



EL IMPACTO DEL **ESG** EN TU EMPRESA

Noviembre 2021





Durante los meses de agosto, septiembre y octubre de este año 2021, [RHO-Partners](#) lanzó su primera encuesta integral sobre ESG. Buscamos dar respuesta a quién, qué, cómo, cuándo, dónde o por qué los criterios ESG son relevantes en los negocios o en la toma de decisiones estratégicas para el lector o su empresa. Nos enfocamos en identificar los parámetros que hoy se tienen asimilados por los participantes, en referencia a esta materia, que pudiésemos detectar durante el ejercicio.

Buscamos y hemos logrado establecer un “mapa de ruta” que nos permite visualizar nuestro camino hacia la medición del impacto del ESG en el valor de los activos, visto desde la perspectiva inmobiliaria que hemos desarrollado en [RHO-Partners](#).

Con los resultados de la encuesta entendemos a cabalidad qué tan al día están las personas o empresas sobre la tendencia más importante, a nivel global y el impacto desde un lado corporativo, financiero, estratégico, social o medioambiental en su día a día.

Por último, hemos de indicar que también logramos sacar a la luz el paradigma que se está viviendo en este momento, donde las empresas identifican el ESG sólo desde el lado medioambiental, olvidando que los temas sociales o el gobierno corporativo son partes fundamentales de la ecuación con tanto o más peso que la primera.

Nuestro modelo de acercamiento hacia el **ESG** trata de entender cómo medir su impacto en el valor de los bienes inmuebles, siempre visto desde la perspectiva triple de la ocupación que se hace de los espacios. El primer paso es el inmueble obviamente, el segundo es cómo sus propietarios interactúan con él para lograr poner en el mercado un producto diferenciado que atraiga a los potenciales usuarios. ¿Es esto suficiente? Claramente no. Para terminar de perfilar el impacto sobre la ocupación de los inmuebles debemos buscar la tercera perspectiva e interactuar también con los usuarios y sus estrategias para que los espacios donde desarrollan su actividad estén alineados con los “Criterios **ESG**”. En definitiva, si entendemos el **ESG** como la optimización de la relación con la cadena de valor de las empresas, sin duda el tercer pilar que da estabilidad al **ESG** en el sector inmobiliario es el análisis de la ocupación que hacen los usuarios de los activos inmobiliarios.

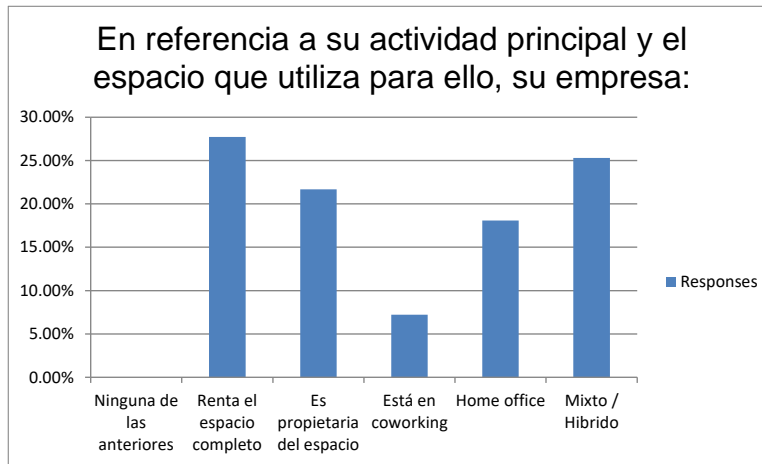
Para ello, debemos entender la interacción de las empresas con los espacios donde desarrollan su actividad profesional, ya sean naves industriales, oficinas, locales comerciales, hoteles, sus hogares, etc. Si lo vemos desde una perspectiva de acción a corto plazo, los inmuebles son un catalizador de éxito en la posibilidad de actuar contra el cambio climático ya que, sin excepción (99.9%), toda actividad profesional tiene un techo bajo el que se realiza.

