

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.



ANEXO 1

Modelo de información precontractual para 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: ALTERALIA REAL ESTATE DEBT II, FIL
Identificador de entidad jurídica:

ISIN Clase A: ES0127116004
ISIN Clase B: ES0127116012
ISIN Clase C: ES0127116020
ISIN Clase D: ES0127116038
ISIN Clase E: ES0127116046
ISIN Clase F: ES0127116053

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: ____%	☐ Promueve características medioambientales o sociales y, aunque no tiene como objetivo una inversión sostenible, tendrá un porcentaje mínimo del ____% de inversiones sostenibles
☐ en actividades económicas que se consideran medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE	☐ con un objetivo medioambiental en actividades económicas que puedan considerarse 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	☐ con un objetivo medioambiental en actividades económicas que no puedan considerarse medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE
☐ Realizará un mínimo de inversiones sostenibles con un objetivo social: ____%	☐ con un objetivo social
☐ Realizará un mínimo de inversiones sostenibles con un objetivo social: ____%	☒ Promueve características medioambientales o sociales, pero no realizará ninguna inversión sostenible

¿Qué características medioambientales o sociales promueve este producto financiero?

ALTERALIA REAL ESTATE DEBT II, FIL (el “Fondo”) promueve distintas características medioambientales o sociales (“M/S”) a través de la inversión en Alteralia Real Estate Debt II ELTIF ICAV (“FS”), según se indica a continuación.

- Certificaciones de edificios verdes o relacionadas con la sostenibilidad
- Generación o consumo de energías renovables
- Medidas de eficiencia energética
- Medidas de optimización y ahorro de agua
- Estrategias e iniciativas de economía circular
- Seguridad y protección de los clientes

- Medidas de salud y seguridad
- Iniciativas para mejorar la accesibilidad
- Medidas para promover la diversidad y la inclusión

Las distintas inversiones realizadas por el Fondo a través del FS contribuirán a las diferentes características M/S descritas anteriormente, sobre la base de los aspectos M/S financieramente más materiales identificados en el proceso de due diligence de cada inversión. A estos efectos, el Fondo a través del FS considera “financieramente materiales” aquellas cuestiones de sostenibilidad con mayor probabilidad de afectar, positiva o negativamente, al rendimiento financiero, la posición o el valor de la sociedad o activo a lo largo del tiempo.

No se ha designado ningún índice de referencia para alcanzar las características M/S promovidas por el Fondo a través del FS.

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

La consecución de las características M/S promovidas por el FS se medirá mediante los siguientes indicadores:

- El % de sociedades o activos en cartera que se encuentran en uno o más de los sectores económicos excluidos. Deberá ser del 0% en cada periodo de referencia.
- El % de sociedades o activos en cartera que hayan cumplimentado debidamente un cuestionario ESG antes de la inversión. Deberá ser del 100% en cada periodo de referencia.
- El % de sociedades o activos en cartera que hayan suscrito un préstamo con un mecanismo de ajuste de margen vinculado al desempeño en materia de sostenibilidad. Deberá situarse entre el 70% y el 100% en cada periodo de referencia.
- El % de sociedades o activos en cartera que hayan recibido una confirmación del cumplimiento, o no, de los objetivos ESG definidos en la documentación del préstamo. Deberá situarse entre el 70% y el 100% en cada periodo de referencia.

También se medirá y divulgará anualmente información adicional relativa a las características M/S promovidas por las inversiones realizadas por el Fondo a través del FS. A este respecto, se utilizarán los siguientes indicadores de sostenibilidad para monitorizar el desempeño de las inversiones del Fondo a través del FS en función de los aspectos M/S financieramente materiales identificados para cada inversión:

Características M/S	Indicador de sostenibilidad
Certificaciones de edificios verdes o relacionadas con la sostenibilidad	– N.º de certificaciones de edificios obtenidas que garanticen mejores prácticas en sostenibilidad: Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM), estándar WELL, Green Star, Energy Star, entre otras.
Generación o consumo de energías renovables	– N.º de instalaciones de energía renovable instaladas (p. ej., paneles fotovoltaicos). – Producción de energía renovable (MWh). – Consumo de energía renovable (MWh y % sobre el total).
Medidas de eficiencia energética	– N.º de medidas implantadas para optimizar y reducir el consumo energético: aislamiento térmico, mejora de sistemas de climatización, redes inteligentes, modelización energética, entre otras. – Ahorro energético estimado (MWh).

