

CONTABILIDAD DEL CARBONO EN EL SECTOR INMOBILIARIO

Guía para una definición común de la huella de carbono de los edificios.

Resumen ejecutivo

A medida que se acerca la fecha límite del año 2050 con el fin de alcanzar el objetivo de cero emisiones netas, resulta cada vez más difícil diseñar una política sólida de descarbonización que profundice en un universo de datos, metodologías de contabilidad del carbono y opciones de información.

Efectivamente, el objetivo final ha sido fijado en 2015 por el Acuerdo de París, y quedan importantes retos por delante, como elegir el camino adecuado y monitorizarlo a lo largo de la trayectoria a nivel de activo o de cartera.

Por tanto, la única manera posible para tener éxito es considerar los límites de los activos en lugar de la entidad informante.

En este artículo, pretendemos explicar los principales enfoques disponibles en materia de contabilidad de carbono, analizarlos mediante un estudio comparativo y concluir cuál debe ser el camino a seguir.

Tabla de contenido

Introducción

Nociones de contabilidad del carbono

Estudio comparativo para el sector inmobiliario

Posicionamiento de Deepki

Conclusión

Introducción

En los últimos meses, la sostenibilidad ha sido el principal foco en la industria inmobiliaria, y dentro de este amplio ámbito, el CO² es el indicador clave.

Sin embargo, el camino hacia la descarbonización es arduo, abarca múltiples metodologías y estrategias que los profesionales deben investigar y diseñar cuidadosamente: desde el alcance preciso de las emisiones CO² de una empresa o país hasta la selección de la hoja de ruta de acciones más pragmática y eficiente para reducir el impacto global.

En todos los casos, el primer paso de este camino hacia la descarbonización consiste en fijar un objetivo.

Y de hecho, en las últimas Conferencias de las Naciones Unidas sobre Cambio Climático, más de 136 países ya se han comprometido a alcanzar cero emisiones netas de carbono para 2050, lo que supone casi el 25% de las

emisiones mundiales de CO² y más del 50% del PIB mundial¹.

Una vez acordado y comunicado este objetivo global, interna o externamente, es necesario concretarlo a nivel de fondo, de grupo y, en última instancia, de activo.

Ahí está el verdadero reto, ya que Ud. deberá recopilar toda la información vital disponible para elegir con criterio y alinearla con los requisitos de su compañía e inversores. **Debe asegurarse de que las emisiones asociadas con los activos dentro de los fondos se han medido y que se establece un camino para lograr su reducción.**

En este artículo, pretendemos explicar los principales enfoques de contabilidad de carbono propuestos por distintas iniciativas, analizarlos mediante un uso comparativo, y concluir cuál debería ser, en opinión de Deepki, el camino a seguir.

¹ *Alianza para la Acción Climática: cero emisiones netas para 2050*

Principios fundamentales de la contabilidad del carbono

Debido a la mayor concienciación colectiva sobre los problemas del cambio climático en las últimas décadas, se ha animado a instituciones, empresas y colectivos a monitorizar sus emisiones de gases de efecto invernadero para reducirlas. Han surgido varias metodologías para guiar a las organizaciones en este ejercicio, y el Protocolo de GEI² es actualmente el más empleado en todo el mundo.

Las reglas propuestas por el Protocolo de GEI, compatibles con otras iniciativas como ISO 14064, clasifican las emisiones en tres alcances:

1

Alcance 1. Emisiones directas de GEI procedentes de fuentes que son propiedad de la entidad o están bajo su control. Para el sector inmobiliario, corresponde, por ejemplo, al gas quemado en la caldera del edificio. Las emisiones de Alcance 1 se producen físicamente en activos que son propiedad o están bajo el control de la empresa declarante.

2

Alcance 2. Emisiones de GEI procedentes de la producción de electricidad, vapor, calor, y frío comprados o adquiridos y consumidos por la entidad. Estas emisiones se liberan en las instalaciones donde se genera la electricidad (ej., la central eléctrica).

3

Alcance 3. Todas las demás emisiones indirectas que se producen en la cadena de valor de la entidad como resultado de las actividades de la entidad procedentes de fuentes no controladas.

En general, solo se informa de las emisiones de Alcance 1 y 2, y las de Alcance 3 no son obligatorias.

Cuando abordamos la contabilidad de carbono, existen dos posiciones de control: el financiero y el operativo. **El control operativo**, que estipula que la entidad informante o una de sus filiales tiene plena autoridad para introducir e implementar sus políticas operativas en la explotación, **es la metodología que se utiliza principalmente y se recomienda ampliamente en el sector inmobiliario.**

² <https://ghgprotocol.org/corporate-standard> consultado el 30 de noviembre de 2022.