Entender cómo la pandemia ha cambiado los modelos de utilización de los espacios se nos hacía la primera respuesta a obtener. En noviembre de 2021 podemos afirmar que el cambio de modelo en el uso de los espacios de trabajo, 50.6% de los encuestados, vino para quedarse como se observa



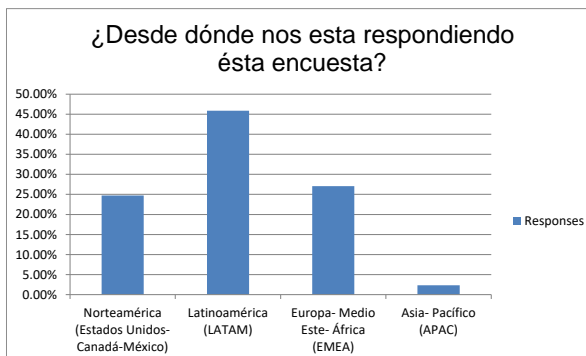
en la Grafica 1, donde respondieron que ya están en modelos de uso de los espacios en forma híbrida (25.3%), Coworking (7.2%) o Home Office (18.1%).

La conclusión inicial es que los criterios actuales de eficiencia energética, consumo de agua o cualquiera de los temas sociales o de gobierno se deben adecuar a esta situación donde los trabajadores desarrollan su actividad en sus hogares o en espacios diferentes a una oficina tradicional. Así, la educación sobre estos criterios se convierte en una necesidad de primer nivel para mantener los mismos niveles que se tenían, al menos, antes de la pandemia.

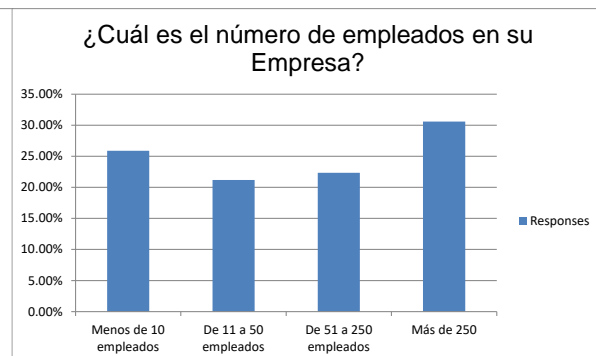


Grafica 1: Uso de los espacios de trabajo

El análisis muestra que el 30.59% de las empresas que respondieron cuentan con más de 250 empleados y la mayoría se encuentran ubicadas en Latinoamérica (45.88%), Norteamérica (México, USA y Canadá) con un 24.71% y EMEA (Europa-Medio-Este-África) con un 27.06%. Como se puede ver en las Gráficas 2 y 3



Grafica 2: Procedencia de las respuestas

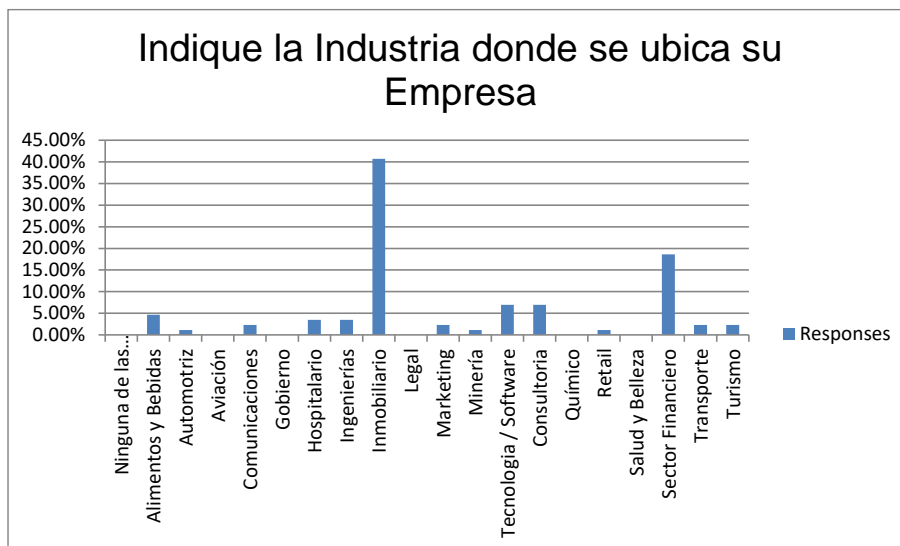


Grafica 3: Tamaño de la empresa



Si analizamos los sectores de actividad de las empresas que nos apoyaron con su respuesta identificamos que el sector inmobiliario representa el 40.7% y el sector financiero el 18.6% de las respuestas obtenidas. El sector financiero es uno de los grandes catalizadores del cambio en la implementación de los criterios **ESG** y el sector inmobiliario está hoy en plena reconversión y alineación de sus estándares hacia estos principios.

