



MEDIR PARA COMPRENDER, COMPRENDER PARA ACTUAR CON EFICACIA Y ACTUAR PARA PRESERVAR EL VALOR

Virginie Wallut, directora de análisis inmobiliario
e inversión sostenible de La Française Real Estate Managers

Marzo 2022



El sector de la construcción es responsable de un tercio de las emisiones de gases de efecto invernadero en la Unión Europea. No podemos obviar estas cifras ¡Hay que actuar! Bajo la presión de los inversores, los usuarios y las nuevas normativas, hay que acelerar la descarbonización de las carteras inmobiliarias. Para luchar contra el calentamiento global, los gestores de fondos deben poner en marcha las herramientas necesarias que les permitan medir las emisiones de carbono para comprender mejor, actuar con eficacia y preservar el valor de sus activos.

MEDIR PARA COMPRENDER MEJOR

El consumo energético teórico puede estimarse mediante un análisis de las especificaciones técnicas de los edificios. La exactitud de las estimaciones debe validarse después mediante el control del consumo real de los activos inmobiliarios. Reducir el consumo de energía y las emisiones de CO2 redundan en beneficio de todos y sólo puede lograrse si los propietarios de los activos y los inquilinos trabajan juntos.

La realización de una auditoría energética, junto con el seguimiento del consumo real de energía, es un requisito previo para una gestión energética eficaz. Esto permite identificar las acciones de mejora del consumo de energía y medir los efectos positivos posteriores de dichas acciones sobre el consumo. Además, pone claramente de manifiesto, desde una perspectiva de costes a largo plazo, la necesidad de definir objetivos de reducción de emisiones.

Durante la fase de selección y antes de la inversión, La Française Real Estate Managers (REM) audita las características sostenibles de su flujo de transacciones, prestando especial atención al rendimiento energético y medioambiental. Se realiza sistemáticamente una auditoría ASG antes de firmar una promesa de compra. El precio de la oferta y el plan de negocio deben tener en cuenta los gastos de capital, necesarios para mejorar las características sostenibles de los activos. Por lo tanto, nuestros precios de oferta reflejan naturalmente una prima verde o un descuento marrón

Para la fase de gestión de activos, La Française utiliza diversas herramientas de supervisión y ha firmado acuerdos de colaboración con operadores para analizar los datos de las facturas. Este tipo de solución permite identificar los edificios que consumen más energía y priorizar las acciones en el futuro. En el caso de los edificios más grandes o que consumen más energía, y cuyo consumo no se justifica dadas las características del edificio, La Française REM instala sistemas de medición para supervisar el consumo en tiempo real y generar alertas durante los picos de consumo y las variaciones extrañas.

Al cruzar diferentes datos sobre energía y edificios, La Française puede definir planes de acción realistas y orientados a objetivos. Obviamente, los objetivos de reducción de emisiones deben ser realistas y claros para evitar el "greenwashing".

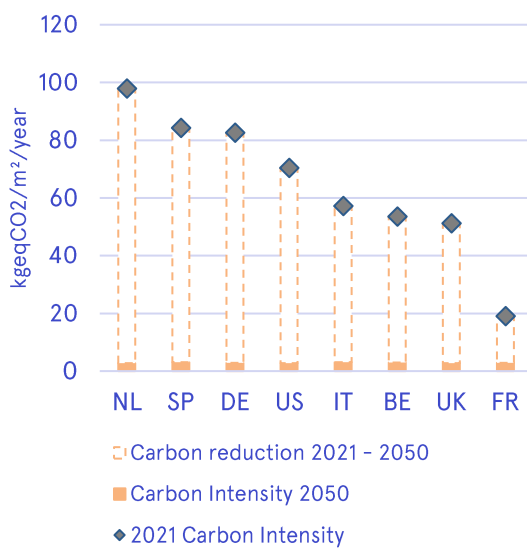
ACTUAR EFICAZMENTE

La Française REM participa en la lucha contra el calentamiento global fijando objetivos de reducción de emisiones de CO₂ compatibles con el Acuerdo de París para la mayoría de sus carteras inmobiliarias. Para lograr este objetivo, La Française REM utiliza la senda de descarbonización desarrollada por el CRREM (Monitor del riesgo de emisiones de CO₂ en el sector inmobiliario, por sus siglas en inglés) para limitar el calentamiento global por debajo de 1,5 °C.