Contabilidad de carbono en el sector inmobiliario

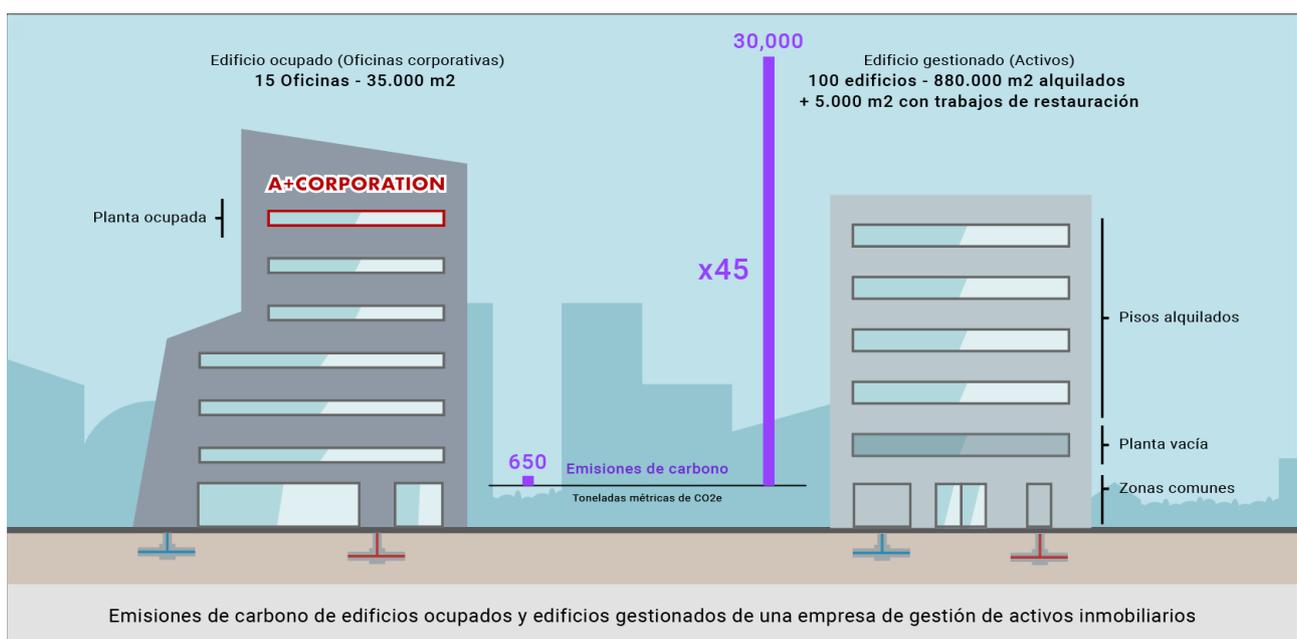
Aplicar estos principios clave a una entidad inmobiliaria no es una tarea sencilla, ya que conllevan varias actividades como la gestión, compra, venta, inversión y promoción de propiedades.

Varios acuerdos financieros (joint ventures, REIT, sociedades de inversión) y contratos de arrendamiento (arrendamiento financiero/ capital, arrendamiento operativo) aportan complejidad a la definición de los límites de la entidad informante.

Además, dependiendo de quién informe y del objetivo, las diferentes fuentes de emisiones no se notificarán en el mismo alcance.

Hemos puesto un caso de ejemplo para resaltar el análisis: una empresa inmobiliaria **que ocupa 15 oficinas (35.000 m²) y gestiona 100 edificios (880.000 m² alquilados + 5.000 m² con trabajos de restauración).**

El siguiente gráfico muestra el valor de las distintas fuentes de emisiones de carbono de los activos arrendados (en la izquierda) y gestionados (en la derecha) por esta empresa inmobiliaria. Las principales fuentes de emisiones vienen de los activos gestionados y la energía (electricidad, gas/combustible, calefacción y refrigeración urbanas, refrigerantes, etc.), el carbono embebido procedente de trabajos de restauración y el transporte de los arrendatarios (desplazamientos al trabajo).



