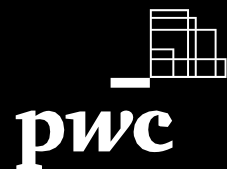


# REvolution #1

An ESG roadmap for Real Estate  
#1 Office Market edition

Desafios e oportunidades  
do ESG no setor imobiliário

Outubro 2022



Nos últimos anos, todos temos vindo a sentir a enorme evolução e emergência dos temas ESG, nas Organizações e na sociedade. Este é um tema em que temos vindo a trabalhar há vários anos na PwC e que continuará a ser crítico para a sociedade, para a estratégia das Organizações e nos planos de longo-prazo dos países.

De acordo com um artigo muito recente do Economist os edifícios estão entre os piores *performers* em matéria climática. O consumo de eletricidade e os sistemas de aquecimento e arrefecimento representam cerca de 67% do total de emissões de CO<sub>2</sub> relacionadas com energia. Os resíduos de construção e demolição dos edifícios representam cerca de um terço do total de resíduos produzidos na União Europeia. Portugal, como a maioria das economias, enfrenta o desafio desta transição climática.

Atualmente, encontramos-nos na 20ª posição no Sustainable Development Report, da Cambridge University de 2022, que avalia o desempenho dos países na concretização dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável. Os líderes são os países nórdicos: Finlândia, Dinamarca e Suécia. Portugal melhorou, sobretudo no que diz respeito aos objetivos relacionados com o combate à pobreza, a promoção da igualdade de género, mas também no que toca às infraestruturas e às energias limpas. No entanto, existe ainda bastante trabalho a fazer no que respeita à ação.

Este grau de urgência tem vindo a aumentar, numa necessidade de construção de uma sociedade global mais justa e igualitária, ao mesmo tempo que os ecossistemas naturais e a biodiversidade devem ser preservados e recuperados.

As consequências de não haver uma reação atempada na resolução destas questões constituem sérios riscos para o planeta e para a Humanidade.

No que respeita especificamente ao setor imobiliário, os proprietários e inquilinos reconhecem que ainda têm um grande caminho a percorrer no que respeita às políticas e práticas relacionadas com o ESG, mas que o mercado e os investidores estão cada vez sensíveis a este tema.

Atualmente, apenas uma pequena percentagem dos edifícios já é neutro em carbono e, caso continuemos ao atual ritmo, necessitaremos de quase mais um século para descarbonizar os restantes.

À medida que o mundo se vai urbanizando, iremos assistir, cada vez mais, a um aumento exponencial de novos edifícios. Só as cidades deverão necessitar de cerca de 13.000 novos edifícios por dia, até 2050, para acompanharem o crescimento global da população urbana. Adicionalmente, a pandemia veio trazer ainda mais dúvidas aos proprietários acerca do nível de procura por estes novos escritórios.

Hoje, as pessoas trabalham, cada vez mais, de forma remota e necessitam ter melhores condições nos seus próprios imóveis, o consumo estimado de energia tenderá também para subir neste segmento.

Estamos portanto perante uma temática com elevado potencial de impacto nas Organizações, nas pessoas e nos países, que não pode ser ignorada e sobre a qual teremos de agir rapidamente.


Foi por estes e outros motivos, que elaborámos este relatório, com o principal objetivo de promover o debate no setor imobiliário em Portugal, captando as opiniões e principais preocupações, de proprietários e inquilinos, em matéria de ESG. Espero que este relatório lhe possa ser útil, para si e para a sua Organização.

Gostaria de agradecer pessoalmente aos gestores que participaram neste estudo e que em muito contribuíram para estes resultados. Temos orgulho nos líderes que partilham connosco as suas preocupações e expectativas para o futuro. Sabemos que o seu tempo é valioso e sentimo-nos honrados pela sua participação.



**Ana Cláudia Coelho**

*Sustainability and Climate Change Partner, PwC Portugal*



Ao longo dos seus 25 anos de existência, a Worx tem procurado sempre crescer, evoluir e estar um passo à frente, acompanhando as tendências do mercado e do mundo, para prestar o melhor serviço aos nossos clientes.

Os principais *players* do mercado, sejam eles investidores ou ocupantes de espaços de escritórios, estão a apostar cada vez mais na implementação de medidas no âmbito do ESG. Como tal, não poderíamos deixar de nos debruçar sobre este tema, auscultando os nossos clientes para perceber em que ponto estamos, quais as suas opiniões e visões e, acima de tudo, delinear o caminho a percorrer em conjunto, neste assunto de elevada urgência.

Sendo este um tema tão vasto, decidimos olhar para ele de forma cirúrgica, aproveitando o nosso profundo *know-how* do mercado de escritórios.

Foi com esse objetivo que desenvolvemos o estudo *REvolution – An ESG roadmap for Real Estate*, que muito nos entusiasma partilhar com o mercado, pelos valiosos outputs que gerou e pelos exemplos de boas práticas já implementadas que damos a conhecer.

Foi com muita satisfação que vimos a PwC, a CCR Legal e a Átomo Capital Partners abraçar este projeto, trabalhando em equipa para chegarmos a este resultado.

E foi com ainda maior satisfação que recebemos a disponibilidade dos nossos clientes e parceiros, que responderam ao nosso inquérito, que nos concederam entrevistas, e que participaram nos nossos eventos, partilhando connosco o seu tempo e conhecimento. A todos eles, o meu agradecimento.

Acreditamos que este é um tema que a todos interessa, e em que juntos podemos fazer mais e melhor, através da partilha de desafios e soluções.

O mercado está a mudar, não só por vontade dos ocupantes e dos inquilinos, mas porque a própria legislação caminha no sentido de obrigar as empresas a tornarem-se mais responsáveis social e ambientalmente. As próprias instituições financeiras começam a olhar para estes temas, começando já o escrutínio a recair sobre as empresas cotadas e internacionais, com as avaliações a serem feitas tendo por base a informação não-financeira a par com a financeira.

Algumas das conclusões do nosso estudo permitem confirmar aquilo que a nossa experiência de mercado já nos dizia: cada vez mais, os investidores fazem o *assessment* do ESG nas novas aquisições de ativos imobiliários para investimento. Estes ativos são vistos como mais atraentes para os inquilinos, terão taxas de ocupação mais altas, serão mais eficientes, e terão melhor rentabilidade.

A pressão para edifícios de escritórios mais sustentáveis e eficientes está a crescer, e cabe-nos também a nós, fazer a ponte entre ocupantes e proprietários para, juntos, traçarmos o caminho em direção a um setor imobiliário mais verde.



**Pedro Rutkowski**

CEO, Worx Real Estate Consultants



# Sumário

---

## **Tendências do setor imobiliário**

página 2

---

## **Emergência do ESG**

página 5

---

## **Impacto do ESG no setor imobiliário**

página 13

---

## **ESG *roadmap***

página 31

## Sumário Executivo

As expectativas da sociedade em relação ao desenvolvimento sustentável das empresas são hoje diferentes e cada vez mais exigentes. Os objetivos de sustentabilidade alargaram-se para lá da dimensão ambiental e passaram a integrar também matérias sociais e de governo (ESG).

Neste estudo conjunto, acerca do impacto dos temas ESG no setor imobiliário, procurámos entender qual o atual nível de conhecimento e as políticas implementadas no setor imobiliário de escritórios.

Foi realizado um inquérito que resultou em 40 respostas de empresas do setor: 22 numa ótica de investidor/proprietário e 18 na ótica de inquilino.

Agradecemos a todos os que despenderam do seu tempo para participar neste estudo através de resposta ao inquérito.

Adicionalmente, foram entrevistados alguns *players* relevantes no setor, aos quais deixamos também o nosso agradecimento pela sua contribuição.

- Armando Freitas - *Real Estate Program Director* do BNP Paribas
- Giles Emond - *Head of Real Estate* da AGEAS Portugal
- João Diogo Cristina - *Country Manager* da MERLIN Properties Portugal
- José Luís Pinto Basto – Fundador e CEO do The Edge Group
- Pedro Simões de Abreu - *Real Estate Portfolio Manager* da Microsoft

## Principais conclusões

**68%**

dos proprietários não apresenta um compromisso com a redução das emissões de CO<sub>2</sub>

**100%**

dos proprietários acredita que as certificações de sustentabilidade representam uma valorização no valor de venda

**90%**

dos inquiridos indica que o consumo de eletricidade é o indicador ambiental que mais monitoriza

**65%**

dos ocupantes considera que a sua organização estaria disposta a pagar mais por espaços de escritórios já certificados

**61%**

assinala o bem-estar dos colaboradores como principal iniciativa social e de governo adotada

**78%**

considera que a eficiência dos equipamentos é o fator de adaptação dos escritórios com maior relevância

**80%**

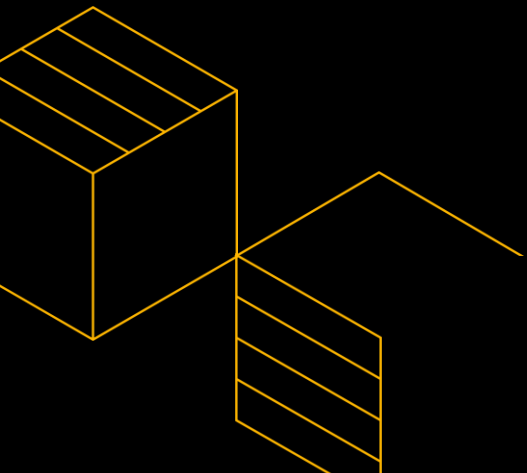
diz que sinalizar uma preocupação com o impacto ambiental e social é o principal motivo para iniciativas ESG

**48%**

considera as questões estruturais dos edifícios como principal desafio à implementação de medidas



# Tendências do setor imobiliário



## Tendências do setor imobiliário

As questões ESG entraram cada vez mais na discussão do setor imobiliário, alterando o paradigma empresarial. Estas encarnam agora um papel fundamental nas decisões dos principais *players* do mercado, desde promotores, investidores, sociedades gestoras, consultoras, proprietários e ocupantes.

São várias as tendências que ao longo dos anos têm e irão continuar a acentuar a emergência e importância de repensar a forma como se fazem investimentos, como se constrói, como se gere, como se utilizam os edifícios e consomem os recursos.

A urbanização, com a concentração de pessoas nos grandes centros urbanos, é um fenómeno que coloca uma pressão crescente nas cidades. Em 2019, estimava-se que 55% da população mundial viviam em cidades e projetava-se que esse número iria aumentar para 70% em 2050, de acordo com a ONU.

Isto trará implicações ao nível da rede de transportes, acesso à habitação e serviços essenciais, desigualdades sociais, qualidade de vida, saúde pública, segurança, poluição, entre outros.

Além disso, as cidades ocupam apenas 3% da área dos continentes, mas consomem entre 60-80% de toda a energia e emitem 70% dos gases com efeito de estufa.

Assim, potencia-se o efeito ilha de calor das cidades, sem corredores de ventilação, zonas de sombra, vegetação, entre outros. Lisboa é uma das cidades europeias mais quentes da União Europeia (UE).

Por isso, é importante garantir que pensamos, desenhamos e construímos cidades sustentáveis, resilientes, inclusivas e seguras. Nesse aspeto, o *Sustainable Cities Index 2022* classifica Lisboa como a 57ª cidade mais sustentável de entre as 100 analisadas, com um bom desempenho particularmente na componente ambiental.

As alterações demográficas também acabam por se refletir na forma como se vivem as cidades. Até 2050, as gerações dos *Millennials* e *Generation Z* deverão passar a representar 75% da força laboral mundial.

Estas gerações partilham, em larga escala, da visão de que as empresas devem ter em conta os impactos ambientais e sociais que causam e contribuir para resolver problemas da sociedade. Além disso, têm participado ativamente na discussão sobre as alterações climáticas e a urgência da mudança do *status quo*, colocando uma pressão significativa sobre as instituições públicas.

Assim, a sustentabilidade tem ganho um peso cada vez maior sobre a atuação dos *players* de mercado. No imobiliário, esta é a sua maior preocupação logo a seguir aos custos de construção e falta de oportunidades de ativos para adquirir/desenvolver, segundo o estudo *Emerging Trends in Real Estate 2022* (ETRE) da PwC.

Figura 1

### Tendências de longo prazo no setor imobiliário



Urbanização



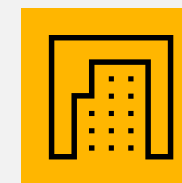
Novas gerações



Sustentabilidade



Regulação



Cidades e edifícios inteligentes

A disseminação do tema do ESG foi muito potenciada nos últimos anos pela regulação e legislação criadas, principalmente pela UE, para o reporte, divulgação e alinhamento com certas práticas sustentáveis.

Disponibilizando esta informação aos potenciais consumidores e investidores, colocando-a eminentemente em pé de igualdade com o reporte de informação financeira, é um forte sinal do peso que o tema está a ganhar na *core business* das empresas.

E, por último, a implementação de tecnologia como uma ferramenta de apoio à decisão e automatização de alguns processos acaba por beneficiar o ajuste das medidas implementadas também nos edifícios e nas cidades com os *Smart buildings & cities* dada a dificuldade de recolher dados ou, pelo menos, a morosidade que atualmente requer.

É, assim, inevitável apontarmos para a importante ligação entre a tecnologia e os aspetos de ESG: os dados permitem tomar decisões ao nível da eficiência energética, reporte de anomalias, conforto dos colaboradores, ações de *tenant engagement* que promovem e constroem o sentimento de comunidade, e um maior acesso e transparência na divulgação de dados.

Estas decisões terão, sem dúvida, um impacto significativo na redução de custos e na gestão ótima e eficiente dos edifícios – uma importante preocupação dos proprietários – e, também a nível social, dos ocupantes dos edifícios e comunidade local.

## Tendências do mercado de escritórios

No mercado de escritórios, em particular, há uma crescente preocupação com a saúde e bem-estar dos colaboradores. Segundo o estudo *Emerging Trends Real Estate 2022*, 92% dos *players* acreditam que estas questões irão permanecer fatores importantes no imobiliário.

Depois de um evento pandémico, e como forma de potenciar o regresso dos colaboradores ao escritório, o *layout* dos mesmos foi repensado. Passa agora a dar-se uma maior primazia às zonas sociais e de convivência, iniciativas de lazer e bem-estar, assim como um enfoque grande na saúde como a higienização e qualidade do ar.

As gerações dos *Millennials* e *Generation Z* também privilegiam esse tipo de espaços e a partilha dos mesmos para um maior envolvimento entre os colegas de trabalho e membros da equipa e *networking*. Os escritórios como uma prestação englobada de serviços, como os *Flex Offices*, têm ganho expressão na ótica do *engagement* e da flexibilidade.

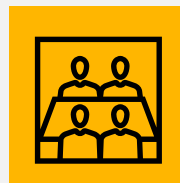
Aliado a isso, novas formas de trabalhar estão a surgir como o *Work From Anywhere* pois, além da flexibilidade dos espaços, a flexibilidade laboral desempenham um papel fulcral na retenção e motivação das pessoas, principalmente movidas por projetos ao invés de tarefas individualizadas (características das gerações que cada vez mais compõem a força laboral).

Figura 2

### Tendências de longo prazo no segmento de escritórios



Bem-estar dos colaboradores



Espaços sociais e colaborativos



*Flex Offices*



*Work from anywhere*



## Emergência e aceleração da sustentabilidade no imobiliário

A inclusão de componentes relacionadas com os impactos sociais e ambientais, para além da sustentabilidade económica, não é recente.

A teoria de base *Triple Bottom Line* apresentada em 1997 e a reflexão do tema concretizada nos ODS em 2015, já providenciavam um ponto de partida para que as empresas esboçassem um rumo nesse sentido.

No entanto, pouco foi concretizado nesse período de tempo, uma vez que escassos, ou nenhuns, incentivos houve para efetivar a adoção destas práticas e a transição dos modelos de negócio para uma economia verde e sustentável.

Foi recentemente que um conjunto de acontecimentos desencadearam a aceleração da adoção de políticas de sustentabilidade no tecido empresarial, como no setor imobiliário.

Em primeiro lugar, as **evidências sobre as alterações climáticas** tornaram-se mais claras com diversos eventos extremos (como inundações, ondas de calor, estações mais intensas, etc).

Por outro lado, depois de um forte período de crescimento e pujança económica, a **pandemia, e mais recentemente a invasão da Ucrânia pela Rússia, veio aumentar a incerteza quanto ao futuro**. Este acontecimento levou a que as empresas sentissem mais fortemente a necessidade de se prepararem para conjunturas fortemente disruptivas - neste caso, o impacto que as alterações climáticas têm no quotidiano humano, na resiliência dos edifícios e nos investimentos realizados nesses ativos.

A **pressão regulatória**, que apresenta uma maior exigência de transparência traz associado, além da necessidade de monitorização e reporte, um impacto direto nas condições de acesso a financiamento, o que influencia fortemente os investidores do setor.

Da mesma forma, os promotores precisam de considerar um conjunto de **orientações legais** para novas construções e reabilitações – um exemplo é a obrigatoriedade de os novos edifícios públicos e comerciais com área superior a 2.000 m<sup>2</sup> terem, a partir de 2027, ser nZEB (*near Zero Energy Building*).

Os edifícios novos para cumprir com a regulação exigida devem ter uma certificação energética mínima de B, enquanto que os que sofrerem renovações significativas devem ter uma certificação energética mínima de C a par de 50% da energia consumida ser de fontes renováveis.

Adicionalmente, os edifícios comerciais e públicos apenas passam a poder ser vendidos após a realização de obras de reabilitação, que lhes permitam alcançar uma classe energética F, a partir de 2027, e E, a partir de 2030.



Um edifício que seja sustentável é mais atrativo para as empresas que tenham essa responsabilidade e, cada vez mais, as empresas assumem essa responsabilidade são as líderes.

**José Luís Pinto Basto**

Fundador e CEO do The Edge Group

Por último, os edifícios de comércio e serviços com mais de 20 lugares devem dispor, até 2025, de 2 pontos de carregamento para veículos elétricos.

Os *players* que considerarem estes fatores no *core* do seu negócio apresentam claras vantagens competitivas. Reduzem, também, a sua exposição a potenciais riscos provenientes das alterações climáticas que tenham um impacto negativo sobre os seus ativos, os designados **riscos de transição** (figura 3).

Figura 3

### Catástrofes físicas que constituem um risco climático

**Riscos crónicos**  
Custos de climatização



Calor extremo



Frio extremo

**Riscos severos**  
Danos para os ativos



Ciclones tropicais



Inundações costeiras

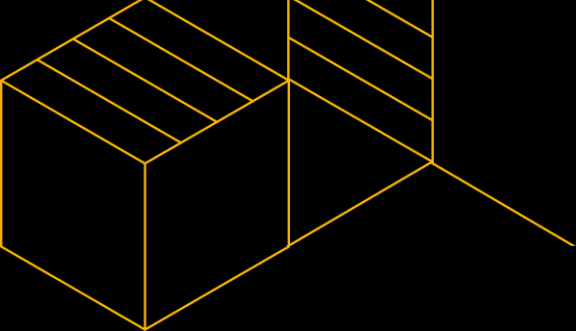


Inundações fluviais



Incêndios florestais

Fonte: MSCI (1)



# Emergência do ESG



## Riscos e sustentabilidade

A temática da sustentabilidade já não constitui novidade para as sociedades em geral, nem para as empresas.