Ambos son objetivos prioritarios para [RHO-Partners](#) en su plan de desarrollo y crecimiento. El resto de las respuestas principalmente han sido de empresas de consultoría (7 %), software y tecnología (7 %) y alimentación y bebidas (4.6%). Todas ellas están dentro del mercado objetivo de [RHO-Partners](#). (ver Grafica 4)

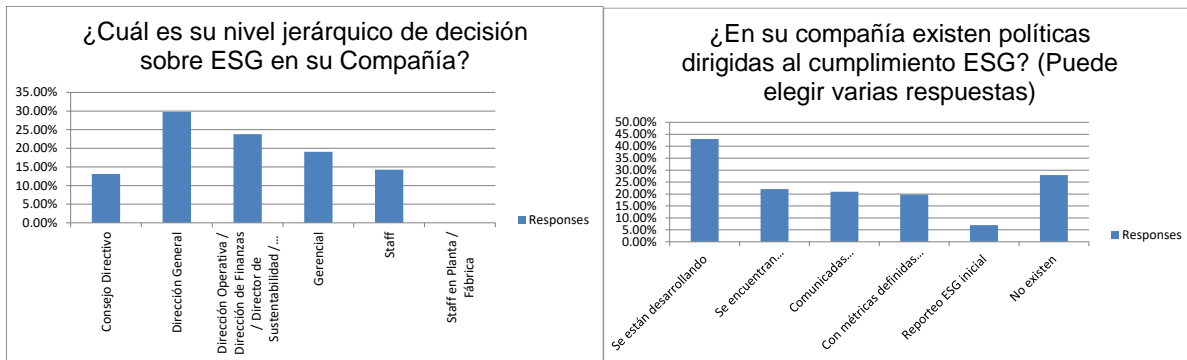


Grafica 4: Actividad principal de las empresas

Visualizar en qué grado la administración de las empresas está involucrado en la implementación de los criterios **ESG** es fundamental para entender cómo se busca permear esta estrategia de arriba hacia abajo en las empresas. Así, el resultado de la encuesta nos arroja que la decisión está a nivel directivo de las empresas (53.6%) y por tanto son personas que conocen, dirigen y ejecutan las estrategias ESG, implementando las políticas que en cada empresa sean las adecuadas en función a sus necesidades tal y como se ve en la gráfica 5.



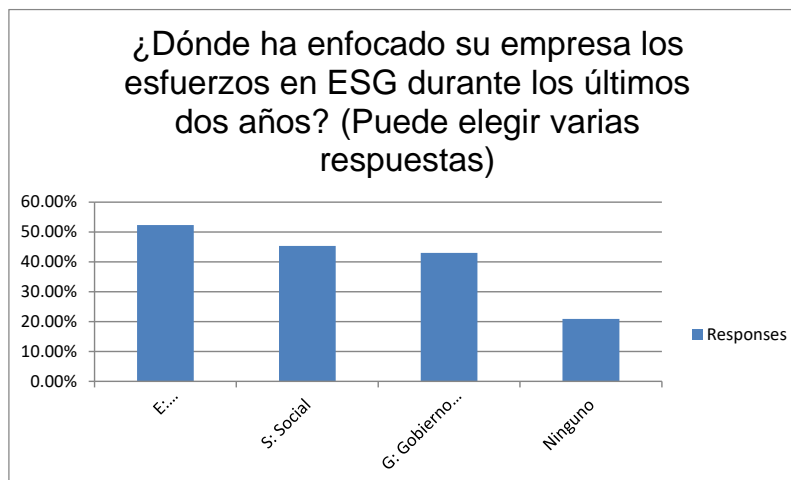
En la gráfica 6, vale la pena mencionar que el 31.4% se encuentran en un nivel básico de conocimiento según las respuestas obtenidas, por tanto, hay que trabajar mucho en la capacitación sobre estos temas, ya que el 43 % están aún en proceso de desarrollo de políticas dirigidas al cumplimiento de los criterios **ESG**, el 27.5% empiezan a dialogar internamente y el 24.6% no tienen claro el tiempo de implementación.