Los "objetivos de carbono" globales utilizados por el CRREM se seleccionaron en consonancia con los objetivos de la COP21, es decir, el escenario de Rockström et al (2017) para limitar el calentamiento global a 1,5 °C (669 GtCO₂e para 2019-2050). En este escenario, los objetivos de reducción se determinaron siguiendo el marco del Enfoque de Descarbonización Sectorial (SDA) desarrollado por la iniciativa SBT.

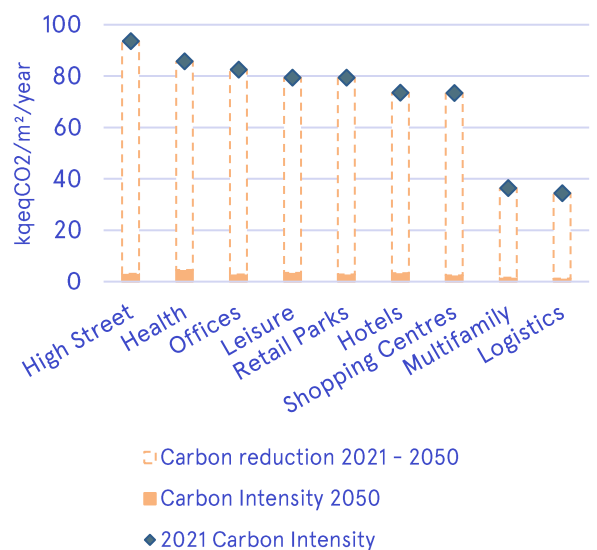
Esto implica, en primer lugar, un objetivo de reducción para el sector de la construcción europea, seguido de un objetivo para cada país de la UE y, por último, un objetivo para cada edificio en función de su tipología. Por tanto, los esfuerzos necesarios para alcanzar el objetivo de los 1,5 °C varían en función del país y del tipo de activo. Cuanto más intensiva en carbono sea la combinación energética actual del país y cuanto más intensivo en energía sea el tipo de activo, mayor será el esfuerzo requerido. Por ejemplo, las oficinas en Alemania tendrán que reducir sus emisiones medias de 86,3 kgeqCO₂/m²/año en 2020 a 2,8 kgeqCO₂/m²/año en 2050, mientras que los activos logísticos en Francia tendrán que reducir sus emisiones medias de CO₂ de 12,8 kgeqCO₂/m²/año en 2020 a 1,2 kgeqCO₂/m²/año en 2050.

GRÁFICO 1 - REDUCCIÓN PREVISTA DE EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO DE LOS ACTIVOS DE OFICINA POR PAÍS



Fuente: CRREM, La Française REM Research

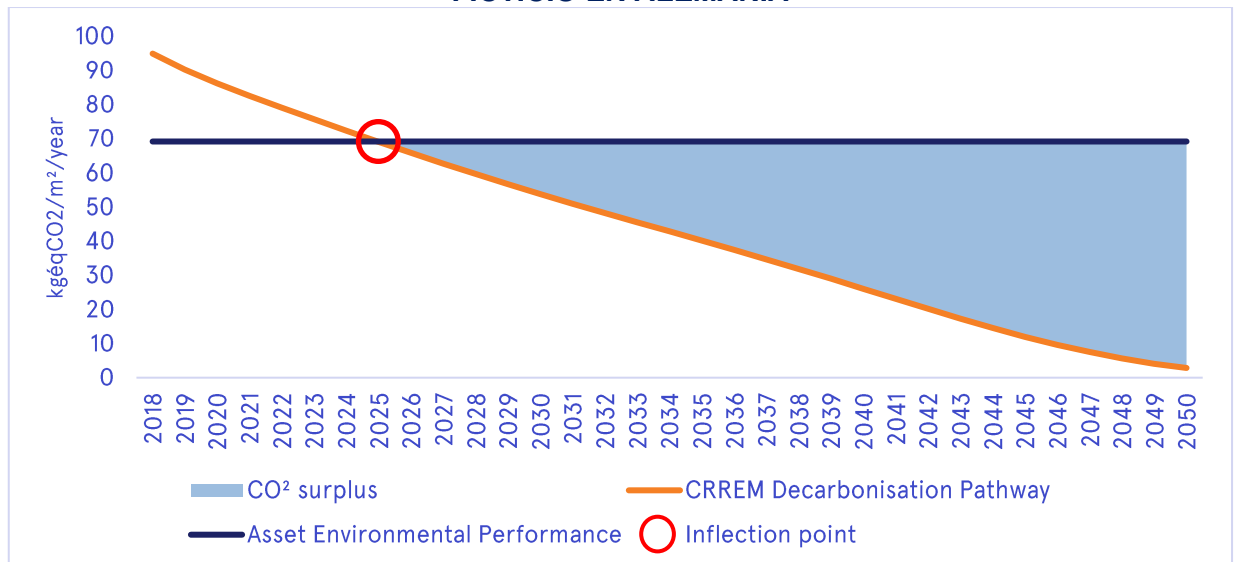
GRÁFICO 2 - REDUCCIÓN PREVISTA DE EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO EN ALEMANIA POR TIPO DE PROPIEDAD



