los indicadores utilizados son los de: 1) el uso de **energía reducida** gracias a iniciativas de ESG (medida en kWh), y 2) Volumen de **emisiones reducidas** a través de iniciativas de ESG (medida en toneladas de emisiones GHG (emisiones efecto invernadero)).
- Crear lugares sanos y seguros para que los estudiantes puedan prosperar en sus proyectos estudiantiles en un entorno limpio y seguro. Los indicadores utilizados es el de: 1) Número de **Certificaciones de Green Building** obtenidas (sistema centrado en el diseño integral de edificaciones para reducir su impacto medioambiental) . 2) Número de propiedades que se ofrecen **iniciativas de bienestar**.
- Apoyar las oportunidades sociales más amplias para los estudiantes al brindarles oportunidades de aprendizaje para prepararles para el acceso al mundo laboral, lo que muestra el compromiso con la formación de los estudiantes para prepararles para el mundo laboral. El indicador utilizado es el de: 1) Número de **estudiantes empleados** en la fuerza laboral estudiantil.

- *¿Cuáles son los objetivos de las inversiones sostenibles que el producto financiero pretende en parte lograr y de qué forma contribuye la inversión sostenible a dichos objetivos?*

N/A

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

N/A

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

N/A

- *¿Cómo se ajustan 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?*

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.

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 UE.

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.

N/A



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

- Sí
- No



¿Qué estrategia de inversión sigue este producto financiero?

La estrategia de inversión orienta las decisiones de inversión sobre la base de factores como los objetivos de inversión y la tolerancia al riesgo.

El objetivo y la estrategia de inversión del Fondo a través de la inversión GS Coral Portfolio es lograr un crecimiento significativo del capital a largo plazo invirtiendo principalmente en Fondos Subyacentes, que invierten en residencias para estudiantes, ubicadas principalmente en varias ciudades y regiones de los países del G20. Los criterios ASG están integrados en todo el ciclo de vida de las inversiones desde el punto de vista de la gestión, como se puede apreciar a continuación.

La estrategia de inversión seguida por el Fondo tiene en cuenta las características medioambientales y sociales que promueve en varias etapas del ciclo de vida de la inversión. Por ello, se realizan diferentes acciones dependiendo de la etapa en que se encuentre el activo.

- **Debida diligencia previa a la inversión:**

- Política de exclusión: 1) Propiedades en zonas de alto riesgo climático: Evita activos en áreas con alta exposición a inundaciones, incendios forestales u otros riesgos relacionados con el clima sin planes de mitigación/adaptación creíbles. 2) Dependencia de combustibles fósiles: Excluye los edificios que dependan de sistemas de calefacción basados en petróleo o carbón sin planes de transición. 3) Falta de accesibilidad. Evita propiedades que no cumplan con los estándares básicos de accesibilidad para estudiantes con discapacidades. 4) Impacto negativo en comunidades: Excluye desarrollos que tengan un

historial de desplazar comunidades locales, causando tensión con los residentes. 5) Violaciones de derechos humanos en la cadena de suministro de la construcción: Evita a los desarrolladores o contratistas con problemas documentados en prácticas laborales (por ejemplo, salarios injustos, condiciones de trabajo inseguras o trabajo infantil). 6) Pobre Historial de Cumplimiento Regulatorio: Excluye activos asociados con desarrolladores u operadores que tengan un historial de multas o incumplimiento de códigos de construcción, leyes fiscales o regulaciones de arrendamiento. 7) Falta participación de los residentes y mecanismos de retroalimentación: Excluye a los operadores sin un proceso formal para recopilar y actuar sobre la retroalimentación o quejas de los estudiantes.

- Evaluación en función de las categorías ESG que abarcan la gestión de propiedades en materia ESG, el cambio climático y la energía, la salud y el bienestar, el análisis del transporte en materia ESG y el uso del suelo. Se analiza el rendimiento de los activos subyacentes finales en diversos aspectos para asegurar la promoción de características medioambientales y sociales.