O grau de urgência tem aumentado de forma alarmante no que toca à necessidade de construção de uma sociedade global mais justa e igualitária, ao mesmo tempo que os ecossistemas naturais e a biodiversidade devem ser preservados e recuperados.

As consequências de não haver uma reação atempada na resolução destas questões constituem sérios riscos para o planeta e para as gerações vindouras.

Olhando para os relatórios publicados anualmente pelo Fórum Económico Mundial, que identificam os principais riscos que ameaçam a estabilidade global, é possível verificar a crescente predominância dos temas ambientais ao longo da última década (2).

As questões ambientais têm vindo a ganhar cada vez maior relevância no panorama internacional, no entanto, a percepção dos inquiridos é que muito pouco está, de facto, a ser feito. 77% referem que os esforços internacionais para mitigar os efeitos das alterações climáticas ainda não foram efetivamente tomados, ou estão ainda numa fase de desenvolvimento precoce.

Numa realidade em que a atenção à sustentabilidade deverá estar no topo da agenda de todos os decisores, existem várias questões que devem ser abordadas.

O termo ESG pode ser definido como o conjunto de padrões ambientais, sociais e de governo - que incluem, entre outras, as alterações climáticas, a escassez de recursos, as práticas laborais, a segurança de produtos e dados, a diversidade, o governo operacional, o combate à corrupção -, que devem ser considerados em todas as operações de uma empresa ou de uma sociedade.

A premência destas questões representa uma oportunidade, mas também um risco.

Os decisores que não considerarem a implementação de políticas de sustentabilidade, que cada vez mais são uma exigência, poderão ver condicionada a sua capacidade de criação de valor e, conseqüentemente, a sua competitividade.

As camadas de gestão precisam de integrar urgentemente as questões ESG no topo das suas prioridades estratégicas, não só pela exigência dos vários *stakeholders*, mas também pela crescente pressão regulatória e legislativa.

Figura 4

### Evolução dos principais riscos globais, por impacto a longo prazo

2018	2019	2020	2021	2022
Armas de destruição massiva	Armas de destruição massiva	Falhar a ação climática	Armas de destruição massiva	Falhar a ação climática
Clima extremo	Falhar a ação climática	Armas de destruição massiva	Colapso do Estado	Clima extremo
Desastres naturais	Clima extremo	Perda de biodiversidade	Perda de biodiversidade	Perda de biodiversidade
Falhar a ação climática	Escassez de recursos hídricos	Clima extremo	Avanço tecnológico adverso	Escassez de recursos naturais
Escassez de recursos hídricos	Desastres naturais	Escassez de recursos hídricos	Escassez de recursos naturais	Danos ambientais causados pelo Homem

## O que englobam os 3 pilares ESG?



### Ambiental

Conservar o mundo natural

Alterações climáticas	Recursos Naturais	Poluição e resíduos	Oportunidades ambientais
Emissões de carbono	Stress Hídrico	Emissões tóxicas e resíduos	Oportunidades em tecnologia limpa
Pegada de carbono dos produtos	Biodiversidade e utilização da terra	Embalagens e resíduos	Oportunidades na construção verde
Financiamento do Impacto Ambiental	Sourcing de matéria-prima	Resíduos eletrônicos	Oportunidades nas energias renováveis
Vulnerabilidade às alterações climáticas			



### Social

Investir nas pessoas e na comunidade

Capital humano	Risco dos produtos	Perspetiva dos stakeholders	Oportunidades sociais
Gestão da força de trabalho	Segurança e qualidade dos produtos	<i>Sourcing</i> controverso	Acesso e transparência na comunicação
Saúde e segurança	Segurança química	Relações com as comunidades	Acesso a financiamento
Desenvolvimento do capital humano	Segurança dos produtos financeiros		Acesso a cuidados de saúde
Legislação e standards laborais da cadeia de valor	Privacidade e segurança dos dados		Oportunidades na saúde e bem-estar
Inclusão e diversidade	Investimentos responsáveis		
	Riscos na Saúde e Demográficos		



### Governo

Contruir confiança

Corporate Governance	Comportamento Organizacional
Diversidade do <i>board</i>	Ética nos negócios
Remuneração do <i>board</i>	Práticas anti concorrenciais
Estrutura de <i>ownership</i>	Corrupção e instabilidade
Contabilidade e fiscalidade	Instabilidade do sistema financeiros

## O compromisso europeu com a sustentabilidade

Desde a criação dos objetivos do milénio, no ano 2000, que muitos foram os avanços já feitos no sentido da sustentabilidade, do combate às alterações climáticas e da descarbonização das economias.

A criação dos 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) em 2015 e a assinatura dos Acordos de Paris (COP21), com vista ao combate às alterações climáticas, constituem pontos marcantes no que respeita aos compromissos internacionais para termos sociedades mais sustentáveis.

O volume de compromissos internacionais tem vindo a multiplicar-se, sendo de destacar a forte atividade por parte da UE nesse sentido.

Em 2018, a Comissão Europeia estabeleceu o **Plano de Ação para o Financiamento Sustentável** e a **Estratégia Europeia sobre os Plásticos**.

Já no final de 2019 foi apresentado o **Pacto Ecológico Europeu** (*European Green Deal*), que apresenta como objetivo último o de transformar a UE numa sociedade justa e próspera, com uma economia digital, descarbonizada e eficiente em termos de recursos.

Com estes ambiciosos objetivos em mente, têm sido várias as iniciativas regulamentares e legislativas apresentadas nesse sentido, como é o caso da **Estratégia Europeia de Integração do Setor Energético e para o Hidrogénio**, com o objetivo de tornar a EU neutra em carbono até 2050.

Se, até certo momento, a adoção de práticas sustentáveis se encontrava assente naquela que se pretendia ser uma consciência comum, rapidamente se verificou que o futuro do planeta e das suas comunidades não poderia depender do bom senso de cada um, correndo o risco de ser atingido um ponto sem retorno.

Nesse sentido, o número de iniciativas de natureza regulatória e legislativa tem vindo a aumentar significativamente.

### Alguns exemplos de iniciativas regulatórias e legislativas europeias para a promoção da sustentabilidade das economias

#### Taxonomia

Sistema de classificação para atividades económicas consideradas sustentáveis do ponto de vista ambiental. Constitui um elemento importante numa estrutura de financiamento sustentável mais ampla, que irá fornecer ferramentas para financiar a transição, criando critérios e métricas objetivas de avaliação.

#### Lei de Bases do Clima

Políticas nacionais de atuação na área das alterações climáticas.

#### Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

Relativa ao reporte de informação não financeira, pelas empresas, em matérias ambientais, sociais, laborais, de direitos humanos ou de combate à corrupção.

#### Due Diligence de Sustentabilidade Corporativa (CSDD)

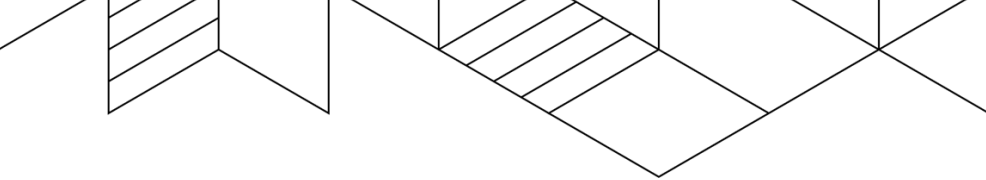
Tem o objetivo de mitigar o impacto das cadeias de valor globais nos direitos humanos e na conservação do ambiente.

A par da crescente regulação em torno das questões ESG, estão também a aumentar as políticas fiscais, quer na sua vertente de incentivo, quer de penalização.

De facto, os Governos estão, progressivamente, a recorrer cada vez mais à utilização de incentivos fiscais de sustentabilidade, com vista a potenciar comportamentos corporativos mais responsáveis. Estes podem compreender financiamento público a projetos, bem como benefícios fiscais que estimulem o investimento no sentido de mitigar os impactos ambientais.

A associação entre metas ESG e impostos pretende promover uma abordagem holística destas questões, podendo ajudar os líderes a entender como as várias componentes do seu negócio podem ser afetadas por estas questões. Nesse campo, são vários os chamados impostos “verdes” – que incluem taxas aplicadas sobre a poluição, energia, emissões de carbono, consumo de combustíveis, produção e tratamento de resíduos, utilização de recursos naturais, entre outros -, têm sido adotados por vários países a nível global.

Associada a esta pressão junto das entidades governamentais, surge uma necessidade crescente de conseguir de uma forma objetiva analisar a contribuição das empresas para estes compromissos. Assim, o reporte de dados não financeiros, como é o caso de indicadores ambientais e sociais, constitui uma importante ferramenta de comunicação, que permite enfatizar a ligação entre governo e transparência. Esta relação está na base da confiança que é necessário construir para um futuro mais sustentável e justo.



## A influência do Pacto Ecológico Europeu

O Pacto Ecológico Europeu (*European Green Deal*), adotado em dezembro de 2019, foi criado como consequência de um reconhecimento coletivo de que as alterações climáticas e a degradação ambiental constituem uma ameaça, nomeadamente para a Europa, para a sua população e para a economia.

Este pacto tem como principal objetivo a transformação da atual comunidade europeia numa sociedade mais justa e próspera, assente numa economia digital, descarbonizada e que faça uma utilização mais eficiente dos recursos.

Partindo do pressuposto que a produção e utilização de energia são as atividades com maior responsabilidade nas emissões de gases com efeito estufa no espaço comunitário europeu, a conversão das economias para a adoção de práticas sustentáveis é imperativa. Para o sucesso desta transformação todos os territórios europeus e as suas populações terão um papel a desempenhar.

A UE definiu como objetivo que os seus Estados-Membro atinjam a neutralidade carbónica até 2050. Definiu, ainda, um objetivo intermédio de reduzir as emissões de gases com efeito de estufa em pelo menos 55% até 2030, tendo como base os valores de 1990.

Para a sua concretização, a UE propôs o pacote de medidas “**Fit for 55**” que irá incluir revisões e alterações a um conjunto de diretivas comunitárias, nomeadamente, no âmbito da eficiência energética, das energias renováveis, fundo social para o clima, algumas delas com impactos fiscais e mesmo financeiros.



It's really easy to say that we want to be a leader, best in class, that we want to reduce carbon footprint or go Net Zero by 2030 or 2040 (like everyone else). But the question is what does it mean to Real Estate in practical terms. When you start to assess it you see that this is a larger and complex topic. The challenge is how to translate these global objectives into concrete actions and into something that has visibility, locally and at group level.

**Giles Emond**

Head of Real Estate da Ageas Portugal

### O mecanismo de ajustamento das emissões de carbono nas fronteiras (CBAM)

Este mecanismo irá definir um preço para o carbono em determinadas importações, com o objetivo de assegurar que as reduções de emissões, no espaço europeu, contribuem efetivamente para uma diminuição das mesmas ao nível global.

### Regime de Comércio de Licenças de Emissão

A Comissão Europeia reviu o Regime de Comércio de Licenças de Emissão da EU (ETS) em linha com a ambiciosa meta definida, que pretende alcançar **reduções de emissões líquidas de pelo menos 55% até 2030**, em comparação com níveis de 1990.

### Revisão da Diretiva Tributação Energética

A Diretiva da Tributação Energética da UE vai também ser revista para promover a energia limpa e desencorajar o uso de combustíveis fósseis. Esta tributação deixará de ser baseada unicamente no volume, para tributar também o conteúdo energético e o desempenho ambiental.

### Taxas ambientais adicionais

Será publicada regulação para promover uma utilização mais sustentável do solo, dos recursos hídricos, do plástico e da eliminação de resíduos. Adicionalmente, alguns Estados-Membro da UE, como França, Alemanha e Polónia já estão a criar sistemas de tributação próprios que permitam suportar os seus compromissos ambientais.

### Relato não financeiro obrigatório em matérias ESG

Os relatórios de sustentabilidade estão em ascensão e existe um número crescente de empresas que já publica, voluntariamente, informação sobre o seu impacto ambiental, nas comunidades e das suas estruturas de governo.

No entanto, as informações relacionadas com a sustentabilidade não foram ainda normalizadas, o que tem vindo a proporcionar algumas práticas de *greenwashing* (3).

### REPowerEU

Este plano, traçado em março de 2022 pela Comissão Europeia, decorreu da invasão encabeçada pela Rússia contra a Ucrânia. Com vista a mitigar as perturbações despoletadas por este conflito no mercado energético, esta iniciativa pretende reduzir a dependência dos países europeus dos combustíveis fósseis russos, direcionando-os para a transição para as energias limpas, e unindo esforços para alcançar um sistema energético mais resiliente.

## Investimento sustentável

A par da regulação, também o investimento e o acesso a financiamento constituem um *driver* para a implementação de iniciativas de sustentabilidade.

No últimos anos tem sido verificado um aumento do investimento realizado em ativos sustentáveis.

Em 2020, a quota global investida nesta tipologia de investimentos foi de 18%, com a Europa a liderar a nível regional (21%). Quando olhamos para o cenário em 2025, as projeções apontam para uma quota total global de cerca de 37%, um crescimento de 106%.

Esta tendência regista-se em todas as regiões, ainda que a variação mais significativa se registe a nível europeu, com um aumento das quotas investidas de 124%, seguida pela Ásia-Pacífico com 83% e, por último, o continente europeu com um crescimento de 54% (4).

De facto, as questões ESG têm-se tornado cada vez mais relevantes para a realização de investimentos. De acordo com o *Global Investor Survey* da PwC, 79% dos investidores considera relevante a gestão dos riscos ESG para a sua tomada de decisão e 76% têm em atenção a exposição da empresa (5).

Reconhecendo a importância da integração dos ESG na estratégia de negócio para garantir a competitividade num mercado global cada vez mais exigente, os investidores compreendem as dificuldades associadas a este processo.

A transição das empresas para os temas de sustentabilidade implica investimento, que muitas empresas tardam em fazer, adiando-o ou não o colocando como prioritário.

Não obstante, definir e implementar políticas ESG é, cada vez menos, matéria de consciência e, cada vez mais, como já referido, matéria obrigatória, regulatória e legislativa. Ter uma postura meramente reativa relativamente a estas temáticas pode acarretar vários riscos para os negócios que ultrapassam, em muito, o impacto reputacional.

Em linha com esta tendência, o mesmo estudo da PwC conclui que 75% dos investidores considera que as empresas devem fazer os investimentos necessários para abordar as questões ESG, ainda que para tal seja necessária uma redução dos lucros, no curto prazo. Se for corretamente definida e implementada, uma estratégia de sustentabilidade e o investimento necessário realizado, irão trazer retornos para os negócios e permitir potenciar o valor de mercado das organizações.

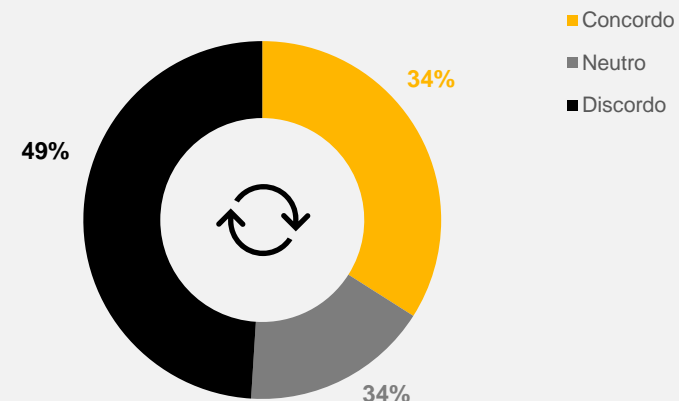
Atualmente, ainda existe alguma divisão de posições entre aquilo que os investidores entendem como responsabilidade para com o planeta e a sociedade e o que é devido aos seus clientes.

Embora considerem valer a pena as empresas sacrifiquem a sua rentabilidade, a curto prazo, para incluir os temas ESG nas suas estratégias, o sentimento não é o mesmo no que respeita ao impacto esperado destas ações para o seu ROI.

Figura 5

### Disposição dos investidores para aceitar uma redução do ROI numa empresa com iniciativas ambientais e sociais

Percentagem de inquiridos



Quase metade dos investidores não estão dispostos a que o seu retorno seja reduzido para a implementação de políticas de sustentabilidade.

Fonte: Análise PwC e Worx

Com o crescente interesse de investimento em sustentabilidade e o aumento da gestão de fundos ESG, a UE tem vindo a colocar mais ênfase nos temas de financiamento sustentável (*sustainable finance*), com a intenção de apoiar a transição para uma economia mais eficiente em termos da utilização de recursos e com emissões de carbono mais reduzidas.

Aplicar o conceito de financiamento sustentável envolve a sua integração na estratégia de negócio, tanto a nível operacional como de investimento, através da definição de objetivos claros e indicadores de performance ESG mensuráveis. A implementação de políticas neste âmbito irá permitir às empresas, não só a criação de valor económico, mas também social e ambiental abrangendo todos os seus *stakeholders*.

Para que as empresas sejam bem sucedidas, rumo a um negócio mais sustentável, será necessária uma adaptação a todos os níveis da organização. A existência de uma área exclusivamente dedicada aos temas de sustentabilidade poderá ser relevante para um melhor acompanhamento das várias vertentes, que podem ir desde a oferta de produtos com vertentes ambientais e sociais, à integração dos temas ambientais e sociais na avaliação dos riscos (ao nível corporativo, de produtos e dos clientes).

**O Plano da Comissão Europeia para o Financiamento Sustentável**, baseia-se em três objetivos que as empresas devem considerar:

- reorientar os fluxos de capitais para investimentos sustentáveis;
- gerir os riscos financeiros decorrentes das alterações climáticas e da desigualdade/instabilidade social;
- promover a transparência e uma visão de longo prazo nas atividades económicas e financeiras.

De facto, a tendência de preferência por produtos e serviços mais sustentáveis também se verifica, cada vez mais, nos hábitos e comportamentos de consumo dos clientes.

Reconhecendo a necessidade de responder a estas expectativas de investimento, mas também às necessidades de financiamento, são cada vez mais as entidades do setor bancário que disponibilizam novos produtos que satisfaçam esta crescente procura. As obrigações são, atualmente, a via de investimento em ESG mais comum no mercado, mas os instrumentos de financiamento – créditos, empréstimos ou hipotecas – com características “verdes” também começam a ser bastante procurados.

### Principais modalidades de investimento e financiamento

#### Obrigações ESG

Podem subdividir-se em diferentes categorias, que se distinguem pelos objetivos a que se destinam: as designadas *green bonds*, *social bonds*, *sustainable bonds*, e *sustainability-linked*. À semelhança das obrigações clássicas, a sua operação confere ao titular um direito de crédito face à entidade que as emite, nas quais o capital subscrito pelo emitente deve ser aplicado (total ou parcial) em projetos ou ativos elegíveis conforme os critérios definidos nas respetivas categorias.

