



G R E S B[®]
REAL ESTATE DEBT

2016 GRESB Evaluación de deudas

1 de abril de 2016

La versión preliminar de la Evaluación de deudas GRESB 2016 es un borrador de la evaluación. Aunque no anticipamos mayores cambios, nos reservamos el derecho de realizar modificaciones a este documento previa a la publicación oficial el 1 de abril de 2016. En caso de que se realicen modificaciones, las anunciaremos públicamente.

Características de la entidad

EC1 Nombre de la entidad _____

Nombre de la organización (si aplica) _____

EC2 Naturaleza del negocio:

nuevo

Naturaleza de la organización

- Banco
- Aseguradora
- REIT hipotecario
- Fondo de pensiones
- Administrador de fondos de capitales privados y bienes raíces
- Fondo de riqueza soberana
- Otros _____

Naturaleza de la entidad (es posible dar múltiples respuestas)

- Originador del préstamo
 - Originador de balances de préstamos
_____ % de creación que figura en los balances
 - Originador de préstamos fuera del balance (previstos para titularización)
_____ % de creación anual titulizada
- Comprador del préstamo/garantía

La entidad es una:

- Empresa pública. Por favor, especifique el ISIN _____
- Entidad no cotizada
- Otro _____

EC3 El periodo de declaración es:

- Año natural
- Año fiscal. Especifique el mes de inicio _____

Características de la declaración

RC1 Los valores se declaran en:

- Euros (EUR)
- Libras esterlinas (GBP)
- Dólares estadounidenses (USD)
- Dólares australianos (AUD)
- Reales brasileños (BRL)
- Dólares canadienses (CAD)
- Yuanes chinos (CNY)
- Coronas danesas (DKK)
- Dólares de Hong Kong (HKD)
- Rupias indias (INR)
- Yenes japoneses (JPY)
- Ringgits malasios (MYR)
- Pesos mexicanos (MXN)
- Dólares de Singapur (SGD)
- Rands sudafricanos (ZAR)
- Wons surcoreanos (KRW)
- Coronas suecas (SEK)
- Francos suizos (CHF)
- Otro _____

RC2 ¿Cuál era el valor de la deuda pendiente de la entidad para el final del periodo de declaración?

_____ (saldo conjunto de capital principal impago, en millones)

RC3 Describa la disposición del portafolio de la entidad durante el periodo de declaración: **nuevo**

Bienes como garantías (es posible dar múltiples respuestas; deben sumar el 100%)

- Garantizado (% del CPI _____)
- No garantizado (% del CPI _____)

Tipo de prestatarios (es posible dar múltiples respuestas; debe sumar el 100%)

- Exposición a inversionistas corporativos o institucionales (% del CPI) _____
- Exposición a PyMES (% de CPI) _____

Participaciones y sindicaciones

- Préstamos participados y sindicados (% del CPI) _____

Vencimiento

- Plazo promedio del préstamo _____ (en años)

RC4 ¿Qué países se incluyen en el portafolio de la entidad?

País	% de NAV
País ▼	
País ▼	
País ▼	

RC5 Explique más en profundidad la disposición del portafolio de la entidad (máximo 250 palabras)



Objetivos de sustentabilidad

Q1 ¿La organización cuenta con objetivos de sustentabilidad específicos?

1.1 y 1.2

Sí

Los objetivos están relacionados con (es posible dar múltiples respuestas)

- El medio ambiente
- Aspectos sociales
- La gobernanza

Los objetivos están (seleccione una opción)

- Íntegramente reflejados en la estrategia global de la entidad prestataria
- Parcialmente reflejados en la estrategia global de la entidad prestataria
- No están reflejados en la estrategia global de la entidad prestataria

Los objetivos están

Disponibles al público

En línea - Vínculo _____

Fuera de línea - Documento separado

CARGAR evidencias justificativas

Indique dónde puede encontrarse la información relevante

Comunique los objetivos (máximo de 250 palabras)