- Recomendaciones del Comité de Inversiones: considerará los aspectos de estas debidas diligencias en materia de sostenibilidad. Estos abarcan aspectos como: 1) Gestión de propiedades. 2) Cambio climático. 3) Uso de energía. 4) Salud y bienestar. 5) Transporte. 6) Uso del suelo y medio ambiente. Los informes de recomendaciones del Comité de Inversiones de GS Coral Portfolio sobre adquisiciones potenciales identificarán cualquier señal de advertencia asociada con estas áreas para tenerlas en cuenta en la toma de decisiones general.

- **Obra nueva y reforma:**

-Establecimiento de estándares REA ESG (políticas con marco que sustenta públicamente el compromiso de operar de manera responsable, sostenible y transparente de acuerdo con los estándares de la industria reconocidos a nivel mundial) de construcción/reacondicionamiento para cumplir con los criterios de sostenibilidad.

- Optimización del diseño ESG para alcanzar los niveles de certificación Green Building (certificación que garantiza que reduce las emisiones de gases de efecto invernadero y que está más preparado para los efectos del cambio climático).

- **Gestión de activos inmobiliarios:**

- Medición de KPIs de consumo de energía y emisiones de Gases efecto invernadero. \*Un KPI (Key Performance Indicator) es una métrica que representa un factor de importancia en relación con los objetivos que se fijan en la estrategia del emisor. Los KPI son indicadores clave de rendimiento que se utilizan para evaluar el éxito de las acciones y/o procesos del emisor, en la medida en que estos contribuyen a la consecución de los objetivos del emisor.

- Seguimiento de la entrega/rendimiento ESG. Los indicadores de sostenibilidad se utilizan para medir el logro de las características ambientales y sociales del Fondo. Cada uno de los indicadores se presenta a nivel de cartera. Si bien el Fondo busca asegurar que se pueda proporcionar

información para todos los activos dentro de la cartera, puede que no siempre sea posible reunir toda la información de cada activo; el Fondo buscará identificar y mejorar cualquier brecha con el tiempo, ya que el Fondo considera que la divulgación a nivel de cartera es demostrativa del logro general de sus características. El consumo de *utilities*, el consumo de residuos y los indicadores de bienestar social de los estudiantes se miden a nivel de activos. El consumo de *utilities* proviene directamente del proveedor y se analiza en la plataforma de datos de sostenibilidad *Measurabl* (plataforma líder mundial de ESG para activos inmobiliarios). Los indicadores de bienestar social son registrados por el operador externo *Yugo*, que mantiene un programa de bienestar estudiantil para cada activo en el *portfolio*.

- Implementación de iniciativas de mejora ESG. A la hora de gestionar los activos inmobiliarios en los que se invierte en último término, se analiza la continua exploración de iniciativas que aporten un mejor rendimiento en materia ESG y la efectividad de la implementación de las mismas.

- ***¿Cuáles son los elementos vinculantes de la estrategia de inversión utilizados para seleccionar las inversiones dirigidas a lograr cada una de las características medioambientales o sociales que promueve este producto financiero?***

Todos los elementos de la estrategia, tal como se han descrito anteriormente, son vinculantes para los fondos subyacentes en que invierte el Fondo a través de GS Coral Portfolio. En relación específicamente con la selección de las inversiones utilizadas para lograr la promoción de las características medioambientales y sociales del Fondo, la due diligence previa a la inversión centrada en los elementos ESG de la propuesta son claves en la estructuración de las recomendaciones a la Comisión de Inversión Comité.

Aunque el Comité de Inversiones no siempre puede rechazar una propuesta sobre la base de consideraciones ESG, tenerlas en cuenta es una parte vinculante del proceso. Dependiendo de la naturaleza de las consideraciones ESG señaladas al Comité de Inversiones, podrán recomendar un curso de acción particular después de la inversión para garantizar que la se están alcanzando las características ambientales y sociales del Fondo.

- ***¿Cuál es el porcentaje mínimo comprometido para reducir la magnitud de las inversiones consideradas antes de la aplicación de dicha estrategia de inversión?***

No existe un compromiso para reducir la magnitud de las inversiones en un porcentaje mínimo.

