

La importancia de la sostenibilidad en el mundo inmobiliario

Principales consideraciones

Sabadell Hub Empresa

Junio 2024



**Compromiso
Sostenible**

1

Relevancia del Sector

- 20% de PIB en España
- 50.000 M € de contribución al PIB
- 70% del parque se destina vivienda

2

Situación del parque

- 70% tiene más de 40 años
- 85 – 95% de los edificios actuales seguirán en uso en 2050
- Foco en Rehabilitación

3

Medio ambiente

- Un tercio de las emisiones mundiales y también en la UE
- Baja eficiencia en términos energéticos
- *Fit for 55%*, Taxonomía UE, PRTR

4

Acompañamiento y soluciones de financiación

- Marco de financiación sostenible
- Descarbonización en interiores y exteriores
- Gestión de riesgos climáticos

B Sabadell
¿Necesitas un banco?

Hacia una gestión sostenible: ¿Por qué un arrendador necesita una estrategia de sostenibilidad?

Agenda

- 01 Implicaciones de Sostenibilidad en la Venta de Activos Inmobiliarios
- 02 Implicaciones de Sostenibilidad en la Compra de Activos Inmobiliarios
- 03 Implicaciones de Sostenibilidad para los Arrendatarios de Activos Inmobiliarios
- 04 Implicaciones de Sostenibilidad para los Arrendadores de Activos Inmobiliarios
- 05 Valor Agregado de la Sostenibilidad para el Arrendadores de Activos Inmobiliarios

01

Implicaciones de Sostenibilidad en
la Venta de Activos Inmobiliarios



SFDR. Inversiones Sostenibles. Desde la óptica del Inmueble

El Reglamento de Divulgación de Finanzas Sostenibles (SFDR) impone a los fondos de inversión la obligación de divulgar cómo sus inversiones contribuyen a la sostenibilidad.

Esto tiene varias implicaciones para los arrendadores que desean vender sus inmuebles a estos fondos. En primer lugar, los arrendadores deben proporcionar datos detallados sobre la eficiencia energética y la huella de carbono de sus propiedades. Esta transparencia es crucial ya que los fondos necesitan esta información para cumplir con SFDR.

Además, los inmuebles que incorporan prácticas sostenibles y cuentan con certificaciones ambientales tienden a ser más valorados y demandados por los fondos de inversión. Por el contrario, los inmuebles que no cumplen con estos estándares pueden ver una disminución en su valor de mercado.

Por último, ofrecer inmuebles que cumplen con altos estándares de sostenibilidad puede proporcionar una ventaja competitiva en el mercado, atrayendo a una mayor cantidad de fondos de inversión interesados en activos sostenibles.

SFDR. Inversiones Sostenibles. Desde la óptica del vendedor

El fondo de inversión puede exigir que la empresa tenedora del activo también esté alineada con los principios de sostenibilidad, no solo el inmueble en sí. Los fondos de inversión que siguen la regulación SFDR buscan no solo activos individuales sostenibles, sino también que las empresas que poseen estos activos tengan políticas y prácticas corporativas alineadas con los criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ESG).

Esto implica que la empresa, independientemente de su tamaño, debe demostrar un compromiso con prácticas sostenibles en toda su operación y gestión. Esto significa que la empresa deberá disponer de una estructura de gobernanza que aseguren que hay supervisión y responsabilidad en las políticas sostenibles. Estas prácticas sostenibles promoverán aspectos ambientales y sociales, abarcando desde el uso de energía renovable hasta la implementación de prácticas laborales justas y responsables.

En resumen, un fondo de inversión bajo SFDR evaluará tanto la sostenibilidad del inmueble como la alineación de la empresa tenedora del activo con los principios de sostenibilidad y responsabilidad social. Esto asegura que la inversión contribuya de manera integral a los objetivos de sostenibilidad, mejorando el atractivo del inmueble y de la empresa para estos fondos.

02

Implicaciones de Sostenibilidad en
la Compra de Activos Inmobiliarios





UN FIRME COMPROMISO DE LA UE Y ESPAÑA

● 2015

Acuerdo de París

- ✓ En 2015, 196 países adoptan el primer acuerdo contra el cambio climático.
- ✓ El **Acuerdo de París** establece la meta de mantener la temperatura mundial **muy por debajo de los 2°C** respecto a niveles preindustriales, y aumentar el esfuerzo para **limitar ese aumento a 1,5°C**.



