

Financiación de EE en ESPAÑA

Renovación de Edificios Públicos

Madrid, Marzo de 2019 – SEIF ESPAÑA

Marcos Tejerina, Senior Energy Expert

European Investment Bank Group

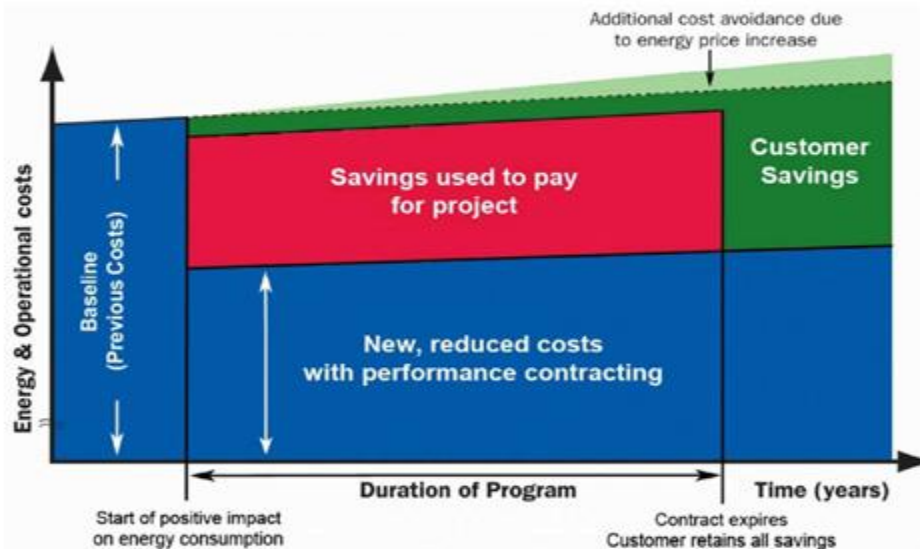
Contratos de servicios energéticos - EPC

- EPC (energy performance contracts) en un edificio público es un contrato entre una Administración pública y una empresa privada especializada – **empresas de servicios energéticos o ESCOs** – para prestar “servicios energéticos”, en el que la reducción en el consumo energético normalmente está garantizada.
- EPCs ofrecen una serie de ventajas:
 - Inversiones en la mejora de eficiencia energética se “financian” directamente a través de los ahorros generados
 - Riesgo técnico a cargo de la ESCO
 - Ahorros garantizados por la ESCO
 - ESCOs dan apoyo al propietario para encontrar la mejor solución técnica y financiera
 - Mantenimiento de los activos y ahorros asociados durante los años de operación