- ***¿Cuál es la política para evaluar las prácticas de buena gobernanza de las empresas en las que se invierte?***

El Fondo no invierte en empresas sino que su exposición al mercado es a través de un fondo subyacente (GS Coral Portfolio), que invierte en fondos que invierten directamente en residencias de estudiantes, con la misma estrategia que RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES GLOBAL FIL. GS Coral Portfolio coinvierte en

Las prácticas de buena gobernanza incluyen las estructuras de buena gestión, las relaciones con los trabajadores, la remuneración del personal y el cumplimiento de las obligaciones fiscales.

oportunidades de inversión en residencias de estudiantes a través de vehículos de inversión subyacentes, normalmente con socios institucionales de Joint Venture. Cuando se adopte este enfoque, se llevará a cabo una *due diligence* para garantizar que los socios potenciales cumplan con las normas de idoneidad REA (políticas con marco que sustenta públicamente el compromiso de operar de manera responsable, sostenible y transparente de acuerdo con los estándares de la industria reconocidos a nivel mundial) relativas a la gobernanza, el compromiso de los empleados y cumplimiento. Debiendo así, todos los fondos subyacentes seguir esta política.

La selección de un socio inversor implica un proceso de diligencia debida estructurado para asegurar la alineación con los objetivos financieros, estándares éticos y obligaciones regulatorias del fondo. Este proceso se lleva a cabo de manera colaborativa entre el equipo de inversión y la función de cumplimiento y consta de las siguientes fases: 1) Filtro inicial. 2) Controles de análisis del cliente mediante debidas diligencias (KYC) y prevención de lavado o blanqueo de capitales (AML). 3) Evaluación de Riesgo Reputacional. 4) Revisión Financiera y Operativa. 5) Alineación ESG. 6) Salvaguardias Contractuales. Solo una vez que se cumplan todos los requisitos de diligencia debida y sean formalmente aprobados por el equipo de cumplimiento, se aprueba al socio inversor. Este proceso garantiza que solo se creen relaciones con socios creíbles, transparentes y alineados estratégicamente.

## ¿Cuál es la asignación de activos prevista para este producto financiero?

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

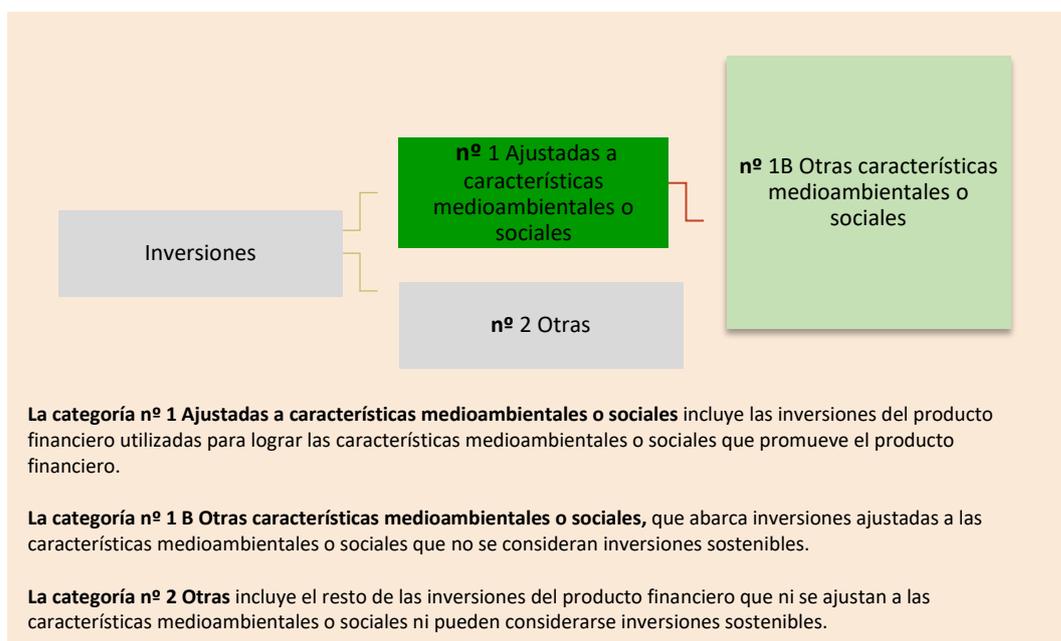
Las actividades que se ajustan a la taxonomía se expresan como un porcentaje de:

- El **volumen de negocios**, que refleja la proporción 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.

