

ANEXO II

Plantilla para la 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: Boscalt European Investments, FCR (el “Fondo”).

Identificador de entidad jurídica: V16997322.

Características medioambientales o sociales

¿Este producto financiero tenía un objetivo de inversión sostenible?	
<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="checkbox"/> Sí	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Realizará como mínimo la proporción siguiente de inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental : ___%	<input type="checkbox"/> Promueve características medioambientales o sociales y, aunque no tiene como objetivo una inversión sostenible, tendrá como mínimo un ___% de inversiones sostenibles
<input type="checkbox"/> en actividades económicas que pueden considerarse medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE	<input type="checkbox"/> con un objetivo medioambiental, en actividades económicas que pueden considerarse medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE
<input type="checkbox"/> en actividades económicas que no pueden considerarse medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE	<input type="checkbox"/> con un objetivo medioambiental, en actividades económicas que no pueden considerarse medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la UE
<input type="checkbox"/> Realizará como mínimo la proporción siguiente de inversiones sostenibles con un objetivo social : ___%	<input type="checkbox"/> con un objetivo social
	<input checked="" type="checkbox"/> Promueve características medioambientales o sociales, pero no realizará ninguna inversión sostenible



¿Qué características medioambientales o sociales promueve este producto financiero?

Las características E & S promovidas en el Fondo son:

- la exclusión de actividades y proyectos con impactos adversos atroces, a gran escala o irreversibles relacionados con ESG;
- la mejora del rendimiento de sus inversiones en materia de energía, agua, carbono y residuos, por lo que respecta a la parte medioambiental; y

- el aumento de los beneficios sociales para las comunidades locales y la diversidad, inclusión e igualdad de la mano de obra de sus inversiones, en cuanto a la parte social.

Esto se hace mediante la implementación de programas de sostenibilidad a nivel de las inversiones, donde el progreso y el rendimiento se supervisan e informan regularmente.

No se ha designado ningún punto de referencia para alcanzar las características medioambientales y sociales promovidas por el 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?***

Para evaluar, medir y supervisar las características medioambientales de las inversiones se tendrán en cuenta los siguientes "indicadores de sostenibilidad". Los indicadores se controlan mensualmente y se evalúan trimestral y anualmente. El Fondo clasifica los indicadores A y S en función de la fase del ciclo de vida del activo: (i) inversión (planificación y construcción), y (ii) operación.

(i) Inversión

Indicadores medioambientales:

- **Energía:**
 - Consumo energético (kWh) de la propiedad, (datos actualizados en el sistema de monitorización mensualmente según el contenido de las facturas recibidas).
 - Porcentaje de la energía de la propiedad procedente de fuentes renovables (datos procedentes de la factura local de electricidad y el contrato con proveedor).
 - Intensidad de uso de la energía (kWh/m²).
 - Costes energéticos anuales (euros).
 - Cantidad de emisiones de carbono (KgCO₂e).
 - Intensidad de carbono (kgCO₂e/m²).
- **Agua:**
 - Consumo de agua (L).
 - Intensidad del agua (L por m²).
 - Coste del agua (euros).
- **Residuos:**
 - Cantidad (Kg) y tipo de residuos generados.
 - Porcentaje de propiedades con medidas de gestión de residuos incorporadas.
 - Intensidad de residuos (Kg por m²).

Indicadores Sociales:

- Tasa de rotación de empleados.
- Ratio de género entre los empleados.
- Porcentaje de inmuebles con políticas ASG en la cadena de suministro.
- Porcentaje de propiedades con políticas de contratación inclusivas y locales.

(ii) Operación:

Indicador de exclusión:

- Porcentaje de empresas que incumplen la lista de exclusión de la sección de estrategia.

Indicadores medioambientales:

- Porcentaje de inmuebles con políticas medioambientales destinadas a controlar y mejorar los resultados en materia de energía, agua y residuos.
- Energía:
 - Consumo energético (kWh) de un inmueble.
 - Porcentaje mensual de la energía del inmueble procedente de fuentes renovables (dato procedente de la factura local de electricidad y del contrato con proveedor).
 - Intensidad del uso de la energía (kWh/m²), utilizando los cálculos preestablecidos por los operadores como referencia.
 - Costes energéticos anuales (en euros).
 - Cantidad de emisiones de carbono (KgCO₂e).
 - Intensidad de carbono (kgCO₂e por m²).
 - Porcentaje de propiedades que aplican mejoras técnicas medioambientales y control del rendimiento.
- Agua:
 - Consumo de agua (L).
 - Intensidad de agua (L por m²).
 - Coste del agua (euros).
- Residuos:
 - Cantidad (Kg) y tipo de residuos generados.
 - Porcentaje de propiedades con medidas de gestión de residuos incorporadas.
 - Intensidad de residuos (Kg por m²).