Gráfica 5: Nivel jerárquico de decisión

Gráfica 6: Políticas existentes en las empresas

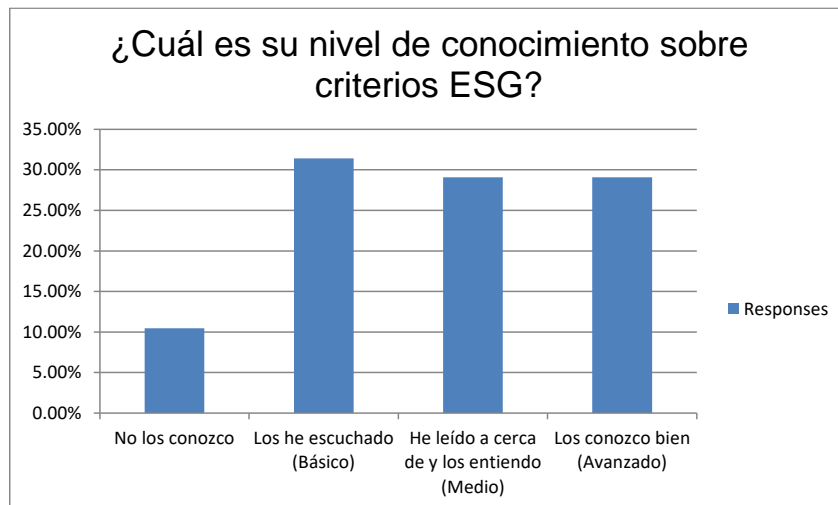
Realmente, ¿dónde se están concentrando los esfuerzos de las empresas en cuanto al desarrollo de los criterios de **ESG**? Por una parte, el 52.3% indica que sus esfuerzos de los últimos dos años están en la parte medioambiental, en la E del **ESG**. Sin embargo, el 45.4% nos indica que desde el inicio de la pandemia también se han concentrado en la parte Social de la ecuación y un 43 % estuvo interesado en el gobierno corporativo. Lo significativo de este cuestionamiento, es que un 20.9% indica que NO se están realizando esfuerzos en ninguna de las tres categorías mencionadas como se ve en la gráfica 7 del reporte.



Gráfica 7: Nivel jerárquico de decisión

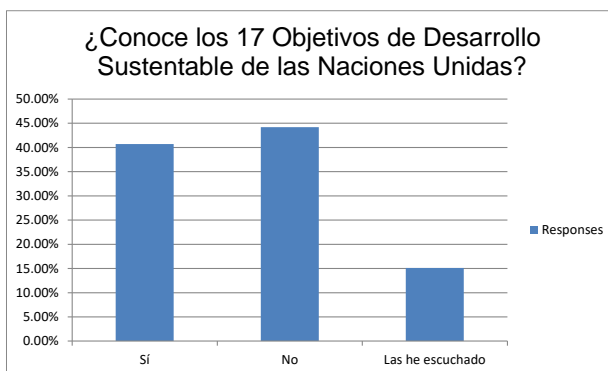


Si analizamos el riesgo que supone que ese 20.9% no este tomando acción alguna sobre los criterios de **ESG**, hace que sea muy necesario profundizar aún mas y entender el detalle de conocimiento que se tiene sobre los 17 ODS (Objetivos de Desarrollo Sustentable) publicados por la ONU dirigidos a medir el impacto del **ESG** en nuestra vida cotidiana. Pero un paso previo es, como se ve en la gráfica 8, el resultado a la pregunta sobre su conocimiento de los criterios **ESG**. No puede ser otro que un 10.5% de las personas encuestadas no saben ni han escuchado sobre ellos y un 31.4% tiene un conocimiento básico. Esto nos indica que falta mayor conocimiento para definir una estrategia integral a mediano y largo plazo que permita lograr una implementación eficiente de los criterios **ESG**.