#### Hipotecas verdes

Associadas à banca de retalho estão a ser introduzidas no mercado como forma de incentivo à melhoria do desempenho energético dos edifícios, ou na compra de propriedades com melhor desempenho energético. Este modelo de empréstimo ecológico permite que os bancos vinculem a classificação energética do imóvel à taxa de juro, beneficiando práticas de construção mais sustentáveis e ecológicas.

#### Linhas de Crédito

Incluídos também na categoria de empréstimos, as linhas de crédito constituem produtos mais ligados ao retalho financeiro, direcionados para indivíduos, agregados familiares e PMEs, que são utilizados para a compra de bens ou serviços que promovam a sustentabilidade (por exemplo; linhas de crédito para automóveis com melhor desempenho ambiental, para requalificação/instalação de equipamentos mais eficientes energeticamente).

#### Empréstimos ESG

Tal como os anteriores, estes podem também distribuir-se em diferentes categorias: *green loans*, *social loans*, e *sustainability-linked loans*. Representam instrumentos de empréstimo disponibilizados por entidades bancárias exclusivamente para financiar ou refinar, projetos ou ativos elegíveis conforme os critérios definidos nas respetivas categorias. Neste tema, assinalam-se os princípios e critérios definidos pela *Loan Market Association*.



Na ótica dos investidores e do mercado de capitais, os fundos de investimento têm, cada vez mais, nos seus critérios, investir em obrigações ou ações de empresas que tenham políticas ESG ou que sejam *Environmental Friendly*. As *Green Bonds* são um bom exemplo disso. O mercado de capitais já começou a disciplinar as empresas no sentido do ESG. Temos obrigações, quando emitimos dívida, que já têm uma redução de cerca de 15%, onde a empresa paga, de facto, menos pela sua dívida.

**João Diogo Cristina**

*Country Manager* da MERLIN Properties Portugal



## O reporte é cada vez menos voluntário

A definição de métricas que permitam efetuar relatórios ESG comparativos estão a tornar-se, cada vez mais, imperativos para as empresas.

O aumento do número de investidores, as alterações das expectativas dos *stakeholders* e as transformações regulatórias pelo mundo significam que as empresas estão a enfrentar novas pressões para medir e divulgar relatórios baseados em critérios ESG.

O reporte é sempre um dos pontos de partida para os investidores que pretendem olhar para a performance de negócio, mas também para a avaliação dos riscos que lhe estão associados e que influenciam as perspetivas futuras.

No momento de procurar uma empresa onde investir é fundamental que esta tenha a capacidade de demonstrar a relevância e o impacto que as questões ESG exercem sobre o seu negócio.

Ao integrar os três pilares ESG nos relatórios consolidados da empresa, esta disponibiliza aos investidores e *stakeholders* informação de como está a definir estratégias e a implementar as medidas necessárias para um modelo de negócio mais sustentável e, conseqüentemente, mais competitivo e rentável no médio e longo prazo.

### Tópicos a considerar no reporte não-financeiro

#### Ambiental

Que medidas está a empresa a tomar para proteger o meio ambiente?



- Emissões de carbono
- Gestão de água e resíduos
- Abastecimento de matérias-primas
- Vulnerabilidade às alterações climáticas

#### Social

O que está a empresa a fazer para uma sociedade mais justa e igualitária?



- Diversidade
- Igualdade e inclusão
- Gestão da força de trabalho
- Privacidade e segurança de dados
- Relação com a comunidade

#### Governo

Como está a empresa a combater a corrupção e a garantir investimentos sustentáveis no futuro?



- Ética nos negócios
- Proteção da propriedade intelectual

Num estudo realizado pela PwC, os investidores referem haver um conjunto de tópicos que consideraram relevantes no relato ESG das empresas (figura 6).

Apesar de ser fundamental a disponibilização desta informação para a tomada de decisão dos investidores, é ainda muito significativa a lacuna no que toca à qualidade dos dados relativos ao compromisso das empresas para com as questões ambientais e sociais definidas, bem como dos resultados atingidos para a concretização das metas ESG.

Um reflexo desta realidade está no facto de **apenas 33% dos investidores a nível global considera que o atual reporte ESG tem qualidade.**

Figura 6

### Principais fatores que os investidores esperam encontrar no reporte ESG [tópicos selecionados]

Relevância para o modelo de negócio	84%
Performance face às métricas a atingir	83%
Gestão de riscos e oportunidades	79%
Impacto do negócio no ambiente/sociedade	78%
Impacto do ambiente/sociedade no negócio	77%
Relação riscos/oportunidades e performance financeira	75%
Relação riscos/oportunidades e remuneração dos executivos	66%

Se durante a última década o reporte não-financeiro tem apresentado um cariz maioritariamente voluntário, a tendência introduzida pela regulação é de que se venha a tornar obrigatório para a generalidade das empresas.

De facto, para as grandes empresas pertencentes à UE – > 250 colaboradores e volume de negócios ≥ 40 milhões de euros – esta é já uma exigência comunitária.

A importância de uma integração da estratégia de sustentabilidade com a estratégia de negócio foi já amplamente referida. Esta iniciativa é crítica para a mitigação e prevenção dos riscos que as questões ESG representam para as empresas, bem como para a identificação de oportunidades de crescimento.

A par de uma visão estratégica da sustentabilidade, muitos investidores estão focados na associação entre as metas ESG e as compensações auferidas pelos executivos.

Ao vincular os objetivos individuais sujeitos a recompensa à performance da estratégia ESG, a empresa não está apenas a incentivar o cumprimento das metas definidas, mas está também a formalizar a importância destas questões para o futuro do negócio.

Cada vez mais se verifica uma pressão por parte de acionistas e investidores para que esta relação seja estabelecida, e já são várias as empresas que já fazem.

Há muito que os planos de incentivos são orientados principalmente a objetivos financeiros tradicionais. Contudo, os conselhos de administração estão agora a trabalhar para integrar as preocupações ESG nas discussões estratégicas e a considerar como criar os incentivos certos para a concretização das metas de sustentabilidade.

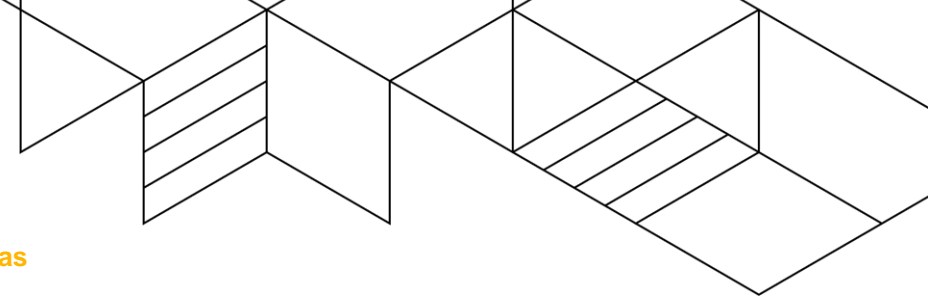
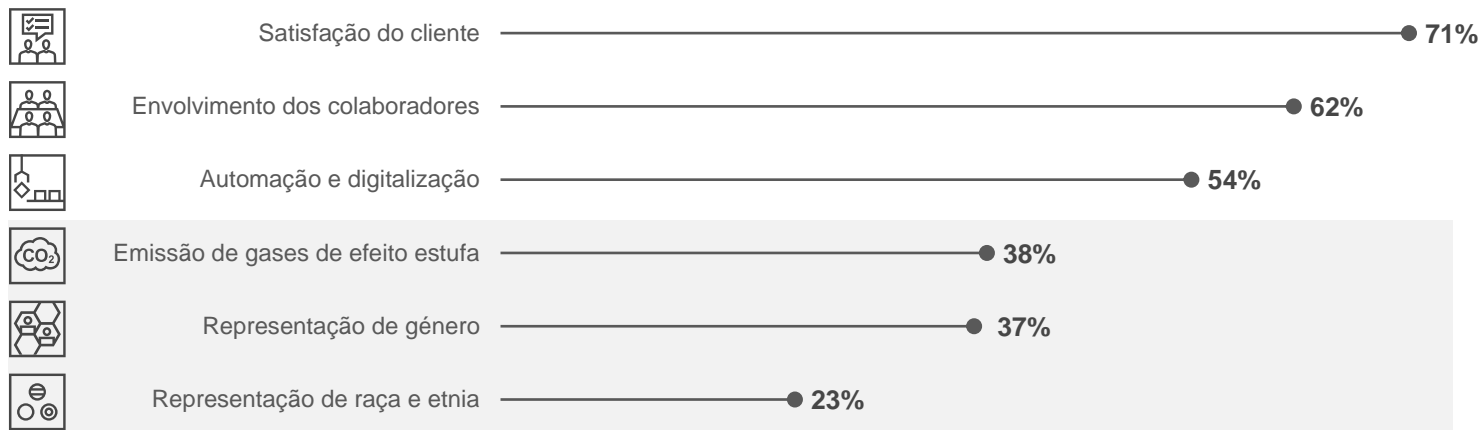


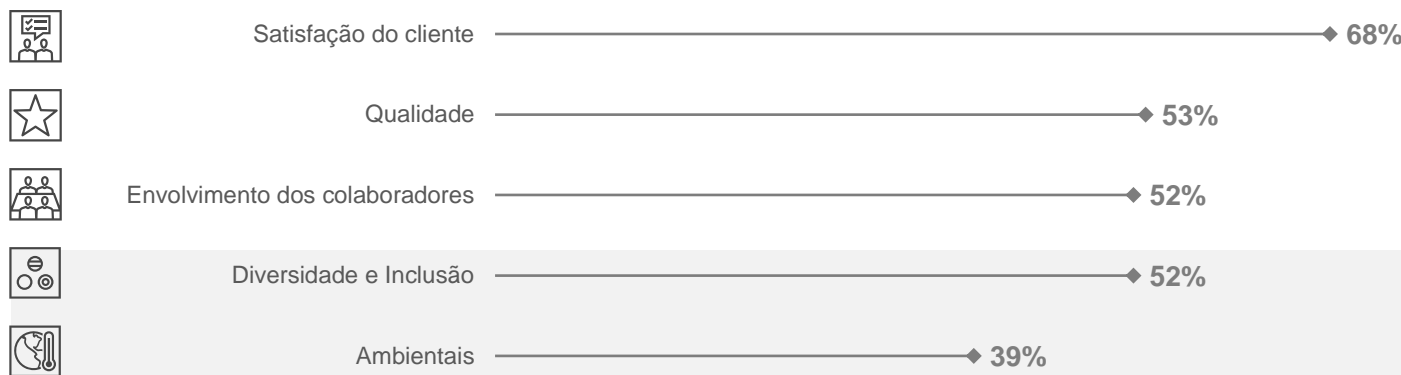
Figura 7

### Métricas ESG com pouca representatividade nas empresas

Integradas na estratégia de negócio | Percentagem de inquiridos



Associadas à compensação dos executivos | Percentagem de inquiridos



# Impacto do ESG no setor imobiliário



## O impacto ambiental do setor imobiliário

O objetivo *net zero* constitui o compromisso de contribuir para o equilíbrio entre as emissões produzidas e aquelas que são retiradas da atmosfera.

Na sequência dos Acordos de Paris, foram assumidos compromissos, a nível global, para a redução acentuada das emissões de carbono até 2030, para limitar o aquecimento do planeta a +1,5°C. Para tal, é crítico que a taxa anual de descarbonização global - redução na intensidade de carbono ou de emissões de CO<sub>2</sub> relacionadas à energia por dólar do PIB - atinja os 12,9%. Em 2021, de acordo com o *Net Zero Economy Index 2022* da PwC, esta situou-se nos 0,5%, atingindo o nível mais baixo em mais de uma década. Com todas as contrariedades económicas e os desafios nos preços da energia, as empresas têm decisões importantes a tomar se quiserem colocar os esforços de descarbonização no centro da sua estratégia de negócio.

Os edifícios representam atualmente 37% do consumo global de energia e, conseqüentemente, também uma percentagem considerável das emissões de gases com efeito estufa. Só na Europa, em 2019, a energia utilizada nos edifícios foi responsável pela emissão de cerca de 980 milhões de toneladas de CO<sub>2</sub>e (quantidade de gases de efeito estufa em termos equivalentes da quantidade de dióxido de carbono). Os dados mostram uma tendência de decréscimo consistente nos últimos 15 anos (figura 8). Verifica-se uma descida acentuada nas emissões decorrentes da utilização de eletricidade e aquecimento. O mesmo se verifica nas emissões provocadas pelos combustíveis fósseis potenciado pelo impacto da pandemia, mas que tendem a recuar.

No global, até 2019, as emissões de GEE totais foram reduzidas na ordem dos 29%. A mesma tendência é verificada se olharmos para as emissões individuais dos países europeus.

A maioria dos países europeus apresenta uma variação percentual negativa das emissões produzidas pelos edifícios durante esse período.

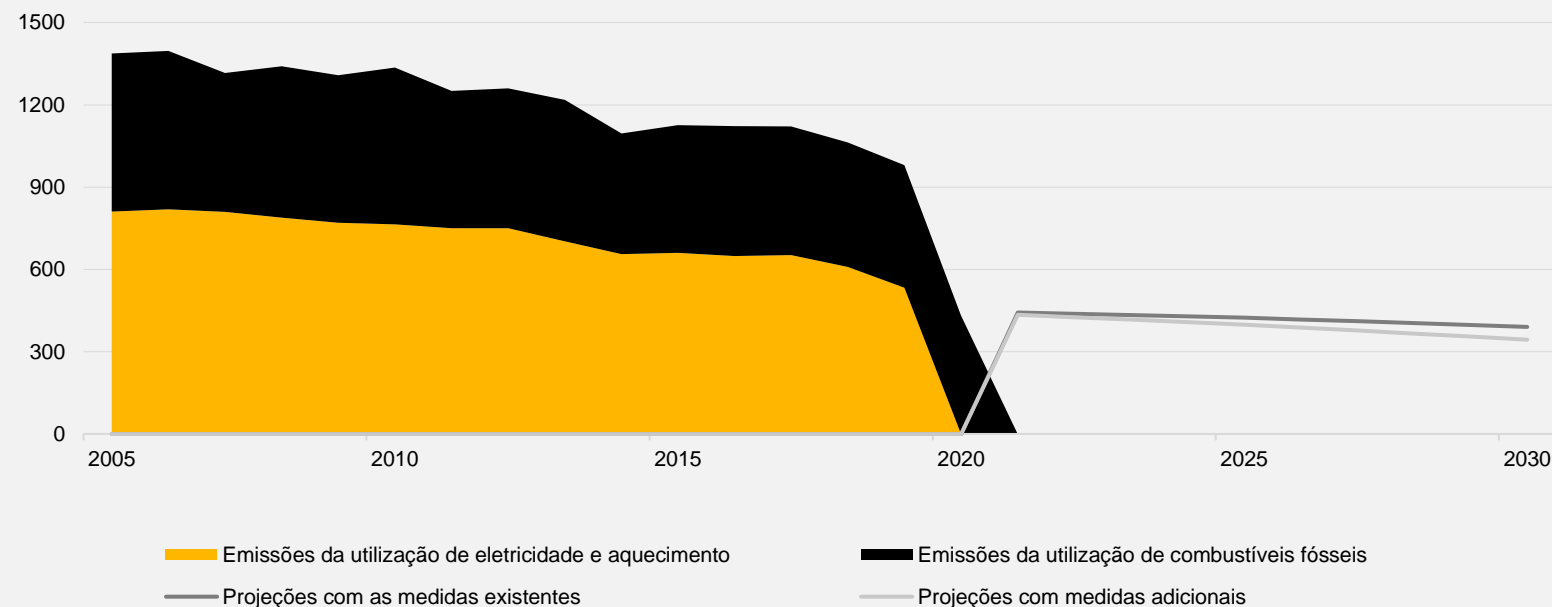
Portugal é o 5º país com maior redução de emissões de gases de efeito estufa, de 44% (figura 9).

A implementação de medidas adicionais às que têm vindo a ser adotadas, nomeadamente através da regulação, poderão potenciar a que não se verifique um novo aumento das emissões.

Figura 8

### Emissões de GEE emitidos pelos edifícios na Europa, resultantes do consumo de energia | 2005-2020

Milhões de toneladas de CO<sub>2</sub> equivalente (Mt CO<sub>2</sub>e)



Fonte: Agência Europeia do Ambiente

A construção sustentável de infraestruturas e edifícios não é um tópico novo para o setor imobiliário. Contudo, a crescente importância que o tema tem vindo a ganhar nos últimos anos veio potenciar a inclusão destes temas e preocupações nos processos de decisão.

O setor imobiliário tem assim um papel relevante nesta busca pela neutralidade carbónica, reduzindo as emissões de gases com efeito de estufa quer pela via dos materiais de construção (*embodied carbon*) quer pela via que decorre da utilização diária dos edifícios (*operational carbon*).

Não obstante, a trajetória de descarbonização não está a ser suficiente para atingir os objetivos do acordo de Paris, segundo o *Global Status Report for Buildings and Construction* de 2021. As respostas obtidas, no âmbito deste relatório, a proprietários e ocupantes em Portugal, mostra que mais de metade dos respondentes não apresenta metas definidas nesse sentido para as próximas décadas.

Este aparente atraso, na definição de metas a atingir para concretizar os objetivos estabelecidos internacionalmente poderá ter um impacto negativo nos negócios e no setor.