No disponibles al público

CARGAR evidencias justificativas

Indique dónde puede encontrarse la información relevante

Comunique los objetivos (máximo de 250 palabras)

No

Q2 ¿La organización cuenta con una o más personas responsables por la implementación de los objetivos de sustentabilidad a nivel de la entidad? (es posible dar múltiples respuestas) **2**

- Sí
- Empleados que tienen como responsabilidad principal la sustentabilidad
Indique los detalles del empleado más experimentado
Nombre _____
Cargo _____
Correo electrónico (opcional) _____
 - Empleados que tienen entre sus responsabilidades está la sustentabilidad
Indique los detalles del empleado más experimentado
Nombre _____
Cargo _____
Correo electrónico (opcional) _____
 - Consultor o gerente externo
Nombre de la organización _____
Nombre del contacto principal _____
Cargo _____
Correo electrónico _____
 - Otros _____
- No

Sustentabilidad - Toma de decisiones

Q3 ¿Cuenta la organización con un equipo o comité de sustentabilidad que apliquen a la entidad? **3**

- Sí
- Elija los miembros del equipo o comité (es posible dar múltiples respuestas)
- Administradores de capital
 - Administradores de fondos/cartera
 - Junta directiva
 - Equipo de administración del préstamo
 - Jefe de la sección de créditos
 - Equipo de suscripción de préstamos
 - Jefe del área de riesgos
 - La alta gerencia
 - Comité de préstamos
 - Otro _____
 - Consultor externo
Nombre de la organización _____
- No

Q4 ¿La organización cuenta con una persona experimentada responsable de tomar decisiones de sustentabilidad a nivel de la entidad?

4

Sí

El individuo forma parte de

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Junta directiva | <input type="checkbox"/> Comité de administración de riesgos |
| <input type="checkbox"/> Comité de préstamos | <input type="checkbox"/> La alta gerencia |
| <input type="checkbox"/> Administrador de fondos/cartera | <input type="checkbox"/> Otro _____ |

Indique los detalles de la persona a cargo de la toma de decisiones más experimentada

Nombre _____

Cargo _____

Correo electrónico (opcional) _____

No

Q5 ¿La entidad cuenta con un proceso formal para notificar a la persona experimentada responsable de la toma de decisiones acerca del desempeño de sustentabilidad de la entidad?

5

Sí

Describa el proceso (máximo de 250 palabras)

No

No corresponde

Q6 ¿La organización incluye factores de sustentabilidad en los objetivos anuales de desempeño de los empleados responsables por esta entidad?

6

Sí

Elija a los empleados a los que apliquen estos factores (es posible dar múltiples respuestas)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Todos los empleados | <input type="checkbox"/> Equipo de administración del préstamo |
| <input type="checkbox"/> Administradores de capital | <input type="checkbox"/> Equipo de suscripción de préstamos |
| <input type="checkbox"/> Junta directiva | <input type="checkbox"/> Comité de administración de riesgos |
| <input type="checkbox"/> Comité de préstamos | <input type="checkbox"/> La alta gerencia |
| <input type="checkbox"/> Administradores de fondos/cartera | <input type="checkbox"/> Otro _____ |

No



Sustentabilidad - Declaración

Q7.1 ¿La organización declara su desempeño de sustentabilidad?

7.1

- Sí (es posible dar múltiples respuestas)

- Sección del Informe anual

CARGAR evidencias justificativas

Indique dónde puede encontrarse la información relevante

Seleccione el nivel de declaración aplicable

- Entidad
 Administrador de inversión o **unidad de negocios**
 Grupo

En línea con

- Informe(s) de sustentabilidad único(s)

