

La sostenibilidad como garantía inmobiliaria

Sea cual sea la empresa y su área de actividad, deberá cumplir inexorablemente con esos requisitos. Si además es una inmobiliaria, deberá ir incluso más allá del máximo rigor, porque la responsabilidad social, el compromiso verde y las normas de buen gobierno han sido los pilares sobre los que se ha reconstruido el que probablemente es el sector tractor clave de la economía española.

Jon Armentia • original



Sea cual sea la empresa y su área de actividad, deberá cumplir inexorablemente con esos requisitos. Si además es una inmobiliaria, deberá ir incluso más allá del máximo rigor, porque la responsabilidad social, el compromiso verde y las normas de buen gobierno han sido los pilares sobre los que se ha reconstruido el que probablemente es el sector tractor clave de la economía española.

Entre las promotoras y socimis inmobiliarias que cotizamos en el Mercado Continuo, mercados, analistas e inversores nos obligan a cumplir cotidianamente con esos tres criterios. Se nos exige un refuerzo cuantitativo y otro cualitativo, porque se considera que las compañías que los cumplen están en mejores condiciones de desarrollar su actividad de forma sostenible y sostenida en el tiempo, y cuentan con el mejor antídoto frente a la improvisación y los riesgos sistémicos sufridos por la crisis financiera mundial de 2008.

En especial, se considera desde entonces que la (buena) gobernanza es la forma más eficiente y eficaz de aplicar los **objetivos medioambientales** y la responsabilidad social. No solo es que deban vincularse a los objetivos de desarrollo sostenible fijados por Naciones Unidas, sino que además deben aterrizar al máximo en el día a día, de manera que estén presentes

en la rutina efectiva del negocio y se apliquen de forma medible y comprobable en cada activo inmobiliario.

Como suele ocurrir cuando se reúnen tres elementos, cualquiera de ellos resulta esencial para poder conformar el triángulo. Aun así, diría que para el triángulo de la sostenibilidad sea estable y se tenga en pie, la parte de la gobernanza debería ser un poco más firme que las otras dos, por cuanto estas solo pueden sustentarse sobre aquella. De hecho, la presencia y la relevancia de los consejeros independientes en cualquier cotizada inmobiliaria suele ser una prueba decisiva a la hora de evaluar su **compromiso sostenible**.

La amplitud de las cuestiones, la necesidad de priorizar y de contar con una perspectiva amplia han acrecentado la importancia de contar con consejeros independientes capaces de garantizar una visión pluridisciplinar del negocio y de las implicaciones sociales y medioambientales de la actividad. Además, si la supervisión del Consejo y sus comisiones garantizan esa eficiencia, los accionistas se sentirán doblemente atendidos por la organización. Una buena ESG permitirá más y mejores iniciativas sostenibles, que a su vez repercutirán positivamente en las condiciones y el rango de la financiación.

Hoy en día se evalúa de igual forma la **política de ESG** que cualquier otro componente financiero. De hecho, cualquier inconcreción o falta de compromiso en sostenibilidad puede repercutir muy directamente en el negocio. Si hasta antes de la pandemia las compañías solían acometer programas en ESG a veces más voluntaristas que reales, el número de acciones concretas y su grado de cumplimiento se han convertido en un examen casi diario de los grupos de interés. Cualquier inconcreción o falta de compromiso puede repercutir muy directamente en el negocio.

La traslación práctica de todas esas medidas suele articularse a través de una política de sostenibilidad/ESG, que al menos en el caso de mi compañía se articula desde 2020 en un Comité específico de ESG, concebido para potenciar la sostenibilidad en los diferentes departamentos de la compañía. Está formado por un equipo directivo superior transversal, con ejecutivos responsables de los diferentes departamentos implicados en la gestión, y con la finalidad de establecer una estrategia común de sostenibilidad.

El objetivo final es reforzar los mecanismos de prevención, gestión y reducción de impactos medioambientales en los activos inmobiliarios. Se consigue mediante la implementación de acciones de sostenibilidad y evaluaciones basadas en los más altos estándares medioambientales. Por ejemplo, ya ha dejado de ser ambicioso y ahora solamente es obligado disponer en el ciento por ciento de los activos con certificaciones con el sello BREEAM de sostenibilidad.

Algo similar ocurre con el **IPD Spain Annual Property Index**, elaborado por MSCI-IPD, que facilita información y visibilidad adicionales al sector inmobiliario en materia de ESG. No son las únicas certificaciones, En el ámbito inmobiliario se han vuelto habituales evaluaciones como el GRESB, el EPRA Gold Award o el Índice FTSE4Good.

Se trabaja además para reducir el consumo energético y las emisiones de gases de efecto invernadero en los activos, y últimamente también en la gestión y medición de la calidad del aire en el interior de los edificios. Contribuir al cumplimiento de los objetivos globales en materia medioambiental es otro compromiso obligado. Por citar un ejemplo concreto, mi compañía redujo en 2021 su intensidad de emisiones en un 20,5%, un aspecto trascendente si consideramos que el año comparativo anterior fue el del confinamiento, con una actividad notablemente reducida.

En definitiva, la sostenibilidad inmobiliaria es una demanda obligada de la que dependerá el comportamiento de los clientes finales, de los inquilinos y de la propia compañía ante sus inversores, ante las administraciones públicas y el resto de sus grupos de interés. Se ha convertido en una métrica intrínseca y de pleno derecho en los análisis corporativos. El cuidado medioambiental y la gobernanza tienen ya tanta relevancia en la gestión como la fortaleza del balance o los resultados operativos.