Agenda 2030

- ✓ Adopción de un marco mundial centrado en los **Objetivos de Desarrollo Sostenible**.



● 2018

Plan de Acción de la UE

- ✓ La Comisión Europea publica su Plan de Acción para financiar el crecimiento sostenible.



● 2019

Pacto Verde Europeo

- ✓ **Hoja de ruta de transición climática y sostenible** por medio del **Pacto Verde Europeo**, que engloba planes de acción para impulsar la **financiación de proyectos y empresas comprometidos con el medio ambiente**.
- ✓ **Alcanzar la neutralidad climática en 2050**.
- ✓ Plan para **reducir las emisiones de GEI al menos un 55% a 2030**.



Marco de Energía y Clima del Gobierno de España

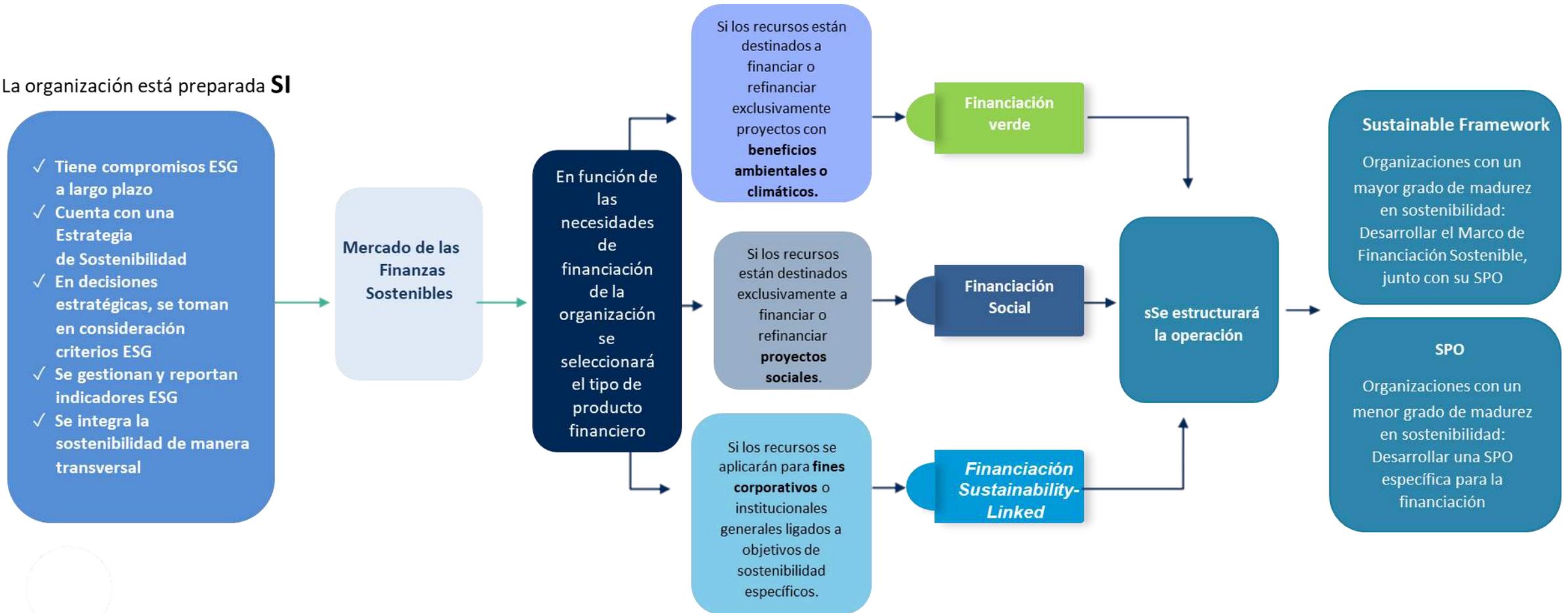
- ✓ Compuesto por 3 pilares clave: (i) **Ley de Cambio Climático y Transición Energética**; (ii) **Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC)**; y (iii) **Estrategia de Transición Justa**.
- ✓ Alineado con el **compromiso de la UE de alcanzar la neutralidad climática en 2050**.