Cartera de empresas inmobiliarias

(100 edificios - 880.000 m² - 5.000 m² renovados)

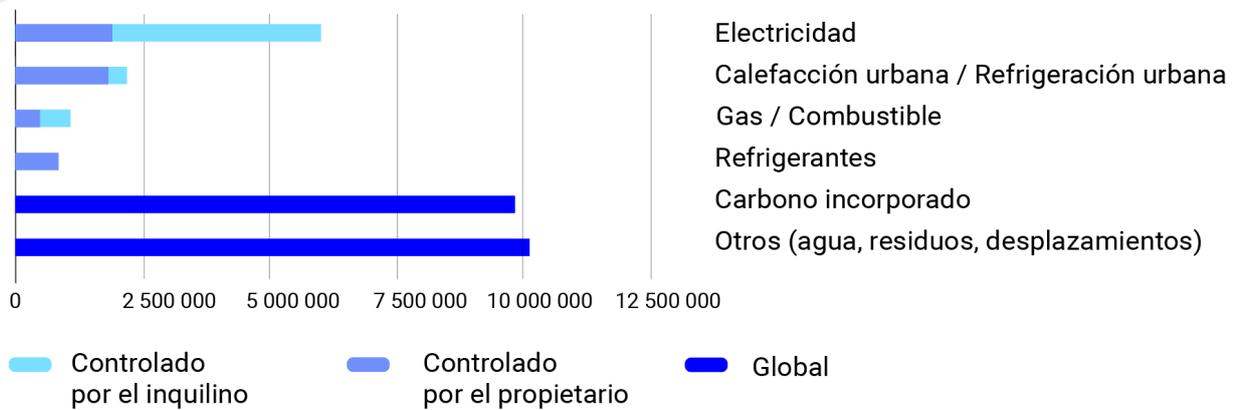


Gráfico 1: Categorías de emisiones de carbono, comparadas por valoración.

Esta empresa puede informar de las emisiones con distintos fines:

- O bien para el informe de sostenibilidad, en cuyo caso adoptará el denominado "enfoque corporativo" (la entidad informante es la empresa),
- O bien para seguir las emisiones de un fondo o comprometer sus activos a una trayectoria cero neto, el llamado "enfoque de todo el edificio" o "enfoque de la cartera" (la entidad informante es el fondo o los fondos).

A continuación, explicaremos los distintos enfoques, resaltando los objetivos, riesgos y detalles de la información relacionados.

Iniciativas actuales del sector inmobiliario

Varias iniciativas ofrecen a los actores inmobiliarios guías para la elaboración de informes sobre cómo clasificar las emisiones dentro de los alcances. Diferentes actores del sector las lideran, pero aún no están todas alineadas.

La siguiente tabla resume los diferentes protocolos y enfoques existentes, detallados a continuación:

SBTI (próximamente)	CORPORATIVO					EDIFICIO COMPLETO			SECTOR INMOBILIARIO
	GRESB	GEI	EPRA	UKGBC	Colab PCAF / GRESB / CRREM	Colab PCAF / GRESB / CRREM	CRREM	Deepki	
Perímetro de la empresa									
Consumo de combustible/gas	-	1	1	1	1	1	-	1	
F-gas	-	1	1	1	1	1	-	1	
Consumo eléctrico/DH/DC	-	2	2	2	2	2	-	2	
Compras/residuos/aguas	-	3	-	-	-	-	-	3	
Transporte de empleados	-	(3 o 1)	-	-	-	-	-	3 (o 1)	
Perímetro del activo									
Combustible/Gas/F-gas controlado por el propietario	1 (o 3 si son espacios para inquilinos)	1 (o 3)	1	3				1	
Combustible/Gas/F-gas controlado por el PM	3	3	3	3				1	
Combustible/Gas/F-gas controlado por el inquilino	3	3	3	3				1	
Elec/DH/DC controlado por el propietario	2 (o 3 si son espacios para inquilinos)	2 (o 3)	2	3	Depende del tipo de arrendamiento y del enfoque de consolidación	Edificio completo	Edificio completo	2	
Elec/DH/DC controlado por el PM	3	3	3	3				2	
Elec/DH/DC controlado por el inquilino	3	3	3	3				2	
Residuos/Agua/Fluidos no energéticos	3	3	3	3				3	
Carbono embebido	-	3	3	3				3	
Transporte de los inquilinos	-	3	-	-				3	

Tabla 1: Visión general de las políticas existentes para la contabilidad de carbono y su distribución de las fuentes de emisión en alcances.

El Enfoque Corporativo

Este enfoque se describió inicialmente en la Norma Corporativa de Contabilidad y Presentación de Informes del **Protocolo GEI**, que establece requisitos y guías para las empresas que preparan un inventario corporativo de emisiones de GEI. Es universal y no se desglosa por sectores. La visión de esta norma es centrarse en la entidad informante.

