

Información sobre los edificios clasificados según el Modelo AEO

Julio 2020



La certificación está destinada a...

- Propietarios
- Inversores
- Inquilinos
- Grandes usuarios
- Asset & Facility managers
- Consultores técnicos y patrimonialistas

Se obtienen los siguientes beneficios...

- **Establece un rating inmobiliario sobre la calidad técnica de los edificios**, en comparación con el resto de activos en el mercado.
- **Permite programar un plan de inversiones** para la mejora de las prestaciones de los edificios.
- **Evalúa los parámetros técnicos de mayor y mejor reconocimiento y valoración en el sector**, tanto **consolidados** como **innovadores**.

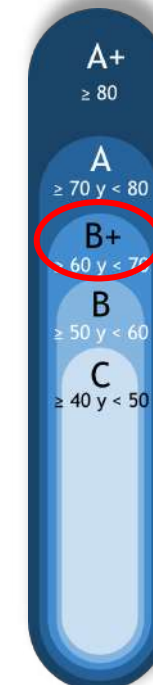
- **Aplica una metodología de evaluación integral sobre los edificios**, desde la arquitectura hasta la puesta en explotación.
- **Incorpora la certificación de la medición AEO** como práctica consolidada en el mercado.
- **Contribuye a la mejora de las relaciones entre propietarios e inquilinos.**
- **Mejora la eficiencia, liquidez y rentabilidad** de los activos.
- **Agiliza la toma de decisiones** y estrategia en los procesos de inversión y desinversión.
- **Garantiza una gestión profesional y especializada, con rigor e independencia** en todo el proceso, contando además con la participación de una empresa **Auditora independiente**.
- **Facilita el crecimiento, confianza, dinamización y transparencia** en el sector.



La certificación AEO es un rating inmobiliario que define y evalúa aquellos parámetros estrictamente técnicos que, desde una óptica de mercado, constituyen los elementos fundamentales y mejor valorados en un edificio de oficinas, facilitando su clasificación técnica.

Un edificio es analizado y evaluado desde 45 parámetros técnicos, sobre 21 capítulos, en relación con su arquitectura, (incluyendo fachadas), instalaciones, dotaciones singulares, antigüedad y certificaciones (sostenibilidad, salud y bienestar, otras). Cada uno de los parámetros tiene tres posibles niveles de cumplimiento. En función de su ponderación agregada sobre una base de 100 puntos, se obtiene una puntuación final según la siguiente distribución:

MÓDULOS TÉCNICOS	Capítulos Nº. uds.	Parámetros Nº. uds.	Puntuación Base 100
Arquitectura	7	19	45
Planta tipo y alturas libres	3	9	25
Zonas comunes	3	5	5
Fachadas	1	5	15
Instalaciones	7	18	25
Dotaciones singulares	4	5	5
Antigüedad y certificaciones	3	3	25
Años y conservación	1	1	15
Certificaciones * (sostenibilidad, energética, salud...)	2	2	10
TOTAL	21	45	100



* Se integran certificaciones existentes en el sector en las siguientes materias:

- Energéticas.
- Sostenibilidad
- Salud y Bienestar
- Otras

CERTIFICACIÓN AEO, versión 1.0	
ARQUITECTURA	INSTALACIONES
Eficiencia de la planta <i>Área alquilable/Área trabajo</i> <i>Relación Fachada / Fondo</i> <i>Flexibilidad</i>	Electricidad <i>Suministros y facturación</i> <i>Grupos y SAL's</i> <i>Potencia y reserva</i> <i>Control e iluminación</i>
Alturas libres Dotación de aseos Zonas comunes <i>Lobby principal</i> <i>Tamaño</i> <i>Iluminación natural</i> <i>Lobby de planta</i> <i>Acabados y materiales</i>	Climatización <i>Sistemas y tipologías</i> <i>Flexibilidad y crecimiento</i> <i>Renovaciones de aire</i>
Fachadas <i>Protección solar</i> <i>Protección térmica</i> <i>Protección acústica</i> <i>Iluminación natural</i> <i>% exenta</i>	Telecomunicaciones <i>Salas y cobertura</i> Centro de control <i>Monitorizaciones</i> <i>Niveles de servicio</i>
DOTACIONES SINGULARES	
<i>Planta tipo</i> <i>Fachadas</i>	<i>Instalaciones</i> <i>Zonas comunes</i>
ANTIGÜEDAD Y CERTIFICACIONES	
Años y conservación	
Certificaciones	
<i>Sostenibilidad</i> <i>Salud y Bienestar</i>	<i>Energética</i> <i>Otras</i>
2017 - 2020	