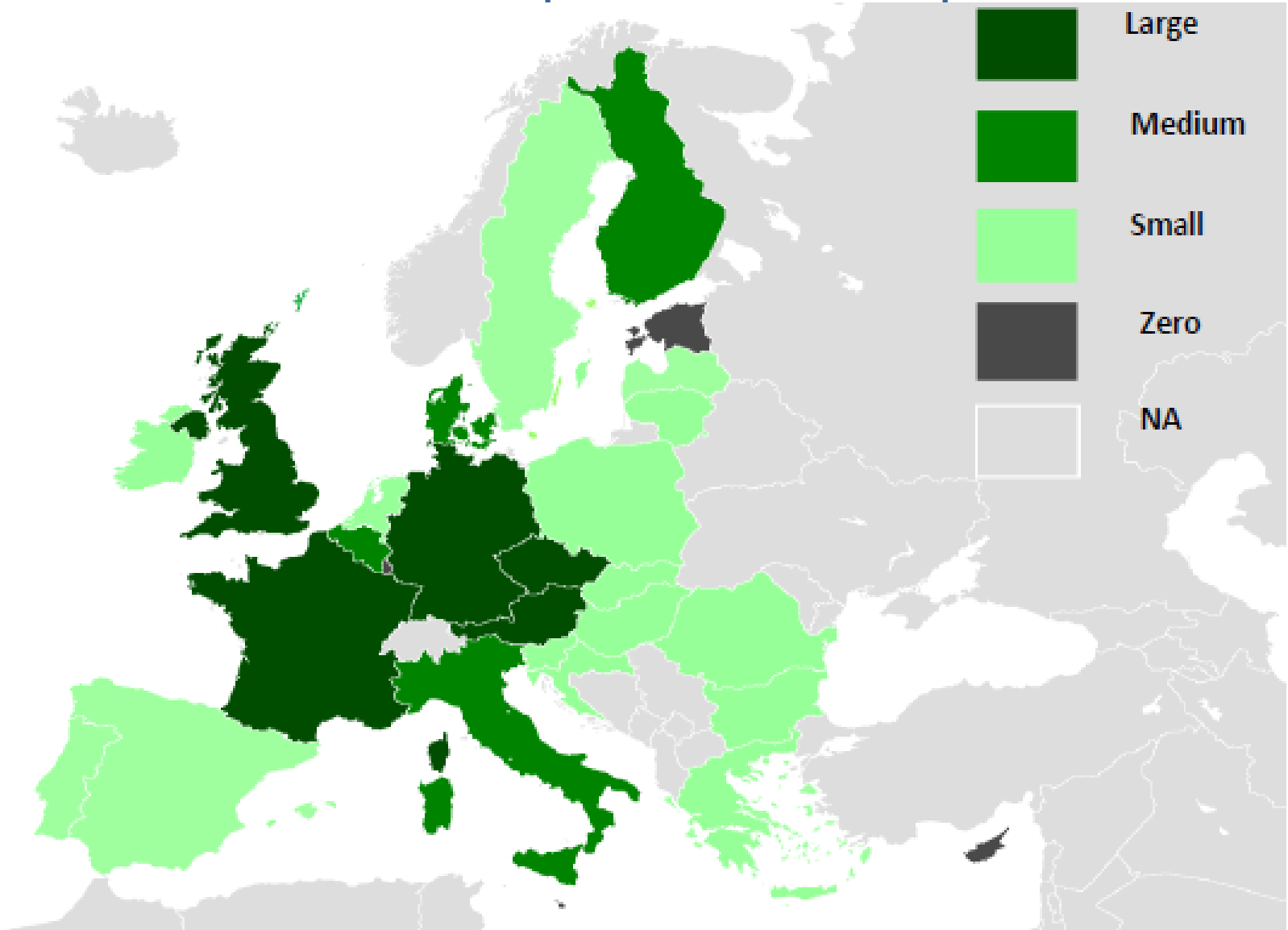
Contratos de servicios energéticos

- Solución neutral desde el punto de vista presupuestario, mejorando la eficiencia energética de los edificios y mejorando su eficiencia operacional
- Permite a los propietarios implementar proyectos de ahorros “inmediatamente”, sin necesidad de disponer de las partidas presupuestarias habilitadas
- Se pueden estructurar para que el perfil de los pagos financieros anuales replique el de los ahorros anuales proyectados

ESCO: the basics



Mercado de EPCs en Europa – nivel de implantación



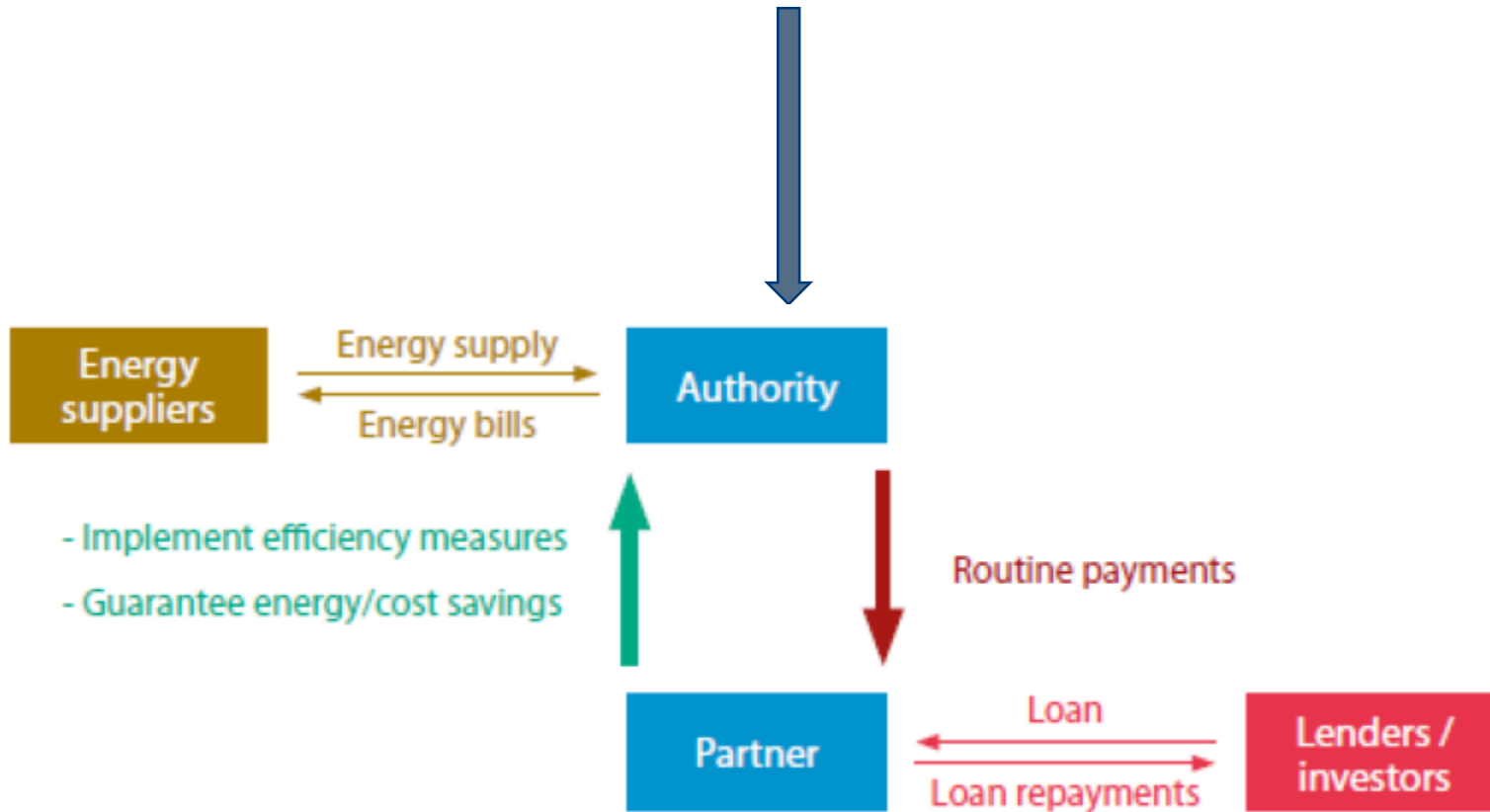
Mercado de servicios energéticos en Europa

