



RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

1.1

Enfoque de la RSC
en Lar España
p. 2

1.2

Gestión de
activos
p. 5

1.3

Accesibilidad
p. 13

1.4

Relación con
proveedores
y clientes
p. 14

1.1 Enfoque de la RSC en Lar España

Para Lar España la sostenibilidad, en sus tres vertientes económica, ambiental y social, es un aspecto que debe ser tratado desde el más alto nivel corporativo y estratégico, y que la Sociedad persigue llevar a la práctica en todas sus actividades y en la gestión diaria de sus activos. Lar España es consciente de que un **modelo de negocio sostenible** en el largo plazo contribuye a la creación de valor añadido para sus grupos de interés, para lo cual, la generación de

externalidades positivas y la satisfacción de las expectativas de los mismos son palancas clave.

Por ello, la **Responsabilidad Social Corporativa** es un asunto clave para Lar España desde su fundación en 2014. En este sentido, 2015 ha sido un año decisivo con la aprobación de la **Política de RSC** de la compañía, marco de acción que se articula en torno a siete principios generales de actuación, que se detallan a continuación:



Ética e integridad

Garantizar el cumplimiento de la legislación vigente y los códigos adoptados por la Sociedad, que aseguren la debida diligencia de la compañía y sus empleados.



Creación de valor compartido

Cooperar y dialogar con los **grupos de interés** de la Sociedad, con el fin de generar un impacto positivo en el entorno, favoreciendo el desarrollo económico y humano sostenible.



Gestión ambiental

Gestionar la huella ambiental de los inmuebles desde el momento de su adquisición y a lo largo de todo su ciclo de vida, cooperando con proveedores, arrendatarios y usuarios para minimizar el impacto generado en el entorno.



Accesibilidad de inmuebles

Trabajar para que los **inmuebles** de la compañía sean **accesibles, funcionales y participativos**, de forma que todas las personas, independientemente de su condición, tengan el acceso garantizado en condiciones de seguridad y bienestar.



Relaciones comerciales

Establecer relaciones comerciales a largo plazo basadas en el beneficio mutuo, a través de procesos de contratación equitativos, objetivos y transparentes, que tengan en cuenta criterios de responsabilidad corporativa.



Empleados

Reclutar, seleccionar y retener el talento bajo un marco de igualdad y de desarrollo profesional.



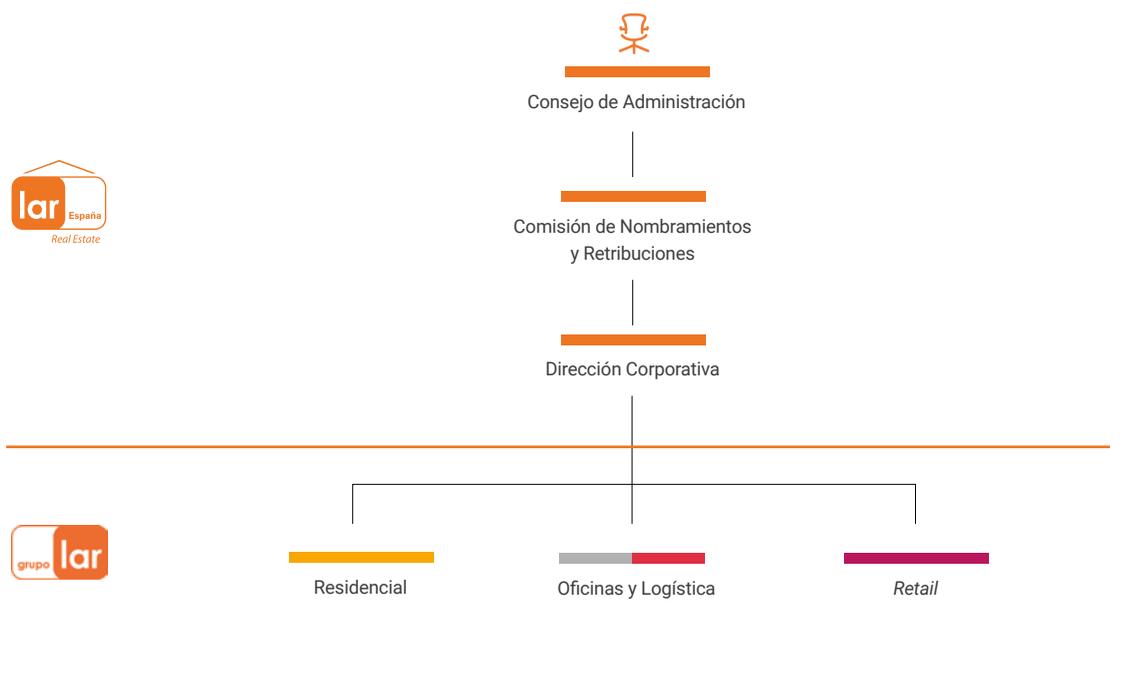
Transparencia

Medir y comunicar información relevante y fiable, tanto financiera como no financiera, sobre las actividades de la Sociedad.

