

SUNShINE

Letonia

TITULARIDAD PRIVADA	
Autoridad del programa	No aplicable
Unidad de Ejecución del Programa	LABEEF
Modelo de implementación	Contrato de Rendimiento Energético (CRE)
Servicios operativos	Marketing Facilitación Asesoramiento financiero Financiación Evaluación
Tipo de proyectos	Eficiencia energética (modernización de edificios)
Meta/objetivo	Modernizaciones sustanciales de un mínimo de 200.000 m2 de edificios multifamiliares (unos 80 edificios) con una inversión de alrededor de 30 M EUR.
Beneficiarios	Edificios residenciales multifamiliares
Vehículo de financiación	Fondos de inversión
Instrumentos financieros	Financiación a través de CRE Financiación en factura Descuento sin recurso (o "forfaiting")

Resumen

El proyecto SUNShINE (Save your bUildiNg by SavINg Energy - Salva tu edificio ahorrando energía) se ha financiado con fondos de Horizonte 2020 y su periodo de ejecución va del 1 de marzo de 2015 al 1 de marzo de 2018. Esta iniciativa se inspira en un programa ya existente cuyo objetivo es realizar modernizaciones sustanciales en edificios multifamiliares de Letonia.

Mediante el sistema existente, una ESE de carácter privado denominada RenEsco ha renovado en los últimos 5 años 15 edificios de apartamentos típicos de la época soviética, utilizando para ello la fórmula de Contrato de Rendimientos Energéticos. Se trata de edificios muy antiguos, masificados y de mala calidad. Normalmente tienen calefacción urbana. Esta inversión incide en la envolvente de los edificios, los conductos de distribución del calor, los sistemas de control de temperatura y la gestión energética. FEDER (Fondo Europeo de Desarrollo Regional) cofinancia el 40 % de los proyectos, con un periodo de amortización simple de 9 a 10 años.

Para renovar los edificios, el modelo de negocio RenEsco se basa en un sistema combinado de CRE y financiación en factura (el propietario de la vivienda sigue pagando lo mismo, la ESE recupera la cantidad ahorrada a través de la Empresa de mantenimiento de viviendas). Los CRE normalmente se firman por un periodo de 20 años. Los propietarios de las viviendas obtienen un piso más moderno, que se revaloriza entre un 20 % y un 30 % inmediatamente después de la renovación. Asimismo, se alarga 30 años la vida útil del edificio.

RenEsco obtuvo financiación de los bancos comerciales locales (60 %) y de un crédito garantizado por terceros (40 %) del Instituto Holandés de la Vivienda (garantizado por la Corporación Holandesa de la Vivienda), en función de los flujos de caja del proyecto. No se preveían otras garantías.

Los propietarios han demostrado una disciplina de pago sin tacha, con un 97 % de los pagos realizados a tiempo y un 0 % de impagos durante los 6 años de existencia del programa.

Uno de los problemas del programa es que el balance de la ESE se sobrecarga en exceso cuando aumenta el número de proyectos.

Por este motivo se puso en marcha el proyecto SUNSHINE, que supone la creación del fondo de descuento sin recurso LABEEF (Latvian Building Energy Efficiency Fund - Fondo letón de eficiencia energética en edificios). Tras demostrarse el ahorro energético, lo que suele ocurrir después de 1 o 2 años, este fondo de descuento sin recurso, o "forfaiting", compra a la ESE las cuentas por cobrar, por lo que esta puede asumir nuevos créditos. Esta estrategia de descuento sin recurso es esencial para poder ampliar el volumen de la inversión en los edificios.

Otro de los objetivos del proyecto es crear una plataforma electrónica que ofrezca información sobre el proceso de renovación de edificios multifamiliares, así como varias herramientas técnicas, económicas y financieras y modelos e impresos de solicitud (contratos, protocolos, informes).

¿En qué consiste?

El proyecto conjuga un plan operativo basado en CRE y un plan financiero basado en el fondo de descuento sin recurso.