Gran Potencial pero **limitada implantación** debido a varios factores:

- ▶ Falta de información/concienciación (EE no es una prioridad).
- ▶ Falta de confianza y de historial de los contratos de EPC.
- ▶ Capacidad de los promotores para desarrollar/definir los proyectos.
- ▶ Reglas de contratación.
- ▶ **Tratamiento estadístico de los contratos.**
- ▶ Acceso a la financiación.
- ▶ Competición con subsidios.
- ▶ Complejidad de los contratos y falta de estandarización.

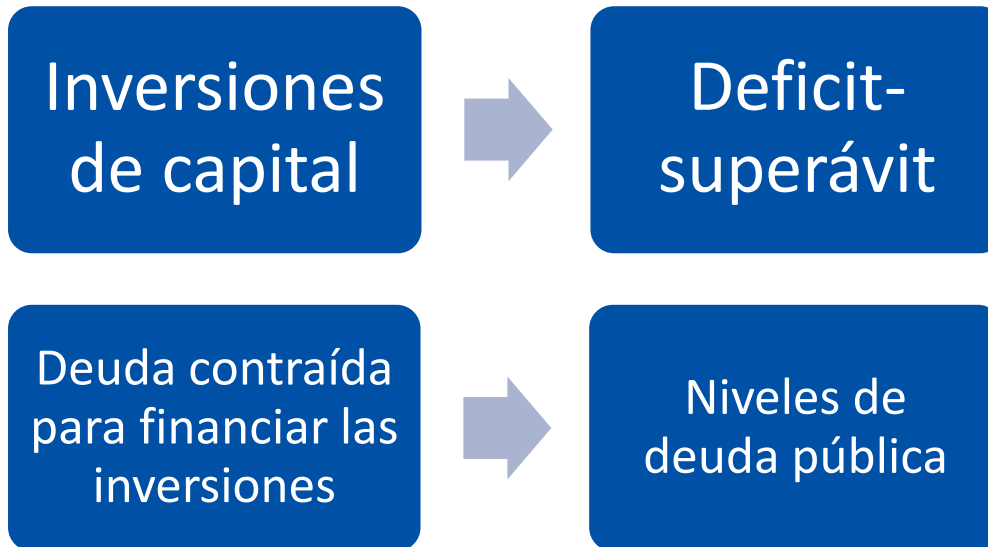
EPC sector público fuera de balance?

EPC contract dentro o fuera de balance?



Qué implicaciones tienen las reglas de Eurostat?

- Si un activo se contabiliza dentro del balance (on balance sheet) del sector público:



- Si un activo queda fuera del balance (off balance sheet) entonces solo se contabilizan los pagos regulares a la ESCO a lo largo del tiempo
- Las reglas de Eurostat se refieren al **tratamiento estadístico por la entidad pública** – no a su registro contable y a la habilitación de partidas presupuestarias

Porqué se necesita una guía par la interpretación de EPCs?