Indicadores sociales:

- Tasa de rotación de empleados.
- Ratio de género entre los empleados.
- Porcentaje de inmuebles con políticas ASG en la cadena de suministro.
- Porcentaje de propiedades con políticas de contratación inclusivas y locales.
- Porcentaje de propiedades que llevaron a cabo iniciativas de desarrollo comunitario (Uso gratuito de las instalaciones de la propiedad para eventos comunitarios).

- Porcentaje de propiedades con políticas incorporadas de voluntariado o ayuda a la comunidad (Número de horas de voluntariado disponibles para los empleados).
- Porcentaje de propiedades que ejecutaron donaciones financieras o en especie a la comunidad.
- Porcentaje de propiedades con políticas en materia de acoso laboral, anticorrupción, anticoacción, privacidad y diversidad, equidad e inclusión.

● ***¿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? Detalles:*

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?

El Fondo invierte en hoteles urbanos a escala europea con una estrategia de valor añadido, lo que significa que se adquirirán activos cuando el Fondo identifique la posibilidad de añadir valor a un inmueble.

El Fondo no invertirá en propiedades en las que dicha evaluación ASG no identifique ninguna área en la que el Fondo pueda añadir valor a la propiedad mediante la mejora del

rendimiento de los indicadores ASG, ya sea a través de (i) la renovación o mejora física de la propiedad; o (ii) la mejora de la gestión o gobernanza de la propiedad.

El Fondo revisará y mejorará anualmente sus procesos, sistemas y políticas para garantizar que se corresponden con las mejores prácticas en la selección de inversiones potenciales.

El Fondo integra consideraciones medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en todos sus procesos de toma de decisiones de inversión y políticas de propiedad, asegurando su relevancia en cada etapa del ciclo de vida de la inversión. Tras la adquisición, el Fondo supervisa diligentemente los indicadores relacionados con ASG y evalúa otros factores cualitativos de sostenibilidad para sus activos inmobiliarios. El Asesor de Inversiones garantiza la aplicación del Sistema de Gestión Medioambiental y Social (ESGMS, por sus siglas en inglés) del Fondo durante las diversas etapas del análisis y la toma de decisiones de inversión. Este sistema abarca el compromiso con las partes interesadas pertinentes, la realización de una evaluación de la materialidad y el establecimiento de métodos adecuados de recopilación de datos durante la fase inicial de inversión. Además, implica el seguimiento mensual de los datos y la comunicación de los indicadores clave de rendimiento (KPI) a lo largo de la fase de construcción y/o explotación, así como la supervisión continua del rendimiento y la divulgación de los impactos positivos o negativos, tanto previstos como imprevistos, durante la fase de explotación.

Por último, el Fondo ha desarrollado una Carta de Sostenibilidad específica para su actividad, que se adapta e implementa para cada inversión individual. Esta carta aborda aspectos cruciales como la intervención social positiva, el impacto medioambiental, la gobernanza, la contratación pública, las relaciones sociales y la salud y seguridad en el trabajo.

Fase 1. Preinversión

Exclusión negativa de inversiones:

El Fondo ha establecido una lista de criterios de exclusión de inversiones que se tendrán en cuenta al analizar por primera vez una posible inversión. El Fondo no podrá invertir en ningún activo que entre dentro de estas exclusiones:

1. Activos en los que se lleven a cabo o se promuevan las siguientes actividades, u otras actividades o materiales considerados ilegales en virtud de las leyes o reglamentos del país receptor o de convenios y acuerdos internacionales, o sujetos a eliminaciones o prohibiciones internacionales:
 - a. Fauna silvestre o productos derivados regulados por la Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres (CITES); o
 - b. Sustancias que agotan la capa de ozono, PCB (policlorobifenilos) y otros productos farmacéuticos, pesticidas/herbicidas o productos químicos específicos y peligrosos; o
 - c. Comercio transfronterizo de residuos y productos de desecho, a menos que se cumpla el Convenio de Basilea y la normativa correspondiente.

