

Declaraciones web para cumplir con los requisitos del Reglamento (UE) 2019/2088 (SFDR) y del Reglamento Delegado (UE) 2022/1288 (Reglamento Delegado de las RTS)

Transparencia de las políticas relativas a los riesgos de sostenibilidad

La Sociedad Gestora cuenta con una Política de Inversión Responsable, en la que expone cómo se integran los criterios medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en las operaciones de los fondos gestionados por la Sociedad Gestora y cómo se consideran los riesgos de sostenibilidad en los procesos de inversión. Pueden consultar la Política de Inversión Responsable de la Sociedad Gestora en:

Política de Inversión Responsable

Se entiende por riesgo de sostenibilidad un hecho o condición medioambiental, social o de gobernanza que, de producirse, podría provocar un impacto material negativo en el valor de la inversión.

Los riesgos de sostenibilidad, de producirse, podrían influir directa o indirectamente en el valor de las sociedades participadas y consecuentemente, en el valor liquidativo de los fondos. El riesgo de sostenibilidad de las inversiones de los fondos dependerá, entre otros, del tipo de sociedad participada, su sector de actividad o su localización geográfica.

Además de los riesgos financieros tradicionales, la Sociedad Gestora integra los riesgos de sostenibilidad en las distintas fases de los procesos y decisiones de inversión. De esta forma, la Sociedad Gestora persigue la generación de valor y la obtención de rentabilidad para sus inversores, evaluando la posible repercusión de los riesgos de sostenibilidad en el valor de los activos y de las inversiones.

No consideración de las incidencias adversas del asesoramiento en materia de inversión sobre los factores de sostenibilidad

De acuerdo con el Reglamento (UE) 2019/2088 y al Reglamento Delegado (UE) 2022/1288, los participantes en los mercados financieros y los asesores financieros tienen que divulgar si consideran o no las principales incidencias adversas (PIAs) para medir el impacto adverso que puedan tener las decisiones de inversión y el asesoramiento financiero sobre factores de sostenibilidad.

Por PIAs deben entenderse aquellas incidencias del asesoramiento y las decisiones de inversión que tengan efectos negativos sobre los factores de sostenibilidad (ASG), es decir, cuestiones medioambientales y sociales, así como relativas a la gobernanza de las compañías.

Siguiendo los Artículos 4.1.b) y 4.5.b) del Reglamento (UE) 2019/2088, la Entidad, en el rol que pueda desempeñar como participante en los mercados financieros o asesor financiero, declara no realizar un análisis del impacto adverso de las decisiones de inversión y asesoramiento en materia de inversiones sobre los factores de sostenibilidad.

Esta decisión es consecuencia de los siguientes motivos:

- En la actualidad, la Entidad no cuenta con procesos lo suficientemente robustos para el análisis de la información disponible, que permitan cuantificar, con rigor, el impacto previsible y real de las decisiones de inversión y el asesoramiento sobre factores de sostenibilidad.
- Atendiendo al nivel de la Entidad en tamaño, escala de actividades y características, siguiendo la normativa de aplicación y excepciones previstas que se pueden encontrar en el Artículo 4 del Reglamento (UE) 2019/2088, la Entidad puede acogerse a la opción de no considerar las PIAs.

La decisión de la Entidad de no considerar las PIAs a nivel del conjunto de la Entidad no impide que, en la gestión de determinados productos financieros, se monitoricen las PIAs, en el marco de la aplicación de los procesos de integración ASG en las decisiones de inversión y asesoramiento. Para más información sobre la consideración

de las PIAs a nivel producto, deberá referirse a los folletos y anexos de sostenibilidad de la información precontractual de cada producto financiero.

La no consideración de las PIAs a nivel Entidad en el momento actual no impide que la decisión de la Entidad respecto a la consideración de las PIAs sobre factores de sostenibilidad pueda cambiar, eventualmente, en el futuro en caso de que la regulación que desarrolla esta cuestión disponga nuevos requerimientos y de que el grado de evolución de los datos y la información necesarios para la divulgación de las PIAs en el mercado diese lugar a una mayor madurez en la disponibilidad de los mismos y de las metodologías asociadas para su cálculo.

Transparencia de las políticas de remuneración en relación con la integración de los riesgos de sostenibilidad

De acuerdo con el artículo 5 del Reglamento (UE) 2019/2088, sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros, la Entidad ha incluido información en su política de remuneraciones sobre la coherencia de la misma con la integración de los riesgos de sostenibilidad.

La remuneración variable tiene en cuenta aspectos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) y se concede de modo que se eviten los conflictos de interés.

Los riesgos ASG se tienen en cuenta como elemento de valoración de la remuneración variable. El sistema de remuneración, además de atraer a personal capacitado, debe promover un desarrollo sostenible de acuerdo con los objetivos a largo plazo de Meridia. Además, para cada empleado se debe llevar a cabo una Evaluación Anual de Desempeño (en la cual variará la manera de evaluar la integración de los aspectos ASG, en función de la naturaleza de las funciones y tareas de los diferentes grupos de empleados). En base a objetivos y procesos preestablecidos, la integración de prácticas ASG se tendrá en cuenta en el performance y en la remuneración variable de ciertas categorías de personal (aquellas que dispongan de remuneración variable, incluidos los directivos), que se evaluarán mediante la Evaluación Anual de Desempeño, entre los que se incluye la figura del ESG Manager, que dispone de objetivos específicos fundamentados en el cumplimiento de la estrategia ASG de la compañía.