CARGAR evidencias justificativas

Indique dónde puede encontrarse la información relevante

Seleccione el nivel de declaración aplicable

- Entidad
 Administrador de inversión o **unidad de negocios**
 Grupo

En línea con

- Informe integrado

CARGAR evidencias justificativas

Indique dónde puede encontrarse la información relevante

Seleccione el nivel de declaración aplicable

- Entidad
 Administrador de inversión o **unidad de negocios**
 Grupo

En línea con

- Sección dedicada en sitio Web corporativo

Incluya el vínculo pertinente _____

Seleccione el nivel de declaración aplicable

- Entidad
 Administrador de inversión o **unidad de negocios**
 Grupo

- Sección en el informe de la entidad a los inversores

CARGAR evidencias justificativas

Indique dónde puede encontrarse la información relevante

En línea con

Nombre de la directriz

- Otros _____

CARGAR evidencias justificativas

Indique dónde puede encontrarse la información relevante

Seleccione el nivel de declaración aplicable

- Entidad
- Administrador de inversión o **unidad de negocios**
- Grupo

En línea con

Nombre de la directriz

- No

Nombre de la directriz:

- ▼ Directrices sobre informes de sustentabilidad de la Global Reporting Initiative (GRI)
- Marco internacional integrado de informes (IIRC)
- Marco de informes PRI

P7.2 ¿La declaración de sustentabilidad de la organización es revisada por un tercero independiente?

Sí

Seleccione todas las opciones que correspondan (es posible dar múltiples respuestas, las opciones deben corresponder con las respuestas del Q7.1)

Sección del Informe anual

- Revisada externamente por _____
- Verificada externamente por _____ empleando
- Asegurada externamente por _____ empleando

Informe de sustentabilidad único

- Revisada externamente por _____
- Verificada externamente por _____ empleando
- Asegurada externamente por _____ empleando

Informe integrado

- Revisada externamente por _____
- Verificada externamente por _____ empleando
- Asegurada externamente por _____ empleando

Sección en el informe de la entidad a los inversores

- Revisada externamente por _____
- Verificada externamente por _____ empleando
- Asegurada externamente por _____ empleando

Otros

- Revisada externamente por _____
- Verificada externamente por _____ empleando
- Asegurada externamente por _____ empleando

No

No corresponde

Políticas de sustentabilidad

Q8 ¿Cuenta la organización con una política/unas políticas en marcha que se apliquen a nivel de la entidad para abordar los asuntos de gobernanza?

9

- Sí
- Sobornos y corrupción
 - Diversidad e igualdad de oportunidades
 - Compensación de ejecutivos
 - Derechos de accionistas
 - Derechos de los trabajadores
 - Otros _____

CARGAR evidencias justificativas

Indique dónde puede encontrarse la información relevante

- No

Q9 ¿Cuenta la organización con sistemas y procedimientos en marcha para facilitar una implementación eficaz de la política/las políticas de gobernanza de Q9?

13

- Sí
- Seleccione todas las categorías que correspondan (es posible dar múltiples respuestas)
- Auditoría interna
 - Capacitación sobre gobernanza - relacionada con el riesgo de sobornos y corrupción de los empleados (es posible dar múltiples respuestas)
 - Cuando un empleado se une a la organización
 - Seguimiento regular
 - Mecanismo para denunciantes
 - Otros _____

CARGAR evidencias justificativas

Indique dónde puede encontrarse la información relevante

- No
- No corresponde

Q10 ¿Cuenta la organización con una política de participación de las partes implicadas en marcha que se aplique a toda la entidad?

10

- Sí
- Prestatarios
 - Comunidad
 - Inversores/accionistas
 - Gobierno/autoridades locales
 - Socios de inversión
 - Otros _____

CARGAR evidencias justificativas

Indique dónde puede encontrarse la información relevante

- No

Q11 ¿Cuenta la organización con una política de empleados en marcha que se aplique a los empleados responsables de esta entidad?