- d. Bienes en los que se encuentren fibras de amianto sin consolidar que no puedan retirarse de forma segura; o
 - e. Alteración significativa, daño y eliminación de patrimonio cultural crítico; o
 - f. Pornografía y/o prostitución; o
 - g. Destrucción de zonas de alto valor de conservación (AVC).
2. En caso de que alguno de los siguientes productos forme parte sustancial de las actividades empresariales principales financiadas de un proyecto:
- a. Tabaco.
 - b. Bebidas alcohólicas (excepto cerveza y vino).
 - c. Juegos de azar, casinos y empresas equivalentes.
 - d. Inversiones que limiten los derechos y libertades individuales de las personas o violen los derechos humanos.

Fase 2. Diligencia debida ASG

Tras la aprobación del Comité de Inversiones, en la fase de diligencia debida, el Fondo trata de identificar el alcance total de las actividades existentes de la propiedad desde una perspectiva ASG, definir objetivos, así como establecer datos de referencia sobre energía, agua, carbono y residuos y comparar el rendimiento actual con un conjunto competitivo de pares. Durante esta fase de diligencia debida también se recopilan datos de referencia sobre las políticas de gobernanza y gestión (cuando se adquieren propiedades) y la demografía de la mano de obra.

Fase 3. Después de la inversión

Durante la fase posterior a la inversión, se lleva a cabo un seguimiento y una mejora continuos en materia de ASG. Clasificamos nuestro enfoque en función de la fase de la inversión: (i) inversión (en fase de planificación y diseño, o de construcción), y (ii) operaciones.

Durante la fase de inversión (i), los activos pueden estar muy activos (en construcción) o cerrados temporalmente a la espera de que finalice la fase de planificación y diseño. Se realiza un seguimiento mensual de los indicadores medioambientales, que varían según la fase de inversión e incluyen el rendimiento energético, el consumo de agua, la huella de carbono y la gestión de residuos. También se hace un seguimiento de las características sociales, incluidos los datos demográficos de la plantilla de trabajadores (si procede), las horas de voluntariado de los empleados designados (si procede) y las actividades orientadas a la comunidad (si procede).

Durante la fase operativa (ii), se realiza un seguimiento de todos los indicadores E y S establecidos por el Fondo, y se lleva a cabo una revisión periódica durante la reunión mensual del Comité de Gestión con el Director del Proyecto y/o el Operador. Sobre la base de esta revisión, el Sistema de Gestión ASG se evalúa y actualiza según sea necesario para la toma de decisiones, y se definen actividades de comunicación y marketing para involucrar a las partes

interesadas del proyecto. También se establece un plan de mejora para las inversiones recientemente adquiridas, teniendo en cuenta el alcance y la frecuencia de las evaluaciones, ya que el ESGMS aún no se ha implantado.

- ***¿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 utilizados por el Fondo son:

- La adhesión a la lista de exclusión establecida en la sección "Estrategia". Como parte del proceso de diligencia debida previo a la inversión, el Fondo llevará a cabo una evaluación ASG de terceros independientes de las inversiones potenciales e invertirá exclusivamente en propiedades en las que evalúe que puede tener un efecto positivo, tal y como se detalla en el apartado "Estrategia".
- El Fondo se compromete a no invertir en inmuebles en los que dicha evaluación ASG no identifique ningún ámbito en el que el Fondo pueda añadir valor al inmueble mejorando el rendimiento de los indicadores ASG, ya sea mediante (i) la renovación o mejora física del inmueble; o (ii) la mejora de la gestión o gobernanza del inmueble.

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

n/a

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

Las prácticas de gobernanza se evalúan antes de la adquisición como parte del ejercicio de diligencia debida (documentación adecuada de las resoluciones de los accionistas y el consejo, contabilidad adecuada, auditoría de los estados financieros; información relacionada con el empleo, como tipos de contratos de trabajo, respeto de las obligaciones salariales y de pensiones y otros compromisos con los trabajadores, representación de género en la plantilla, etc.; cumplimiento de las obligaciones KYC/AML y otras obligaciones reglamentarias o de buenas prácticas).

No obstante, las deficiencias detectadas (cuando no constituyan contingencias que impidan la inversión) se tratarán como oportunidades para la mejora futura de la propiedad, ya que el Fondo está específicamente interesado en mejorar las prácticas de gobernanza preexistentes o sustituirlas por completo para alinearlas con la política del Fondo tras la adquisición.