Gráfica 8: Nivel jerárquico de decisión

Además, el 44.2% no conocen los 17 ODS de las Naciones Unidas, base de todas las políticas **ESG**. Ver gráfico 9 y la imagen junto a ella.



Gráfica 9: 17 Objetivos de desarrollo de la UN

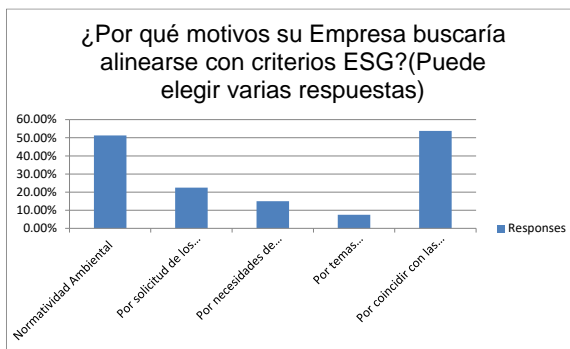


Fuente: UN Documents Internet

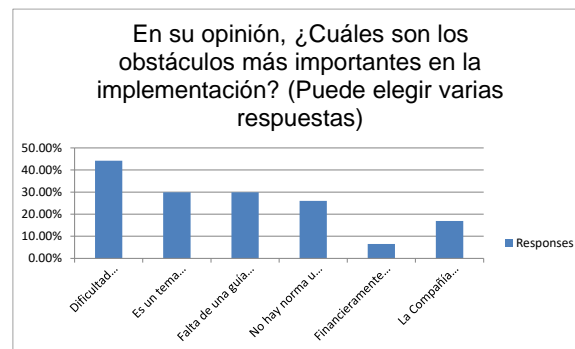


El 51.3% responde que busca alinearse a los criterios **ESG** debido a la normatividad ambiental que les aplica y por coincidir con las políticas internas de su compañía. Tal y como se ve en la gráfica 10.

Sin embargo, en la Grafica 11, observamos que el 44.2% consideran que el obstáculo más grande en la implementación del **ESG** en sus empresas, es la dificultad financiera ya que se vuelve un gasto y no una inversión. En este tema, es prioritario el cambio de mentalidad porque el impacto es mucho más trascendente de lo que aparentemente es un gasto. Por otro lado, consideran que faltan más incentivos gubernamentales y una adopción a nivel del entorno externo.



Gráfica 10: porque alinearse con criterio **ESG**



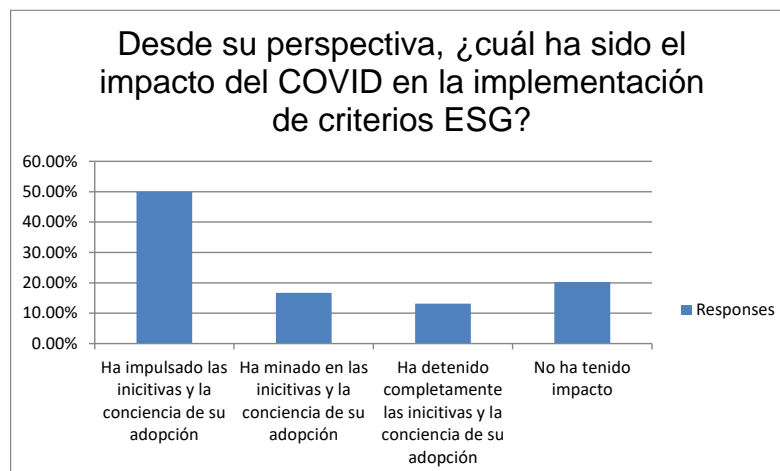
Gráfica 11: obstáculos para la implementación

Analizando la importancia que para cada uno de los encuestados tienen los diferentes criterios **ESG** y tratando de entender qué políticas sí están ya implementadas en sus empresas, descubrimos que un 12% no cuenta con políticas pero que donde hay una mayor interacción de las empresas es en lo social y el gobierno corporativo, dicho esto, la igualdad o no discriminación están por encima del 50% y diversidad por encima del 40%. Como también se puede apreciar en la gráfica 12, anticorrupción también está por encima del 60%.