Agosto -2015

- Eurostat publica una “nota interpretativa del impacto de los contratos de servicios energéticos en las cuentas públicas
- La nota concluye que en la mayoría de los casos las inversiones en eficiencia energética derivadas de un contrato de EPC deben ser contabilizadas como gasto público y el nuevo activo (y pasivo) forma parte del balance de la Administración pública

2015-2016

- Continúan las discusiones sobre la naturaleza de los contratos de EPC
- Un EPC contiene “elementos de un alquiler, una prestación de servicios, un leasing, una compraventa y un contrato de crédito” lo que hace que su tratamiento contable sea especialmente complejo

Septiembre -
2017

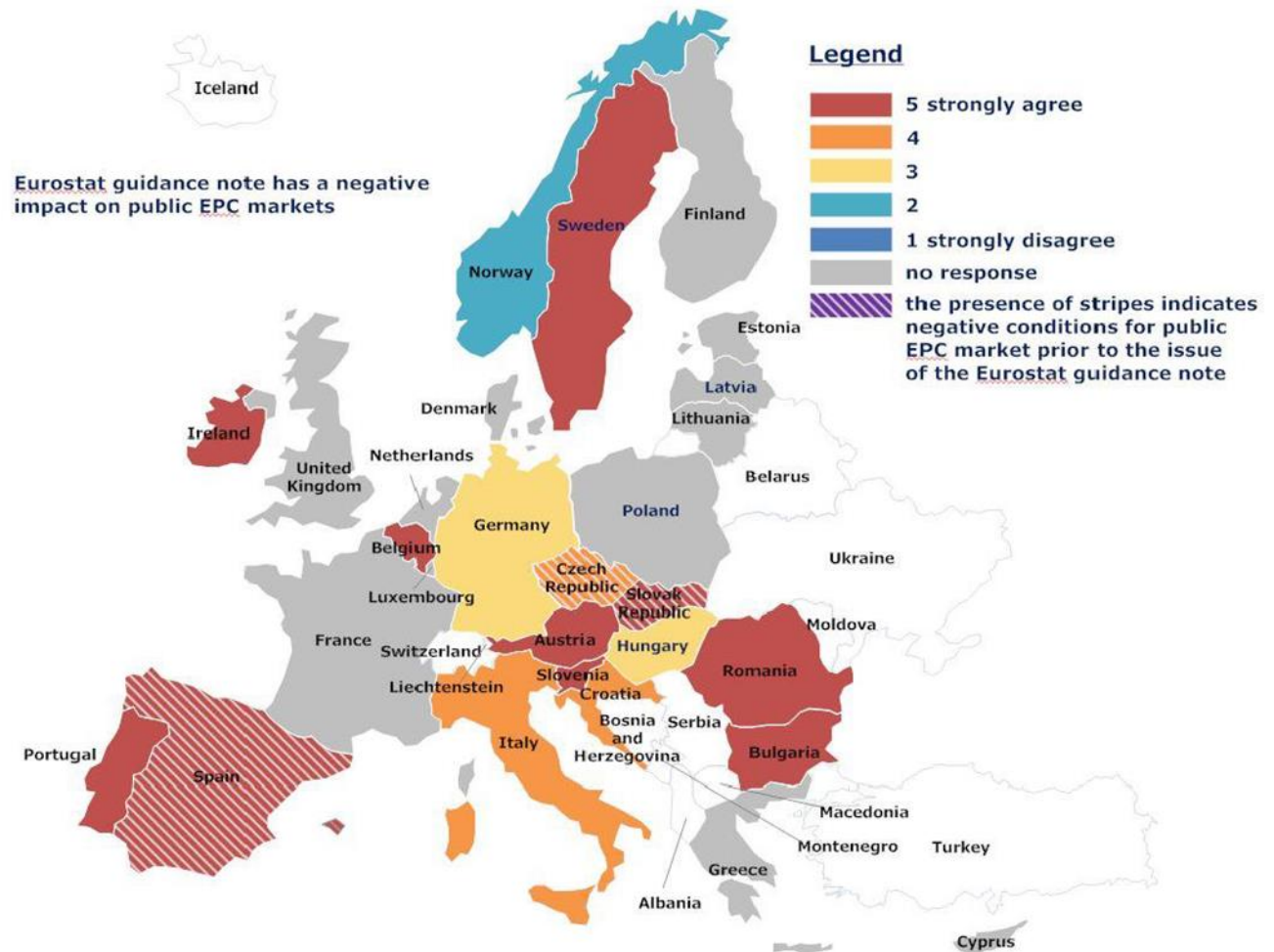
- Eurostat publica una nueva nota interpretativa
- Cuando el contratista asume la mayoría de riesgos y retornos de un proyecto, debe ser considerado el propietario económico del mismo”
- En tal caso, el contrato de EPC puede ser contabilizado siguiendo los modelos de “leasing operativo” o de “buy and leaseback”

Mayo-2018

- Eurostat y el Banco Europeo de Inversiones publican una “Guía explicativa sobre el tratamiento estadístico de los contratos de servicios energéticos”

Porqué se necesita una guía par la interpretación de EPCs?