11

Sí

Seleccione todos los aspectos incluidos (es posible dar múltiples respuestas)

- Ciberseguridad
- Diversidad e igualdad de oportunidades
- Salud, seguridad y bienestar
- Desempeño y desarrollo profesional
- Remuneración.
- Otros _____

CARGAR evidencias justificativas

Indique dónde puede encontrarse la información relevante

No

Q12.1 ¿Cuenta la organización con una política/unas políticas en marcha que se apliquen a toda la entidad para abordar los problemas medioambientales en la propiedad?

8.1

Seleccione todos los problemas medioambientales incluidos (es posible dar múltiples respuestas)

- Biodiversidad y hábitat
- Seguridad del edificio
- Adaptación al clima/al cambio climático
- Contaminación
- Energía consumo/gestión
- Atributos medioambientales de los materiales del edificio
- Riesgo de inundaciones
- Emisiones/gestión de gases de efecto invernadero
- Resiliencia
- Gestión de desechos
- Consumo/gestión del agua
- Otros _____

CARGAR evidencias justificativas

Indique dónde puede encontrarse la información relevante

No

Q12.2 ¿Cuenta la organización con una política/unas políticas en marcha que se apliquen a toda la entidad que aborde(n) estándares de sustentabilidad para mejoras de la propiedad?

8.2

Sí

Seleccione todas las categorías que correspondan (es posible dar múltiples respuestas)

- Gasto de capital
- Equipamiento o mejora del inquilino
- Nueva construcción
- Rehabilitación
- Reformas/renovación
- Otros _____

CARGAR evidencias justificativas

Indique dónde puede encontrarse la información relevante

No



Evaluación de la propiedad

Q13 Como parte de su proceso estándar de diligencia debida, ¿la entidad requiere los siguientes elementos? 15

Sí

Seleccione todas las opciones que correspondan (es posible dar múltiples respuestas)

- Informe de estimación o valoración
- Plan de activos de sustentabilidad presentado por el prestatario
- Informe de ingeniería o evaluación de las condiciones de la propiedad (PCA)
- Evaluación Ambiental del Sitio (ESA)

CARGAR evidencias justificativas

Indique dónde puede encontrarse la información relevante

No

Q14 Como parte de su proceso de diligencia debida estándar, ¿revisa la entidad el perfil riesgo de cada propiedad? 16

Sí

Seleccione todos los aspectos evaluados (es posible dar múltiples respuestas)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Seguridad del edificio y de los materiales | <input type="checkbox"/> Riesgos naturales |
| <input type="checkbox"/> Cambio climático y adaptación al clima | <input type="checkbox"/> Normativo |
| <input type="checkbox"/> Contaminación | <input type="checkbox"/> Generación y consumo de energía renovable |
| <input type="checkbox"/> Calificación energética | <input type="checkbox"/> Socioeconómico |
| <input type="checkbox"/> Consumo/gestión de energía | <input type="checkbox"/> Transporte |
| <input type="checkbox"/> Flexibilidad para otros usos | <input type="checkbox"/> Gestión de desechos |
| <input type="checkbox"/> Emisiones/gestión de gases de efecto invernadero | <input type="checkbox"/> Consumo/gestión del agua |
| <input type="checkbox"/> Certificación Green Building | <input type="checkbox"/> Otros _____ |
| <input type="checkbox"/> Salud, seguridad y bienestar | |

Para un mínimo de uno y hasta cinco riesgos seleccionados, describa cómo se integran los resultados de la evaluación en el proceso de suscripción o en los procesos de toma de decisiones del préstamo (máximo de 250 palabras)

CARGAR evidencias justificativas

Indique dónde puede encontrarse la información relevante

No

Evaluación del prestatario

Q15 Como parte de su diligencia debida estándar, ¿revisa la entidad la participación en la comunidad de la propiedad u otro programa con impacto social? **17**

Sí

Describa cómo esta información se incorpora en el proceso de suscripción, creación y/o decisión de préstamo, y si hay circunstancias específicas que desencadenen una revisión (máximo de 250 palabras)