Las políticas medioambientales también destacan del resto por encima del 50%, por lo que hoy se ha disparado la atención a lo social como consecuencia del impacto del Covid en nuestro modelo de vida. En la gráfica 13 se observa que la pandemia ha impulsado políticas **ESG** en un 50% de los casos encuestados.



Grafica 12: Políticas o guías ESG



Grafica 13: Impacto del Covid en políticas sobre ESG

Finalmente, y siempre bajo la perspectiva personal de quién contestaba la encuesta, es decir no como la empresa a la que representan, nos entregaron un valioso grupo de respuestas (ver Grafica 14) en las que nos gustaría destacar que los tres conceptos que mayor importancia tienen para ellos son (en Verde en la gráfica 14):

1. Cambio climático y emisiones
2. Ética y códigos de procedimiento
3. Seguridad y salud en el trabajo



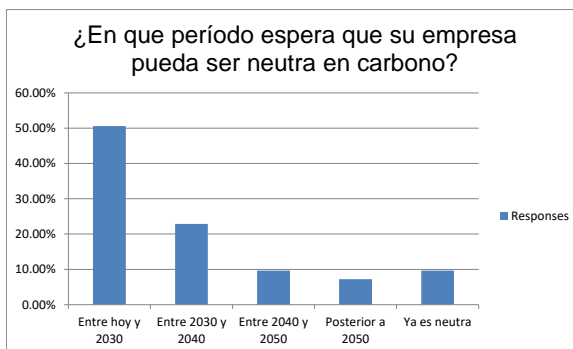
Por el contrario, los tres que menos relevancia tenían para ellos son (en Rojo en la gráfica 14):

1. Campañas sociales
2. Protección de la biodiversidad
3. Gobierno corporativo

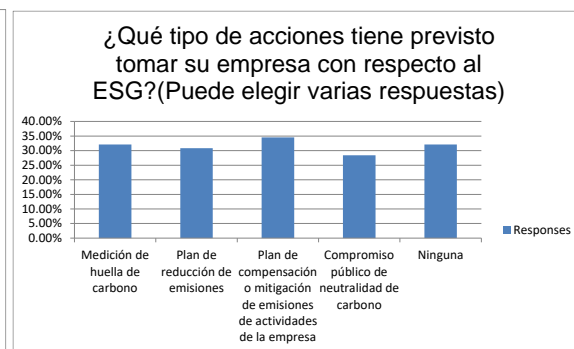


Grafica 14: ESG según su importancia.

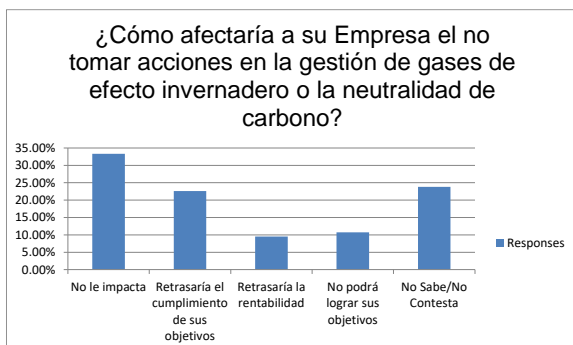
El 34.6% tienen previsto desarrollar un plan de compensación o mitigación de emisiones de actividades dentro de su empresa y el 33.3% de los encuestados consideran que no le afectaría a su empresa, el no tomar acciones en la gestión de gases de efecto invernadero o la neutralidad de carbono porque además el 50.6% consideran que entre hoy y el 2030 pueden llegar a ser neutras en carbono. Ver graficas 15, 16 y 17.



Grafica 15: ¿Cuándo ser “Carbon Neutral”?