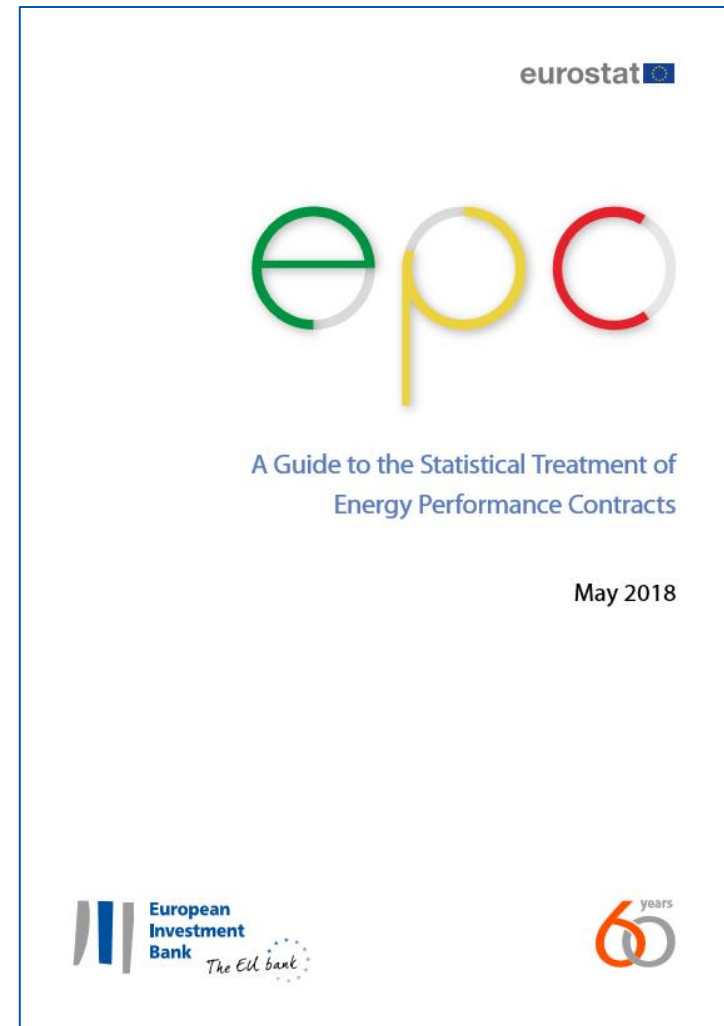
De acuerdo con 2017 JRC report “Energy Services Companies in the EU”. El anterior tratamiento estadístico se consideró tenía un impacto negativo en el mercado de las ESCOs.



Acerca de la guía

-La nota de eurostat abrió la puerta a la consideración fuera de balance de los EPCs en el sector público.

-Se central en el concepto de “propiedad económica” = quién asume el mayor riesgo y beneficio del EPC.



Acercas de la guía

- Basada en reglas existentes (European System of Accounts - ESA10, Manual sobre déficit y deuda públicas, Nota interpretativa de 2017 sobre EPC)
- Clarifica la interpretación y aplicación por parte de Eurostat de estas reglas y refleja la posición oficial de Eurostat
- Puede ser utilizada para determinar el tratamiento estadístico de futuros contratos EPCs o para redefinir los ya firmados

Cómo usar la guía

- Tiene el objetivo de ser práctica y enfocada a los usuarios
- Incluye los contenidos típicos de los contratos de EPC
- Resume la práctica habitual del sector en la UE
- Establece qué cláusulas contractuales concretas pueden afectar el tratamiento estadístico de los proyectos
 - No se refiere a asuntos como la “bancabilidad” de los proyectos, o la remuneración del contratista
 - Es una guía detallada y técnica, y **asume un conocimiento suficiente de los contratos de EPCs**

Ámbito de aplicación de la guía

- Contratos de ahorros garantizados financiados por proveedores de servicios privados.
- Duración mínima de 8 años.
- Activos que mejoran la eficiencia energética , incluyendo sistemas de renovables integrados en el edificio.
- Establece reglas en relación al tratamiento estadístico en las cuentas públicas, no a su consideración contable o a su habilitación en las partidas presupuestaria.