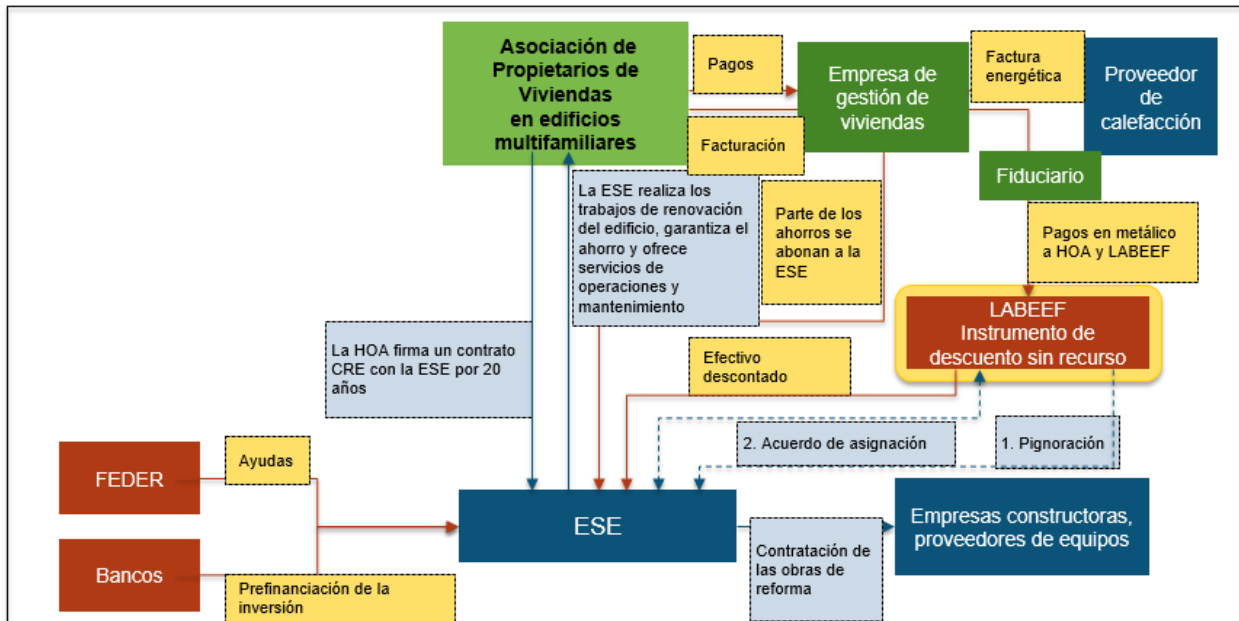
Estrategia de CRE

1. La ESE firma un contrato CRE de 20 años con la Asociación de Propietarios de Viviendas (HOA, Home Owner Association)
2. La ESE obtiene un crédito de una Institución Financiera (IF)
3. La ESE renueva el edificio para alcanzar ahorros de entre el 45 % y el 65 %, y subcontrata a constructoras y proveedores de equipos.
4. La Empresa de Mantenimiento de Viviendas (House Maintenance Company, HMC) factura la misma cantidad que antes de las obras de renovación, y paga a la ESE un porcentaje de las facturas, en función de los ahorros obtenidos.
5. HMC paga la factura energética reducida al proveedor de calefacción

Estrategia de descuento sin recurso ("forfaiting")

1. A través de la Plataforma de Intercambio (multidireccional), los propietarios y la empresa de servicios descargan la versión actualizada del acuerdo CRE+ y el acuerdo de descuento sin recurso. Tras revisar y aprobar los documentos combinados (el nivel estándar de calidad/confort y ahorro debe ser el mismo) se firman los documentos. Tras cumplir las condiciones precedentes en el marco temporal establecido, los fondos se entregan a la empresa o a su entidad bancaria.
2. Una vez ejecutado el proyecto y tras demostrar los ahorros, se firma el Acuerdo de asignación. La ESE recibe los importes descontados en concepto de futuros pagos, una vez deducidos los gastos de operaciones y mantenimiento (O&M) y la garantía.
3. Los propietarios de las viviendas, a través de HOA, inyectan liquidez al instrumento de descuento sin recurso, que seguirá pagando a la ESE por los servicios de O&M de alto nivel. Un fiduciario se encarga de garantizar la transparencia de las transacciones.

Fig 1. Modelo operativo y financiero



La Unidad de Ejecución del Programa

En esencia, este sistema se basa en un fondo financiero ("forfaiting") y en ESE que operan en condiciones de mercado. No existe una Unidad de Ejecución del Programa como tal.