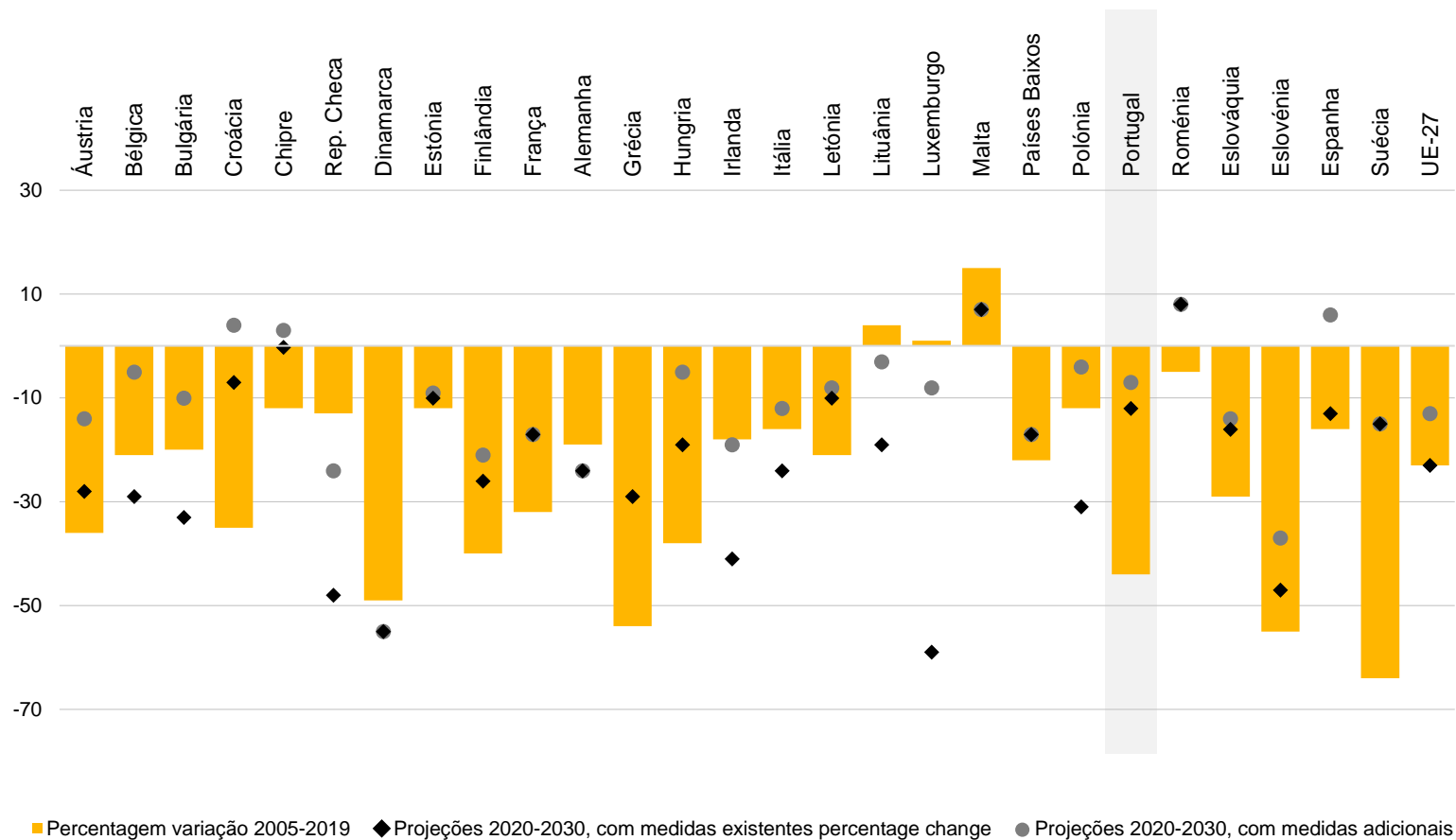
Starting with carbon footprint, Scopes 1 and 2 are directly related to the activity of the business itself (like energy consumption, all the processes and things like this). And then you have Scope 3 which is actually for investment and this is the one for Real Estate.

**Giles Emond**  
Head of Real Estate da AGEAS Portugal

Figura 9

Emissões de GEE emitidos pelos edifícios na Europa, resultantes do consumo de energia | 2005-2020

Milhões de toneladas de CO<sub>2</sub> equivalente (Mt CO<sub>2</sub>e)



Fonte: Agência Europeia do Ambiente

## Compromisso do setor imobiliário com a sustentabilidade

O aumento da preocupação do público em geral com temas ambientais, potenciado com a adoção dos ODS em 2015, levou a uma disseminação maior destes objetivos também no setor imobiliário.

Considerando as estimativas da ONU, em 2050, 70% da população mundial deverá morar em áreas urbanas, torna-se cada vez mais urgente que as cidades sejam planeadas para garantir uma compatibilidade com a preservação do meio ambiente e de uma sociedade justa e igualitária.

De acordo com um estudo de 2020, o ODS 11 (Cidades e Comunidades Sustentáveis), reunia o compromisso de 87% das empresas do setor imobiliário, seguido do ODS 13 (Ação climática) com 77% (5).

As questões ESG têm vindo a entrar no setor imobiliário através da interligação de temas importantes não só para as empresas, mas para todos os *stakeholders*. Exemplos dessa complementaridade são, adicionalmente aos já referidos, ODS 7 (Energia Limpa e Acessível) e ODS 12 (Produção e Consumo Responsável).

Pela necessidade em antecipar e prevenir acontecimentos atípicos, como uma pandemia ou um conflito bélico, o tema do ESG está cada vez mais presente no setor, agregando as várias vertentes abordadas pelos ODS às questões sociais e de governo, e às exigências da pressão regulatória emergente na Europa.

Cada vez mais, na hora de investir, os *players* do mercado têm maiores exigências e critérios de decisão mais “verdes” o que motiva uma necessidade de mudança.

Olhando para algumas das tendências do setor imobiliário presentes na mais recente edição do estudo ETRÉ da PwC, verifica-se que 82% dos *players* do setor inquiridos já estão a considerar os temas ESG nas suas tomadas de decisão. 52% referiu estar a fazê-lo apenas por motivos de gestão de risco, enquanto que 48% pretende apenas corresponder às expectativas dos seus investidores e inquilinos.

Os CEO do setor, bem como os seus investidores, ocupam uma posição privilegiada para desempenhar um papel de liderança na mitigação dos principais impactos negativos das alterações climáticas. Não obstante, apesar do crescente debate em torno da importância das questões ESG, existe ainda bastante ceticismo relativamente ao retorno efetivo desta aposta.

Para muitos a transição climática apresenta-se como um problema sem resolução, com demasiada dimensão e complexidade.

Mediante o inquérito a proprietários e ocupantes do mercado de escritórios em Portugal, averiguou-se que 68% dos proprietários e 50% dos ocupantes não apresentam metas para a redução de emissões de CO<sub>2</sub>. Daqueles que já definiram, os compromissos são mais ambiciosos pela parte dos proprietários (23% deseja reduzir entre 75-100%), ao passo que a grande maioria dos ocupantes têm metas inferiores (22% aponta para reduções de 50-75% e 17% para 75-100%), possivelmente pela dificuldade acrescida do lado das empresas enquanto organizações complexas.

Apesar de algumas dúvidas em definir e implementar políticas ESG, o setor imobiliário, tal como os restantes, será obrigado a fazê-lo no curto-médio prazo. A exigência regulatória, sobretudo na Europa, não deixará nenhuma atividade económica de fora desta transformação incontornável.

### ODS para os quais o imobiliário pode contribuir mais ativamente



Melhorar o conforto, saúde, bem estar e produtividade dos ocupantes.



Disseminar as fontes de energia renováveis, que apresentam cada vez menos custos de implementação.



A construção de escritórios sustentáveis gera emprego e impulsiona a economia.



Contribuir para catalisar a inovação e mitigar os impactos das alterações climáticas



Um motor de cidades e comunidades mais eficientes.



Utilizar princípios da economia circular, otimizando a utilização dos recursos e reduzindo os resíduos.



Reduzir o volume de emissões, contribuindo para o combate às alterações climáticas.



Contribuir para a biodiversidade, poupar recursos hídricos e reduzir os danos ambientais



Parcerias e alianças permitem criar relações globais mais fortes em prol de um objetivo comum.

Fonte: World Green Building Council

## Quadro regulatório e *Green Leases*

### Investimentos e financiamentos

A construção de um quadro regulatório para financiamentos e investimentos sustentáveis pela Comissão Europeia provocou a mobilização do setor financeiro como um todo na prossecução de objetivos de sustentabilidade social e ambiental – assumindo, atualmente, o combate às alterações climáticas o papel central.

Assim, pelo menos desde 2013, a UE incorpora parâmetros ESG nos normativos financeiros que elabora, a começar com a sua revisão das Diretivas Contabilísticas, introduzindo gradualmente requisitos de divulgação de informação relativa a questões ambientais, sociais e laborais, ao respeito pelos direitos humanos e a questões anticorrupção e suborno (nomeadamente, através de alterações à Diretiva 2013/34/UE do Parlamento Europeu e do Conselho de 26 de junho de 2013 que culminaram na atual **Diretiva de reporte não-financeiro**<sup>1</sup>).

A Diretiva 2013/34/UE do Parlamento Europeu e do Conselho de 26 de junho de 2013 está atualmente em revisão com o objetivo de introduzir exigências mais detalhadas aos relatórios e garantir que as grandes empresas sejam obrigadas a relatar questões de sustentabilidade, como direitos ambientais, direitos sociais, direitos humanos e fatores de governo<sup>2</sup>.

Este movimento rumo à sustentabilidade tem-se intensificado após a adoção, em 2015, do **Acordo de Paris** sobre as Alterações Climáticas e da Agenda 2030 da ONU para o Desenvolvimento Sustentável, assumindo novo ímpeto com o Plano de Ação da Comissão intitulado “Financiar um crescimento sustentável”<sup>3</sup> (cuja implementação teve já início através do regulamento relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros<sup>4</sup>).

No Plano de Ação, a Comissão salienta que a sustentabilidade e a transição para uma economia circular, hipocarbónica e mais eficiente em termos de utilização dos recursos serão essenciais para garantir a competitividade da UE a longo prazo.

A reforma do sistema financeiro assume, portanto, um papel central na transição para uma economia mais verde e mais sustentável, aspeto partilhado no projeto de estabelecimento da União dos Mercados de Capitais da UE.

Com o **Regulamento Taxonomia**<sup>5</sup>, por exemplo, a UE procura direcionar os fluxos de investimento para atividades consideradas sustentáveis, disponibilizando critérios de classificação objetivos e assim reduzindo a possibilidade de *greenwashing*.

Este regulamento é apoiado por outros dois regulamentos-delegados<sup>6</sup>, que estabelecem os critérios técnicos de avaliação para determinar em que condições uma atividade económica é qualificada como contribuindo substancialmente para os objetivos estabelecidos no Regulamento Taxonomia<sup>7</sup>. Complementam também a regulação financeira da sustentabilidade, os índices de referência da UE para a transição climática<sup>8</sup> e os standards aplicáveis aos *green bonds* europeus<sup>9</sup>.

A incorporação de *standards* de ESG do meio empresarial densificar-se-á ainda mais com a aprovação da proposta de diretiva relativa ao dever de diligência das empresas em matéria de sustentabilidade<sup>10</sup>.

<sup>1</sup>Diretiva 2014/102/UE do Conselho, de 7 de novembro de 2014, que adapta a Diretiva 2013/34/UE do Parlamento Europeu e do Conselho relativa às demonstrações financeiras anuais, às demonstrações financeiras consolidadas e aos relatórios conexos de certas formas de empresas, em virtude da adesão da República da Croácia.

<sup>2</sup>Proposta de Diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho que altera a Diretiva 2013/34/UE, a Diretiva 2004/109/CE, a Diretiva 2006/43/CE e o Regulamento (UE) n.º 537/2014, no que respeita à comunicação de informações sobre a sustentabilidade das empresas (COM/2021/189 final) – chamada *corporate sustainability reporting directive* (CSRD). O Conselho e o Parlamento Europeu chegaram a um acordo político provisório acerca do texto da diretiva no dia 21 de junho de 2022.

<sup>3</sup>Comunicação da Comissão ao Parlamento Europeu, ao Conselho Europeu, ao Conselho, ao Banco Central Europeu, ao Comité Económico e Social Europeu e ao Comité das Regiões. Plano de Ação: Financiar um crescimento sustentável (COM/2018/097 final).

<sup>4</sup>Regulamento (UE) 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, relativo à divulgação de informações relacionadas com a sustentabilidade no setor dos serviços financeiros.

<sup>5</sup>Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 18 de junho de 2020, relativo ao estabelecimento de um regime para a promoção do investimento sustentável, e que altera o Regulamento (UE) 2019/2088.

<sup>6</sup>Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, de 4 de junho de 2021, que completa o Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho mediante o estabelecimento de critérios técnicos de avaliação para determinar em que condições uma atividade económica é qualificada como contribuindo substancialmente para a mitigação (...)

<sup>6</sup>(...) das alterações climáticas ou para a adaptação às alterações climáticas e estabelecer se essa atividade económica não prejudica significativamente o cumprimento de nenhum dos outros objetivos ambientais, e Regulamento Delegado (UE) 2021/2178 da Comissão, de 6 de julho de 2021, que complementa o Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho especificando o teor e a apresentação das informações a divulgar pelas empresas abrangidas pelos artigos 19.º-A ou 29.º-A da Diretiva 2013/34/UE relativamente às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental, bem como a metodologia para dar cumprimento a essa obrigação de divulgação.

<sup>7</sup>Os seis objetivos definidos no Regulamento Taxonomia são: mitigação das alterações climáticas; adaptação às alterações climáticas; uso sustentável e proteção da água e recursos marinhos; transição para a economia circular; prevenção e controlo da poluição; e proteção e restauro da biodiversidade e ecossistemas.

<sup>8</sup>Regulamento (UE) 2019/2089 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019 que altera o Regulamento (UE) 2016/1011 no que diz respeito aos índices de referência da UE para a transição climática, aos índices de referência da UE alinhados com o Acordo de Paris e à divulgação das informações relacionadas com a sustentabilidade relativamente aos índices de referência.

<sup>9</sup>Proposta de Regulamento do Parlamento Europeu e do Conselho relativo às obrigações verdes europeias (COM(2021) 391 final).

<sup>10</sup>Proposta de Diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho relativa ao dever de diligência das empresas em matéria de sustentabilidade e que altera a Diretiva (UE) 2019/1937 (COM(2022) 71 final).

## Neutralidade climática até 2050 – foco na energia

O Pacto Ecológico Europeu, por sua vez, contribui para o estabelecimento de objetivos alargados relacionados com o meio ambiente, nomeadamente após a aprovação da **Lei Europeia do Clima**<sup>11</sup> pelo Parlamento Europeu, transformando em obrigação vinculativa o compromisso político do Pacto de levar a UE à neutralidade climática até 2050.

A nova legislação estabelece também um corte de 55% nas emissões de gases com efeito de estufa até 2030, relativamente aos níveis de 1990, e prevê a criação de uma nova meta intermediária para 2040, que será definida com base num valor indicativo para gases com efeito de estufa.

Ainda no âmbito do **Pacto Ecológico Europeu**, e perante a constatação de que o setor de edifícios e construção é atualmente o maior emissor de carbono, à frente da indústria e dos transportes, sendo responsável por 37% das emissões globais de CO<sub>2</sub><sup>12</sup>, a Comissão apresentou propostas reformuladas de diretivas relativas à eficiência energética (incluindo normas aplicáveis à contratação pública e à criação de um sistema de gestão de energia ou de auditorias energéticas às empresas), à promoção de energia de fontes renováveis (alterando a meta de quota de energia proveniente de fontes renováveis no consumo final bruto de energia da União até 2030 de 32% para 40%, sendo que, no setor dos edifícios, esta meta não pode ser inferior a 49%) e às reduções anuais obrigatórias das emissões de gases com efeito de estufa pelos Estados-Membros<sup>13</sup>.

Também no contexto do Pacto Ecológico Europeu e do pacote legislativo Objetivo 55 («**Fit for 55**»), a Comissão propôs o alargamento, ainda que de maneira autónoma, do sistema de comércio de licenças de emissão da UE para incluir os setores dos edifícios e do transporte rodoviário<sup>14</sup>, o que implicará a sujeição destes à tarificação do carbono. Prevê-se que as receitas provenientes das vendas em leilão do novo sistema sejam utilizadas para atender aos impactos sociais decorrentes do mesmo, inclusive pela criação de um Fundo Social para a Ação Climática<sup>15</sup>, e investidas em medidas destinadas a acelerar a vaga de renovação dos edifícios<sup>16</sup>.

A transição climática é, inclusive, um dos três pilares do Plano de Recuperação e Resiliência português – mar, descarbonização da indústria, bioeconomia, eficiência energética em edifícios, energias renováveis e mobilidade sustentável são as seis áreas de intervenção tendo como objetivo alcançar a neutralidade carbónica.

No mesmo sentido, o **Plano Nacional Energia e Clima 2030** estabelece linhas de atuação específicas com vista à redução da intensidade carbónica dos edifícios e à promoção da renovação energética do parque imobiliário. Este plano tem particular atenção para o objetivo da implementação do conceito de *Nearly Zero Energy Buildings* (NZEB) na construção dos edifícios novos e na transformação dos edifícios existentes, em linha com a **Estratégia de Longo Prazo para a Renovação dos Edifícios**<sup>17</sup>.

No contexto nacional, o **Decreto-Lei n.º 101-D/2020**, de 7 de dezembro, que transpõe diretivas da UE, estabelece os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético e regula o Sistema de Certificação Energética de Edifícios. Este diploma prevê que os edifícios novos devem ser edifícios com necessidades quase nulas de energia.



<sup>11</sup>Regulamento (UE) 2021/1119 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 30 de junho de 2021, que cria o regime para alcançar a neutralidade climática e que altera os Regulamentos (CE) n.º 401/2009 e (UE) 2018/1999 («Lei europeia em matéria de clima»).

<sup>12</sup>2021 Global Status Report publicado pela Aliança Global para Edifícios e Construção (<https://globalabc.org/resources/publications/2021-global-status-report-buildings-and-construction>).

<sup>13</sup>COM/2021/558 final, COM/2021/557 final e COM/2021/555 final, respetivamente.

<sup>14</sup>Proposta de Diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho que altera a Diretiva 2003/87/CE, relativa à criação de um sistema de comércio de licenças de emissão de gases com efeito de estufa na União, a Decisão (UE) 2015/1814, relativa à criação e ao funcionamento de uma reserva de estabilização do mercado para o regime de comércio de licenças de emissão de gases com efeito de estufa da União, e o Regulamento (UE) 2015/757 (COM(2021) 551 final).

<sup>15</sup>Proposta de Regulamento do Parlamento Europeu e do Conselho que cria o Fundo Social para a Ação Climática (COM(2021) 568 final).

<sup>16</sup>Conforme visado na Comunicação da Comissão ao Parlamento Europeu, ao Conselho, ao Comité Económico e Social Europeu e ao Comité das Regiões: Impulsionar uma Vaga de Renovação na Europa para tornar os edifícios mais ecológicos, criar emprego e melhorar as condições de vida (COM(2020) 662 final).

<sup>17</sup>Estratégia exigida pela alteração introduzida na Diretiva 2010/31/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de maio de 2010, relativa ao desempenho energético dos edifícios, pela Diretiva (UE) 2018/844 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 30 de maio de 2018.



## Green Leases

Em face do acima referido, tem-se constatado igualmente uma preocupação crescente de senhorios e arrendatários na elaboração de novos modelos de contrato de arrendamento, nomeadamente através da introdução das chamadas cláusulas “verdes” (“*green clauses*”), ou seja, cláusulas que se destinam a assegurar que os imóveis são construídos, equipados, explorados e utilizados de forma sustentável.

Em países como a Austrália, Bélgica, Polónia, Espanha, Noruega, Alemanha, Reino Unido e França, os senhorios e arrendatários já negociam e celebram contratos com este tipo de preocupações e salvaguardas, sendo já comum as partes estipularem a colaboração e a troca de informação relevante no que respeita a temas de ESG (e.g., lista com a descrição completa e especificações da energia do equipamento existente no edifício ou instalado no locado, bem como normas relativas ao tratamento de resíduos, aquecimento, arrefecimento, ventilação e iluminação).

Assim, e tendo em conta as cada vez maiores preocupações ESG, afigura-se inevitável a introdução de cláusulas/standards “verdes” nos contratos, tais como, (i) obrigações de construção de edifícios certificados (LEED e BREAM), nomeadamente nos contratos *build to suit*, (ii) participação de ambas as partes nos custos em obras de renovação que visem a melhoria da qualidade e sustentabilidade do edifício, (iii) obrigações entre as partes no âmbito da gestão e utilização sustentável das instalações, nomeadamente na redução de resíduos e do consumo de energia e água, e (iv) repartição de eventuais ganhos com a gestão eficiente dos recursos devendo refletir-se em lucro/poupanças para ambas as partes.