Capítulo 1: Introducción

- Contexto: cómo se han desarrollado las reglas
- Finalidad y principios
- Cuándo procede determinar el tratamiento estadístico de un contrato EPC

Capítulo 2: Definición de un contrato de servicios energéticos

- La definición de Eurostat de un EPC
- Parte subjetiva: las partes del contrato
- Parte objetiva: los activos objeto del contrato
- Duración del contrato
- Servicios incluidos
- Los ingresos de terceros

Capítulo 3: Previsiones contractuales en los EPCs

- Theme 1** – Legal ownership and access rights
- Theme 2** – Specification, design, construction and installation of the EPC assets
- Theme 3** – Maintenance and operation of the EPC assets
- Theme 4** – The Guaranteed Savings
- Theme 5** – The payment mechanism
- Theme 6** – Compensation, relief and force majeure events
- Theme 7** – Changes to the EPC
- Theme 8** – Changes in law
- Theme 9** – Insurance
- Theme 10** – Warranties and indemnities
- Theme 11** – Early termination of the EPC
- Theme 12** – Compensation on early termination of the EPC
- Theme 13** – Expiry of the EPC
- Theme 14** – Financing arrangements
- Theme 15** – Government influence
- Theme 16** – Miscellaneous provisions

Previsiones contractuales clave y respuestas habituales en la UE
descritas tema por tema

Capítulo 3: Previsiones contractuales en los EPCs

Los comentarios de Eurostat son de dos tipos:

- **NO influye** en el tratamiento estadístico
- **SÍ influye** en el tratamiento estadístico, de forma:
 - MODERADA
 - ALTA
 - MUY ALTA
 - ON BALANCE SHEET (dentro del balance público)

Capítulo 4: Finalizando la valoración

- **Paso 1:** identificar aquellos elementos que pueden influir en el tratamiento estadístico del proyecto
 - Sin elementos determinantes – OFF BALANCE SHEET
 - Con elementos determinantes – ON BALANCE SHEET
 - Con otros elementos (MUY ALTO/ALTO/MODERADO) – PASO 2
- **Paso 2:** analizar la importancia de los elementos identificados
 - Análisis específico del proyecto
- **Paso 3:** conclusión
 - Recapitulando y ponderando los diferentes elementos

Capítulo 3: Temas concretos

Tema 4: Ahorros garantizados

- Los ahorros garantizados deben superar:
 1. En valor actual neto descontado a lo largo de la duración del contrato, los pagos operativos y los subsidios
 2. En cada período, los ahorros deben ser mayores que los pagos operativos
- Los ahorros deben proceder fundamentalmente de una reducción del consumo energético (aunque otros ahorros y/o incrementos de los ingresos pueden también incluirse cuando están asociados al ahorro energético)

Tema 5: El mecanismo de pago

- Principio de proporcionalidad (% pago se corresponde con el % de ahorros conseguidos)
- No puede existir un límite en la responsabilidad del contratista en caso de déficit de ahorros
- La autoridad no puede absorber mas de un tercio de los excesos de ahorros

Tema 14: Mecanismos de financiación complementaria

- Si existe financiación pública del EPC, su impacto en el tratamiento estadístico depende del % de apoyo
- Si hay un acuerdo de factoring/forfeiting, hay que analizar si el riesgo vuelve a la entidad pública
- El anexo 2 incluye ejemplos que ilustran el impacto de la financiación pública (nacional o EU)

Anexo 2: Financiación nacional y europea en los EPC

- **Financiación nacional** en forma de subsidios o instrumentos financieros (garantías, préstamos, etc.)
 - $\geq 50\%$ → ON BALANCE SHEET
 - 1/3 pero $< 50\%$ MUY ALTA
 - 10% pero $\leq 1/3$ ALTA
 - $\leq 10\%$ MODERADA
- **Financiación EU** no cuenta como financiación nacional
- **Fondos estructurales** se dividen entre financiación EU y nacional

Soporte del BEI a proyectos de EPC

Productos del BEI

LENDING	BLENDING	ADVISING
Préstamos	Combinación de productos EIB con otros productos EU	Apoyo para proyectos e inversiones
Pero también:	European Fund for Strategic Investment (EFSI)	European Investment Advisory Hub (EIAH)
Garantías	Private Finance for Energy Efficiency (PF4EE)	Project Development Assistance (ELENA, JASPERS)
Participaciones de equity	Smart Finance for Smart Buildings Initiative (SFSB)	Improve access to finance (Financial Instrument Advisory, <i>fi-compass</i>)