Algunas iniciativas, como el marco de información **GRESB**³ y el **EPRA**, aplican los principios del Protocolo GEI al sector inmobiliario. Ambos exigen a las compañías inmobiliarias que reporten todas las emisiones en uso relacionadas con el consumo energético de sus carteras de activos con la siguiente clasificación:

Emisiones de la propia empresa (no declaradas en GRESB)

- **Emisiones de la oficina de la empresa en Alcance 1 y 2.**
- **Otras emisiones de la empresa** (viajes de empleados, por ejemplo) **en Alcance 3.**

Emisiones de la cartera inmobiliaria

- **Emisiones controladas por el propietario en Alcance 1 y 2**, así como servicios compartidos y zonas comunes.
- **Emisiones controladas por los inquilinos en Alcance 3.**

De todas formas, cuando el propietario delega la gestión de un edificio a un property manager, ninguno de estos frameworks especifica si esas emisiones entran en el Alcance 1 o 2. Desde una estricta visión empresarial, deberían entrar en Alcance 3, ya que un tercero las controla.

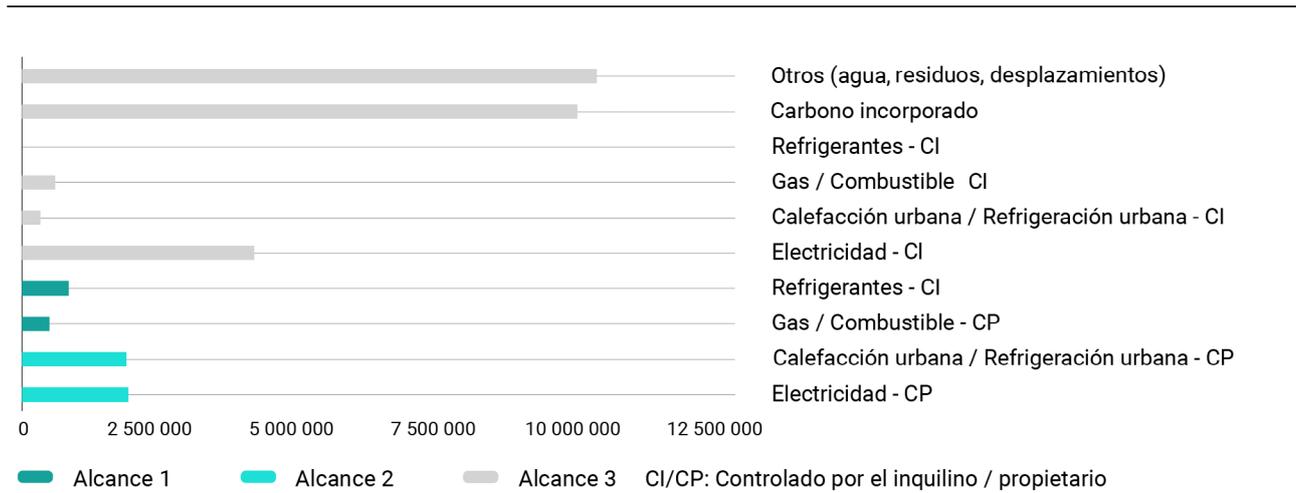
Existe el riesgo de que los propietarios nieguen su responsabilidad sobre todas las emisiones de sus propiedades, ya que las empresas solo suelen fijar objetivos y planes de acción para las emisiones de Alcance 1 y 2.

Además, como la rotación de inquilinos puede ser significativa, la responsabilidad sobre el consumo y las emisiones no se les puede atribuir en su totalidad sin control por parte del propietario. Este enfoque es relevante si se monitorizan las emisiones de Alcance 3 considerables.

³ <https://www.gresb.com/nl-en/products/real-estate-assessments/> consultado el 30 de noviembre de 2022.

Cartera de empresas inmobiliarias

(100 edificios - 880.000 m² - 5.000 m² renovados)