● 2021 - 2024

Normativas europeas (1)

- ✓ Reglamento de **Taxonomía (2021)**
 - *Empresas no financieras, divulgación de elegibilidad taxonómica (1 ene 2022)*
 - *Empresas financieras, divulgación de elegibilidad taxonómica (2022 y 2023)*
 - *Empresas no financieras, divulgación del alineamiento taxonómico (1 ene 2023)*
 - *Empresas financieras, divulgación del alineamiento taxonómico (1 ene 2024)*
- ✓ **Reglamento de Divulgación de la Información sobre Inversiones Sostenibles (2021) SFDR**.
- ✓ Propuesta de **Directiva sobre la Debida Diligencia** en materia de sostenibilidad empresarial (2022) **CSDD**.
- ✓ Propuesta de Directiva sobre **Información Corporativa en Materia de Sostenibilidad (2022) CSRD**.

La organización está preparada **SI**



03

Implicaciones de Sostenibilidad
para los Arrendatarios de Activos
Inmobiliarios



¿Qué es la CSRD?

La CSRD es la **nueva Directiva sobre la presentación de informes de sostenibilidad (CSRD)**. Las **empresas más grandes ya tendrán que reportar de acuerdo a este estándar en el cierre de 2024**.



Alcance

La CSRD amplía el alcance de las entidades que tendrán que divulgar información sobre sostenibilidad e introduce requisitos más detallados (en particular en relación con la base para la preparación, la estrategia y el modelo de negocio, la diligencia debida, la gobernanza, la gestión de riesgos y oportunidades, y los objetivos y métricas).



Materialidad

Los riesgos, impactos y oportunidades se convierten en el eje estratégico del Informe de Sostenibilidad. Además, hay información más detallada sobre temas medioambientales (E), sociales (S) y de gobernanza (G), conocidos colectivamente como ESG.



Objetivo

El objetivo de la CSRD es garantizar que los inversores y otras partes interesadas tengan acceso a la información que necesitan para evaluar los riesgos de inversión derivados del cambio climático y otras cuestiones de sostenibilidad. También crearán una cultura de transparencia sobre el impacto de las entidades en las personas y el medio ambiente.

SIGNIFICATIVIDAD FINANCIERA

En la medida necesaria para comprender el desarrollo, los resultados y la situación de la empresa...



EMPRESA



impacto del cambio climático en la empresa



CLIMA

Principal público destinatario: INVERSORES

SIGNIFICATIVIDAD MEDIOAMBIENTAL Y SOCIAL

... y el impacto de sus actividades



EMPRESA



impacto del cambio climático en la empresa



CLIMA

Principal público destinatario:
consumidores, sociedad civil,
empleados, inversores

¿Cuándo tendrán que reportar?

Las obligaciones de Reporte con CSRD dependen del tamaño de la empresa

Cierre
Año 2024

La CSRD aplica a las entidades que actualmente están reportando información no financiera.

Cierre
Año 2025

La CSRD aplica a todas las grandes entidades que tengan más de 250 trabajadores y 40 millones de cifra de negocio y/o 20 millones de activo.

Cierre
Año 2026

La CSRD se aplica a las PYME que cotizan en bolsa de forma opcional.

Cierre
Año 2028

La CSRD se aplica de manera obligatoria a las PYME que cotizan en bolsa.

04

Implicaciones de Sostenibilidad
para los Arrendadores de Activos
Inmobiliarios



Mi estructura es pequeña. ¿Voy a tener que cumplir con criterios ESG y reportar?

SÍ



Estás participada por un Fondo de Inversión



Tienes clientes que tienen que empezar a reportar antes por CSRD, es decir, estás en su cadena de suministro



Quieres obtener financiación bancaria sostenible

Deberás empezar a reportar antes porque cualquiera de esos stakeholders te pedirán tu reporte de sostenibilidad

¿Cómo podemos ayudarte?

En **GESVALT** hemos preparado un Plan en varias fases para que te vayas preparando hacia estos nuevos requisitos en sostenibilidad.

Medio Ambiente

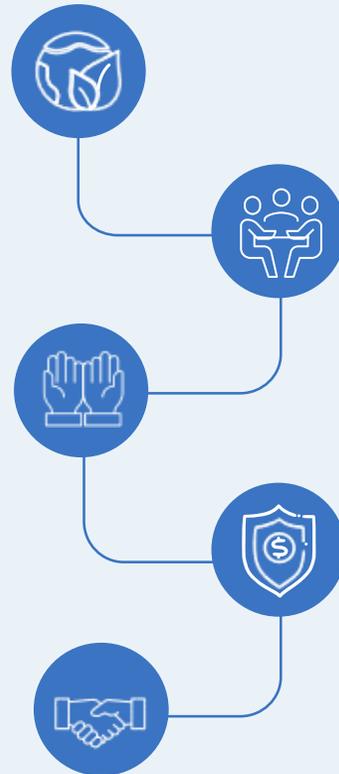
Las empresas deberán proporcionar información sobre su impacto ambiental, abordando temas como el cambio climático, la contaminación, el uso de recursos naturales y la promoción de la economía circular.