Grafica 16: Que Acciones ESG tienen previstas



Grafica 17: Como afectaría no tomar medidas ESG



CONCLUSIONES

Finalmente, podemos concluir que los criterios **ESG** no son una moda, como ya hemos manifestado con anterioridad, sino que es una tendencia de la que día a día las empresas buscan enterarse y entender más.

Desde el punto de vista de [RHO-Partners](#), la encuesta nos ha permitido entender claramente que hay un apetito por conocer más del tema y relacionar no sólo las políticas internas sino hasta la estrategia comercial y si llegamos a la individualidad de los directivos y la gente encargada de su implementación, vemos un compromiso propio con sus empleados principalmente en lo social (No discriminación, equidad de género, diversidad) luego los criterios ambientales (Sostenibilidad y sustentabilidad, pasando por la huella de carbono y las emisiones) y terminando con el Gobierno Corporativo donde las políticas anticorrupción y la transparencia de los datos juegan un papel fundamental para que lo social y lo ambiental se puedan lograr.

Asimismo, la encuesta nos permite observar que, principalmente, en los sectores inmobiliario, financiero y de tecnologías hay una coincidencia preocupante que radica en la falta de una guía, capacitación detallada, un estándar y hasta un liderazgo interno sin dejar a un lado, las externalidades de incentivos gubernamentales y de un marco regulatorio.

La buena noticia es que las empresas han estado haciendo lo que está en sus manos y más, tal como: implementar mejores prácticas para el manejo de desechos, reciclando y preocupándose por su entorno y las comunidades, que también impactan en su cadena de valor.

El COVID no sólo ha facilitado las iniciativas, sino que ha impulsado la conciencia del daño que estamos haciendo al planeta, de la mano de mejores condiciones de salud en el trabajo.

En [RHO-Partners](#) estimamos que este impulso debería de estar acompañado de mejores condiciones crediticias y hasta incentivos fiscales para empresas que demuestren un interés legítimo en los criterios **ESG** y no tan sólo presentarse como un “Falso Verde”.

Los resultados obtenidos en la encuesta vienen a validar los resultados de la evaluación del riesgo **ESG** por ocupación que hemos desarrollado en [RHO-Partners](#) y que hemos denominado **q(RHO)**[®].

En nuestro análisis de **q(RHO)**[®] para el Q2 2021 ya indicábamos que un 42% del espacio analizado estaba en riesgo porque sus usuarios, propietarios o el propio inmueble no estaban tomando ninguna opción en referencia a la adaptación de sus inmuebles a los criterios **ESG**.

Visto desde nuestra posición de análisis inmobiliario, nuestros resultados de seguimiento de activos desde los tres ángulos posibles se hacen más congruentes según vamos revisando el origen de los diferentes actores del mercado que están ocupando espacios para desarrollar su actividad. En breve publicaremos los resultados para el Q3 2021 donde se podrá volver a analizar a detalle estos aspectos desde la perspectiva del nuevo trimestre, así como tener tendencias y datos concretos de cada inmueble junto con un histórico que nos ayude a evolucionar por el camino correcto.



María del Pilar Rodríguez
Co – Founder & CEO
RHO – Partners
+52 2225210036 | +52 55 61753889
prodriguez@rho-partners.com

Esteban Oñoro López
Co – Founder & Head of Business Strategy
RHO – Partners
+52 5539883904 | +52 55 61753889
eonoro@rho-partners.com

Alejandro Hernández
Co – Founder & Head of Business Development
RHO – Partners
+52 5552176420 | +52 55 61753889
ahernandez@rho-partners.com

www.rho-partners.com

La información contenida en el presente reporte es meramente informativa y basada en las respuestas obtenidas a través de la plataforma www.surveymonkey.com. Cualquier uso indebido de los datos aquí reflejados que pudiese crear algún tipo de perjuicio para quien lo haga, o terceros afectados por este, estará fuera de toda responsabilidad de [RHO – Partners](#) (Rodríguez Hernández Oñoro Partners SA de CV).

Queda terminantemente prohibida la reproducción de todo o parte de este reporte sin la autorización previa de [RHO – Partners](#) por escrito.

Por favor para cualquier otro tema les rogamos consultar nuestro [Aviso de Privacidad](#) en la web de [RHO - Partners](#).