Transparencia sobre las características medioambientales o sociales de los productos

La Entidad considera que la integración de los criterios en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo (ASG) en la evaluación y análisis de los productos puede tener un efecto favorable en los resultados de las compañías a largo plazo y contribuir a un mayor progreso económico, social y medioambientalmente sostenible de la sociedad.

La información relativa a la consideración de los aspectos ASG en los productos comercializados por la Entidad se encuentra contenida dentro del folleto de cada uno de ellos, cuando así aplique. Para más información acerca de la integración de los aspectos ASG en los productos, lea el folleto de los mismos.

A continuación, se muestran los productos de los que actualmente dispone la Entidad que promocionan características medioambientales o sociales, conforme a las disposiciones del artículo 8 del Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros:

MERIDIA GLAMPING PROGRAM A, F.C.R.

[Crear una sección para estos productos, y

- i) Incluir el enlace al folleto*
- ii) Incluir el enlace a informes periódicos*
- iii) Incluir un resumen del producto en formato http, conforme a las siguientes subsecciones]*

Información en materia de sostenibilidad

a) Resumen

Este fondo promueve características medioambientales o sociales en virtud del artículo 8 del reglamento (UE) 2019/2088 (Reglamento SFDR), y no realizará inversiones sostenibles, de acuerdo con la definición de "inversión sostenible" proporcionada por el artículo 2.17 del Reglamento SFDR.

El Fondo pretende transformar los negocios tradicionales de explotación de camping en negocios de alojamiento al aire libre, modernos y sofisticados, con un diseño vanguardista; constituyéndose de esta forma en la principal plataforma de inversión en España en este tipo de negocio. La Política de Inversión del Fondo se centrará en el sector de los Glamping, sector en el que los Ejecutivos Clave y los Miembros del Equipo de Gestión tiene una gran experiencia.

En todo momento, la totalidad (100%) del patrimonio del Fondo estará invertido en inversiones alineadas con características medioambientales o sociales, es decir, inversiones utilizadas para lograr las características medioambientales o sociales promovidas por el Fondo.

Para medir el grado de contribución de los activos a las características medioambientales o sociales promovidas por el Fondo, se utilizarán indicadores comunes a toda la cartera del Fondo, basados en las normas técnicas del SFDR e indicadores propios definidos por Meridia Capital.

La Sociedad Gestora, basándose en información publicada por las Sociedades Participadas y en una metodología de evaluación propia supervisada, en su caso, por asesores externos, y en particular, a través de la monitorización de indicadores y métricas que tienen como objetivo medir el valor del impacto de las actividades económicas de las Sociedades Participadas en las que haya invertido el Fondo realizará el seguimiento de la consecución de las características medioambientales o sociales promovidas por el Fondo. La Sociedad Gestora considerará algunos indicadores de las Principales Incidencias Adversas (PIAs) como un método más para medir el impacto adverso que puedan tener las inversiones del Fondo sobre factores de sostenibilidad.

El análisis y seguimiento del rendimiento ASG de las Sociedades Participadas se realiza mediante la información proporcionada por las mismas, basada en los indicadores e indicadores de Principales Incidencias Adversas (PIAs).

Sin embargo, puede haber limitaciones que dificulten el resultado final de estos procesos, como que se produzcan modificaciones en las metodologías de cálculo de los indicadores, sea por modificaciones normativas que se produzcan o por mejoras en el proceso de obtención, tratamiento y cálculo de los datos de acuerdo con las metodologías internas de la Sociedad Gestora.

En el proceso de diligencia debida previo a la selección de activos sobre los que se van a realizar las decisiones de inversión del Fondo, la Sociedad Gestora analizará y considerará el impacto ambiental y social de los activos en los que pueda invertir, además de enfocarse en dicho proceso de diligencia debida en las estructuras de gobierno vigentes en los activos de inversión potenciales. En la fase de diligencia debida, la Sociedad Gestora realizará un proceso de diligencia debida específico en materia ASG, que solamente en caso de presentar resultado favorable, dará lugar a una posible autorización de la inversión en los activos que han sido objeto de análisis en dicho proceso de diligencia debida.

Durante el proceso de diligencia debida, la Sociedad Gestora garantiza la divulgación de una variedad de temas, que pueden incluir Criterios ASG clave. La Sociedad Gestora define los "factores de sostenibilidad" como asuntos ASG, incluidos los derechos humanos, la lucha contra la corrupción y el

soborno. Adicionalmente, la Sociedad Gestora realizará o encargará la realización de análisis de materialidad ASG para identificar problemas, riesgos y oportunidades clave en materia de sostenibilidad que puedan presentar los potenciales activos objeto de inversión.

La Sociedad Gestora implementará planes de acción para gestionar los impactos clave en materia ASG, a partir del sistema de indicadores no financieros que mantendrá sobre los activos en los que invierta.

Para la aplicación de forma continua de esta estrategia de inversión sostenible del Fondo (promoción de características medioambientales o sociales), la Sociedad Gestora ha implementado su política y principios ASG en sus actividades de gestión de fondos y en sus operaciones corporativas.

Además, como parte de sus esfuerzos para integrar los aspectos ASG en el negocio, la Sociedad Gestora cuenta con un Comité ASG que se reúne periódicamente. El Comité ASG está presidido por el Presidente y CEO de Meridia, coordinado por el responsable de ASG y está formado por las siguientes posiciones:

- Presidente y CEO
- Socio Responsable de la línea de negocio de Real Estate
- Representante del equipo de Real Estate Project Management
- Representante de Meridia Glamping Program
- Sustainability Manager de Meridia
- Head of Legal & Compliance
- CFO y representante de Risk Management

El Comité ASG tiene un doble objetivo: i) crear y supervisar las iniciativas en los diferentes verticales de negocio y ii) tener una persona asignada para asuntos ASG en todas las divisiones.