As cláusulas “verdes”, permitem então um controlo efetivo, periódico, sério e transparente dos custos de energia das instalações, criam uma obrigação de cumprimento com as melhores práticas ambientais e de sustentabilidade e possibilitam uma gestão mais eficiente de acordo com as características do imóvel e com redução de custos, levando, assim, à melhoria da respetiva eficiência energética.

Embora ainda pouco desenvolvidos na maioria dos países, e ainda sem legislação específica aplicável (por exemplo, em Portugal, prevê-se apenas a obrigação de existência do certificado energético e da qualidade do ar), antecipa-se que, num futuro próximo, este tipo de contratos com disposições “verdes” (“*green leases*”) venha a ser cada vez mais utilizado e que legislação específica, comunitária e nacional, venha a ser elaborada nesse sentido.



**Francisco Sousa Coutinho**

*Head of Real Estate Law, CCR Legal*



## É imperativo definir métricas

A definição de qualquer estratégia implica definir objetivos claros a alcançar, para tal, torna-se obrigatório estabelecer indicadores específicos que retirem toda a subjetividade da análise e permitam monitorizar o desempenho.

Um dos maiores obstáculos apontados pelo setor imobiliário na recolha de dados objetivos para analisar é a dificuldade de quantificar as suas emissões. Esta ausência de dados fiáveis, não só não potencia a implementação de políticas ambientais que permitam melhorar o impacto do setor nesta matéria, como dificulta a obtenção de certificações de sustentabilidade.

A Taxonomia Europeia para a classificação das atividades sustentáveis, já referida anteriormente, poderá vir a contribuir para a clarificação de quais as melhores métricas e indicadores a utilizar pelas empresas e investidores e a consequente comparação com os seus pares poderá ajudar a trazer clarividência a uma área com muitas dificuldades em quantificar o seu peso para o ambiente.

Existe hoje um interesse claro em procurar conhecer estes dados e calcular a pegada dos edifícios, 87% dos inquiridos pela PwC no âmbito do ETRE indicam estar a recolher indicadores relativos à eficiência energética, enquanto 51% aposta na monitorização da redução das emissões operacionais e 34% das emissões estruturais.

Ao analisar mais em profundidade o setor, uma vez que apresentam diferentes preocupações e evoluções, quando olhamos para os resultados do inquérito, verificamos que os *players* do Mercado de Escritórios em Portugal se encontram em linha com esta tendência global.



First we need to know, identify and have an inventory of the portfolio and to identify quick CAPEX you can make immediately as part of a larger plan. And afterwards determine the KPI's you can follow in the coming years (for example, for energy consumption).

**Giles Emond**

Head of Real Estate da AGEAS Portugal

Com efeito, os principais indicadores ambientais monitorizados pelos inquiridos respeitam ao consumo de eletricidade, 90%, e água, 68%, nos espaços que detêm e/ou ocupam.

No que respeita às emissões de dióxido de carbono, tanto operacionais como estruturais, a proporção é bastante inferior, com 48% e 25%, respetivamente, a fazerem este tipo de monitorização, muito provavelmente devido à dificuldade mencionada.

Do lado dos ocupantes, tende a existir um maior esforço de recolha de métricas referentes às emissões dos espaços ocupados, face aos proprietários – 61% vs 36% nas emissões operacionais e 39% vs 27% nas estruturais.

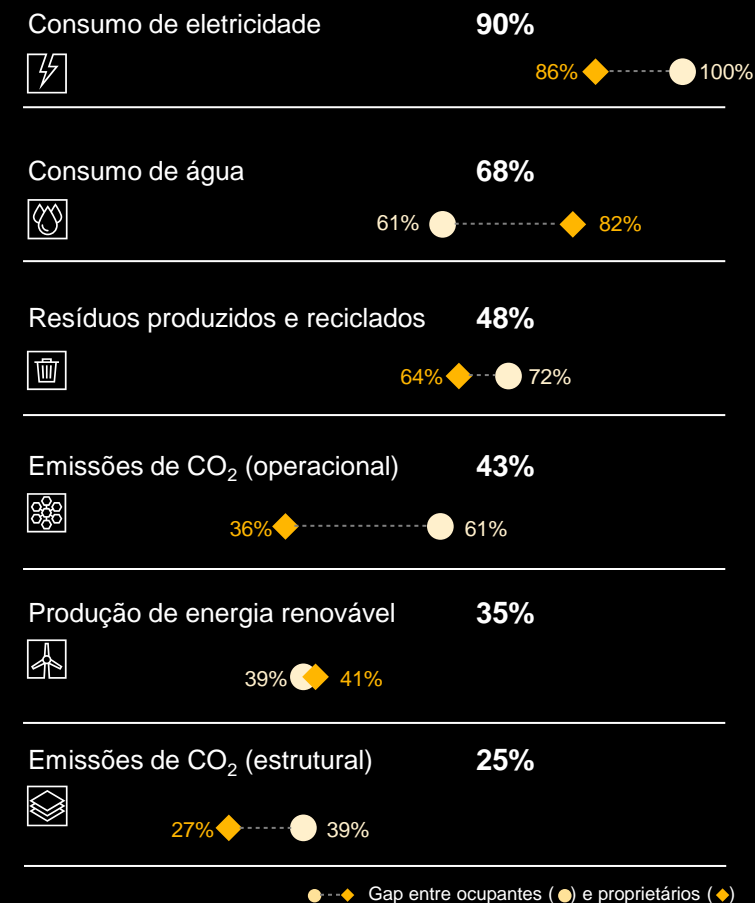
Para além de uma análise do desempenho, a existência de métricas é fundamental para a promoção e aumento da transparência. A crescente regulação neste contexto, bem como um maior escrutínio da sustentabilidade nos portfólios, têm acentuado a pressão sobre investidores e credores.

Ainda que as repercussões atuais de um portfólio de ativos menos sustentável se verifique maioritariamente ao nível da reputação, a tendência para que estas assumam uma dimensão financeira é iminente.

Figura 10

### Indicadores ambientais monitorizados

Percentagem do total de respostas (n=40)



Fonte: Análise PwC e Worx

## Necessidade de adaptação dos espaços

O debate relativo à necessidade de reestruturação dos escritórios intensificou-se durante a pandemia da COVID-19.

A adaptação do *layout* dos espaços ganhou maior importância, para responder à emergência das novas formas de trabalho nos últimos dois anos, sobretudo considerando a generalização de regimes de trabalho remoto ou híbrido.

Os espaços de trabalho passaram a desempenhar uma função distinta da exercida até agora: o de local de convívio e consolidação das relações entre pessoas.

Aliando este novo propósito do escritório ao respeito pelo ambiente, as reestruturações dos espaços de escritório futuras deverão considerar três dimensões adicionais:

### Cultural

Desenvolver projetos interdisciplinares que visem criar espaços onde a arte, cultura, ciência e tecnologia podem coexistir, para testar e demonstrar novas soluções.

### Operacional

Promover o combate à pobreza energética; bem como a descarbonização dos sistemas de aquecimento e refrigeração, a par da reforma de imóveis com propriedade pública.

### Financeira

Neste âmbito, a falta de incentivos atrativos e facilmente acessíveis para a renovação, e a falta de produtos de financiamento convencionais são frequentemente mencionados como uma barreira.

Um edifício “amigo do ambiente” é caracterizado pela sua conceção arquitetónica e construção, bem como pelo facto de as suas operações permitirem uma redução, ou mesmo eliminação, dos seus impactos negativos.

Esta transformação pode ser conseguida, por exemplo, recorrendo à utilização de materiais mais sustentáveis e éticos, a mecanismos de redução de emissões, a uma gestão eficiente de recursos, ou promovendo a melhoria da qualidade do ar. Este tipo de iniciativas poderá proporcionar um maior respeito e preservação do capital natural, mas também potenciar o bem estar dos ocupantes.

Seguindo este princípio, muitas empresas já renovaram ou conceptualizaram a renovação dos seus espaços, para que respondesse não só às atuais necessidades dos seus colaboradores, mas também permitisse práticas mais sustentáveis.

No estudo, aqui apresentado, podemos concluir que as iniciativas de adaptação implementadas pelos inquiridos se articulam perfeitamente com aquelas que são as principais metas ambientais definidas.

Dos inquiridos, 78% referiram que a melhoria da eficiência dos seus equipamentos foi o principal motivo para efetuarem alterações aos espaços, enquanto que 68% referiram o objetivo de melhorar a gestão dos recursos utilizados - tópico particularmente relevante do ponto de vista dos proprietários.

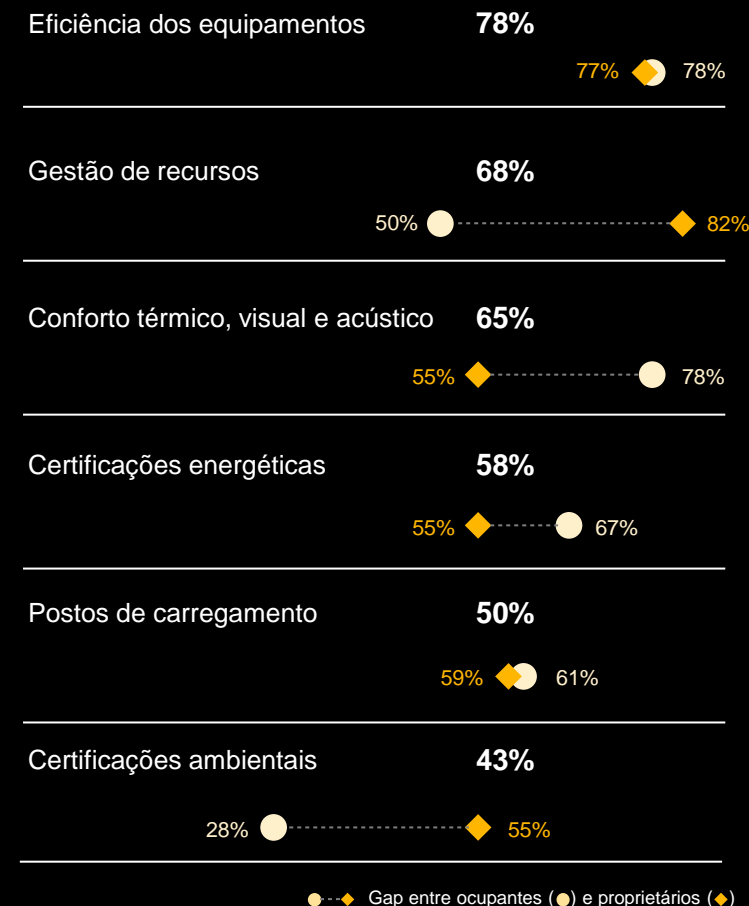
Entre os fatores de adaptação considerados mais importantes pelos inquiridos, é curioso concluir que apenas 33% referiu a redução das emissões de CO<sub>2</sub>.

Esta perspetiva poderá ter sérias implicações para o negócio, uma vez que muitos dos compromissos internacionais no âmbito da sustentabilidade ambiental assenta neste compromisso.

Figura 11

### Principais fatores de adaptação, por importância

Percentagem do total de respostas (n=40)



## Valorizar através da certificação

À medida que os ocupantes e investidores aumentam o seu interesse por imóveis mais sustentáveis, para além do seu aumento de valor torna-se natural que as questões ESG sejam encaradas cada vez mais como um investimento e não como um custo.

Apesar do potencial investimento inicial acrescido, vários estudos indicam que os imóveis “verdes” exigem custos de manutenção menores, são mais procurados e têm taxas de rotação de inquilinos menores, tornando-se então mais rentáveis.

Vem-se verificando igualmente uma propensão para criação/atribuição de benefícios fiscais e de fundos para os projetos “verdes”, bem como se assiste a um incremento de investidores institucionais que adotam, de forma voluntária, estratégias de investimento ESG em que dão preferência a atividades sustentáveis e àquelas que têm políticas ESG.

Apesar da atenção internacional estar a virar para iniciativas como o *Net Zero Carbon Buildings Commitment* do *World Green Building Council* que estabelece metas para a neutralidade carbónica dos edifícios até 2050, certificações de imóveis, tais como o LEED, BREEAM e WELL com contexto europeu continuam a ser medições importantes do desempenho ambiental dos edifícios.

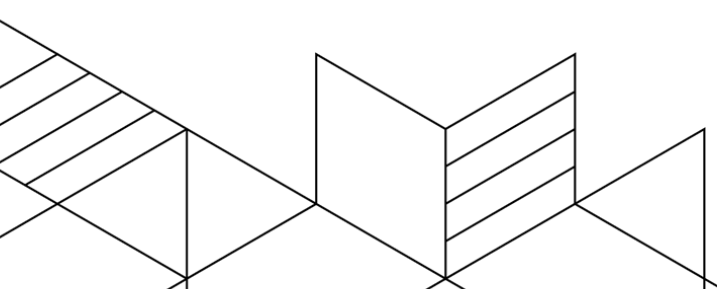
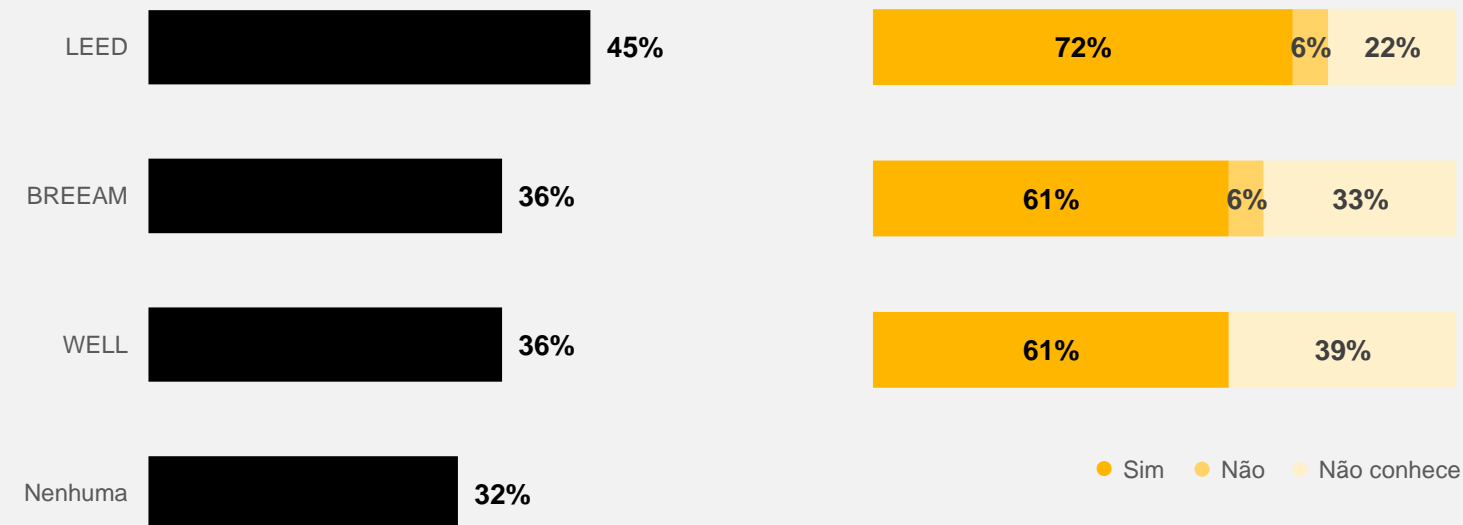


Figura 12

[esquerda] **Certificação considerada na estratégia de sustentabilidade dos proprietários** | Percentagem de proprietários

[direita] **Relevância das certificações dos edifícios arrendados para os ocupantes** | Percentagem de ocupantes



I think it will be really a standard practice to have a certification. It's just basic. In a few years, properties not matching ESG at a high level will be excluded from large investors acquisitions.

**Giles Emond**  
Head of Real Estate da AGEAS Portugal

Os resultados do nosso estudo mostram que 32% dos proprietários inquiridos não tem qualquer certificação ambiental integrada na sua estratégia de sustentabilidade. Contudo, 100% deles pretendem tornar os seus ativos mais eficientes.

Entre os proprietários que as têm, 45% privilegia a certificação LEED, seguida da BREEAM e WELL, ambas com 36%.

Seguindo a mesma tendência, 72% dos ocupantes consideram relevante que os edifícios que arrendam sejam certificados em LEED, recolhendo as restantes certificações 61% cada da importância atribuída.

Destaca-se, no entanto, que ainda que os ocupantes dos espaços considerem a certificação importante, é significativa a percentagem destes que não tem conhecimento sobre elas.



Notamos nos fundos internacionais que, mais do que uma preocupação e um tema latente, é de facto já um tema de regras, de comitê de investimento, muitas vezes até da própria subscrição dos fundos. Os fundos já têm essas regras no seu regulamento de investimento. Já só podem investir em projetos que tenham certificação BREEAM ou LEED e dos níveis mais elevados. Já não é apenas uma consciência ou um desejo, é uma obrigação.

**José Luís Pinto Basto**  
Fundador e CEO do The Edge Group



Diria que, em termos de arrendamento, as empresas têm ainda tendência a valorizar mais a componente financeira. No entanto, se estivermos face a dois imóveis com rendas semelhantes, aí cumprir requisitos ESG pode ser um critério de diferenciação. Para já ainda é um critério de desempate.

**Armando Freitas**  
Real Estate Program Director do BNP Paribas

Quanto aos efeitos dessa certificação os inquiridos convergem em algumas questões. Dos proprietários, 91% acreditam que a certificação dos seus espaços poderá significar uma redução dos custos operacionais, o que a refletir-se nos encargos comuns aumenta a competitividade da renda.

Quanto a um possível aumento dos preços das rendas as opiniões dividem-se a meio, sendo que a maioria dos entrevistados para já aponta para uma maior capacidade dos edifícios certificados atraírem empresas, principalmente internacionais. Quanto ao valor de venda, 100% dos inquiridos acredita que a certificação valoriza os imóveis.

73% dos proprietários estariam ainda dispostos a investir até 10% das suas rendas anuais para certificar os ativos do seu portfólio, enquanto 13% estaria disposto a investir até 20% das suas rendas anuais.

Da perspetiva dos ocupantes, 65% considera que a sua organização estaria disposta a pagar mais por espaços de escritórios já certificados.

Figura 13

### Implicações na valorização de edifícios certificados

Percentagem do total de respostas (n=40)

**73%** dos **proprietários** estaria disposto a investir até 10% das rendas obtidas anualmente na **certificação dos ativos** do seu portfólio. Apenas 13% pondera investir 10-20%.

**91%** dos **proprietários** acredita que as certificações podem vir a proporcionar uma **redução dos custos operacionais**.

**65%** dos **ocupantes** considera que a sua organização estaria disposta a **pagar mais por espaços** de escritórios já certificados.

**88%** dos **ocupantes** considera que a sua organização estaria disposta a **investir na certificação** dos espaços de escritórios que ocupa.