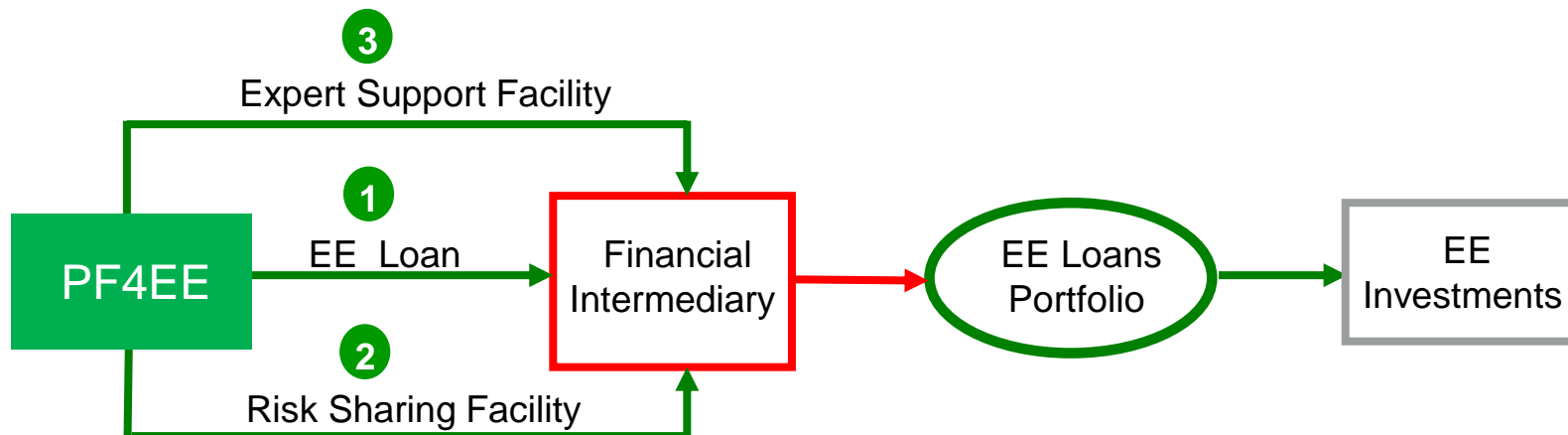
Attracting FUNDING for long-term growth

The 'PF4EE' initiative

Private Finance 4 Energy Efficiency (PF4EE)

PF4EE
comprises
three
components

- A loan to the financial intermediary to be on-lent for financing of energy efficiency investments ("**EE Loan**")
- A risk mitigation mechanism, which covers losses incurred in the portfolio of EE loans granted by the financial intermediary to on-lend the EE Loan ("**Risk Sharing Facility**")
- Consultancy services aiming at supporting the financial intermediary to create the abovementioned EE loans portfolio ("**Expert Support Facility**")



ELENA Technical Assistance

- ▶ Established in 2009 as European Local ENergy Assistance – not only local anymore
- ▶ Based on an agreement between the European Investment Bank (EIB) and the European Commission
 - ▶ managed by the EIB
 - ▶ financed by the Horizon 2020 Framework Programme for Research & Innovation
- ▶ Grant for preparation (not implementation) of investment programmes
- ▶ More than EUR 155m awarded to projects supporting approx. EUR 5.4bn investments