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

Medidas de optimización y ahorro de agua	– N.º de medidas implementadas para reducir el consumo de agua: tratamiento de agua in situ, sistemas de reutilización de agua, nuevas tecnologías/equipamientos, entre otras. – Ahorro de agua estimado (m3).
Estrategias e iniciativas de economía circular	– N.º de medidas implementadas para reducir, reutilizar o reciclar los residuos generados: uso de materiales reciclados, upcycling, flujos separados de residuos para reciclaje, compra de productos reutilizables, entre otras. – Ahorro de residuos estimado (kg). – Residuos reciclados (kg y % sobre el total).
Seguridad y protección de los clientes	– Promedio de horas de formación recibidas por los empleados, incluida formación en salud y seguridad, gestión responsable, ciberseguridad, entre otras. – Número total de reclamaciones recibidas de clientes – Indicadores de satisfacción del cliente: encuestas de satisfacción, Net Promoter Score (NPS), entre otros.
Medidas de salud y seguridad	– N.º de medidas implementadas para mejorar la seguridad y el bienestar de inquilinos/usuarios: sistemas de seguridad, diseños biofílicos y ergonómicos, luz natural, confort acústico, espacios exteriores y servicios, entre otras. – Reducción de la tasa total de incidentes registrables, la tasa de gravedad o la tasa de mortalidad
Iniciativas para mejorar la accesibilidad	– N.º de medidas implementadas para mejorar la accesibilidad de usuarios/inquilinos: entradas sin escalones, duchas a ras de suelo, indicadores táctiles, puertas anchas, mostradores ajustables, salvaescaleras, entre otras.
Medidas para promover la diversidad y la inclusión	– Porcentaje de representación por género y grupo racial/étnico en la dirección ejecutiva y en el resto de empleados.

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

No aplicable. El Fondo a través del FS no pretende realizar inversiones sostenibles.

● **¿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?**

No aplicable. El Fondo a través del FS no pretende realizar inversiones sostenibles.

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

— — **¿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? Detalles:**

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 la lucha contra la corrupción y el soborno.



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

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



Sí, el Fondo a través del FS tiene en cuenta las principales incidencias adversas (“PIA”) sobre los factores de sostenibilidad de forma cualitativa o cuantitativa, en función de la relevancia del indicador concreto y de la calidad y disponibilidad de los datos.

Las PIA que se aplicarán son los indicadores aplicables a las inversiones en activos inmobiliarios establecidos en el cuadro 1 del anexo I del Reglamento Delegado (UE) 2022/1288 de la Comisión, que incluyen: (1) exposición a combustibles fósiles a través de activos inmobiliarios; y (2) exposición a activos inmobiliarios ineficientes desde el punto de vista energético.

A este respecto, el Fondo a través del FS adoptará las medidas necesarias para garantizar que sus inversiones no tengan un impacto adverso significativo en estos indicadores, siguiendo la Política de Riesgo ESG de la Gestora e integrando estos indicadores en el proceso de inversión del Fondo a través del FS y, en su caso, en la documentación del préstamo de la inversión.

Los estados financieros anuales del Fondo incluirán un informe periódico en el que se divulgará cómo se han tenido en cuenta las principales incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad.



No

¿Qué estrategia de inversión sigue este producto financiero?

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 del 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 deberá causar un perjuicio significativo a ningún objetivo medioambiental o social.

El Fondo a través del FS invertirá en activos inmobiliarios paneuropeos principalmente a través de préstamos senior garantizados. Estos incluyen activos en los sectores: residencial, hotelero y ocio, comercial, logístico, oficinas, senior living y residencias de estudiantes, flex living, residencial, self-storage y uso mixto.