Diferencia

Integra

- **La diferencia** de la certificación AEO con respecto a otras certificaciones existentes en el mercado **se puede resumir** según los siguientes aspectos principales:
 - **La dimensión y amplitud de los contenidos técnicos evaluados.**
Abarca la globalidad de aspectos técnicos fundamentales que construyen la totalidad de los edificios.
 - **La propia naturaleza de los parámetros técnicos.**
Incluye nuevos conceptos que no forman parte de otras certificaciones. Por ejemplo:
 - *La eficiencia de la planta tipo de los edificios.*
 - *El detallado análisis de las fachadas.*
 - *Las capacidades actuales y de crecimiento de las instalaciones*
 - **La intervención de una empresa de Auditoría externa e independiente en el proceso de Certificación.**
 - **La integración de otras certificaciones que tengan los edificios en el mercado, en las siguientes materias:**
 - *Sostenibilidad*
 - *Salud y Bienestar*
 - *Energética*
 - *Otras*
- **A partir de 2021 se implantará la versión 2.0, que incluirá conceptos adicionales desde los siguientes ámbitos de análisis:**
 - *Smart building*
 - *Tech & digital*
 - *Health, safetyt \$ security*
 - *Environment & innovation*

En qué consiste el proceso

TRABAJOS PREVIOS

AUDITORÍA

CERTIFICACIÓN

✓ Preparación documental
✓ Preclasificación

✓ Registro
✓ Gestor documental

✓ Informe inicial de Auditoría

✓ Resolución No Conformes

✓ Informe final de Auditoría

✓ Certificación
✓ Firma del Contrato

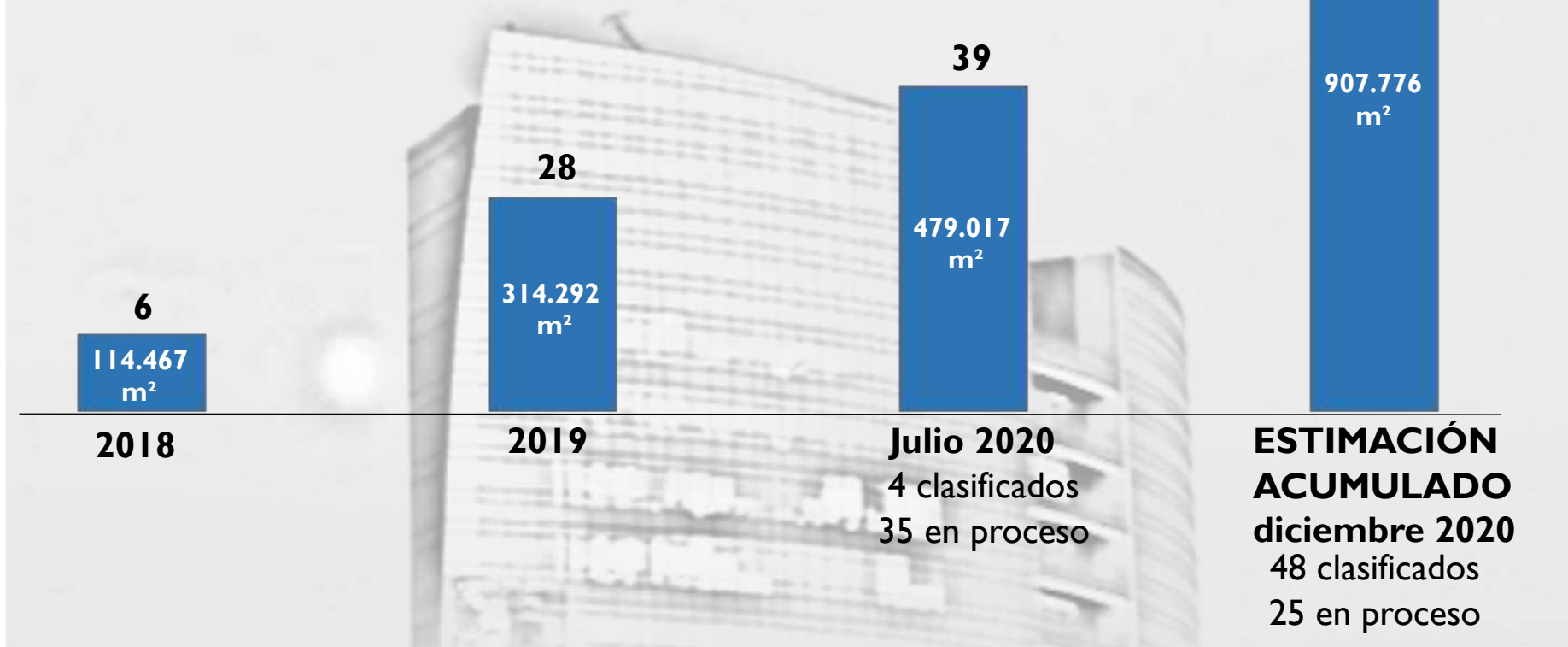
Edificios clasificados y en proceso de clasificación

Resumen general

A día de hoy, se han clasificado 38 edificios, con un Área Alquilable de 481.843 m².