No aplica índice específico de referencia para alcanzar las características medioambientales y sociales promovidas o las inversiones sostenibles realizadas por el Fondo.

b) Sin objetivo de inversión sostenible

Este producto financiero promueve características medioambientales, pero no tiene como objetivo una inversión sostenible.

c) Características medioambientales o sociales del producto financiero

El Fondo pretende transformar los negocios tradicionales de explotación de camping en negocios de alojamiento al aire libre, modernos y sofisticados, con un diseño vanguardista; constituyéndose de esta forma en la principal plataforma de inversión en España en este tipo de negocio.

En este ejercicio de transformación de campings, se pretende asegurar una plena integración paisajística de las instalaciones, así como su eficiencia energética. Con el objetivo de respetar el medio ambiente, se velará por el mantenimiento de la flora y la fauna locales, se garantizará una adecuada gestión de residuos, se controlarán los consumos de agua y se velará por la no superación de los niveles de ruido y vibración permitidos. También se procurará el consumo de materiales de bajo impacto ambiental. Para promover toda esta filosofía de respeto al medio ambiente, también se realizarán acciones de educación ambiental, para tratar de transmitir dichos valores a los usuarios. Asimismo, en el desarrollo de los proyectos, la Sociedad Gestora se compromete a trabajar con agentes locales para promover un entorno de turismo responsable con el territorio y el entorno de proximidad, contribuyendo a una adecuada integración de los proyectos con las comunidades locales.

d) Estrategia de inversión

La Política de Inversión del Fondo se centrará en el sector de los Glamping, sector en el que los Ejecutivos Clave y los Miembros del Equipo de Gestión tiene una gran experiencia.

El Fondo se establece para invertir, principalmente, en oportunidades en España, que es la zona geográfica en la que los Ejecutivos Clave y los Miembros del Equipo de Gestión cuentan con una profunda red interna y experiencia a largo plazo. Asimismo, el Fondo tendrá un enfoque selectivo y oportunista con respecto a Portugal.

El Fondo podrá invertir mayoritariamente y como mínimo el 75% de los Compromisos de Referencia en aquellas Sociedades Participadas titulares de Activos consolidados, después de haber afectado un ejercicio de revisión urbanística previo a la Inversión. Asimismo, el fondo no invertirá, directa o indirectamente, en cualquier inversión con un tercero o en cualquier fondo o vehículo que cobre una comisión de gestión o carried interest. El Fondo no invertirá más del 15% de los Compromisos de Referencia en una misma Sociedad Participada. Sin perjuicio de lo anterior, el límite descrito anteriormente podrá ampliarse hasta el límite legalmente establecido en cada momento con el visto bueno previo del Comité de Supervisión.

Las desinversiones de las Sociedades Participadas se realizarán durante la vida del Fondo en el momento en el que la Sociedad Gestora estime más adecuado, no estableciéndose a estos efectos un plazo máximo o mínimo específico de mantenimiento de las inversiones.

Los procesos y estrategias de desinversión dependerán de cada Inversión concreta, y podrán incluir, a título enunciativo, la salida a Bolsa, acuerdos de recompra de la participación, fusiones, venta a compradores estratégicos u otros fondos de capital riesgo, "MBO", etc.

Para la aplicación de forma continua de esta estrategia de inversión sostenible del Fondo (promoción de características medioambientales o sociales), la Sociedad Gestora ha implementado su política y principios ASG en sus actividades de gestión de fondos y en sus operaciones corporativas.

Para la evaluación de las prácticas de buena gobernanza de los activos en los que se invierte, en el marco del proceso de diligencia debida, se contemplarán los riesgos de gobernanza y se considerarán las prácticas de buen gobierno en cada nueva oportunidad de inversión del Fondo, utilizando recursos externos especializados cuando sea necesario.

Una vez se tome la decisión de inversión en la Sociedad Participada y que la misma forme parte de la cartera del Fondo, la Sociedad Gestora velará por el mantenimiento de buenas prácticas de buen gobierno y por la implementación de los Criterios ASG.

La Sociedad Gestora tendrá una presencia activa en el órgano de administración de las Sociedades Participadas que permita realizar un seguimiento y control adecuado para evaluar y para hacer cumplir estas prácticas de buen gobierno.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora, cuando promueva la adopción de políticas de buen gobierno en las Sociedades Participadas, procurará que dichas políticas estén alineadas con las Directrices de la OCDE para Empresas Multinacionales y con los Principios Rectores de las Naciones Unidas sobre Empresas y Derechos Humanos, incluidos los principios y derechos establecidos en los ocho convenios fundamentales identificados en la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo sobre los Principios y Derechos Fundamentales en el Trabajo y la Carta Internacional de Derechos Humanos.

e) Proporción de inversiones

En todo momento, la totalidad (100%) del patrimonio del Fondo estará invertido en inversiones alineadas con características medioambientales o sociales, es decir, inversiones utilizadas para lograr las características medioambientales o sociales promovidas por el Fondo.

f) Seguimiento de las características medioambientales o sociales

Para medir el grado de contribución de los activos a las características medioambientales o sociales promovidas por el Fondo, se utilizarán indicadores comunes a toda la cartera del Fondo, basados en las normas técnicas del SFDR e indicadores propios definidos por Meridia Capital, como por ejemplo (y sin carácter exhaustivo): el porcentaje de activos con estudio paisajístico; el consumo de energía; el consumo de agua; presencia de incidentes medioambientales; existencia de certificaciones medioambientales en los activos; número de acciones de educación medioambiental realizadas;

proporción de empleados contratados de las comunidades locales; número de trabajadores y proporción de mujeres en plantilla; existencia de sistema de seguridad y salud en los activos; número de accidentes laborales; existencia de código ético y/o de conducta en los activos; sanciones recibidas significativas (>20.000€) por incumplimiento de normativa ambiental, social o laboral o de compliance; o número de denuncias recibidas por vulneración de derechos humanos o discriminación.