Estructura organizacional

El **Consejo de Administración** en pleno se reserva la competencia de aprobar la **política de Responsabilidad Social Corporativa de Lar España**. Por su parte, la **Comisión de Nombramientos y Retribuciones** es responsable de conocer, impulsar, orientar y supervisar la actuación de la Sociedad en materia de RSC e informar sobre la misma al Consejo de Adminis-

tración. Por último, la **Dirección Corporativa de Lar España** se encarga de coordinar, alinear y homogeneizar las actuaciones en materia de RSC de la Sociedad con la colaboración del Gestor único, quien asume como propias las directrices marcadas por la Sociedad, asegurando su implantación.





Plan Director de RSC

En línea con su compromiso con la **Responsabilidad Social Corporativa**, Lar España ha decidido trasladar a su operación diaria los principios generales de actuación definidos en su política RSC a través de la articulación de un plan de acción. En el momento de redacción del presente informe, la Sociedad se encuentra inmersa en pleno proceso de elaboración de su **Plan Director de RSC**.

Como punto de partida del Plan se ha tomado el **análisis de materialidad** elaborado por la Sociedad (para más detalle ver **capítulo 4 del informe**), el cual establece los asuntos relevantes para los grupos de interés de la Sociedad y su nivel de implantación en los principales competidores. Los trabajos realizados se están llevando a cabo en estrecha colaboración con el equipo del Gestor único, quién, en última instancia, será responsable de la implantación de las distintas actuaciones definidas en el plan.



1.2 Gestión de activos

Enfoque de gestión

La gestión de los activos inmobiliarios de Lar España se asienta en tres pilares:

1. La intervención para la **mejora de su desempeño** ambiental, social y económico;
2. La **operación activa** pormenorizada mediante políticas de gestión, procesos y prácticas, prestando atención a los impactos ambientales y sociales;
3. La **gestión de los ocupantes**, enfocada a ofrecer un servicio de calidad a los arrendatarios mediante políticas de gestión, procesos y prácticas dirigidas a ellos y, en definitiva, a todos los usuarios de los edificios.

Sin embargo, la manera en la que Lar España aplica este enfoque en su portfolio presenta diferencias debido a las características de cada tipo de activo.

Residencial

En la actualidad Lar España no cuenta con ningún inmueble residencial en su portfolio, sin embargo, ha adquirido un solar de 26.203 m² en el exclusivo distrito de Salamanca (Madrid), para el desarrollo residencial (**Lagasca 99**). La construcción se iniciará en 2016 y contará con un sistema de gestión a nivel de proyectos y obras.

Está previsto que la sostenibilidad tanto del proyecto como de la obra, sean certificadas mediante el **distintivo BREEAM®**. La adquisición de dicho distintivo garantizará una construcción más sostenible, que se traduce en una mayor eficiencia para quien construye, opera y/o mantiene, reduciendo el impacto en el medio ambiente y mejorando el confort de los usuarios.

Oficinas

Nuestra oficina Arturo Soria cuenta con un sistema BMS de telegestión.

La gestión técnico-operativa de los activos cuenta con la colaboración de una empresa de *Property Management*, a fin de lograr la excelencia en el servicio y la consecución de los objetivos marcados. Siempre que sea posible, Lar España trata de seleccionar *Property Managers* y Administradores de la Propiedad de servicio local y con un conocimiento histórico sobre el inmueble.

El *Property Manager* es quien asume la interlocución directa con los proveedores de servicios y el mantenimiento de cada inmueble, con plena dedicación y exclusividad en el encargo. Todas estas actividades se reportan directamente al área de oficinas, quien realiza un seguimiento con una periodicidad, al menos, mensual.

En asuntos de mayor importancia o complejidad esta supervisión se puede intensificar, hasta el punto de implicar a la dirección.