Diversidad en la junta directiva

La directiva insta a las empresas a informar sobre la diversidad en su junta directiva, destacando el número de mujeres y otros grupos sobrepresentados en posiciones de liderazgo.

Derechos humanos

Las empresas deberán rendir cuentas sobre su enfoque y acciones en relación con los derechos humanos.



Bienestar de los empleados y enfoquen asuntos sociales

Las empresas deberán informar sobre el bienestar de sus empleados, así como sobre las medidas adoptadas para garantizar condiciones laborales justas, igualdad de oportunidades y seguridad en el trabajo.

Anticorrupción y soborno

La CSRD exigirá que las empresas informen sobre las medidas adoptadas para prevenir la corrupción y el soborno en todas sus operaciones.

Servicios



Acciones mínimas para
disponer de memoria de
sostenibilidad verificada



Requerimiento adicional
de cumplimiento por
Diligencia Debida para
cualquier empresa



Otras acciones
de sostenibilidad

Servicios | Fase 1



Código Ético

El Código Ético reflejará los valores y objetivos de la organización, y se promoverán prácticas éticas y sostenibles en todos los niveles.



Políticas

- Se realizará un análisis crítico de las políticas de compañías del sector para identificar los ámbitos sobre los que se desarrollarán las políticas.
- Comparación con los conceptos mínimos de sostenibilidad.



Procedimientos de Acoso Sexual y Laboral

El Plan de Acoso contendrá las directrices y procedimientos para abordar de manera efectiva las denuncias de acoso, discriminación o cualquier forma de comportamiento inapropiado.



Procedimientos de Gestión de Denuncias

El Procedimiento de Gestión de Denuncias establecerá las pautas y los pasos a seguir para manejar eficazmente las denuncias de irregularidades, conducta indebida o violaciones éticas, tanto por parte de grupos de interés interno como externo.

Servicios | Fase 2



Cumplimiento Derechos Humanos

Conocer y mitigar los posibles impactos reales o potenciales sobre los Derechos Humanos



Mapa de Riesgos

El mapeo de riesgos es un proceso mediante el cual se identifican y evalúan los riesgos que enfrenta una organización en sus operaciones y actividades.



Matriz de Materialidad

La Matriz de Materialidad constituye la nueva herramienta de la Unión Europea para identificar y priorizar los temas materiales para una organización y sus grupos de interés.

Servicios | Fase 3



Huella de Carbono

- Proceso mediante el cual se **calcula y verifica**, utilizando métodos y herramientas estándar reconocidos internacionalmente, **y se certifica la cantidad de gases de efecto invernadero (GEI) emitidos** directa o indirectamente por una organización, producto, servicio o actividad durante un periodo de tiempo específico.
- Se diseñará una senda particular para lograr el cálculo y verificación de:



Alcance I

Emisiones directas de GEI que una organización genera como resultado de sus actividades operativas (emisiones de combustión, Procesos industriales y/o emisiones de procesos químicos)



Alcance II

Emisiones indirectas de GEI asociadas con la generación o adquisición de electricidad



Alcance III

Emisiones indirectas de GEI que no están directamente bajo el control operativo de una organización, pero que se originan a lo largo de toda su cadena de valor



Memoria de Sostenibilidad

Las **Memorias de Sostenibilidad** son una herramienta fundamental para las empresas que buscan construir confianza en base a una gestión transparente de su desempeño económico, ambiental, social y de gobernanza. También contribuye a una cultura de sostenibilidad organizacional y generan oportunidades de crecimiento y desarrollo

Otros servicios



Compras: Diligencia Debida de Proveedores

Elaboración de un procedimiento de evaluación de cumplimiento de los proveedores con los estándares ambientales, sociales y de buen gobierno que promuevan la sostenibilidad.



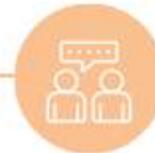
Formación y Concienciación

Fomentar la sostenibilidad como parte de la cultura empresarial, alineando los valores de la empresa con las acciones diarias de los empleados.



Mapeo Grupos de Interés

Identificar y comprender quiénes son los grupos de interés relevantes para la organización, así como sus intereses, expectativas y nivel de influencia.