La Sociedad Gestora considerará algunos indicadores de las principales incidencias adversas (PIAs) como un método más para medir el impacto adverso que puedan tener las inversiones del Fondo sobre factores de sostenibilidad, y a través de la monitorización de dichos indicadores realizará un seguimiento para también medir la consecución del objetivo del Fondo de promover características ASG.

Complementariamente, se podrán establecer indicadores de medición de impacto adicionales según la temática de impacto a la que se dirija cada proyecto y las posibles mejoras en el alcance del sistema de monitorización de indicadores y métricas que se establezca.

g) Métodos

La Sociedad Gestora, basándose en información publicada por las Sociedades Participadas y en una metodología de evaluación propia supervisada, en su caso, por asesores externos, y en particular, a través de la monitorización de indicadores y métricas que tienen como objetivo medir el valor del impacto de las actividades económicas de las Sociedades Participadas en las que haya invertido el Fondo realizará el seguimiento de la consecución de las características medioambientales o sociales promovidas por el Fondo.

La Sociedad Gestora considerará algunos indicadores de las Principales Incidencias Adversas (PIAs) como un método más para medir el impacto adverso que puedan tener las inversiones del Fondo sobre factores de sostenibilidad, y a través de la monitorización de dichos indicadores realizará un seguimiento para también medir la consecución del objetivo del Fondo de promover características ASG.

h) Fuentes y tratamiento de datos

El análisis y seguimiento del rendimiento ASG de las Sociedades Participadas se realiza mediante la información proporcionada por las mismas, basada en los indicadores ASG e indicadores de Principales Incidencias Adversas (PIAs).

Se puede hallar en el sitio web de la sociedad gestora la información sobre los métodos utilizados para evaluar, medir y controlar las características medioambientales o sociales promovidas por el Fondo, incluidos sus fuentes de información, los criterios de selección relativos a los activos subyacentes y los indicadores pertinentes de sostenibilidad empleados para medir las características medioambientales o sociales del Fondo.

i) Limitaciones de los métodos y los datos

La Sociedad Gestora emplea metodologías propias para la recogida y procesamiento de datos a la hora de analizar y hacer el seguimiento de las características ambientales, sociales y de gobernanza relevantes tanto para su caso como para sus participadas. Sin embargo, puede haber limitaciones que dificulten el resultado final de estos procesos, como que se produzcan modificaciones en las metodologías de cálculo de los indicadores, sea por modificaciones normativas que se produzcan o por mejoras en el proceso de obtención, tratamiento y cálculo de los datos de acuerdo con las metodologías internas de la Sociedad Gestora.

j) Diligencia debida

En el proceso de diligencia debida previo a la selección de activos sobre los que se van a realizar las decisiones de inversión del Fondo, la Sociedad Gestora analizará y considerará el impacto ambiental y social de los activos en los que pueda invertir, además de enfocarse en dicho proceso de diligencia debida en las estructuras de gobierno vigentes en los activos de inversión potenciales. En la fase de diligencia debida, la Sociedad Gestora realizará un proceso de diligencia debida específico en materia

ASG, que solamente en caso de presentar resultado favorable, dará lugar a una posible autorización de la inversión en los activos que han sido objeto de análisis en dicho proceso de diligencia debida.

Durante el proceso de diligencia debida, la Sociedad Gestora garantiza la divulgación de una variedad de temas, que pueden incluir Criterios ASG clave. La Sociedad Gestora define los "factores de sostenibilidad" como asuntos ASG, incluidos los derechos humanos, la lucha contra la corrupción y el soborno.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora realizará o encargará la realización de análisis de materialidad ASG para identificar problemas, riesgos y oportunidades clave en materia de sostenibilidad que puedan presentar los potenciales activos objeto de inversión.

En el proceso de diligencia debida para la selección de activos sobre los que se van a realizar las decisiones de inversión del Fondo, la Sociedad Gestora podrá tener en consideración indicadores ASG que resulten materiales o potencialmente materiales para el sector analizado, que serán también objeto de monitorización y de seguimiento en caso de materializarse las inversiones.

Dadas las posiciones de control que tendrá el Fondo en las Sociedades Participadas, se garantizará que éstas reporten los indicadores financieros y no financieros a partir de los cuales será posible calcular los indicadores de impacto de los Criterios ASG en las inversiones del Fondo.

La Sociedad Gestora implementará planes de acción para gestionar los impactos clave en materia ASG, a partir del sistema de indicadores no financieros que mantendrá sobre los activos en los que invierta. Adicionalmente al criterio de exclusión de determinados sectores y actividades prohibidas, el Comité de Inversiones del Fondo analizará y aprobará las oportunidades de inversión y supervisará los activos objeto de inversión, prestando especial atención a los Riesgos de Sostenibilidad.