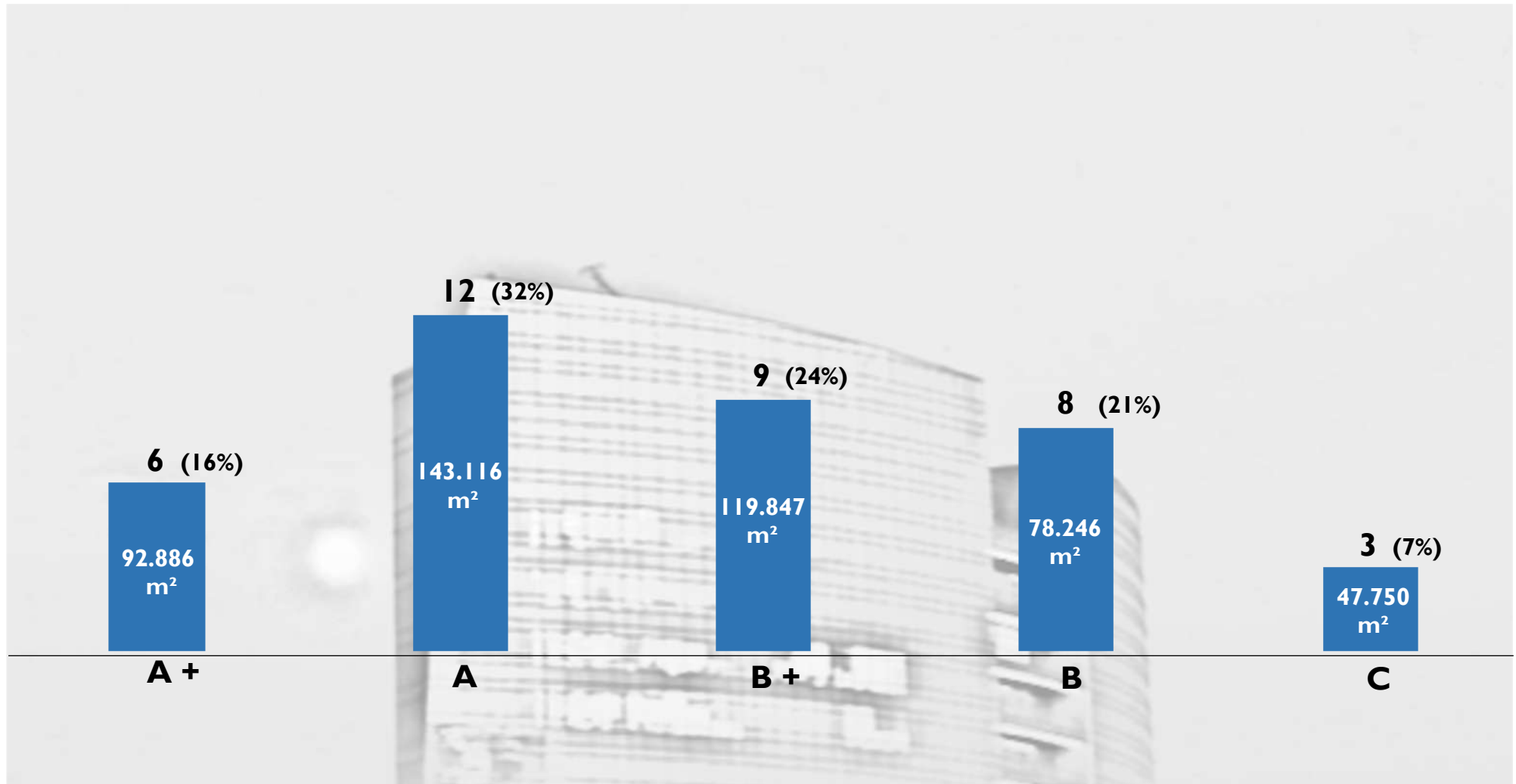
Se encuentran en proceso de clasificación 35 edificios, con 425.933 m² de Área Alquilable.

Se totalizan, por lo tanto, 73 edificios y 907.776 m², según la siguiente distribución anual:



Edificios clasificados

Resultados





- El parque de oficinas clasificado representa un área alquilable media por edificio de 12.500 m², variando entre 3.000 m² y 35.000 m².
- La mayoría de los edificios tienen una antigüedad inferior a 10 años, objeto de obras significativas de renovación, integrales o parciales.
- En relación con la arquitectura, un porcentaje mayoritario de los edificios presenta una elevada eficiencia de planta tipo, relativa a la relación entre el área alquilable y el área de trabajo.
- También destacan la representatividad, materiales y acabados en las zonas comunes, en especial el lobby principal, así como las dotaciones de aseos.
- En relación con las instalaciones, un aspecto relevante a destacar se refiere a sistemas eficientes de climatización, 4 tubos o VRV/VRF, con capacidad para posibles ampliaciones en función de las superficies disponibles en los espacios para instalaciones.
- El grado de renovación de aire también es superior en un porcentaje elevado con respecto a la normativa vigente, si bien es un aspecto objeto de análisis como consecuencia de la situación sanitaria actual.
- El nivel de implantación de sistemas de control y monitorizaciones está extendido, con diferentes niveles entre el básico y avanzado.
- La dotación de plazas de aparcamiento, coches y motos es elevada, con implantaciones puntuales de sistemas de gestión avanzados.