En el proceso de inversión, el Fondo a través del FS aplicará el marco ESG descrito a continuación:

Fase previa a la inversión

Negative screening

La Gestora del FS lleva a cabo un proceso de *negative screening* antes de la inversión que garantiza que el Fondo a través del FS evite invertir en sociedades que operen en sectores controvertidos o en cualquiera de las actividades excluidas que se recogen en la Política de Riesgo ESG de la Gestora del FS. Se presentará al Comité de Inversión un breve análisis ESG del activo y de su plan de negocio, junto con otra información financiera. Esta información se compartirá con el responsable de Inversión Sostenible del Grupo Alantra, que deberá aprobar la viabilidad de la inversión desde una perspectiva de sostenibilidad, asegurando que la inversión cumple con la política de exclusiones de la Gestora del FS.

Due Diligence

Tras el proceso de *screening*, la Gestora del FS realizará una *due diligence* para evaluar potenciales riesgos financieros, comerciales, legales y de sostenibilidad. Dependiendo de la transacción y del activo, la *due diligence* ESG será realizada internamente por la Gestora del FS o por un tercero especializado. La *due diligence* ESG proporcionará una breve descripción de los aspectos materiales de sostenibilidad identificados en la evaluación, las áreas de mejora y los riesgos y oportunidades identificados respecto del activo desde una perspectiva de sostenibilidad. Este análisis será utilizado por la Gestora del FS para identificar las características M/S más relevantes que se promoverán en cada activo.

Fase de inversión/holding period: El Fondo a través del FS concederá un préstamo verde o vinculado a la sostenibilidad sobre la base de los aspectos materiales identificados en la fase de *due diligence*. El mecanismo de ajuste de margen del préstamo estará vinculado a métricas medibles que evaluarán el desempeño del prestatario frente a los indicadores de sostenibilidad predefinidos (“*Key Performance Indicators*” o “KPI”) alineados con las características M/S promovidas por el Fondo. El tipo de interés del préstamo aumentará o disminuirá en función de la evolución y consecución de los objetivos establecidos para los KPI seleccionados. El desempeño de los KPI frente a los objetivos predefinidos se monitorizará periódicamente, de acuerdo con los términos incluidos en la documentación del préstamo, y se reportará al menos anualmente. La información estará disponible para los grupos de interés a través del informe anual de sostenibilidad de la Gestora del Fondo y/o del informe anual del Fondo.

Además, la Gestora del FS mantendrá una relación estrecha y colaborativa con las sociedades en cartera o gestores de los activos correspondientes para formular propuestas o recomendaciones relevantes alineadas con el interés de los inversores del Fondo y del FS y con los valores fundamentales del Fondo y del FS en materia de sostenibilidad y creación de valor a largo plazo. Aunque no tenga derechos de voto, la Gestora del FS asistirá periódicamente a los Consejos o reuniones de las sociedades gestoras de los activos en cartera correspondientes para estar informado de la operación del activo y realizar las sugerencias necesarias.

Refinanciación y salida: La Gestora del FS espera que la monitorización y evaluación continuas de los KPI y la mejora en la gestión de los activos durante el periodo de inversión conduzcan, en última instancia, a una mayor capacidad de las sociedades o activos en cartera para cumplir sus obligaciones de financiación, reduciendo el riesgo de refinanciación del FS.

● **¿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?**

Los elementos vinculantes de la estrategia de inversión incluyen:

- El % de sociedades o activos en cartera que participen en uno o más de los sectores económicos excluidos deberá ser del 0% en cada periodo de referencia.
- El % de sociedades o activos en cartera que hayan cumplimentado debidamente un cuestionario ESG antes de la inversión deberá ser del 100% en cada periodo de referencia.
- Tras el proceso de *negative screening* y la aprobación de la inversión, el Fondo a través del FS concederá préstamos verdes o vinculados a la sostenibilidad para

financiar los distintos activos inmobiliarios. En consecuencia, el mecanismo de ajuste de margen del préstamo estará vinculado a uno o más KPI, alineados con las características M/S promovidas por el Fondo a través del FS. El % de sociedades o activos en cartera que hayan suscrito un préstamo con un mecanismo de ajuste de margen vinculado al desempeño en materia de sostenibilidad deberá situarse entre el 70% y el 100% en cada periodo de referencia.

- El % de sociedades o activos en cartera que hayan recibido una confirmación del cumplimiento, o no, de los objetivos ESG definidos en la documentación del préstamo deberá situarse entre el 70% y el 100% en cada periodo de referencia.