Cuando se interviene en la reforma o rehabilitación de algún activo, se adopta un enfoque de **gestión hacia la certificación BREEAM**.



Centros y medianas comerciales

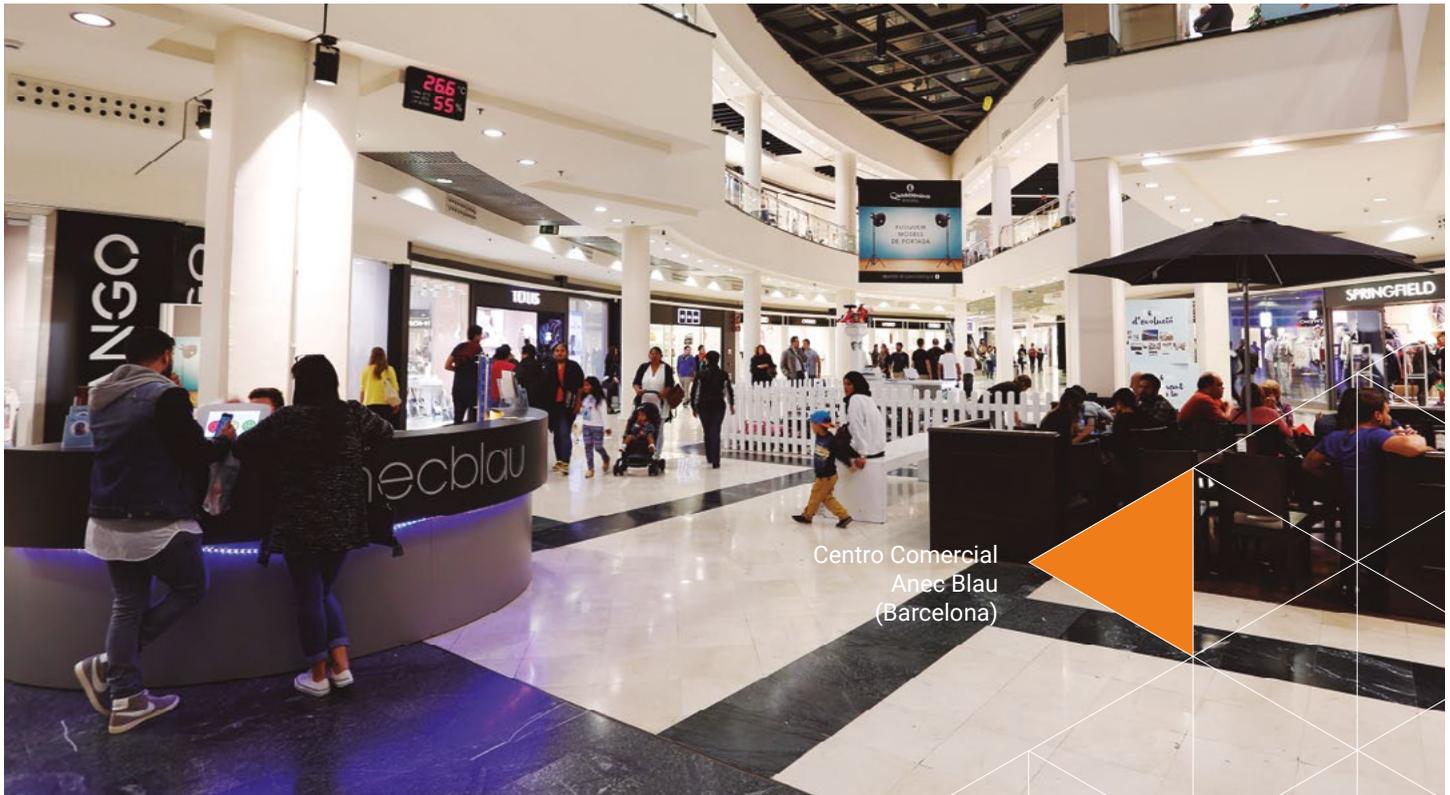
Nuestro centro comercial **As Termas** cuenta con un sistema de gestión de la calidad avalado por la norma ISO 9.001.

La cartera de *retail*, beneficiada por la amplia experiencia de Grupo Lar en la gestión de este tipo de activos, cuenta con un **plan de sostenibilidad** en marcha. El Plan de Sostenibilidad parte del análisis y monitorización de los **consumos energéticos** de cada activo, que nace del desarrollo de completas **auditorías energéticas** y un férreo control periódico.