**100%** dos **proprietários** acredita que estas representam uma **valorização no valor de venda**

## [Re]Pensar a sustentabilidade

A 13 de março de 2022, o Painel Intergovernamental sobre Alterações Climáticas (IPCC) comemorou o seu 34<sup>o</sup> aniversário. Este órgão foi criado pela Sociedade Meteorológica Mundial e pelo Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente em 1988. O mandato do IPCC é “fornecer ao mundo uma visão científica clara sobre o estado atual do conhecimento sobre alterações climáticas e os seus potenciais impactes ambientais e socioeconómicos”.

A importância única deste órgão da ONU está na amplitude e profundidade dos seus relatórios de avaliação climática: milhares de especialistas de todo o mundo sintetizam as últimas descobertas científicas sobre os impactes e as possíveis respostas às mudanças climáticas com os abrangentes Relatórios de Avaliação do IPCC divulgados a cada cinco a sete anos.

O IPCC está atualmente no seu sexto ciclo de avaliação, durante o qual o IPCC tem vindo a produzir os relatórios de avaliação dos seus três grupos de trabalho, três relatórios especiais, um aprofundamento do relatório metodológico e o relatório de síntese. O próximo ano (2023) será o ano em que os países farão a revisão do progresso em relação às metas do Acordo de Paris, incluindo a meta de manter o aquecimento global bem abaixo de 2°C envidando-se esforços para o limitar a 1,5°C.

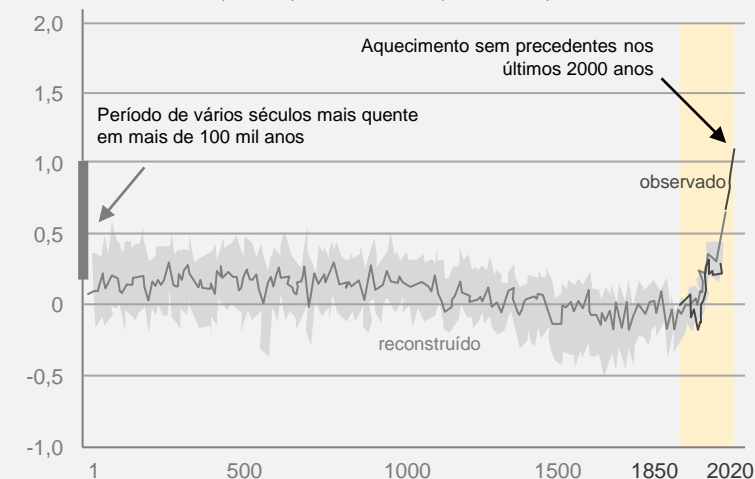
O Relatório AR6 (6<sup>th</sup> Assessment Report), agora publicado dá-nos uma visão geral do estado do conhecimento sobre a ciência das alterações climáticas, enfatizando novos resultados desde a publicação do Quinto Relatório de Avaliação (AR5) em 2014.

Tem-se como principais conclusões deste novo relatório que as emissões de CO<sub>2</sub>eq continuam a aumentar e, sobretudo, tem aumentado a concentração acumulada de CO<sub>2</sub>eq. Isto origina um claro aumento da temperatura global e consequências, hoje mais que provadas, destes acontecimentos (6<sup>th</sup> Assessment Report, IPCC, 2021):

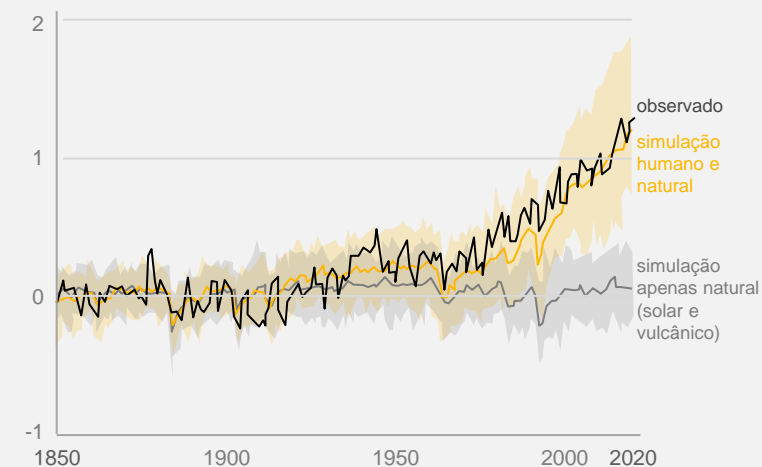
- i. É inequívoco que a influência humana aqueceu a atmosfera, o oceano e a terra;
- ii. A influência humana aqueceu o clima a uma taxa sem precedentes pelo menos nos últimos 2000 anos;
- iii. A escala das mudanças recentes no sistema climático como um todo – e o estado atual de muitos aspetos do sistema climático – não tem precedentes ao longo de muitos séculos e/ou em alguns casos milhares de anos;
- iv. A mudança climática induzida pelo homem já afeta muitos eventos extremos em todas as regiões do globo. Evidências de eventos extremos observados como ondas de calor, chuvas intensas, secas, ciclones tropicais e, em particular, a sua atribuição à influência humana, foi fortalecida desde o AR5;
- v. Um conjunto de cinco novos cenários ilustrativos de emissões foi considerado consistentemente ao longo deste novo Relatório. Este conjunto de cenários conduz às projeções do modelo climático. Os resultados ao longo do século XXI são apresentados para o curto prazo (2021–2040), médio prazo (2041–2060) e longo prazo (2081–2100) em relação a 1850–1900;
- vi. Do ponto de vista da ciência física, limitar o aquecimento global induzido pelo homem a um nível específico requer limitar as emissões cumulativas de CO<sub>2</sub>, atingindo pelo menos zero emissões líquidas de CO<sub>2</sub>, juntamente com fortes reduções nas outras emissões de gases de efeito estufa. Reduções fortes, rápidas e sustentadas nas emissões de metano (CH<sub>4</sub>) também limitariam o efeito de aquecimento resultante da diminuição da poluição por aerossóis e melhoraria a qualidade do ar;

### Alterações da temperatura global da superfície terrestre 1850-1900 | Graus centígrados

Alterações da temperatura global da superfície terrestre (média 10 anos) como **reconstruído** (1-2000) e **observado** (1850-2020)



Alterações da temperatura global da superfície terrestre (média anual) como **observado** e simulado, usando fatores humanos e naturais, ou só naturais



Torna-se, assim, inequívoca a necessidade de reduzir drasticamente as emissões, o que exigirá um esforço enorme para todos os setores de atividade.

Neste contexto, conhecendo hoje perfeitamente o fenómeno, que tem vindo a ser confirmado e reforçado desde o primeiro relatório do IPCC há já mais de três décadas, o que se tem feito?

Em 25 de setembro de 2015, a Assembleia Geral das Nações Unidas adotou um novo enquadramento global para o desenvolvimento sustentável: a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável que tem como ponto fulcral os ODS. A Comissão Europeia e o Conselho confirmaram em 2017 o empenho da União e dos seus Estados-Membros em aplicar a Agenda 2030 de modo integral, coerente, abrangente, integrado e eficaz, e em estreita cooperação com os parceiros e outras partes interessadas.

Chegou-se nessa altura à conclusão que a transição para uma economia hipocarbónica, mais sustentável, eficiente em termos de recursos e circular, em consonância com os ODS, é fundamental para assegurar a competitividade da economia da União a longo prazo.

De facto, o **Acordo de Paris**, adotado no âmbito da Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre Alterações Climáticas e que foi aprovado pela União em 5 de outubro de 2016, procura reforçar a resposta às alterações climáticas, nomeadamente tornando os fluxos financeiros coerentes com uma trajetória em direção a um desenvolvimento com baixas emissões de gases com efeito de estufa e resiliente às alterações climáticas.

Neste contexto, e em particular no âmbito do presente relatório, é particularmente importante atentarmos ao facto de que ao setor imobiliário corresponderão cerca de 40% das emissões mundiais (EIA, 2021), contanto com a operação dos edifícios, mas também tudo o que se relaciona com a construção e materiais utilizados.

Conhecendo então a origem antropogénica do problema, a sua dimensão e urgência na sua resolução será evidente que os impactos no sector imobiliário terão de ser muito significativos nos próximos tempos. Esta profunda alteração far-se-á, sem sombra de dúvida, com base nos fluxos financeiros.

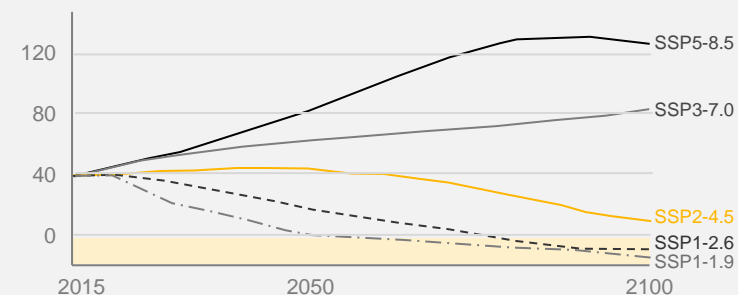
Assim surge, em 2020, o **European Green Deal** (Pacto Ecológico Europeu) como estratégia de crescimento da Europa, que visa melhorar o bem-estar e a saúde dos cidadãos, assegurar a neutralidade climática da Europa até 2050 e proteger, conservar e reforçar o capital natural e a biodiversidade da UE.

Como parte desse esforço, as empresas necessitam de um quadro de sustentabilidade que seja abrangente e que as oriente na alteração dos seus modelos de negócio.

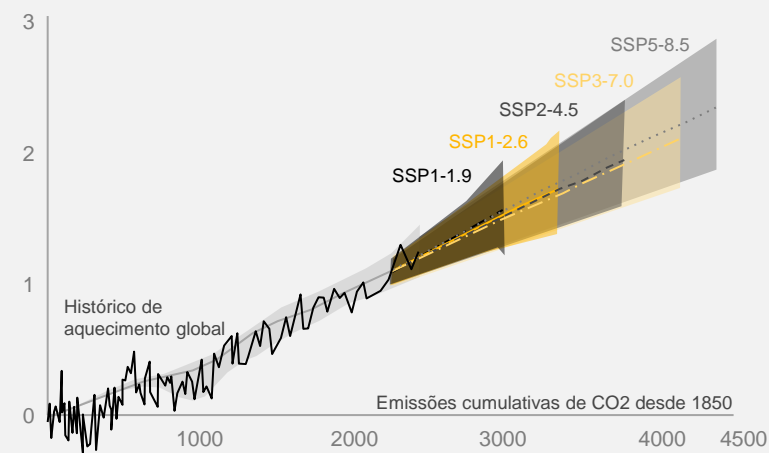
Para assegurar a transição financeira e evitar o fenómeno de *greenwashing*, foram entretanto publicados vários documentos que visam reforçar a fiabilidade e comparabilidade das informações sobre a sustentabilidade e corresponderão àquilo que se designa por **European Taxonomy** (Taxonomia Europeia) e **Sustainable Finance Disclosure Regulation** (Regulamento Divulgação de Informações sobre Finanças Sustentáveis).

Considera a União Europeia no documento da Taxonomia (Regulamento EU 2020/852 de 18 junho de 2020) que “a disponibilização de produtos financeiros que prosseguem objetivos de sustentabilidade do ponto de vista ambiental é uma forma eficaz de canalizar o investimento privado para atividades sustentáveis” e ainda que o *greenwashing* “(...) é um termo que designa a prática de obtenção de uma vantagem concorrencial desleal ao comercializar um produto financeiro como sendo ecológico, quando, na realidade, os padrões ambientais básicos não são cumpridos.”

## Cenários de emissões do dióxido de carbono | Toneladas brutas de CO2



## Aumento da temperatura global da superfície terrestre 1850-1900 mediante a acumulação de emissões CO<sub>2</sub>



Os critérios para determinar se uma atividade económica é qualificada como sustentável do ponto de vista ambiental passarão a ser harmonizados ao nível da União, a fim de eliminar os entraves ao funcionamento do mercado interno no que diz respeito à angariação de financiamento para os projetos. Se os intervenientes no mercado financeiro não explicarem aos investidores de que forma as atividades em que investem contribuem para os objetivos ambientais, ou se os intervenientes no mercado financeiro recorrerem a diferentes conceitos nas suas explicações do que é uma atividade económica sustentável do ponto de vista ambiental, a verificação e comparação dos diferentes produtos financeiros tornar-se-ão excessivamente onerosas para os investidores.

Assim, se os intervenientes no mercado financeiro divulgarem informação nos termos da Taxonomia, e se os intervenientes no mercado financeiro utilizarem critérios comuns para a referida divulgação em toda a União, tal ajudará os investidores a compararem oportunidades de investimento e incentivará as empresas beneficiárias do investimento a tornarem os seus modelos de negócios mais sustentáveis do ponto de vista ambiental. Desta forma os investidores investirão em produtos financeiros sustentáveis com mais confiança.

Por outro lado, procurando-se evitar prejudicar os interesses dos investidores, os gestores de fundos e os investidores institucionais que disponibilizam produtos financeiros deverão divulgar de que forma e em que medida usam os critérios aplicáveis às atividades económicas sustentáveis.

As informações divulgadas deverão permitir aos investidores compreenderem qual a proporção dos investimentos subjacentes ao produto financeiro em atividades económicas sustentáveis em percentagem da totalidade dos investimentos subjacentes a esse produto financeiro, possibilitando assim entender qual o grau de sustentabilidade ambiental do investimento.

Finalmente, e sobre os edifícios em particular, tendo em consideração que a meta global da UE de uma redução de, pelo menos, 55 % das emissões até 2030, em comparação com os níveis de 1990, não pode ser alcançada sem uma redução significativa das emissões dos edifícios e do transporte rodoviário, a Comissão propôs um novo sistema de comércio de licenças de emissão a nível da UE, que fixará um preço para as emissões dos setores dos edifícios e dos transportes rodoviários.

Nesta linha de pensamento e no contexto do chamado **Fit for 55** (pacote Objetivo 55), a UE está a trabalhar na revisão da sua legislação em matéria de clima, energia e transportes, a fim de alinhar a legislação em vigor pelas ambições para 2030 e 2050, tendo como etapa intermédia a redução das emissões em pelo menos 55 % até 2030.

Neste âmbito, a Comissão propõe a criação de um novo **sistema de comércio de licenças de emissão** (CELE separado) para os edifícios e o transporte rodoviário, a fim de ajudar os Estados-Membros a cumprirem as suas metas nacionais nos termos do Regulamento Partilha de Esforços de uma forma eficiente em termos de custos. Com a proposta, deverão ser alcançadas reduções de emissões de 43 % nestes setores até 2030, em comparação com 2005.

O Conselho Europeu apresentou entretanto, em junho de 2022, a sua concordância em criar um novo sistema de comércio de licenças de emissão separado para os setores dos edifícios e do transporte rodoviário. O novo sistema aplicar-se-á, para já, aos distribuidores que fornecem combustíveis nos setores dos edifícios e do transporte rodoviário.

O setor imobiliário estará, assim, no centro desta transição. O que não é necessariamente uma catástrofe. Será necessário, porém, que os *players* do setor se consigam adaptar. Não apenas os financeiros ou que disponibilizam produtos financeiros. Todo o produto imobiliário terá de ser sustentável e de forma comprovável, com critérios comparáveis evitando *greenwashing*.

Alguns destes mecanismos começam também a ser muito utilizados como o recurso a certificados de sustentabilidade de acordo com diferentes referências, BREEAM, LEED ou WELL, para citar os mais utilizados em Portugal, ou ainda a utilização de sistemas de *benchmarking* como o GRESB por exemplo. Tudo está a mudar neste setor e quem se preparar e atuar mais cedo, sairá naturalmente em vantagem.



**Miguel Subtil**

*Managing Director, Átomo Capital Partners*



## Iniciativas sociais e de governo

O tema ESG, como já referido, abrange questões de sustentabilidade ambiental, social e de governo.

Não obstante, tanto entidades governamentais como as empresas têm direcionado o seu foco maioritariamente para a dimensão ambiental, ficando para segundo plano as questões sociais ('S') e de governo ('G').

A introdução do ESG na estratégia de negócio deve ser realizada de forma integrada tendo em conta todas as suas dimensões, para que este possa ser considerado efetivamente sustentável.

Não é possível, por exemplo, haver uma implementação de práticas ambientais e sociais sem que haja um envolvimento das camadas de gestão e, por isso, do pilar 'G'. Da mesma forma, o investimento na sustentabilidade ambiental tem impacto na vida das comunidades, pelo que estas devem ser envolvidas neste sentido.

O pilar social, no contexto das empresas, olha para a forma como estas gerem a relação com os seus *stakeholders* - que incluem não só colaboradores, clientes e fornecedores, mas também a comunidade em que se inserem.

As práticas sustentáveis no âmbito social devem atender a vários pontos:

- respeito pelos direitos humanos;
- garantia de não existência de trabalhos forçados e/ou exploração infantil;
- promoção do respeito pela igualdade, inclusão e diversidade;
- garantia de segurança no trabalho;
- justa aplicação de preços no mercado.

No setor imobiliário, este pilar compreende diversas iniciativas numa ótica de tentar criar uma dinâmica de serviço nos edifícios, além da mera cedência do espaço para ocupação.

Os nossos entrevistados dão alguns exemplos:

- um ínfimo detalhe de os puxadores de portas serem adaptados para todos os utilizadores, incluindo pessoas com mobilidade reduzida;
- um projeto social em que se utiliza os edifícios para fazer exposições de artistas portugueses em fase de lançamento;
- balneários e parques de bicicletas e outras *amenities/hubs* que promovam a socialização e o bem-estar dos inquilinos;
- ou, mesmo ainda, um modelo de negócios assente em investimento numa cadeia de residências seniores com a preocupação de tornar esse serviço mais acessível.