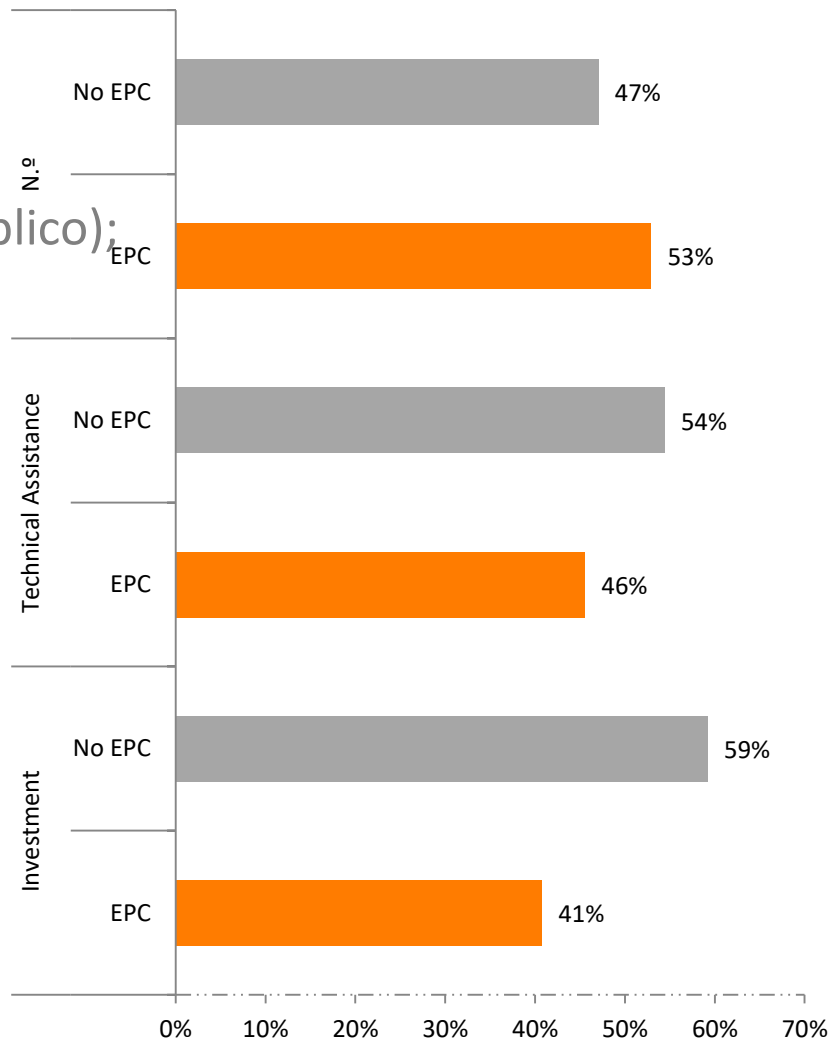


ELENA Technical Assistance

- ▶ Minimum investment of EUR 30m
- ▶ Grant covers up to 90% of costs related to project development support
- ▶ Budget allocation: first come, first served principle; in range of EUR 30m – 50m per year
- ▶ Required level of maturity: preparatory studies carried out and main decisions taken before ELENA support request (ELENA proposal should demonstrate high probability that project will be implemented)
- ▶ Obligation of investment implementation - leverage factor required:
 - ▶ 20 for sustainable energy projects
 - ▶ 10 for residential buildings and urban transport
- ▶ In case the leverage not achieved: grant may be clawed back
- ▶ Final beneficiary (applicant) doesn't have to be the one who is implementing the investment
- ▶ 3-year implementation period for EE projects, 4-year for urban transport

ELENA: proyectos de eficiencia energética

- 68 proyectos:
 - 24 completados;
 - 44 en ejecución;
- 36 proyectos incluyen ESCO/EPCs (sector público);
- Inversión prevista: EUR 4,800m;
- Ayuda prevista: EUR 139m



Case : EPC programme of City of Ljubljana



Case : EPC programme of City of Ljubljana

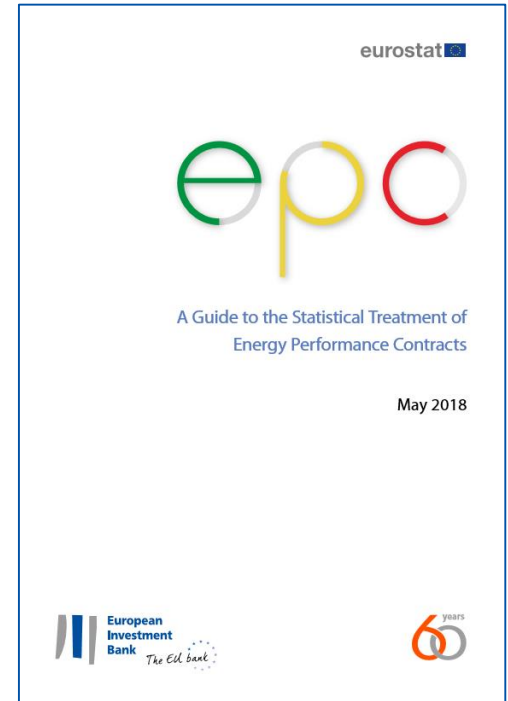
- **Objective:** implement a large investment programme improving energy performance of public buildings through EPC
- Several tenders have been prepared and contracts signed for EE improvements in similar buildings and using same EE technologies
- ELENA grant budget: EUR 1.35m
- Investment amount prepared : EUR 49m

ELENA Technical Assistance support provided for:

- ✓ Set up of an internal Project Implementation Unit and grouping buildings
- ✓ Preparation of energy audits, checking the energy baseline for the selected buildings, tender documentation preparation, design of the EPC contracts, tender evaluation
- ✓ External legal and financial advice to establish the required legal basis for the EPC approach

Download guide from

<http://www.eib.org/infocentre/publications/all/guide-to-statistical-treatment-of-epc.htm>



ELENA: elena@eib.org