Se incluirá en el memorándum de la inversión de que se trate – como parte de los criterios que han inducido a la aprobación de la inversión – el cumplimiento de los mencionados Criterios ASG.

k) Políticas de implicación

Para la aplicación de forma continua de esta estrategia de inversión sostenible del Fondo (promoción de características medioambientales o sociales), la Sociedad Gestora ha implementado su política y principios ASG en sus actividades de gestión de fondos y en sus operaciones corporativas.

Todas las decisiones ASG de la Sociedad Gestora son aprobadas por el Consejo de Administración, que supervisa y gestiona la implementación de todas las acciones.

La Sociedad Gestora tiene una persona designada como responsable de ASG, que informa al Consejo de Administración periódicamente. La Sociedad Gestora también contrata los servicios de asesores externos especializados para asuntos específicos.

Además, como parte de sus esfuerzos para integrar los aspectos ASG en el negocio, la Sociedad Gestora cuenta con un Comité ASG que se reúne periódicamente y está liderado por el responsable ASG

La Sociedad Gestora, a través de sus posiciones de capital en sus inversiones, supervisará e influirá, cuando corresponda, en los comportamientos y decisiones de los equipos directivos de las empresas de su cartera, en torno a decisiones relacionadas con factores ASG. La Sociedad Gestora, a través de sus posiciones de control en el capital social de los activos en los que invierta, garantizará una adecuada consideración de factores ASG en la actividad desarrollada por los negocios de los activos objeto de inversión, y procurando su alineamiento con la Política de Inversión Responsable de la Sociedad Gestora.

l) Índice de referencia designado

De conformidad con el artículo 8.2 del SFDR, se deja expresa mención a que no se ha designado un índice de referencia para medir la consecución de las características medioambientales o sociales promovidas por el Fondo.

Información en materia de sostenibilidad

m) Resumen

Este fondo promueve características medioambientales o sociales en virtud del artículo 8 del reglamento (UE) 2019/2088 (Reglamento SFDR), y no realizará inversiones sostenibles, de acuerdo con la definición de “inversión sostenible” proporcionada por el artículo 2.17 del Reglamento SFDR.

El Fondo pretende generar valor para sus Partícipes mediante la Inversión en proyectos, activos y empresas pertenecientes a distintas verticales del sector inmobiliario (conjuntamente las “Verticales”) en los que los Ejecutivos Clave y los Miembros del Equipo de Gestión tiene una gran experiencia. Las inversiones se concentran en la Península Ibérica y Portugal y, sin carácter limitativo, en los siguientes tipos de activos (en adelante, “Verticales”) del sector inmobiliario: (i) edificios de oficinas; (ii) logística; (iii) viviendas; (iv) residencias o viviendas para la tercera edad; (v) hoteles; (vi) apartamentos turísticos; (vi) glampings; (vii) residencias de estudiantes; o (viii) apartamentos con servicios.

El objetivo del Fondo es construir negocios sólidos y generar rendimientos a largo plazo para sus inversores.

En todo momento, la totalidad (100%) del patrimonio del Fondo estará invertido en inversiones alineadas con características medioambientales o sociales, es decir, inversiones utilizadas para lograr las características medioambientales o sociales promovidas por el Fondo. En este sentido, el Fondo se alinea con los principios establecidos en su Política de Inversión Responsable siguiendo un modelo denominado “Invest to Transform”, que consiste en la creación de valor económico, la obtención de resultados que garanticen una gestión exitosa en el plano social y la protección del medio ambiente. En el plano medioambiental, este modelo de inversión adopta la denominación “Brown to Green”, por el que se pretende adaptar las instalaciones existentes o en desarrollo a las características medioambientales que permitan la generación de valor a largo plazo para los Partícipes del fondo.

Para medir el grado de contribución de los activos a las características medioambientales o sociales promovidas por el Fondo, se utilizarán indicadores comunes a toda la cartera del Fondo, basados en las normas técnicas del SFDR e indicadores propios definidos por Meridia Capital.

La Sociedad Gestora, basándose en información publicada por las Sociedades Participadas y en una metodología de evaluación propia supervisada, en su caso, por asesores externos y, en particular, a través de la monitorización de indicadores y métricas que tienen como objetivo medir el valor del impacto de las actividades económicas de las Sociedades Participadas en las que haya invertido el Fondo, realizará el seguimiento de la consecución de las características medioambientales o sociales promovidas por el Fondo. La Sociedad Gestora considerará algunos indicadores de las Principales Incidencias Adversas (PIAs) como un método más para medir el impacto adverso que puedan tener las inversiones del Fondo sobre factores de sostenibilidad.

El análisis y seguimiento del rendimiento ASG de las Sociedades Participadas se realiza mediante la información proporcionada por las mismas, basada en los indicadores de Principales Incidencias Adversas (PIAs). Asimismo, la Sociedad Gestora garantiza una gestión activa de los aspectos ASG mediante la integración de los principios establecidos en su Política de Inversión Responsable a lo largo de todo el proceso de inversión. Estos permiten asegurar una correcta gestión y desempeño ambiental de los activos del Fondo, y consisten en: (i) la incorporación de aspectos ASG en el proceso de inversión y la toma de decisiones; (ii) la gestión activa y la incorporación de aspectos ASG en las prácticas y políticas implementadas; (iii) garantizar una correcta divulgación de aspectos ASG por parte de las sociedades participadas; (iv) promover la aceptación e implementación de los principios; (v) trabajar conjuntamente para mejorar la efectividad en la implementación de los principios; y (vi) divulgar las actividades y el progreso hacia la implementación de los principios.