No

Q16 Como parte de su proceso de diligencia debida estándar, ¿la entidad toma en cuenta el desempeño en sustentabilidad del prestatario o patrocinador? **18**

Sí

Seleccione todas las opciones que correspondan (es posible dar múltiples respuestas)

Se menciona la calificación en el Carbon Disclosure Project (CDP)

Se menciona la calificación en GRESB Real Estate o en GRESB Infrastructure

Se menciona la política de sustentabilidad del prestatario

Otros _____

No

Q17 Como parte de su proceso de diligencia debida estándar, ¿la entidad toma en cuenta que el prestamista o patrocinador haya recibido multas o sanciones medioambientales?? **19**

Sí

Como parte del cumplimiento de Know Your Customer (KYC)

Como parte del cumplimiento voluntario de Know Your Customer (KYC)

Como parte de otro marco de incorporación (describalo) _____

Describa cómo se incorpora esta información en la suscripción, creación o decisión de préstamo (máximo de 250 palabras)

No

Q18 Como parte de su proceso estándar diligencia debida, ¿tiene en cuenta la entidad **conductas indebidas** del prestatario o del patrocinador?

20

Sí

Seleccione todas las opciones que correspondan (es posible dar múltiples respuestas)

- Investigaciones en curso
- Investigaciones pasadas
- Causas judiciales abiertas
- Causas judiciales pasadas

Se presta atención a conductas indebidas relacionadas con los siguientes aspectos (es posible dar múltiples respuestas)

- Aspectos medioambientales
- Aspectos sociales
- La gobernanza
- Otros _____

No



Sistema de gestión medioambiental

Q19 ¿Tiene la organización un Sistema de Gestión Medioambiental o un marco comparable en marcha que se apliquen a nivel de toda la entidad? **nuevo**

Sí

Describa el SGM o el marco comparable (máximo 250 palabras)

Seleccione todos los elementos cubiertos en el SGM o en el marco comparable (es posible dar múltiples respuestas)

- Políticas y planes
- Acciones de implementación
- Monitorización
- Rendición de cuentas y acciones de respuesta

CARGAR evidencias justificativas

Indique dónde puede encontrarse la información relevante

No

Q20 ¿Está el Sistema de Gestión Medioambiental (SGM) del Q19 alineado con un estándar y/o certificado por un tercero independiente? **nuevo**

Sí

- En línea con
- Certificado externamente por _____ empleando _____

CARGAR evidencias justificativas

Indique dónde puede encontrarse la información relevante

No

No corresponde

Q21 ¿Mantiene la entidad un sistema información para recopilar, organizar y gestionar datos medioambientales, sociales o sobre gobernanza relacionados con las propiedades y/o con los prestatarios? **nuevo**

Sí

Seleccione todos puntos de datos (es posible dar múltiples respuestas)

- Credenciales de sustentabilidad del prestatario invernadero
- Emisiones de gases de efecto invernadero
- Consumo de energía
- Certificaciones Green Building
- Calificaciones energéticas
- Generación de energía renovable en el sitio
- Riesgos de inundaciones
- Otros _____

CARGAR evidencias justificativas

Indique dónde puede encontrarse la información relevante

No

Evaluación de la cartera

Q22 ¿Cómo monitorea la entidad los riesgos significativos de inundación de su cartera de préstamos? **22**

Sí

¿Que porcentaje de la cartera de préstamos se monitorea (basándose en UPB)?

Porcentaje de la cartera cubierto ▼

¿Que porcentaje de la cartera de préstamos se identifica como que cuenta con un riesgo de inundación significativo (basándose en UPB)?