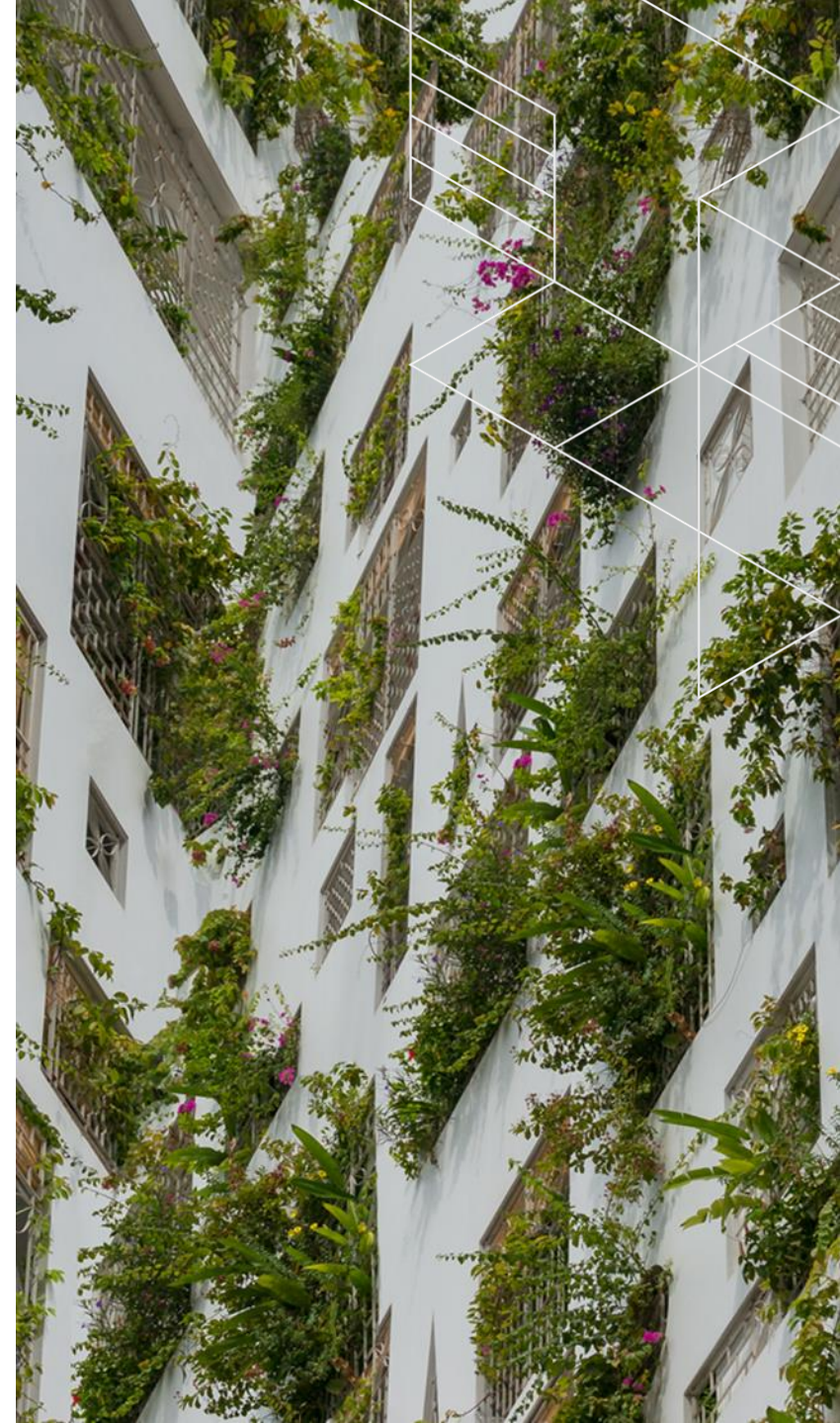
Além disso, a comunicação entre o proprietário e o ocupante, assim como o envolvimento com a comunidade tem um peso preponderante para uma atitude de responsabilidade social. O *property management* desempenha aqui um papel importante de facilitador da comunicação e relação entre os *stakeholders*.



Energy consumption is the tenant responsibility and this represents a challenge. Tenants should mandatorily disclose their energy consumption and that should mean a big shift in the industry. Small measure, no cost, with big impact.

**Giles Emond**

Head of Real Estate da AGEAS Portugal



No que toca, também, à atração de talento, as questões de sustentabilidade social são muito relevantes. De acordo com o 25º *CEO Survey Global* da PwC, 83% das pessoas indica que tem preferência por ter como empregador uma empresa que apresente práticas neste domínio. Procurando responder de certa forma a algumas destas expectativas, 69% dos CEO diz estar a realizar investimentos para a melhoria das práticas da sua empresa em termos de diversidade e inclusão.

Olhando para os resultados do inquérito realizado para o presente estudo, verifica-se que ao nível das medidas não ambientais, a maioria dos inquiridos tem apostado naquelas que respeitam ao bem estar da sua força de trabalho e aos espaços de trabalho.

61% dos respondentes referem como principal iniciativa a garantia do bem-estar dos colaboradores, logo seguido pela criação de espaços comuns e espaços verdes (52%).

Outra das prioridades centra-se na recolha de *feedback*, através da avaliação do nível de satisfação dos ocupantes, que reúne 42% das respostas, a par da criação de espaços colaborativos, sociais e de lazer.

É de salientar que iniciativas que promovam a transparência das medidas ESG adotadas reúnem apenas 35% das respostas dos inquiridos. Com a mesma tendência, as ações de integração comunitária não estão na agenda, com apenas 32% a referir ter medidas.

A implementação de medidas de boa gestão dos espaços comuns e de campanhas de sensibilização foi indicada por apenas 16% dos respondentes.



Nós ainda estamos a descobrir e a avaliar os reais impactos das medidas que estamos a tomar. A nossa proatividade coloca-nos numa posição de constante aprendizagem e melhoria contínua. Os principais constrangimentos do ESG são pôr em prática as soluções e o custo que elas têm. Por exemplo, quando se tem uma frota com 600 viaturas é necessário mudar também as mentalidades dos colaboradores. Temos de inculcar uma cultura de mudança de hábitos.

**Pedro Simões de Abreu**  
Real Estate Portfolio Manager da Microsoft

Figura 14

**Principais medidas sociais e de governo implementadas pelos players do setor imobiliário em Portugal |**  
Porcentagem do total de respostas (n=40)

	Bem-estar dos colaboradores	61%
	Espaços comuns e espaços verdes	52%
	Avaliação da satisfação dos ocupantes	42%
	Espaços colaborativos, sociais e de lazer	42%
	Transparência nas medidas ESG adotadas	35%
	Ações de integração comunitária	32%
	Segurança interior e exterior	23%
	Enquadramento paisagístico	19%
	Espaços de <i>wellness</i>	19%
	Boa gestão dos espaços comuns	16%
	Campanhas de sensibilização	16%

Por sua vez, a dimensão de governo compreende a forma como uma empresa gere os seus processos, procedimentos e políticas internas - como são exemplo o governo do conselho de administração, a ética dos negócios, a transparência fiscal ou a proteção da propriedade intelectual.

Para endereçar os desafios que as empresas enfrentam é necessário que estas adotem novas políticas e procedimentos, sobretudo no âmbito das seguintes áreas:

- diversidade e composição do conselho de administração;
- remuneração dos executivos;
- estrutura acionista;
- ética de negócios;
- transparência fiscal.

Como já mencionado anteriormente, para que as empresas apresentem uma atividade efetivamente sustentável será necessária uma relação estreita com a estratégia de negócio. Um estudo da PwC mostra que 64% dos CEO globais concorda que esta ligação deve ser estabelecida. Adicionalmente, 62% considera que os ESG devem estar relacionados com a gestão de recursos ambientais, enquanto 54% diz que deveriam estar ligados à performance financeira.

Como tivemos a oportunidade de referir previamente, existe uma tendência crescente de uma pressão por parte dos investidores para que haja uma associação entre as metas ESG e as compensações recebidas pelos executivos. De facto, 40% dos CEO entrevistados pela PwC indica que gostaria de debater este tópico com a camada de direção. No entanto, no que toca a este ponto, a maioria das empresas continua a privilegiar recompensar a performance no que toca à satisfação dos clientes e à qualidade do serviço prestado.

52% refere que os seus executivos têm métricas de diversidade e inclusão associadas aos seus prémios de performance, enquanto apenas 39% o têm para métricas ambientais.

A definição e implementação de políticas sustentáveis de governo exigem, portanto, um papel bastante interventivo por parte do conselho de administração.

46% dos diretores considera que as iniciativas da sua empresa em matéria de ESG devem ser uma prioridade para a gestão.

Não obstante, apenas 25% tem a perceção de que os seus conselhos de administração compreendem realmente os riscos despoletados pelas questões ESG.

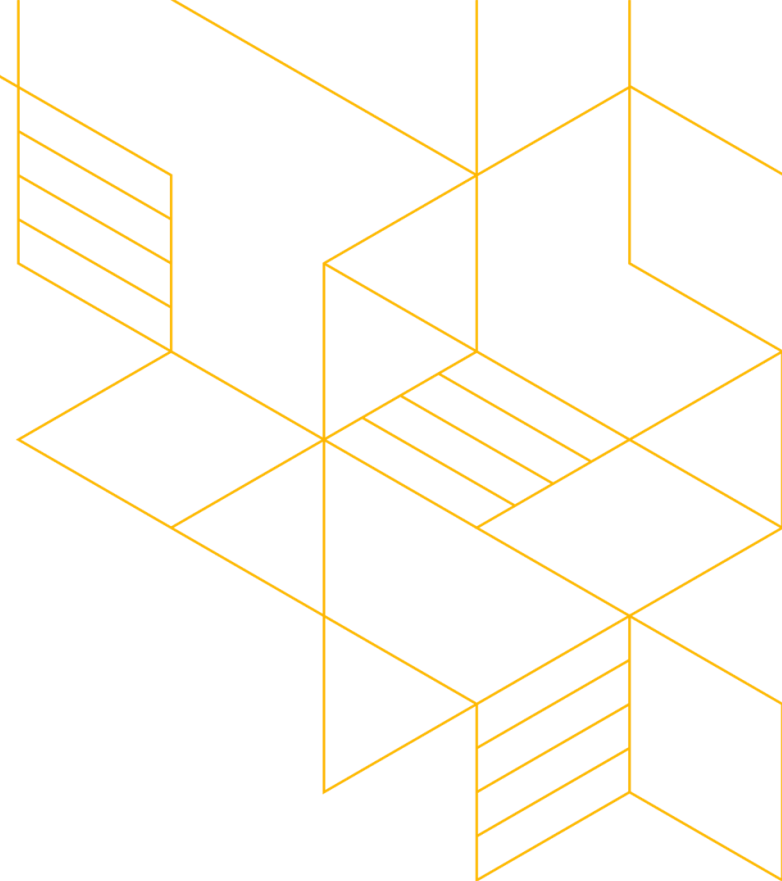
Tendo estes dados em consideração, torna-se compreensível que o debate destas questões envolva não apenas a camada executiva. 59% dos diretores indica mesmo que as empresas devem priorizar a participação de um grupo mais alargado de *stakeholders* no processo de tomada de decisão.

Apesar de haver ainda muito a fazer neste domínio, as empresas estão já a pôr algumas ações em prática, que passam pelo reforço da comunicação entre os vários intervenientes, pela evolução da estratégia de relacionamento para atrair uma base de investidores que está cada vez mais exigente, e pela adaptação das suas plataformas operacionais para permitirem uma resposta ágil, face ao ritmo das mudanças ao nível da regulação, *standards* e melhores práticas.



Ao nível de *Governance*, temos parte da remuneração da nossa Direção diretamente vinculada ao cumprimento dos nossos objetivos. Um deles é reduzir o nosso *carbon footprint* de 27.4 por kg/m<sup>2</sup> para 3.2 kg/m<sup>2</sup>, em 2028.

**João Diogo Cristina**  
Country Manager da MERLIN Properties Portugal



## Motivações na aposta à abordagem ESG

As expectativas existentes quanto à resposta das empresas às questões de sustentabilidade estão bastante elevadas.

Muitas empresas têm já implementadas estratégias ESG em linha com as suas estratégias de negócio, e os executivos dizem ter uma agenda de sustentabilidade motivada pela perspetiva de um futuro melhor para o planeta e para a Humanidade. Ainda assim, as pessoas continuam a apresentar ceticismo, tanto enquanto cliente como colaborador, e acreditam ser necessário manter ativa a pressão para que os decisores continuem a agir no que toca aos ESG. Caso não haja uma resposta a esta exigência, em prol do ambiente e da sociedade, estas mostram estar dispostas a penalizar as empresas.

Olhando para a realidade do setor imobiliário, se por um lado as consequências para os proprietários passarão maioritariamente pela crescente dificuldade na captação de investimento e exigência dos ocupantes dos seus ativos de escritório, já para os ocupantes têm também em cima da mesa a sua capacidade de atrair e reter talento. Num estudo realizado pela PwC a nível global, conclui-se que a maioria dos colaboradores se identifica mais com empresas que apresentem um compromisso com os ESG. De facto, 84% indica estar mais disponível para trabalhar para quem esteja alinhado com o pilar ambiental, e 83% e 86% referem o mesmo para o pilar social e de governo, respetivamente (6).

Os investidores acreditam cada vez mais que as empresas podem ter sucesso através da implementação de boas práticas. As vantagens a longo prazo do investimento em questões ESG são, também, evidentes para as empresas uma vez que a maioria dos executivos concorda que quem tem em prática medidas ESG apresenta uma vantagem competitiva face à concorrência.

As motivações para as empresas do Mercado de Escritórios procurarem implementar iniciativas ESG nos seus ativos são várias e variam.

Os proprietários e ocupantes indicam a importância de sinalizar a sua preocupação com o impacto ambiental e social e em associar-se a uma imagem sustentável.

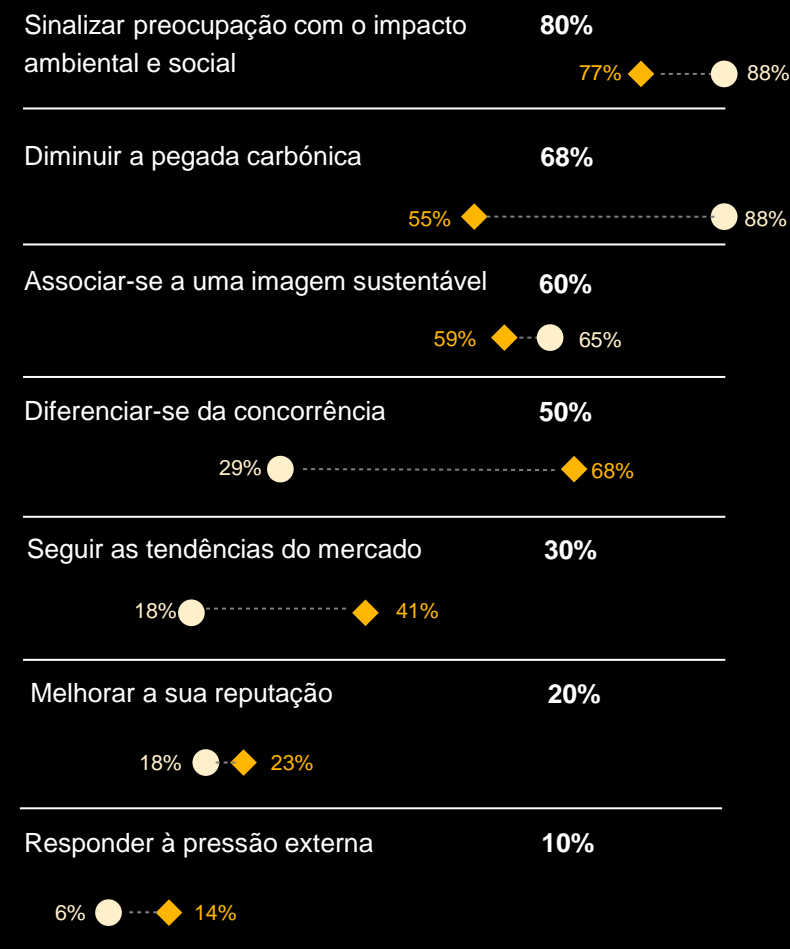
Nota-se uma importância maior por parte dos proprietários em diferenciar-se da concorrência e, por sua vez, dos ocupantes em diminuir a sua pegada carbónica. A diminuição da pegada ecológica é um fator significativamente mais relevante para os arrendatários (88%) do que para os proprietários (55%). Esta redução pode ser importante para uma diferenciação da concorrência.

De destacar ainda que apenas 10% dos *players* refere para já que a pressão de terceiros relevantes está a ser uma motivação principal para a adoção de iniciativas ESG, sendo que este fator pode ser um dos que mais irá refletir incrementos nos próximos tempos.

Figura 15

### Motivos na implementação de iniciativas ESG

Percentagem do total de respostas (n=40)



● --- ◆ Gap entre ocupantes (●) e proprietários (◆)

Fonte: Análise PwC e Worx

## Obstáculos às políticas ESG

Não obstante, a implementação de medidas a curto prazo continua a ser um desafio.

De acordo com os executivos questionados pela PwC no *Emerging Trends in Real Estate*, o principal desafio enfrentado por 40% é o de equilibrar a exigência de crescimento do negócio com as necessidades de investimento em metas ESG, segundo a lacuna de regras normalizadas de reporte e a complexidade da regulação (37%). Muitos executivos reconhecem que não sabem que normas de reporte deverão seguir, ou até que ponto devem ir para além destas para responder às expectativas dos *stakeholders* mais exigentes.

Os proprietários de escritórios inquiridos no âmbito do presente estudo estão, de certa forma, em linha com as barreiras identificadas globalmente. As lacunas de informação e conhecimento (45%), o elevado nível de investimento (45%), e a falta de parceiros qualificados (41%), estão entre os principais obstáculos identificados pelos proprietários. Adicionalmente, a complexidade e morosidade dos processos (36%), bem como a questão regulatória (32%) estão bem presentes nos resultados.

Do lado dos ocupantes, além da complexidade e morosidade dos processos, 45% refere que o proprietário dos espaços ocupados não pretende intervencioná-los, sendo que é relevante notar a reduzida dimensão e capacidade financeira do mercado nacional.

É ainda de salientar o desafio imposto pelas estruturas já existentes que obrigam a uma conversão de edifícios antigos, muitas das vezes que não vão ao encontro dos atuais requisitos dos ocupantes. Esta é, inclusive, identificada como uma barreira às medidas ESG por 73% dos arrendatários inquiridos.

O edificado existente é um dos principais desafios nesta trajetória de descarbonização dado que é onde reside a maior parcela de emissões de CO<sub>2</sub>. No entanto, a resposta nestes casos não é de todo simples. Será necessário avaliar todas as intervenções necessárias e compreender se em termos de impactos ambientais compensa reabilitar ou efetuar uma nova construção tendo em conta todos os parâmetros ESG.

Ao mesmo tempo que é uma operação complexa e de elevado investimento, poderá representar uma grande oportunidade para os investidores.



Portugal é um país com falta de capital e que depende muito do IDE (Investimento Direto Estrangeiro), o que significa que os proprietários portugueses vão ter maiores dificuldades de investimento e de adaptação porque não são investimentos propriamente baratos.