Sin embargo, puede haber limitaciones que dificulten el resultado final de estos procesos, como que se produzcan modificaciones en las metodologías de cálculo de los indicadores, sea por modificaciones

normativas que se produzcan o por mejoras en el proceso de obtención, tratamiento y cálculo de los datos de acuerdo con las metodologías internas de la Sociedad Gestora.

En el proceso de diligencia debida previo a la selección de activos sobre los que se van a realizar las decisiones de inversión del Fondo, la Sociedad Gestora analizará y considerará el impacto ambiental y social de los activos en los que pueda invertir, además de enfocarse en dicho proceso de diligencia debida en las estructuras de gobierno vigentes en los activos de inversión potenciales. En la fase de diligencia debida, la Sociedad Gestora realizará un proceso de diligencia debida específico en materia ASG, que solamente en caso de presentar resultado favorable, dará lugar a una posible autorización de la inversión en los activos que han sido objeto de análisis en dicho proceso de diligencia debida.

Durante el proceso de diligencia debida, la Sociedad Gestora garantiza la divulgación de una variedad de temas que pueden incluir Criterios ASG clave. La Sociedad Gestora define los "factores de sostenibilidad" como asuntos ASG, incluyendo los derechos humanos y la lucha contra la corrupción y el soborno. Adicionalmente, la Sociedad Gestora realizará o encargará la realización de un análisis de materialidad ASG para identificar problemas, riesgos y oportunidades clave en materia de sostenibilidad que puedan presentar los potenciales activos objeto de inversión.

La Sociedad Gestora implementará planes de acción para gestionar los impactos clave en materia ASG, a partir del sistema de indicadores no financieros que mantendrá sobre los activos en los que invierta.

Para la aplicación de forma continua de esta estrategia de inversión sostenible del Fondo (promoción de características medioambientales o sociales), la Sociedad Gestora ha implementado su política y principios ASG en sus actividades de gestión de fondos y en sus operaciones corporativas.

Además, como parte de sus esfuerzos para integrar los aspectos ASG en el negocio, la Sociedad Gestora cuenta con un Comité ASG que se reúne periódicamente. El Comité ASG está presidido por el Presidente y CEO de Meridia, coordinado por el responsable de ASG y está formado por las siguientes posiciones:

- Presidente y CEO
- Socio Responsable de la línea de negocio de Real Estate
- Representante del equipo de Real Estate Project Management
- Sustainability Manager de Meridia
- Head of Legal & Compliance
- CFO y representante de Risk Management

El Comité ASG tiene un doble objetivo: (i) crear y supervisar las iniciativas en los diferentes verticales de negocio y (ii) tener una persona asignada para asuntos ASG en todas las divisiones.

No aplica índice específico de referencia para alcanzar las características medioambientales y sociales promovidas o las inversiones sostenibles realizadas por el Fondo.

n) Sin objetivo de inversión sostenible

Este producto financiero promueve características medioambientales, pero no tiene como objetivo una inversión sostenible.

o) Características medioambientales o sociales del producto financiero

El Fondo pretende invertir en proyectos, activos y empresas pertenecientes a distintas verticales del sector inmobiliario, entre los que se encuentran, sin carácter limitativo, (i) edificios de oficinas; (ii) logística; (iii) viviendas; (iv) residencias o viviendas para la tercera edad; (v) hoteles; (vi) apartamentos turísticos; (vii) glampings; (viii) residencias de estudiantes; o (ix) apartamentos con servicios.

En todos estos sectores, el Fondo promoverá características medioambientales o sociales, en el sentido del artículo 8 del Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de

noviembre de 2019. Con el objetivo de respetar el medio ambiente, se velará por promover la eficiencia energética de los edificios, se garantizará una adecuada gestión de residuos, se controlarán los consumos de agua y se velará por la no superación de los niveles de ruido y vibración permitidos. También se procurará el consumo de materiales de bajo impacto ambiental, así como la reutilización de materiales en el caso de que el estado de los edificios en el momento de la compra lo permitan.

Para promover una concienciación efectiva con respecto al respeto por el medio ambiente, también se realizarán acciones de educación ambiental a los gestores del Fondo, y se establecerán “green lease clauses” a los usuarios de los edificios para tratar de transmitir dichos valores a los usuarios finales. En lo que concierne a la plantilla de los activos hoteleros, para promover el respeto por el medio ambiente, también se realizarán acciones de educación ambiental, con la finalidad de transmitir dichos valores. Asimismo, en el desarrollo de los proyectos, la Sociedad Gestora se compromete a trabajar con agentes locales tanto en la ejecución de los proyectos *brown-to-green* como a la hora de obtener materiales de terceros, contribuyendo a una adecuada integración de los proyectos con las comunidades locales.

p) Estrategia de inversión

La Política de Inversión del Fondo se centrará en la inversión en las siguientes verticales del sector inmobiliario: (i) edificios de oficinas; (ii) logística; (iii) viviendas; (iv) residencias o viviendas para la tercera edad; (v) hoteles; (vi) apartamentos turísticos; (vi) glampings; (vii) residencias de estudiantes; o (viii) apartamentos con servicios, sin carácter limitativo, sectores en el que los Ejecutivos Clave y los Miembros del Equipo de Gestión tienen una gran experiencia.

El Fondo se establece para invertir, principalmente, en oportunidades en España, que es la zona geográfica en la que los Ejecutivos Clave y los Miembros del Equipo de Gestión cuentan con una profunda red interna y experiencia a largo plazo. Asimismo, el Fondo tendrá un enfoque selectivo y oportunista con respecto a Portugal, para un máximo de un diez (10) por ciento de los Compromisos de Referencia.