Cuando invierta como parte de una joint-venture o consorcio, el Fondo también promoverá el comportamiento responsable de los socios en los consorcios para garantizar el respeto de las políticas del Fondo en cuanto a la adecuada gobernanza de sus empresas en cartera.



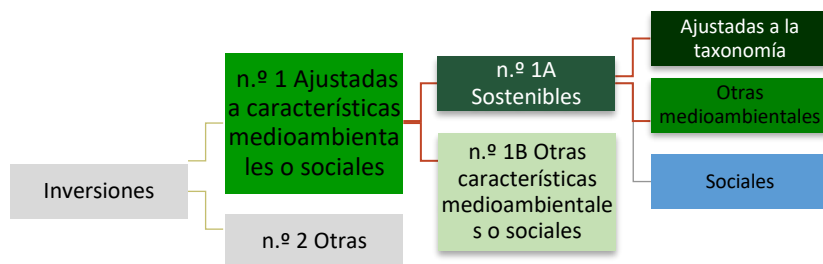
¿Cuál ha sido la proporción de inversiones relacionadas con la sostenibilidad?

Se espera que el Fondo invierta al menos el 80% de sus compromisos agregados en empresas/activos que cumplan los requisitos para alinearse con las características ambientales y sociales promovidas (nº 1). Dicha inversión podrá tener lugar bien como inversión directa o adquisición de empresas o activos que reúnan los requisitos, bien como gasto de capital relacionado con la renovación o mejora de la propiedad.

Otras inversiones (#2) pueden incluir (i) inversiones temporales en activos líquidos (efectivo) mantenidos con el fin de atender las necesidades cotidianas del Fondo, y (ii) transacciones, acuerdos e inversiones en derivados y otros instrumentos financieros exclusivamente con el fin de cubrir los riesgos de cambio o de tipo de interés relacionados con las inversiones existentes a lo largo del tiempo. Dichas inversiones no deberán superar, en principio, el 20% de sus compromisos agregados en un trimestre determinado.

Cabe señalar que, debido a las características inmobiliarias del Fondo, el valor liquidativo de los inmuebles sólo se calcula formalmente una vez al año, realizando trimestralmente cálculos informales no auditados. Factores como la evolución general del mercado inmobiliario en cada jurisdicción concreta, el estado de reacondicionamiento de cada activo concreto y la valoración a precios de mercado de cualquier cobertura existente asociada al mismo pueden influir en el VL y alterar los porcentajes de asignación previstos que se explican en este apartado. Debido a la reducida liquidez del mercado inmobiliario, es posible que el Fondo no pueda adoptar medidas inmediatas para restablecer los porcentajes de asignación previstos.

- **¿Cómo logra el uso de derivados las características medioambientales o sociales que promueve el producto financiero?**
n/a





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

El Fondo no se compromete actualmente a invertir en ninguna "inversión sostenible" según lo establecido por la Taxonomía de la Unión Europea. No obstante, la posición se mantendrá bajo revisión a medida que se ultimen las normas subyacentes y aumente con el tiempo la disponibilidad de datos fiables.

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

Dado que el Fondo no se compromete a realizar ninguna "inversión sostenible" en el sentido del Reglamento sobre la taxonomía, el porcentaje mínimo de inversiones en actividades transitorias y facilitadoras sería 0%.



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

El Fondo promueve características medioambientales y sociales, pero no se compromete a realizar inversiones sostenibles. En consecuencia, el Fondo no se compromete a una cuota mínima de inversiones sostenibles con un objetivo medioambiental que no estén alineadas con la Taxonomía de la UE.



¿Cuál es la proporción mínima de inversiones socialmente sostenibles?

n/a



**¿Qué inversiones se incluyen en el «n.º 2 Otras» y cuál es su propósito?
¿Existen garantías medioambientales o sociales mínimas?**

Las inversiones "#2 Otros" pueden incluir (i) inversiones temporales en activos líquidos (efectivo) mantenidos con el fin de atender las necesidades cotidianas del Fondo; y (ii) transacciones, acuerdos e inversiones en derivados y otros instrumentos financieros, exclusivamente con el fin de cubrir los riesgos de cambio o de tipos de interés relacionados con las inversiones existentes a lo largo del tiempo.

El uso previsto de esta parte de la cartera excluye la existencia de cualquier garantía E/S.



¿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, no se ha designado ningún índice de referencia para alcanzar las características medioambientales y sociales promovidas por el Fondo.

- ***¿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 en línea más información específica sobre el producto?

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

www.alaluzcapital.com