Porcentaje de la cartera cubierto ▼

No

Seleccione el intervalo del % de la cartera cubierto por cada medida de las que se enumeran a continuación:

▼ > 0%, < 25% ≥ 50%, < 75%
≥ 25%, < 50% ≥ 75%, ≤ 100%

Q23 ¿Monitorea la entidad las calificaciones energéticas actuales de su cartera de préstamos? **23**

Sí

Informe del porcentaje de la cartera que ha recibido una calificación energética:

EU EPC (certificado de desempeño energético): ____% de la cartera basado en UPB

¿Qué umbral se aplica a la entidad? _____

¿Qué porcentaje de la cartera entra en ese umbral? ____%

NABERS Energy: ____% de la cartera basado en UPB

¿Qué umbral se aplica a la entidad? _____

¿Qué porcentaje de la cartera entra en ese umbral? ____%

ENERGY STAR: ____% de la cartera basado en UPB

Evaluación comparativa de eficiencia energética gubernamental: ____% de la cartera basado en UPB

Otros. Por favor, especifique el sistema _____: ____% de la cartera basado en UPB

No

Q24 ¿Monitorea la entidad los certificados de edificios verdes de su cartera de préstamos? **24**

Sí

Especifique el sistema/los sistemas de certificación empleados y el porcentaje de la cartera certificado (es posible dar múltiples respuestas)

BREEAM: ____% de la cartera [según UPB] que ha recibido (re) certificación en los últimos 5 años.

CASBEE: ____% de la cartera [según UPB] que ha recibido (re) certificación en los últimos 5 años.

DGNB: ____% de la cartera [según UPB] que ha recibido (re) certificación en los últimos 5 años.

Green Star: ____% de la cartera [según UPB] que ha recibido (re) certificación en los últimos 5 años.

LEED: ____% de la cartera [según UPB] que ha recibido (re) certificación en los últimos 5 años.

Otros. Por favor, especifique el sistema _____: ____% de la cartera [según UPB] que ha recibido (re) certificación en los últimos 5 años.

No



Transformación del mercado

Q25 ¿Monitorea la entidad el cumplimiento de sus prestatarios de los criterios de sustentabilidad relativos a mejoras en la propiedad mencionados en Q8.2?

25

Sí

Seleccione todas las categorías que correspondan (es posible dar múltiples respuestas)

- Gasto de capital
- Equipamiento o mejora del inquilino
- Nueva construcción
- Rehabilitación
- Reformas/renovación
- Otros _____

Seleccione todas las categorías que correspondan (es posible dar múltiples respuestas)

- Revisión de documentación
- Inspección de la propiedad
- Otros _____

Describa cómo asegura la entidad el cumplimiento del prestatario (máximo 250 palabras)

No

¿Interactúa la entidad con sus prestatarios para que fomenten la aplicación de condiciones específicas de sustentabilidad en los contratos de arrendamiento con inquilinos?

Sí

Seleccione todos los temas que se abordan como parte de la interacción (es posible dar múltiples respuestas)

- La obligación del inquilino de no hacer nada que afecte negativamente al desempeño medioambiental del edificio
- Compartir datos sobre consumo de servicios
- Cláusula de recuperación del costo para mejoras estructurales relacionadas con la eficiencia energética
- Objetivos/metás de consumo compartidas
- Especificaciones para obras de inquilinos sobre eficiencia energética y/o responsabilidad medioambiental
- Estándares de desempeño operativo para el edificio
- Intercambio de información relevante que respalde los certificados de construcción verde
- Posibilidad de que el arrendador (prestatario) priorice los requisitos de sustentabilidad en lugar de minimizar los costos de las mejoras y las adaptaciones
- Obligaciones legales relativas a la corrección política de la información sobre el arrendador (prestatario) requerida para los sistemas obligatorios de calificación energética

CARGAR evidencias justificativas

Indique dónde puede encontrarse la información relevante

No

¿Ofrece la entidad financiación para mejoras en la propiedad que deriven en menos impactos ambientales

Sí

Describa las opciones financieras relevantes disponibles para prestatarios y al menos un ejemplo de financiación de resultados positivos medioambientalmente (máximo 250 palabras)

CARGAR evidencias justificativas

Indique dónde puede encontrarse la información relevante

No