El Fondo promueve características medioambientales o sociales, sin tener las inversiones sostenibles como su objetivo. En este sentido, el Fondo se alinea con los principios establecidos en su Política de Inversión Responsable siguiendo un modelo denominado “Invest to Transform”, que consiste en la creación de valor económico, la obtención de resultados que garanticen una gestión exitosa en el plano social y la protección del medio ambiente.

Las desinversiones de las Sociedades Participadas se realizarán durante la vida del Fondo en el momento en el que la Sociedad Gestora estime más adecuado, no estableciéndose a estos efectos un plazo máximo o mínimo específico de mantenimiento de las inversiones.

Los procesos y estrategias de desinversión dependerán de cada Inversión concreta.

Para la aplicación de forma continua de esta estrategia de inversión sostenible del Fondo (promoción de características medioambientales o sociales), la Sociedad Gestora ha implementado su política y principios ASG en sus actividades de gestión de fondos y en sus operaciones corporativas.

Para la evaluación de las prácticas de buena gobernanza de los activos en los que se invierte, en el marco del proceso de diligencia debida, se contemplarán los riesgos de gobernanza y se considerarán las prácticas de buen gobierno en cada nueva oportunidad de inversión del Fondo, utilizando recursos externos especializados cuando sea necesario.

Una vez se tome la decisión de inversión en la Sociedad Participada y que la misma forme parte de la cartera del Fondo, la Sociedad Gestora velará por el mantenimiento de buenas prácticas de buen gobierno y por la implementación de los Criterios ASG. La Sociedad Gestora tendrá una presencia activa en el órgano de administración de las Sociedades Participadas que permita realizar un seguimiento y control adecuado para evaluar y para hacer cumplir estas prácticas de buen gobierno.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora, cuando promueva la adopción de políticas de buen gobierno en las Sociedades Participadas, procurará que dichas políticas estén alineadas con las Directrices de la OCDE para Empresas Multinacionales y con los Principios Rectores de las Naciones Unidas sobre

Empresas y Derechos Humanos, incluidos los principios y derechos establecidos en los ocho convenios fundamentales identificados en la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo sobre los Principios y Derechos Fundamentales en el Trabajo y la Carta Internacional de Derechos Humanos.

q) Proporción de inversiones

En todo momento, la totalidad (100%) del patrimonio del Fondo estará invertido en inversiones alineadas con características medioambientales o sociales, es decir, inversiones utilizadas para lograr las características medioambientales o sociales promovidas por el Fondo.

r) Seguimiento de las características medioambientales o sociales

Para medir el grado de contribución de los activos a las características medioambientales o sociales promovidas por el Fondo, se utilizarán indicadores comunes a toda la cartera del Fondo, basados en las normas técnicas del SFDR e indicadores propios definidos por Meridia Capital, como por ejemplo (y sin carácter exhaustivo): el consumo de energía a (en valor absoluto e intensidad por m², habiéndose establecido el objetivo de conseguir un mínimo del 30% de energía renovable utilizada por activo mediante contratos de suministro de energía renovable); el consumo de combustibles fósiles (en valor absoluto e intensidad por m²); el consumo de agua; presencia de incidentes medioambientales; existencia de certificaciones medioambientales en los activos; número de acciones de educación medioambiental realizadas; proporción de empleados contratados de las comunidades locales; número de trabajadores y proporción de mujeres en plantilla; existencia de código ético y/o de conducta en los activos; sanciones recibidas significativas (>20.000€) por incumplimiento de normativa ambiental, social o laboral o de compliance; o número de denuncias recibidas por vulneración de derechos humanos o discriminación.

La Sociedad Gestora considerará algunos indicadores de las principales incidencias adversas (PIAs) como un método más para medir el impacto adverso que puedan tener las inversiones del Fondo sobre factores de sostenibilidad, y a través de la monitorización de dichos indicadores realizará un seguimiento para también medir la consecución del objetivo del Fondo de promover características ASG.

Complementariamente, se podrán establecer indicadores de medición de impacto adicionales según la temática de impacto a la que se dirija cada proyecto y las posibles mejoras en el alcance del sistema de monitorización de indicadores y métricas que se establezca.

s) Métodos

La Sociedad Gestora, basándose en información publicada por las Sociedades Participadas y en una metodología de evaluación propia supervisada, en su caso, por asesores externos, y en particular, a través de la monitorización de indicadores y métricas que tienen como objetivo medir el valor del impacto de las actividades económicas de las Sociedades Participadas en las que haya invertido el Fondo, realizará el seguimiento de la consecución de las características medioambientales o sociales promovidas por el Fondo.

La Sociedad Gestora considerará algunos indicadores de las Principales Incidencias Adversas (PIAs) como un método más para medir el impacto adverso que puedan tener las inversiones del Fondo sobre factores de sostenibilidad, y a través de la monitorización de dichos indicadores realizará un seguimiento para también medir la consecución del objetivo del Fondo de promover características ASG.

t) Fuentes y tratamiento de datos

El análisis y seguimiento del rendimiento ASG de las Sociedades Participadas se realiza mediante la información proporcionada por las mismas, basada en los indicadores ASG e indicadores de Principales Incidencias Adversas (PIAs).