Estructura jurídica	N/A
----------------------------	------------

Descripción del accionariado	N/A
Capital	N/A
Accionistas	N/A
Personal dedicado al programa	Desconocido
Costes operativos del proyecto	1.555.991 EUR

Organización y consorcios

En este programa participan los siguientes socios:

RIGAS TEHNISKA UNIVERSITATE

EKU SAGLABASANAS UN ENERGOTAUPIBAS BIROJS

FUNDING FOR FUTURE BV

EKODOMA

SIA SALASPILS SILTUMS

ECO.NRG SIA

RenEsco SIA

Beneficiarios

Beneficiarios	Edificios residenciales multifamiliares
Tipo de proyectos	Eficiencia energética (modernización de edificios)
Asistencia operativa	Ejecución de proyectos CRE
Asistencia financiera	Financiación en factura de proyectos CRE, complementada con un instrumento de descuento sin recurso

Mecanismo de financiación

Financiación de la Unidad de Ejecución del Programa	No aplicable
Financiación de proyectos	Los proyectos se financian mediante créditos bancarios, que posteriormente se refinancian y descuentan de los flujos de caja a través del instrumento de descuento sin recurso (forfaiting)
Vehículo de financiación	Fondos de inversión
Cuantía del fondo	30 M EUR
Tipo de fondo	Fondo público
Fuentes de financiación	Desconocido

Instrumentos financieros

Financiación a través de CRE
Financiación en factura
Descuento sin recurso (o "forfaiting")

Resultados

El programa inicial con RenEsco ha permitido realizar reformas sustanciales en 15 edificios multifamiliares con un gasto de capital (CAPEX) o una inversión de 4 M EUR. Se obtuvieron ahorros energéticos de entre el 45 % y el 65 %. El tiempo de amortización simple (incluidas las ayudas de FEDER) suele ser de entre 9 y 10 años.

Información de contacto

SUNSHINE

Contactos: Marika Rosa, Claudio Rochas, Nicholas Stancioff

marika.rosa@rtu.lv

claudio@fcubed.eu

nicholas@fcubed.eu

Ficha técnica

Información general

País	Letonia
Nombre del modelo	SUNShINE
Fecha de creación	2009 (RenEsco)/2015 (SUNSHINE)

Descripción del modelo

Titularidad	Privada
Autoridad del programa	No aplicable
Unidad de Ejecución del Programa	No aplicable
Servicios operativos	Marketing Facilitación Asesoramiento financiero Financiación Evaluación
Modelo de implementación	Contrato de Rendimiento Energético (CRE)
Tipo de proyectos	Eficiencia energética (modernización de edificios)
Beneficiarios	Edificios residenciales multifamiliares
Cobertura geográfica	Nacional

Descripción del modo de financiación

Financiación de proyectos	Pública Privada
Vehículo de financiación de proyectos	Fondos de inversión
Instrumentos financieros	Financiación a través de CRE Financiación en factura Descuento sin recurso (o "forfaiting")
Modelo de amortización	Acuerdo de ahorro garantizado

Perfil de riesgo del proyecto

Riesgo de ejecución	ESE
Recurso	Cobros pignorados
Riesgo financiero	Fondos de inversión

Requisitos del modelo

Requisitos de recursos humanos	No aplicable
Requisitos de capital o financiación	No aplicable

Indicadores clave del modelo

Cuantía de la inversión desde la creación	4 M EUR
---	---------

Tamaño del proyecto (o la cartera de proyectos)	Desconocido
Promedio de ahorro de energía	45 % - 65 %

Estadio de desarrollo

Fase de desarrollo/ejecución	Crecimiento
Estadio de desarrollo operativo	Crecimiento
Estadio de desarrollo financiero	Start-up

Calificación del modelo

Grado de implantación	Pocos ejemplos
Potencial de crecimiento	Alto
Capacidad de escalabilidad del modelo	Alta
Capacidad de replicación del modelo	Alta
Impacto en las cuentas públicas	Alto

Fuentes

<https://www.youtube.com/watch?v=5bbXKYUdPTM>

<http://www.renesco.lv>

Eric Berman, Experiences with ESPC business models in Latvia's Residential Building Sector, 23 de marzo de 2015

Eric Berman, RenEsco A residential private ESCO and social enterprise, Financing housing modernization through energy conservation, Milan, octubre de 2014

Marika Rosa, Claudio Rochas & Nicholas Stancioff, Save your bUildiNg by SavINg Energy, Towards 2020 m2 of deeply renovated multifamily residential buildings, Brussels, 28-29 de abril de 2015