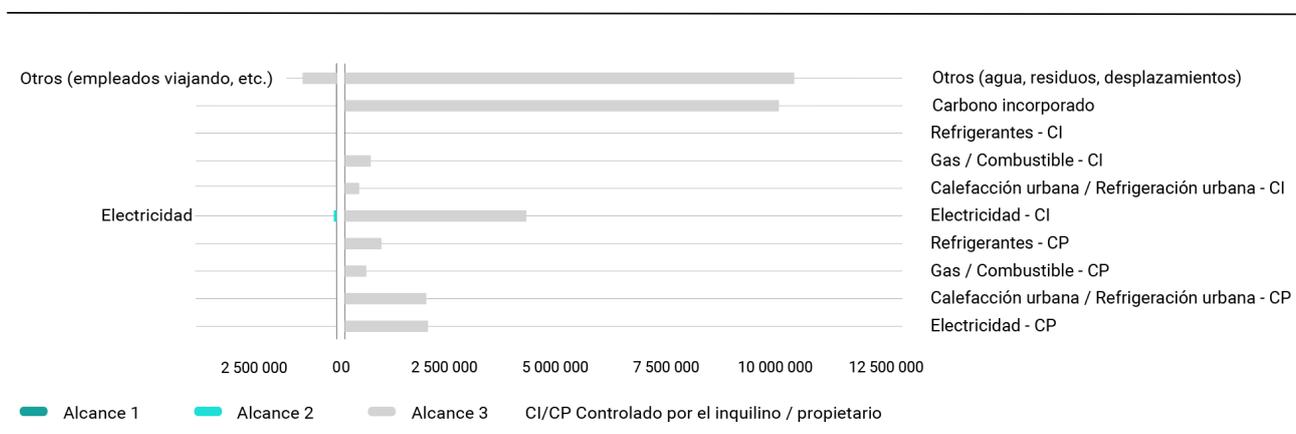


El Gráfico 2 representa las diferentes categorías de emisiones de carbono distribuidas entre los Alcances 1, 2 y 3, tal como proponen GRESB y EPRA.

El **UK Green Business Council** va más allá y clasifica todas las emisiones relacionadas con la energía de una cartera inmobiliaria en el Alcance 3 - Categoría 13: Activos arrendados en fases posteriores. Con este punto de vista, solo las emisiones relacionadas con la energía de las oficinas ocupadas se contabilizan dentro del Alcance 1 y 2.

La **Asociación para la Contabilidad del Carbono en el Sector Financiero** (PCAF), que ayuda a las instituciones financieras a evaluar y divulgar las emisiones de sus préstamos e inversiones, anima a los inversores a clasificar todas las emisiones relacionadas con la energía en Alcance 3 - Categoría 15: Inversión.

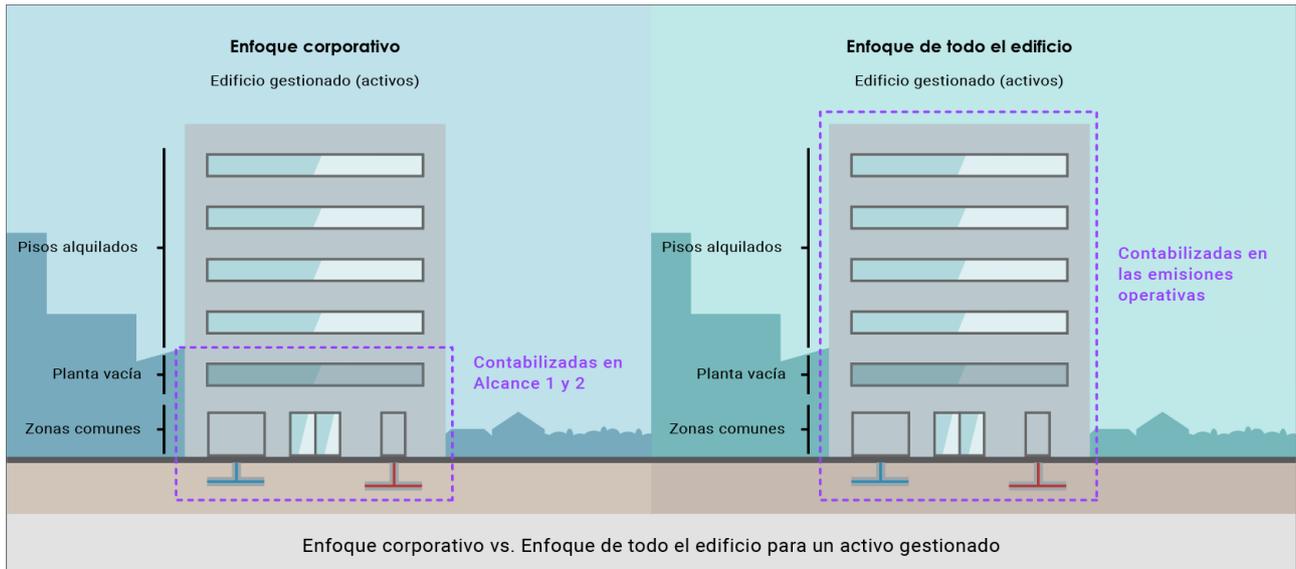
Oficinas de empresas inmobiliarias (a la izquierda: 15 oficinas - 35.000 m²) **y cartera** (a la derecha: 100 edificios - 880.000 m² - 5.000 m² renovados).