Se puede hallar en el sitio web de la sociedad gestora la información sobre los métodos utilizados para evaluar, medir y controlar las características medioambientales o sociales promovidas por el Fondo, incluidas sus fuentes de información, los criterios de selección relativos a los activos subyacentes y los

indicadores pertinentes de sostenibilidad empleados para medir las características medioambientales o sociales del Fondo.

u) Limitaciones de los métodos y los datos

La Sociedad Gestora emplea metodologías propias para la recogida y procesamiento de datos a la hora de analizar y hacer el seguimiento de las características ambientales, sociales y de gobernanza relevantes tanto para su caso como para sus participadas. Sin embargo, puede haber limitaciones que dificulten el resultado final de estos procesos, como como que se produzcan modificaciones en las metodologías de cálculo de los indicadores, sea por modificaciones normativas que se produzcan o por mejoras en el proceso de obtención, tratamiento y cálculo de los datos de acuerdo con las metodologías internas de la Sociedad Gestora.

v) Diligencia debida

En el proceso de diligencia debida previo a la selección de activos sobre los que se van a realizar las decisiones de inversión del Fondo, la Sociedad Gestora analizará y considerará el impacto ambiental y social de los activos en los que pueda invertir, además de enfocarse en dicho proceso de diligencia debida en las estructuras de gobierno vigentes en los activos de inversión potenciales. En la fase de diligencia debida, la Sociedad Gestora realizará un proceso de diligencia debida específico en materia ASG, que solamente en caso de presentar resultado favorable, dará lugar a una posible autorización de la inversión en los activos que han sido objeto de análisis en dicho proceso de diligencia debida.

Durante el proceso de diligencia debida, la Sociedad Gestora garantiza la divulgación de una variedad de temas, que pueden incluir Criterios ASG clave. La Sociedad Gestora define los "factores de sostenibilidad" como asuntos ASG, incluidos los derechos humanos y la lucha contra la corrupción y el soborno.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora realizará o encargará la realización de un análisis de materialidad ASG para identificar problemas, riesgos y oportunidades clave en materia de sostenibilidad que puedan presentar los potenciales activos objeto de inversión.

En el proceso de diligencia debida para la selección de activos sobre los que se van a realizar las decisiones de inversión del Fondo, la Sociedad Gestora podrá tener en consideración indicadores ASG que resulten materiales o potencialmente materiales para el sector analizado, que serán también objeto de monitorización y de seguimiento en caso de materializarse las inversiones.

Dadas las posiciones de control que tendrá el Fondo en las Sociedades Participadas, se garantizará que éstas reporten los indicadores financieros y no financieros a partir de los cuales será posible calcular los indicadores de impacto de los Criterios ASG en las inversiones del Fondo.

La Sociedad Gestora implementará planes de acción para gestionar los impactos clave en materia ASG, a partir del sistema de indicadores no financieros que mantendrá sobre los activos en los que invierta. Adicionalmente al criterio de exclusión de determinados sectores y actividades prohibidas, el Comité de Inversiones del Fondo analizará y aprobará las oportunidades de inversión y supervisará los activos objeto de inversión, prestando especial atención a los Riesgos de Sostenibilidad.

Se incluirá en el memorándum de la inversión de que se trate – como parte de los criterios que han inducido a la aprobación de la inversión – el cumplimiento de los mencionados Criterios ASG.

A nivel de participación en el capital, la Sociedad Gestora busca asegurar una participación mayoritaria que le permita establecer objetivos y un plan de acción a nivel ASG alineado con sus propósitos estratégicos. A nivel general, la Sociedad Gestora posee la totalidad de los activos gestionados y ejerce control total sobre los mismos, exigiendo un reporte anual de las principales métricas materiales a monitorizar durante la duración completa de la tenencia del activo.

w) Políticas de implicación

Para la aplicación de forma continua de esta estrategia de inversión sostenible del Fondo (promoción de características medioambientales o sociales), la Sociedad Gestora ha implementado su política y principios ASG en sus actividades de gestión de fondos y en sus operaciones corporativas.

La Sociedad Gestora tiene una persona designada como coordinadora de las cuestiones ASG, siendo el Consejo de Administración el último responsable en la materia. Todos los miembros del Consejo de Administración son miembros del Comité ASG y el Presidente del Consejo de Administración preside también este Comité, donde se discuten y aprueban todas las cuestiones ASG. El Consejo de Administración aprueba el informe anual ASG y revisa periódicamente los principales indicadores y asuntos relevantes en esta materia. La Sociedad Gestora también contrata los servicios de asesores externos especializados para asuntos específicos.

El Comité ASG está liderado por el responsable ASG, cuenta con representantes de las verticales de inversión de la Sociedad Gestora y con todos los miembros del Consejo de Administración. Este Comité, que se reúne periódicamente, tiene un triple objetivo: (i) crear y supervisar las iniciativas en las diferentes verticales de negocio, (ii) tener una persona asignada para asuntos ASG en todas las divisiones y (iii) mantener al Consejo de Administración puntualmente informado y plenamente involucrado.

La Sociedad Gestora, a través de sus posiciones de capital en sus inversiones, supervisará e influirá, cuando corresponda, en los comportamientos y decisiones de los equipos directivos de las empresas de su cartera, en torno a decisiones relacionadas con factores ASG. La Sociedad Gestora, a través de sus posiciones de control en el capital social de los activos en los que invierta, garantizará una adecuada consideración de factores ASG en la actividad desarrollada por los negocios de los activos objeto de inversión, y procurando su alineamiento con la Política de Inversión Responsable de la Sociedad Gestora.

x) Índice de referencia designado

De conformidad con el artículo 8.2 del SFDR, se deja expresa mención a que no se ha designado un índice de referencia para medir la consecución de las características medioambientales o sociales promovidas por el Fondo.