En este sentido, los activos de la cartera que superan en más de un 50% los consumos medios de energía (kWh/m²) y de agua (m³/m²) califican para una intervención prioritaria, caracterizada por la implantación de medidas *quick-win* (con retornos de 2,5 años).

Logística

En esta tipología de activos, naves y centros logísticos, todas las **operaciones** son **realizadas por el arrendatario** y en consecuencia, la **gestión y operación queda fuera del alcance de los servicios de Lar España**. Por tanto, la información relativa a la gestión de los mismos, al no estar a disposición de Lar España, queda fuera del alcance de este informe.



Energía

La **gestión energética** se encuentra en la base de la **gestión ambiental** de los inmuebles de Lar España, existiendo una apuesta por economizar los costes energéticos, los cuales se repercuten a los arrenda-

tarios. Durante 2015 se han realizado diversas intervenciones de gestión, ahorro y eficiencia energética.



Residencial

- La promoción inmobiliaria en **Lagasca 99** se ha planificado para que:
 - Durante las obras se tomarán medidas para reducir los consumos de electricidad.
 - El edificio se diseña con una envolvente que permite mantener unas condiciones de aislamiento superiores a lo exigido por el Código Técnico.
 - Toda la iluminación será de tipo LED. Si fuera necesario instalar alguna lámpara de descarga irá equipada con balastos de alta frecuencia.
 - El sistema de calefacción será de tipo individual, con control independiente de temperatura en cada una de las estancias principales de las viviendas.
 - Las viviendas se entregarán con electrodomésticos de clase A o A+.
 - Las zonas comunes y cada vivienda se entregarán con equipos de domótica que permitirán optimizar la eficiencia energética en cada caso.



Oficinas

- En todos los activos de oficinas (excepto en Cardenal Marcelo Spínola, por encontrarse en fase de reforma integral) se han realizado auditorías energéticas con el objeto de conocer las áreas de mejora y optimización.
- Se han definido planes de eficiencia energética para cada activo basados en su potencial de mejora.
- Actuaciones 2015 en la oficina **Arturo Soria**:
 - Instalación de luminarias LED en el 24% de la SBA.
 - Sustitución de lámparas incandescentes (60 w) por luminarias de bajo consumo (14 w) en las escaleras del inmueble.
 - Sustitución de halógenos en vestíbulos de planta por luminarias de bajo consumo (LED).
 - Instalación de sensores crepusculares en vestíbulos.



Centros comerciales

- Como parte del plan de sostenibilidad, en el periodo 2014-2015 se han realizado las siguientes intervenciones destacadas:
 - Realización de auditorías energéticas completas en activos prioritarios como Ànec Blau, As Termas, Portal de la Marina, El Rosal, Albacenter o Txingudi.
 - Instalación de paneles solares fotovoltaicos en los centros comerciales El Rosal (100 kW), Albacenter (86 kW) y El Alisal (20 kW); con una producción sostenida anual de alrededor de 280.000 kWh.
 - Instalación de luminarias LED, en el parking interior del centro comercial Albacenter.
 - Mantenimiento y renovación de equipos de climatización en los centros comerciales As Termas y El Rosal.
- Este plan de actuación cuenta además con objetivos de reducción del consumo energético específicos para los centros comerciales de As Termas (7%), Portal de la Marina (10%) y Ànec Blau (15%).



Certificaciones

El esfuerzo continuo de gestión y mejora realizado por el equipo gestor en el portfolio de Lar España va a permitir **mejorar las calificaciones energéticas de los edificios (CEE)** intervenidos.

De cara a reconocer este esfuerzo, la Sociedad se encuentra tramitando **certificaciones BREEAM** de desempeño sostenible en la fase de uso para gran parte de sus activos.