Gráficos 3 y 4: Distribución de las categorías de emisiones de carbono entre los Alcances 1, 2 y 3 en un enfoque corporativo. Misma escala para la cartera y las oficinas.

El Enfoque de todo el edificio

El Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM⁴) apoya un **enfoque de todas las emisiones de los edificios en uso**. Según el CREEM, la distinción entre los Alcances 1, 2 y 3 es irrelevante, ya que **deben tenerse en cuenta todas las emisiones operativas de la propiedad, incluyendo los espacios controlados por el inquilino y el propietario**. El CRREM no se aplica a las emisiones de la propia compañía.



¿Hacia un nuevo enfoque?

Está surgiendo un consenso al reunir a los distintos actores en la elaboración de la cláusula para el sector inmobiliario del Protocolo de GEI: **“Contabilidad y reporte de las emisiones de GEI financiadas por operaciones inmobiliarias”**, publicado en marzo del 2023.

Impulsan un “enfoque de todo el edificio”, **haciendo obligatoria la contabilidad de las emisiones controladas por los inquilinos** para la evaluación de riesgos y las estrategias de descarbonización.

“Para descarbonizar una propiedad entera o comparar el perfil de emisiones operativas de un edificio con el de sus pares, es **crucial** tener una **comprensión completa de todas las emisiones** de un activo”.

A efectos de informes, estas emisiones aún podrían reportarse en el Alcance 3, categoría 12 del Protocolo de GEI, “activos arrendados” o Categoría 15 “Inversión”, dependiendo de la entidad informante (inversor, arrendador), el tipo de arrendamiento (arrendamiento financiero u operativo) y el enfoque de consolidación (participación en el capital, control financiero, control operativo).

⁴ <https://www.crrem.eu/tool/reference-guide/> consultado el 30 de noviembre de 2022.

El enfoque de Deepki hacia un framework común para el sector inmobiliario en el camino hacia el cero neto.

En Deepki, creemos que una de las acciones más esenciales para una empresa inmobiliaria es prepararse para el futuro **cero neto** estableciendo objetivos y construyendo un plan de acción para **reducir las emisiones operativas globales** de su cartera inmobiliaria.

Esta visión está alineada con la ambición de los Reglamentos europeos (SFDR y Taxonomía de la UE) de mitigar el cambio climático, ya que la filosofía de estos reglamentos es de descarbonizar los activos.

Los criterios de la Taxonomía para la actividad “Adquisición y propiedad” **se aplican a los consumos operativos de los activos** y no distinguen entre espacios controlados por el propietario y por los inquilinos.

Del mismo modo, el SFDR exige informar sobre indicadores de sostenibilidad a nivel de entidad y de producto (es decir, de fondo). Las emisiones de GEI de Alcance 1, 2 y 3 son uno de los indicadores que pueden elegirse. Aunque el SFDR no define los alcances, la filosofía del reglamento europeo es que las emisiones de las operaciones no deben separarse cuando se mira a nivel de producto.