**João Diogo Cristina**

Country Manager da MERLIN Properties Portugal

Figura 16

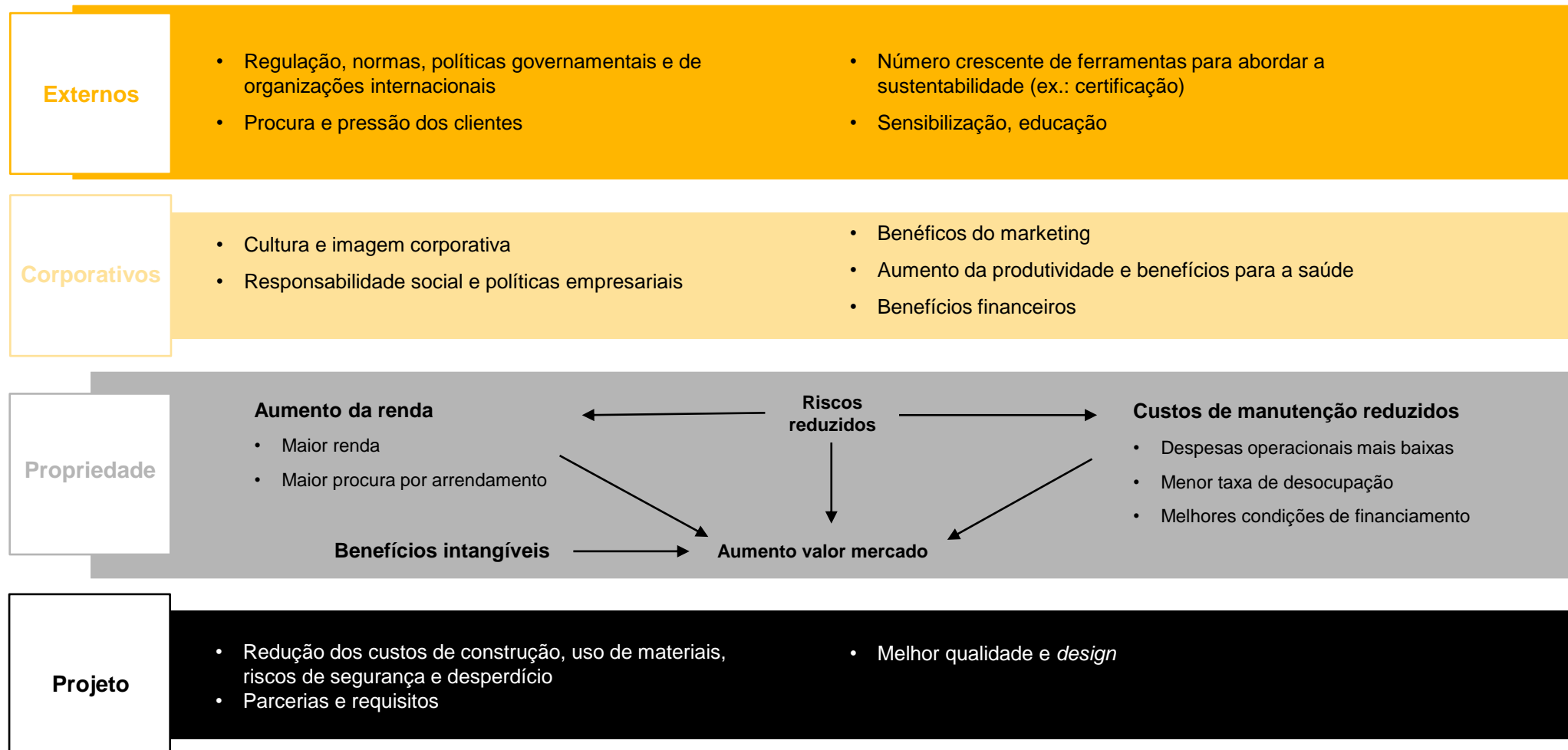
### Principais desafios à implementação de medidas ESG

Percentagem do total de respostas (n=40)

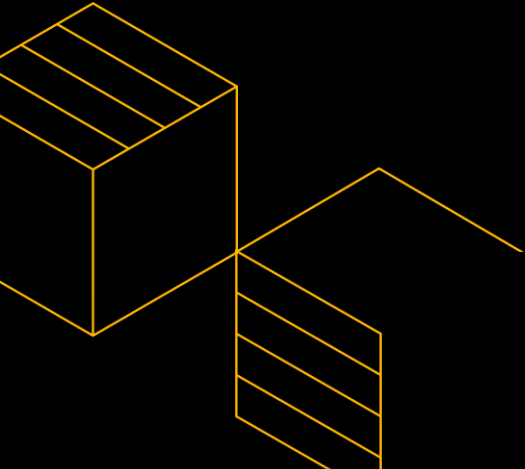


Figura 17

## Principais fatores que condicionam a concepção de edifícios sustentáveis



# ESG *roadmap* —



## Um roteiro para a sustentabilidade

A existência de práticas de sustentabilidade já não é um *nice to have*.

A crescente expectativa por parte dos *stakeholders*, a par do quadro regulatório em constante evolução, está a exigir uma resposta rápida por parte das empresas.

As tendências atuais mostram uma preferência dos investidores por empresas com políticas bem definidas e implementadas no que toca às questões ESG. Estas empresas apresentam-se mais atrativas, uma vez que se encontram numa posição de menor vulnerabilidade face à concorrência, estando menos expostas a riscos, sobretudo os que advêm das imposições regulatórias e do escrutínio público.

Tal como as restantes atividades económicas, o setor imobiliário tem um papel a desempenhar no objetivo coletivo de proteger o planeta e as sociedades para o futuro.

A opção pelo investimento em ativos que considerem práticas alinhadas com os objetivos ESG tem que estar presente na tomada de decisão.

Quer seja numa fase de conceção, quer através de projetos de renovação, todas as intervenções devem ter o menor impacto negativo possível sobre o ambiente e as comunidades.

A garantia de um portfólio de ativos mais sustentáveis poderá potenciar, não só uma maior capacidade de atrair novo investimento, mas também trará oportunidades de arrendamento e venda mais vantajosas.

Os *players* do mercado de escritórios em Portugal inquiridos confirmam este potencial, não só da perspetiva de investidor e/ou proprietário, mas também enquanto ocupantes dos espaços. São cada vez mais as empresas que indicam preferir ocupar espaços mais sustentáveis e certificados a nível ambiental.

É de reforçar que um espaço que olhe às questões ESG não se limita à sua dimensão ambiental. Existe, ainda, muito potencial de melhoria dos espaços de trabalho, nomeadamente no que toca à inclusão.

Garantir que os seus escritórios têm as condições necessárias para que a sua força de trabalho, atual ou futura, possa desempenhar as suas funções é essencial para todas as empresas.

Para além de ser fundamental que estas tenham em atenção as condições de trabalho que disponibilizam de acordo com as exigências legais, esta é uma questão cada vez mais relevante para a atratividade e retenção de talento.

Com o impulso da pandemia, quase todas as empresas que tinham essa possibilidade se viram obrigadas a adotar regimes de trabalho remoto/híbrido. A manutenção de um modelo mais flexível é uma exigência da maioria dos colaboradores, sobretudo entre a geração mais nova que começa agora a entrar no mercado. Conseguir que as pessoas se sintam motivadas para se deslocar ao escritório é um desafio com que muitas empresas se deparam atualmente. Para tal, uma maior atenção à conceção do *layout* dos espaços é muito importante.

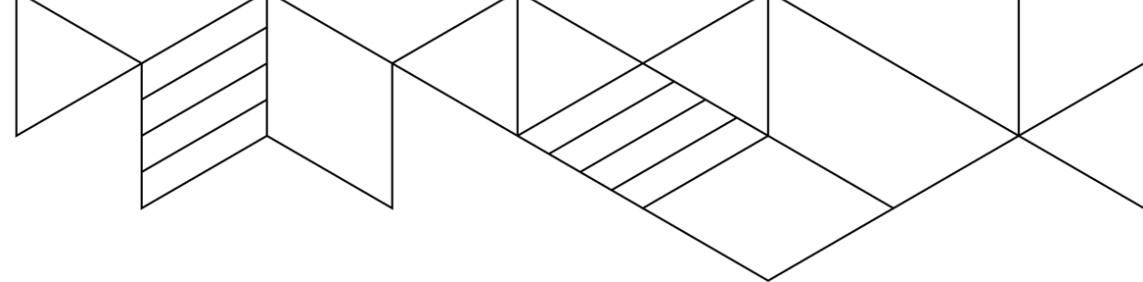
O tópico da sustentabilidade traz um conjunto considerável de desafios, mas tem também o potencial de acrescentar valor ao negócio (figura 18). Para isso, as empresas precisam de traçar um roteiro ESG que abranja toda a sua cadeia de valor, desde a definição de uma estratégia ao reporte de métricas (figura 19) sendo também apresentado um guia de algumas boas práticas gerais para os proprietários e ocupantes (figura 20).



Este tema é um *must have* e será, sem dúvida, uma questão de futuro. Os *players* que não se adaptarem a estes temas ficarão fora de jogo.

**João Diogo Cristina**

Country Manager da MERLIN Properties Portugal





## Valor acrescentado do ESG para o negócio

A definição e implementação de políticas ESG representa um desafio para as empresas, mas estrategicamente definidas irão materializar-se em oportunidades de crescimento do negócio.

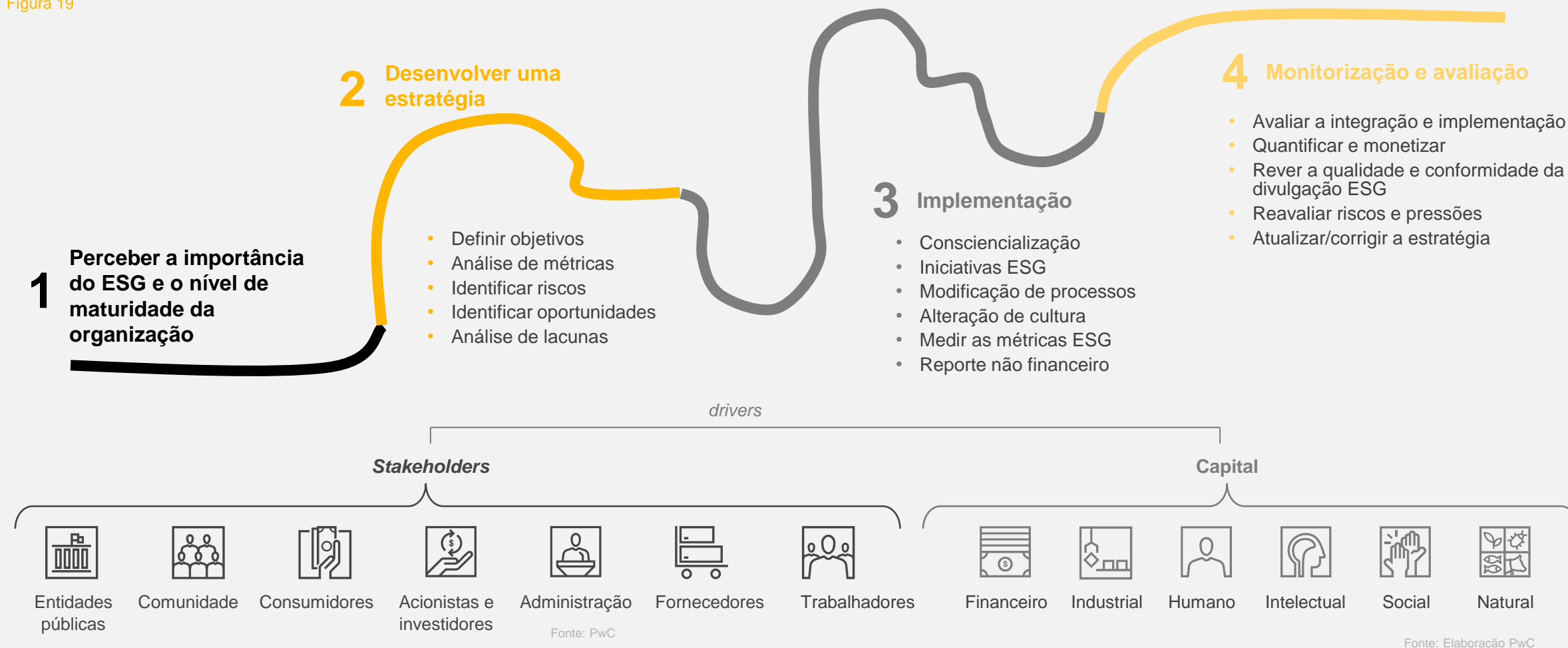
Figura 18



## Qual o caminho que as empresas precisam de seguir?

O percurso de adoção dos ESG na sua empresa deve seguir uma abordagem holística e considerar os capitais e *stakeholders* relevantes para otimizar a criação de valor.

Figura 19



## Guia de boas práticas para os *players* do imobiliário

Algumas ações que os *players* do setor imobiliário devem considerar para implementarem um roteiro para a sustentabilidade ambiental, social e de *governance*.

Figura 20

### Definir uma rota para a descarbonização

#### Proprietários

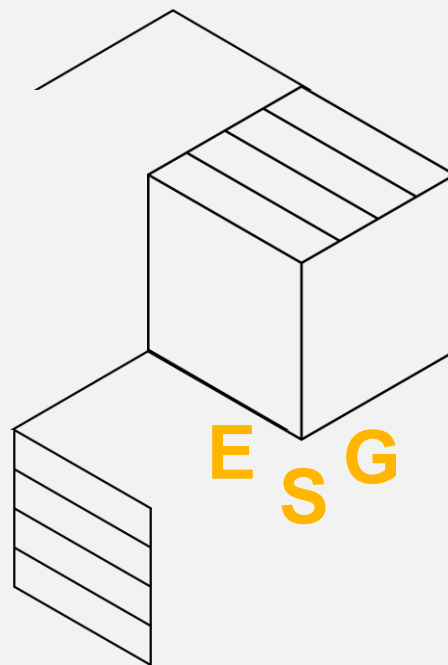
- Apostar em soluções de autoconsumo baseadas em energias limpas ou na compra de energia 100% verde
- Trocar equipamentos em fim de vida por outros com maior eficiência (AVAC, iluminação LED, bombas de calor)
- Promover a reutilização e circularidade dos materiais de construção
- Apostar em soluções de *retrofit* e materiais de baixa pegada carbônica, ecológicos e reciclados (madeira de fontes certificadas, cortiça, *hempcrete*, lã)
- Incluir *property management* como parte ativa na gestão contínua da performance energética

#### Ocupantes

- Incentivar mudanças comportamentais para uso eficiente e redução do consumo ao nível energético e de resíduos
- Trocar equipamentos em fim de vida por outros com maior grau de eficiência
- Promover a reutilização e circularidade dos materiais dos *fit outs*
- Apostar em materiais de baixa pegada carbônica, ecológicos e reciclados

### Impulsionar o recurso à digitalização

- Adotar ferramentas tecnológicas que permitam controlar e melhorar os processos logísticos na construção
- Recorrer a tecnologias que permitam a utilização de materiais que produzam menos desperdício (ex.: pré-fabricação, impressão 3D)
- Implementar *softwares* que centralizem a recolha de KPIs, identifiquem falhas e pontos de melhoria para uma melhor gestão de recursos na fase operacional do ativo



### Potenciar a transparência e envolvimento entre as partes

#### Proprietários

- Incluir cláusulas verdes (*green leases*)
- Partilhar com a comunidade do edifício as metas alcançadas
- Promoção do *tenant engagement* (avaliar satisfação dos utilizadores do edifício, sugestões de iniciativas, etc)
- Incluir *property management* como parte ativa também na gestão de práticas da componente social e de *governance*

#### Ocupantes

- Partilhar consumos com os proprietários e os gestores dos edifícios
- Disponibilizar espaços para abraçar iniciativas comuns no edifícios (doações de sangue, *workshops*, etc)

### Alcançar a resiliência face às alterações climáticas

- Fazer a avaliação dos ativos na ótica da vulnerabilidade face às alterações climáticas
- Ter em conta a exposição solar, sombreamento, ventilação natural, eficiência térmica para soluções de *retrofit*
- Mais espaços verdes para maior sombreamento e zonas brancas para efeito refletor do calor (coberturas verdes, coberturas brancas)

## Metodologia

Para a realização do presente estudo, a PwC, a Worx, a CCR Legal e a Átomo Capital Partners desenvolveram em parceria um inquérito relativo à implementação de práticas de sustentabilidade.

Foram convidados a responder a esse inquérito vários *players* do setor imobiliário no segmento de escritórios de todo o país, e obtido um total de 40 respostas, distribuídas da seguinte forma:

- 22 respostas na perspetiva de investidor/proprietário;
- 18 respostas na perspetiva de ocupante.

Foi realizada uma análise dos dados em três vertentes distintas: global, considerando a totalidade das respostas obtidas; perfil de proprietário; perfil de ocupante.

O conteúdo adicional aos resultados do inquérito foi redigido com recurso a fontes de informação públicas, devidamente identificadas.

Adicionalmente, foram conduzidas entrevistas a 5 empresas com presença relevante no setor. As citações dos entrevistados apresentadas neste documento foram devidamente autorizadas pelos próprios.

## Notas finais

(1) Lehman, J., Reyd, B. (2022, 25 fevereiro) *Five Misconceptions About Climate-Change Risk in Real Estate*. MSCI

<https://www.msci.com/www/blog-posts/five-misconceptions-about/03032787612>

(2) Fórum Económico Mundial (2022) *Global Risks Report*

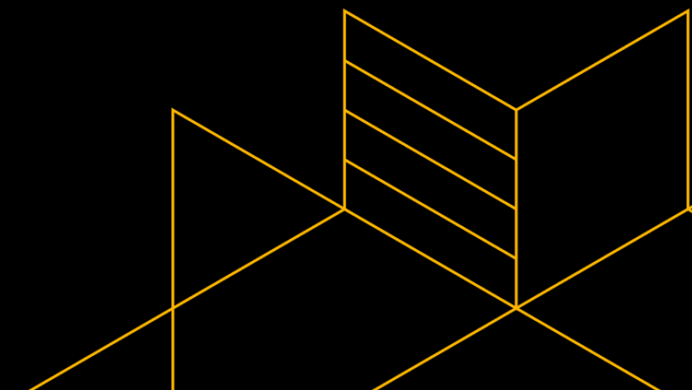
(3) Desinformação apresentada por uma Organização para apresentar uma imagem pública de sustentabilidade.

(4) Statista

(5) PwC (2021) *Global Investor Survey*

(6) Anghel, I., Ionascu, E., Huian, M., Mironiuc, M. (2020) *The Involvement of Real Estate Companies in Sustainable Development. An Analysis from the SDGs Reporting Perspective in Sustainability*

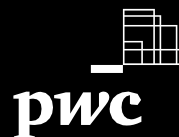
(7) PwC (2021) *Beyond compliance: Consumers and employees wan business to do more on ESG. How business can close the expectations gap*



# REvolution #1

An ESG roadmap for Real Estate

pwc.pt | worx.pt



Neste documento, PwC refere-se a PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores de Contas, Lda. (PwC SROC), que pertence à rede de entidades que são membros da PricewaterhouseCoopers International Limited, cada uma das quais é uma entidade legal autónoma e independente. Este documento é de natureza geral e meramente informativa, não se destinando a qualquer entidade ou situação particular, e não substitui aconselhamento profissional adequado ao caso concreto.

A Worx - Real Estate Consultants marca presença a nível mundial através da aliança com o do BNP Paribas Real Estate. É uma das principais consultoras imobiliárias em Portugal fornecendo, desde 1996, uma vasta gama de serviços em diversos ramos do sector Imobiliário, nomeadamente: Investimento, Agência (escritórios, retalho, industrial), Representação do Cliente, Arquitetura e obra, Avaliações, Research & Consultoria, Tourism Hospitality & Leisure, Urbanismo, Marketing Advisory, Gestão de Imóveis e Gestão de Projetos.

Todos os textos, imagens, gráficos, e outros materiais incluídos no presente estudo, estão protegidos pelas Leis de Protecção da Propriedade Intelectual em vigor e pelos Tratados Internacionais referentes aos Direitos de Autor e Direitos Conexos, sendo a Worx – Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda. titular de todos os direitos de autor para a seleção, coordenação e organização da informação, bem como de todos os materiais aqui contidos, os quais não podem ser copiados, reproduzidos ou utilizados por qualquer meio.