Fuente: CRREM, La Française REM Research

La metodología del CRREM revela la existencia de un "punto de inflexión" o el punto en el que los valores máximos autorizados de emisiones de GEI (gases de efecto invernadero) son inferiores a las emisiones reales del edificio. En este punto, el edificio genera un exceso de emisiones de GEI y, desde una perspectiva medioambiental, se considera "obsoleto". Este "punto de inflexión" marca el momento a partir del cual las emisiones de GEI del activo tienen un coste medioambiental.

GRÁFICO 3 - EVOLUCIÓN DE LA DESCARBONIZACIÓN DE UN ACTIVO DE OFICINAS FICTICIO EN ALEMANIA

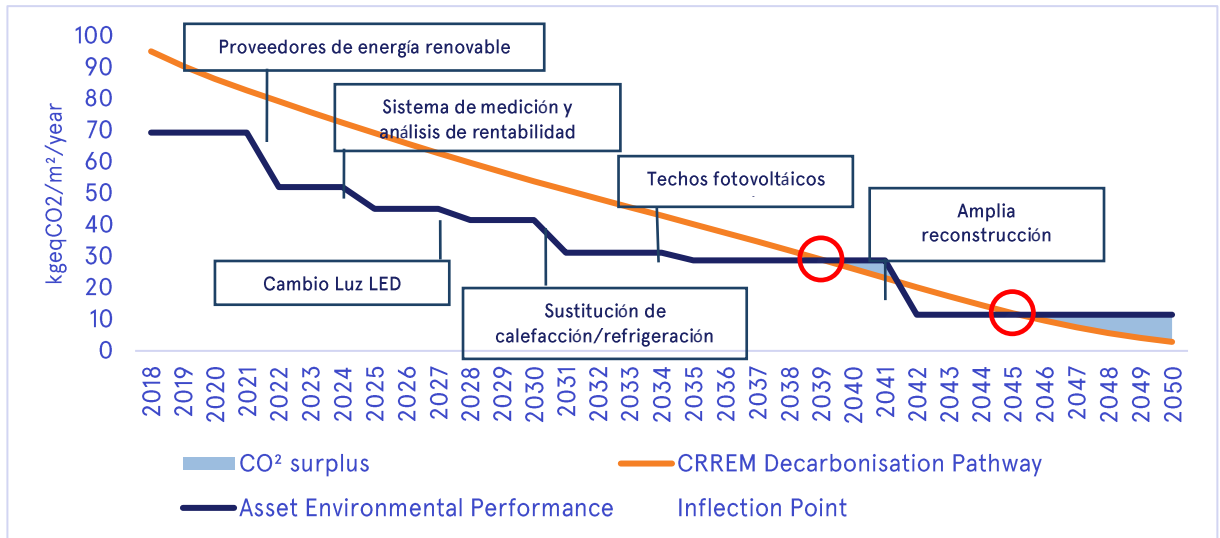


Fuente: CRREM – La Française REM Research

La trayectoria de las emisiones de CO₂ del edificio se muestra en el gráfico 3 como una constante a lo largo del tiempo, mientras que corresponde al gestor de activos influir en esta evolución. Para ello, el gestor debe definir planes de acción para (i) descarbonizar las fuentes de energía y (ii) mejorar la eficiencia energética de los edificios:

- A corto plazo, el gestor de activos busca utilizar fuentes de energía que produzcan menos emisiones. Los beneficios conseguidos variarán de un país a otro. Por ejemplo, pasar de un suministro de electricidad convencional a la energía hidroeléctrica reducirá las emisiones de CO₂ de los edificios, unas 10 veces en Francia y 80 veces en Alemania.
- A medio plazo, dado que la mayor parte del despilfarro energético puede atribuirse al uso del edificio, el gestor de activos asocia a los inquilinos y a todas las partes interesadas (es decir, administradores de la propiedad, encargados) en sus planes para optimizar la gestión energética de su cartera inmobiliaria. Por ejemplo, los edificios están equipados con sistemas de medición que permiten un análisis más preciso del desglose del consumo y la identificación de las fuentes de reducción de las emisiones de CO₂, todo lo cual podría contribuir a una optimización del rendimiento medioambiental del activo (hasta un 10% de ahorro).
- A largo plazo, el gestor de activos tendrá que realizar obras de renovación energética adaptadas a cada edificio. Por ejemplo:
 - La renovación total de la iluminación LED de un activo puede reducir las emisiones de gases de efecto invernadero en un 5% aproximadamente.
 - La sustitución de los sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC) puede suponer una reducción del 15% de las emisiones de carbono.

GRÁFICO 4 - EVOLUCIÓN DE LA DESCARBONIZACIÓN TRAS LA IMPLANTACIÓN DE UN PLAN DE TRABAJO SOSTENIBLE PARA UN ACTIVO DE OFICINAS FICTICIO EN ALEMANIA



Fuente: CRREM - La Française REM Research

Suponiendo una reducción del 25% de las emisiones de GEI al pasar de la electricidad convencional a la hidráulica para alimentar las zonas compartidas

Hipótesis de una reducción del 10% de las emisiones de GEI tras la instalación de instrumentación en el edificio para optimizar la gestión de los equipos energéticos

Supuesto de una reducción del 5% de las emisiones de GEI por el cambio de lámparas LED

Presunción de una reducción del 10% de las emisiones de GEI tras la sustitución de los equipos de calefacción y refrigeración

Instalación de paneles fotovoltaicos que proporcionan un 8% de autoconsumo

Hipótesis de una reducción del 40% de las emisiones de GEI tras una importante operación de reestructuración

PRESERVAR EL VALOR

Las bajas emisiones de carbono son la nueva tendencia. Aumentan las iniciativas voluntarias, como los compromisos con la iniciativa *Net Zero Carbon*, que deberían traducirse en alquileres más bajos y descuentos en el valor de los activos intensivos en carbono. A la inversa, los edificios energéticamente eficientes deberían ver incrementada su demanda, aunque los primeros datos sugieren que su oferta será limitada.

En Europa, el endurecimiento de la normativa, que impone sanciones a los edificios con altas emisiones de carbono, sigue fomentando una rápida transición energética. Mediante la aplicación de una ambiciosa política medioambiental, La Française REM pretende preservar el valor de sus activos y proteger a su base de inversores y usuarios del alcance de las sanciones por emisiones de CO₂.

ESTE COMENTARIO ESTÁ DESTINADO A INVERSORES NO PROFESIONALES DE ACUERDO CON LA DIRECTIVA MIFID II.

La información contenida en este documento se proporciona únicamente con fines informativos y no constituye en ningún caso una oferta o invitación a invertir, un asesoramiento de inversión o una recomendación relativa a ninguna inversión específica. La información, las opiniones y las cifras se consideran fundadas o precisas. La información no tiene valor contractual, está sujeta a cambios y puede diferir de las opiniones de otros profesionales de la gestión. Publicado por La Française AM FINANCE Services, con domicilio social en 128, boulevard Raspail, 75006 París, Francia, y que está regulada como proveedor de servicios de inversión por la ACPR ("Autorité de contrôle prudentiel et de résolution") con el n.º 18673. La sociedad de gestión de carteras La Française Real Estate Managers recibió la acreditación de la AMF n.º GP-07000038 el 26 de junio de 2007 y la acreditación de GFIA según la Directiva 2011/61/UE, con fecha 24/6/2014 (www.amf-france.org).