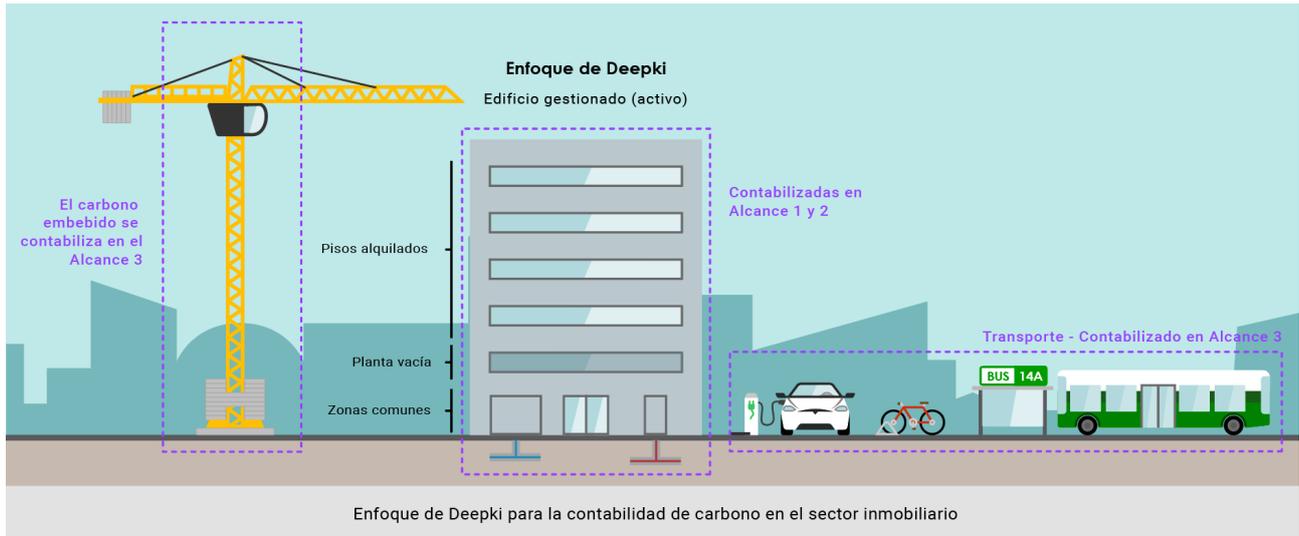
En efecto, **en la lógica de la evaluación de riesgo financiero, hay que tener en cuenta el conjunto del edificio**. Es el rendimiento de todo el edificio el que determinará el riesgo de pérdida de valor de un activo y no solo las partes comunes.

Desde el punto de vista de un inversor, decir que un fondo inmobiliario sigue un camino hacia el cero neto significa que todas las emisiones relacionadas con los activos de este fondo están monitorizadas y que se toman medidas para reducirlas. En este caso, el alcance obligatorio de la contabilidad debería seguir un enfoque de todo el edificio, como recomienda el CRREM.

Todas las iniciativas, como la de los asset managers o el framework de inversión cero neto, coinciden en que todas las emisiones de los activos deben incluirse en los objetivos cero neto. Por lo tanto, Deepki cree que los alcances no deberían definirse por los límites de la entidad informante, sino por los límites de los activos dentro de la cartera (o “el producto” para mantener la terminología del SFDR). De este modo, los alcances deberían reflejar las emisiones in situ y externas de los activos gestionados.

Esto implica que las emisiones controladas por el inquilino y las controladas por el propietario no deberían contabilizarse por separado y deben incluirse en los Alcances 1 y 2 y en los objetivos cero neto.

En la plataforma Deepki Ready™, proponemos una **visión de la cartera inmobiliaria** que muestre todas las emisiones de activos relacionadas con la energía en los Alcances 1 y 2 y las incluya en el cálculo de los objetivos de reducción hacia el cero neto.



Cartera de empresas inmobiliarias

(100 edificios - 880.000 m² - 5.000 m² renovados)