Todas las inversiones del Fondo se realizarán con el fin de tener exposición a residencias estudiantiles, y el Fondo tiene al menos el 20% de los activos últimos del fondo en activos que se ajustan a uno o más de los de las características ambientales y sociales promovidas por el Fondo. Mientras la cifra real puede ser más alta en ocasiones, algunos activos del Fondo pueden estar en la fase de desarrollo, durante la cual los datos sobre el medio ambiente y/o las características sociales no estarán disponibles. En cualquier caso, algunos de los activos últimos del fondo, finalizada la fase de desarrollo, pueden no ajustarse a uno o más de las características ambientales y sociales promovidas por el fondo. El porcentaje real



Para cumplir la taxonomía de la UE, los criterios para el **gas fósil** incluyen limitaciones de las emisiones y el paso a energías 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 alternativa 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.

del valor liquidativo alineados con las características ambientales y/o sociales serán reportados a los inversores con carácter anual en el informe de seguimiento.

● **¿Cómo logra el uso de derivados las características medioambientales o sociales que promueve el producto financiero?**

Estos producto financiero no realiza inversiones en derivados para lograr la promoción de características medioambientales o sociales.



**¿En qué medida, como mínimo, las inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental se ajustan a la taxonomía de la UE?**

N/A

● **¿Invierte el producto financiero en actividades relacionadas con el gas fósil o la energía nuclear que cumplen la taxonomía de la UE<sup>1</sup>?**

Sí

En el gas Fósil

En la energía nuclear

No

**Los dos gráficos que figuran a continuación muestran en verde el porcentaje mínimo de inversiones que se ajustan 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 distintas de los bonos soberanos.**

1. Ajuste a la taxonomía de las inversiones, incluidos los bonos soberanos\*

- Ajustadas a la taxonomía: Gas fósil
- Ajustadas a la taxonomía: Energía nuclear
- Ajustadas a la taxonomía: (ni gas fósil ni energía nuclear)
- No ajustadas a la taxonomía



2. Ajuste a la taxonomía de las inversiones, excluidos los bonos soberanos\*

- Ajustadas a la taxonomía: Gas fósil
- Ajustadas a la taxonomía: Energía nuclear
- Ajustadas a la taxonomía: (ni gas fósil ni energía nuclear)
- No ajustadas a la taxonomía



Este gráfico representa el 100% de las inversiones totales.

**\* 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 a la taxonomía de la UE.

- **¿Cuál es la proporción mínima de inversión en actividades de transición y facilitadoras?**

N/A



- **¿Cuál es la proporción mínima de inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental que no se ajustan a la taxonomía de la UE?**

N/A



- **¿Cuál es la proporción mínima de inversiones socialmente sostenibles?**

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.

N/A



- **¿Qué inversiones se incluyen en el “n2 Otras”, y cuál es su propósito? ¿Existen garantías medioambientales o sociales mínimas?**

El fondo solo mantendrá efectivo o instrumentos del mercado monetario o derivados con fines de gestión de riesgos financieros o de liquidez. Además, algunos activos subyacentes del Fondo pueden estar en el fase de desarrollo, durante la cual los datos sobre el medio ambiente y/o características sociales no estarán disponibles. No existen estándares ambientales o sociales mínimos en relación con estos activos. En cualquier caso, algunos de los activos últimos del fondo, finalizada la fase de desarrollo, pueden no ajustarse a uno o más de las características ambientales y sociales promovidas por el fondo.

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



- **¿Se ha designado un índice específico como índice de referencia para determinar si este producto financiero está en consonancia con las características medioambientales o sociales que promueve?**

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

- ***¿Cómo se ajusta de forma continua el índice de referencia a cada una de las características medioambientales o sociales que promueve el producto financiero?***

N/A

- ***¿Cómo se garantiza el ajuste de la estrategia de inversión con la metodología del índice de manera continua?***

N/A

- ***¿Cómo difiere el índice designado de un índice general de mercado pertinente?***

N/A

- ***¿Dónde puede encontrarse la metodología utilizada para el cálculo del índice designado?***

N/A



**¿Dónde puedo encontrar más información en línea específica sobre el producto?**

**Puede encontrarse más información específica sobre el producto en el sitio web:**

Puede encontrarse más Información en la web de Renta 4 Gestora SGIIC.

Link: <https://www.renta4gestora.com/quienes-somos/prim>