Proximidad a la Comunidad

Desarrollo de estrategias específicas para involucrar, comunicarse y colaborar con los grupos de interés relevante de manera efectiva y activa, o violaciones éticas, tanto por parte de grupos de interés interno como externo.

05

Valor Agregado de la Sostenibilidad
para los Arrendadores de Activos
Inmobiliarios



Servicios



**Mejora reputacional
y fortalecimiento de
marca**



**Cumplimiento
normativo**



**Minimización,
Cálculo,
Verificación y
Control de la Huella
de Carbono**



**Integración de los
Grupos de Interés
en la
Sostenibilidad de
la Empresa**



Valor Agregado

Mejora reputacional y fortalecimiento de marca

Al desarrollar un Sistema de Gobernanza de la Sostenibilidad, se demuestra el compromiso de la empresa con la **responsabilidad social y la gestión medioambientalmente sostenible**, lo cual minimiza los impactos negativos en el entorno y fortalece la imagen de la marca.



La sostenibilidad resulta en estos tiempos clave para la **resiliencia empresarial**. Las organizaciones que se comprometen con estos principios están mejor equipadas para adaptarse a los cambios en el entorno empresarial, incluidos los desafíos climáticos, sociales y económicos.



Esto se traduce en **beneficios tangibles** como la lealtad del cliente, la diferenciación competitiva y una mayor atracción de talento.



Toda la información deberá quedar expuesta en la página web de la empresa al igual que hacen los *peers* de la empresa.

Valor Agregado

Cumplimiento normativo

Al implementar prácticas sostenibles, **la empresa se asegura de cumplir con las leyes y regulaciones ambientales y sociales a nivel local, nacional e internacional.** Esto garantiza el cumplimiento normativo anticipado y protege la reputación y las relaciones con los organismos gubernamentales.



Además, al adoptar estas prácticas, la empresa integra la **propuesta de la Directiva sobre Diligencia Debida en materia de sostenibilidad y el cumplimiento del Reglamento de Finanzas Sostenibles en su estrategia**, promoviendo un comportamiento empresarial sostenible y responsable, lo que le permitirá estar preparado a los nuevos requerimientos de sus clientes y tener acceso a la financiación sostenible.



Realizar un **mapa de riesgos** ayuda a identificar, evaluar y gestionar riesgos tanto financieros como no financieros, relacionados con el cambio climático, la cadena de suministro o el cumplimiento normativo. Por ello, muchas entidades financieras están introduciendo requisitos en este sentido para minimizar el riesgo que les llega transferido del cliente.





Valor Agregado

Minimización, Cálculo, Verificación y Control de la Huella de Carbono

La medición de la huella de carbono ayuda a las empresas a comprender su contribución al cambio climático y como su actividad afecta al medio ambiente.



La huella de carbono es un indicador clave de los riesgos asociados al cambio climático y a la regulación ambiental. Conocerla, permite establecer estrategias de descarbonización que, en ocasiones, redundan en una mejora de la eficiencia energética.



La medición de la huella de carbono comienza por el cálculo y verificación de los Alcances

Alcances 1 y 2 Aquellos con origen en la actividad de la compañía y sus fuentes de energía

Alcance 3 Donde se toma en consideración la huella generada de manera proporcional por clientes y/o proveedores.



Valor Agregado

Integración de los Grupos de Interés en la Sostenibilidad de la Empresa

Los grupos de interés representan a las **personas o grupos de personas que tienen relación por la empresa**, de modo que pueden ser internos o externos.

Satisfacer los intereses de los diferentes grupos es una tarea que no puede improvisarse, sino que requiere una serie de pasos entre los cuales destaca:

1

En primer lugar, conocer cuáles son los **grupos de interés de la organización**.

2

A continuación, se deben identificar cuáles son sus intereses, expectativas o necesidades, para identificar en tiempo y forma cuáles pueden ser los obstáculos que impiden a la empresa la consecución de los objetivos empresariales y poder focalizar la atención en los grupos más afectados por los procesos de cambio.

En este sentido, acercarse a la comunidad constituye un reto para las organizaciones, que cada vez tienen más presente la **importancia de mantener canales de comunicación abiertos** como vía de la mejora reputacional.

Más información:
[En el link: Sostenibilidad Gesvalt](#)

O en los correos:

[Dolors Jiménez Varas](#)

[María José García](#)

gesvalt[®]