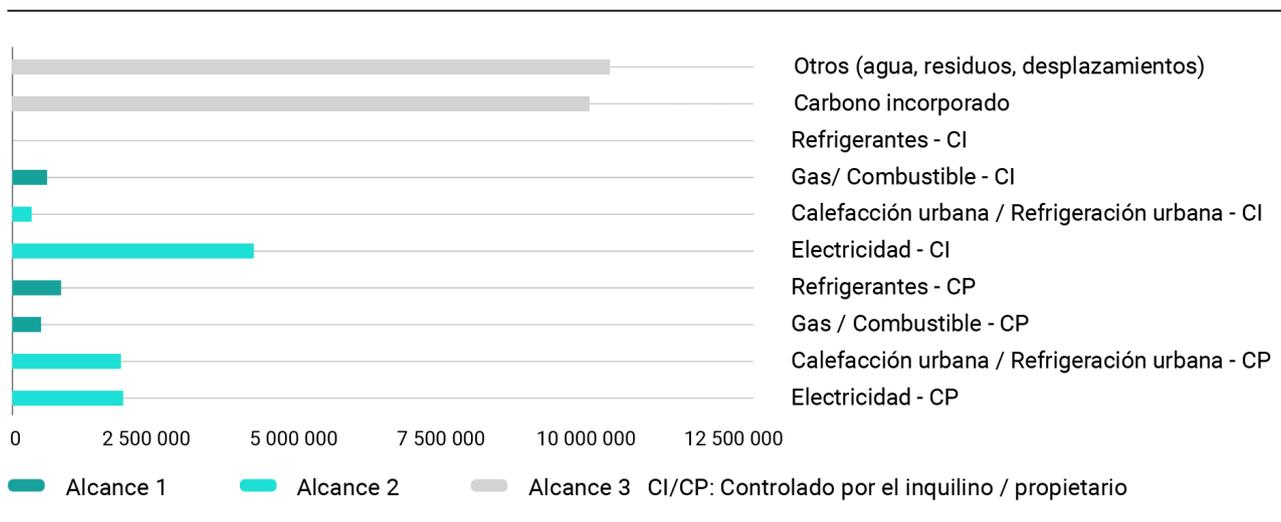


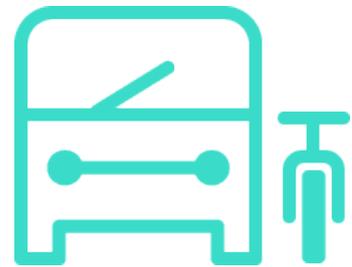
Gráfico 5: Visión de la cartera inmobiliaria de Deepki.

Deepki también está trabajando en la **medición y reducción de las principales emisiones de Alcance 3** incluidas en el enfoque RE:



El carbono embebido, que se refiere a las emisiones resultantes de la fase no operativa, representa aproximadamente un 30%⁵ de la huella de carbono del ciclo de vida de un edificio. Las emisiones pueden reducirse significativamente durante la construcción y rehabilitación del edificio si los propietarios inmobiliarios aplican los principios de la economía circular.

Emisiones relacionadas con el **transporte de los usuarios** que se desplazan hacia y desde el edificio, que dependen de la ubicación del edificio y de los servicios de los alrededores (garaje para bicicletas, estaciones de carga eléctrica, transporte público).



Seguimos proporcionando a nuestros clientes todas las exportaciones compatibles con los frameworks de reporte a los que responden (GRESB, por ejemplo), esperando que estos frameworks continúen evolucionando en la dirección correcta en los próximos meses.

Esta posición está alineada con nuestra ambición de acelerar la transición medioambiental del sector inmobiliario.

⁵ <https://www.gresb.com/nl-en/faqs-about-embodied-carbon/>

Conclusión

Deepki es plenamente consciente de la diversidad de actores dentro del mundo de la inversión inmobiliaria. Nuestro objetivo es apoyar siempre a cada actor en sus informes y en la consecución de la alineación hacia el cero neto, proponiendo al mismo tiempo una práctica clara de contabilidad del carbono para las entidades inmobiliarias. De hecho, la cuestión principal es independiente de la delimitación de emisiones por alcance, sino que radica en la responsabilidad de estas emisiones y el riesgo asociado que incumbe a cada actor.

La delimitación del alcance, el enfoque del edificio completo, o el enfoque inmobiliario no cambian la responsabilidad ni la existencia de las emisiones. En cuanto a reportar sobre las emisiones de carbono, Deepki invita a

sus clientes a seguir los requisitos de las diferentes entidades (GRESB, EPRA, etc.), adaptados a su tipología (fondos, empresas cotizadas, asset managers, REIT).

Sin embargo, **para construir un futuro cero neto, cada emisión de carbono relacionada con un activo deberá ser considerada por todos los actores implicados** (gestión, inversión, etc.).

A la espera de cualquier paso - muy esperado - de la Unión Europea en el contexto de los reglamentos SFDR y Taxonomía, esta nota pretende ilustrar, orientar y espera abrir debates sobre un tema muy complejo. De este modo, el sector encontrará un punto común sobre el que construir un futuro sostenible.

Póngase en contacto con nosotros para darnos su opinión y obtener más información

Sobre Deepki

Deepki se fundó en 2014 y ha desarrollado una solución SaaS que utiliza inteligencia de datos para orientar a los actores del sector inmobiliario durante su transición a cero emisiones netas. Su solución capitaliza los datos de los clientes para mejorar sus credenciales ESG (medioambientales, sociales y de gobernanza) y maximizar el valor de sus activos.

Deepki está presente en más de 41 países y cuenta con más de 400 empleados en sus oficinas de París, Londres, Berlín, Milán y Madrid. Presta servicios a clientes

como Generali Real Estate, SwissLife Asset Managers o el gobierno francés; concretamente, les ayuda a hacer más sostenibles sus activos inmobiliarios a gran escala.

En marzo de 2022, Deepki obtuvo 150 millones de euros en una ronda de financiación de serie C liderada por Highland Europe y One Peak Partners. Entre sus inversores también figuran Bpifrance, a través de su fondo Large Venture, y Revaia.



📍 Deepki España
Paseo de la Castellana, 163
28046 - Madrid
ESPAÑA

☎ +34 900 903 615

@ contact@deepki.com

🌐 www.deepki.com