El desempeño de los KPI frente a estos objetivos se monitorizará periódicamente, de conformidad con los términos establecidos en la documentación del préstamo, y se reportará anualmente. La información estará disponible para los grupos de interés a través del informe anual de sostenibilidad de la Gestora del FS y/o del informe anual del Fondo a través del FS.

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

No aplicable.

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

El Fondo y el FS tendrán en cuenta los Principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas y las Líneas Directrices de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) para Empresas Multinacionales a efectos de evaluar las políticas de gobernanza y los mecanismos de cumplimiento de las Sociedades en Cartera.

Como resultado, el Fondo a través del FS excluirá la inversión en activos que vulneren los derechos humanos o el derecho internacional, incluido el trabajo forzoso o infantil, o que hayan estado implicados en la infracción de cualquier normativa medioambiental.

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.



¿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 la empresa en las que se invierte
- La **inversión en activo fijo**, 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** que reflejan las actividades operativas ecológicas de las empresas en las que se invierte.

Inversiones

#1 Ajustadas a características M/S
70-100%

#2 Otras
0-30%

#1 Ajustadas a características M/S incluye las inversiones del producto financiero utilizadas para lograr las características medioambientales o sociales que promueve el producto financiero.

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

#1 Ajustadas a características M/S

Un mínimo del 70% de los activos en los que invierte el Fondo a través del FS serán inversiones ajustadas a las características M/S promovidas por el Fondo. La proporción se calcula como la proporción mínima de la cartera sujeta a los criterios vinculantes establecidos anteriormente, que se utilizan para alcanzar las características M/S del Fondo. El Fondo no se compromete actualmente a realizar inversiones sostenibles.

#2 Otras

El 0% a 30% restante de los activos del Fondo a través del FS incluirá inversiones que no contribuyan a las características M/S del Fondo ni se califiquen como inversiones sostenibles.

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

No aplicable.



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

No aplicable. El Fondo a través del FS no pretende realizar inversiones sostenibles, incluidas inversiones con un objetivo medioambiental ajustadas a la taxonomía de la UE.

¿Invierte el producto financiero en actividades relacionadas con el gas fósil o la energía nuclear que cumplen la taxonomía de la UE?

☐ Sí:

☐ En gas fósil

☐ En energía nuclear

☒ No

Los dos gráficos siguientes 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 el alineamiento con la taxonomía de los bonos soberanos*, el primer gráfico muestra la alineación con la taxonomía en relación con todas las inversiones del producto financiero, incluidos los bonos soberanos, mientras que el segundo gráfico muestra la alineación con la taxonomía únicamente en relación con las inversiones del producto financiero distintas de los bonos soberanos.



*A efecto 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 inversiones en actividades de transición y facilitadoras?**

No aplicable. El Fondo a través del FS no pretende realizar inversiones sostenibles, incluidas inversiones en actividades de transición y facilitadoras.



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

No aplicable. El Fondo a través del FS no pretende realizar inversiones sostenibles.



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

No aplicable. El Fondo a través del FS no pretende realizar inversiones socialmente sostenibles.



● **¿Qué inversiones se incluyen en “#2 Otras” y cuál es su propósito? ¿Existen garantías medioambientales o sociales mínimas?**

Las inversiones “#2 Otras” podrían incluir inversiones respecto de las cuales no existan datos suficientes para considerarlas inversiones relacionadas con ESG. Esta falta de datos, junto con el uso previsto de esta parte de la cartera, impide la existencia de garantías M/S aplicables.



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

No aplicable. El Fondo a través del FS no ha designado ningún índice de referencia específico.

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

No aplicable. El Fondo a través del FS no ha designado ningún índice de referencia específico.

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

No aplicable. El Fondo a través del FS no ha designado ningún índice de referencia específico.

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

No aplicable. El Fondo a través del FS no ha designado ningún índice de referencia específico.

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

No aplicable. El Fondo a través del FS no ha designado ningún índice de referencia específico.



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

Puede encontrarse más información específica sobre el producto en el sitio web:
<https://www.alantra.com/what-we-do/alternative-asset-management/sustainability-related-disclosures/>

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