CERTIFICACIONES, CALIFICACIONES ENERGÉTICAS Y ETIQUETADOS DE SOSTENIBILIDAD ADQUIRIDOS/ EN TRÁMITE PARA NUEVA CONSTRUCCIÓN, GESTIÓN, OCUPACIÓN Y REHABILITACIÓN

| | CEE | Certificaciones |
|----------------------------|----------------|--|
| Residencial | | |
| Lagasca 99 | A o B* | BREEAM para el proyecto y la obra* |
| Oficinas | | |
| Arturo Soria | C | - |
| Egeo | D | - |
| Marcelo Spinola | D ¹ | Precalificación BREEAM (diseño): Muy Bueno |
| Eloy Gonzalo | E | - |
| Joan Miró | C | - |
| Centros comerciales | | |
| Las Huertas | C | BREEAM En Uso** |
| Txingudi | E | BREEAM En Uso** |
| Albacenter | E | BREEAM En Uso** |
| Anec Blau | C | BREEAM En Uso** |
| Portal de la Marina | D | BREEAM En Uso** |
| As Termas | C | BREEAM En Uso**, ISO 9.001 |
| El Rosal | C | BREEAM En Uso** |
| Megapark | D/E/F | BREEAM En Uso** |
| Villaverde | Sin datos | N/A*** |
| Nuevo Alisal | D | - |
| Parque Galaria | E | N/A*** |

* Proyectado (edificio que va a comenzar su construcción).

** En trámite.

*** Gestión propia realizada por arrendatarios.

¹ En el momento de la adquisición.

Consumos, producción e intensidad energética

Los **consumos, producción e intensidad energéticos** del portfolio de Lar España para el año 2015, excluidos los centros logísticos², se muestran a continuación.

| Cartera / Activo | SBA (m ²) | Consumos de energía | | Intensidad energética (kWh/m ²) | Producción energética (kWh) |
|----------------------------|--------------------------|--|---|---|-----------------------------------|
| | | Consumo total de electricidad (kWh/año) | Consumo total de gas natural (kWh/año) | | |
| Residencial | | | | | |
| Lagasca 99 | 26.203 | N/A | N/A | - | - |
| TOTAL | 26.203 | N/A | N/A | - | - |
| Oficinas | | | | | |
| Egeo | 18.254 | 1.172.592 | 412.969 | 86,86 | - |
| Arturo Soria | 8.663 | 563.638 | 316.157 | 101,56 | - |
| Joan Miró | 8.610 | 349.055 | N/A | 40,54 | - |
| Eloy Gonzalo | 5.440 | 33.461 | 377.977 | 75,63 | - |
| Marcelo Spínola | 12.220 | N/A | N/A | - | - |
| TOTAL | 53.187 | 2.118.746 | 1.107.103 | 78,74 | - |
| Centros comerciales | | | | | |
| Megapark Barakaldo | 64.000 | sin datos | N/A | - | - |
| El Rosal | 50.000 | 3.639.312 | 786.189 | 88,51 | 152.890 |
| Ànecblau | 28.863 | 3.483.782 | N/A | 120,70 | - |
| As Termas | 33.151 | 1.657.782 | 51.421 | 51,56 | - |
| Portal de la Marina | 30.007 | 2.825.182 | N/A | 94,15 | - |
| Albacenter | 15.696 | 974.098 | 345.321 | 84,06 | 101.916 |
| Txingudi | 34.700 | 840.723 | N/A | 24,23 | - |
| Nuevo Alisal | 7.648 | 55.337 | N/A | 7,24 | 24.550 |
| Las Huertas | 20.291 | 498.594 | N/A | 24,57 | - |
| Villaverde | 4.391 | N/A | N/A | - | - |
| Parque Galaria | 4.108 | N/A | N/A | - | - |
| TOTAL | 292.855 | 13.974.810 | 1.182.931 | 68,79 | 279.356 |
| TOTAL | 346.042 | 16.093.556 | 2.290.034 | 70,35 | 279.356 |

² La gestión de Lar España en centros logísticos es muy limitada, ya que ésta corresponde mayoritariamente a los arrendatarios, no disponiendo de datos de consumos ni emisiones.



Agua

Conocedora de que el agua es un bien escaso, en Lar España se busca aplicar los avances tecnológicos existentes para alcanzar un **consumo y saneamiento eficiente**, como solución efectiva para los activos. Por tanto, la Sociedad aplica estrategias para el **ahorro y la eficiencia en el uso del agua en el diseño y mantenimiento de los inmuebles** con el objetivo de reducir la cantidad de agua que se emplea en los edificios y exteriores, reducir la necesidad de tratamiento de aguas residuales y aprovechar el agua de lluvia. Este año 2015, se han realizado actuaciones en la oficina Arturo Soria.



Oficinas

Las actuaciones en 2015 en nuestra oficina de Arturo Soria han concluido con:

- La instalación de variadores de frecuencia en el grupo de agua sanitaria,
- La colocación de perlizadores en los grifos para reducir el consumo de agua,
- La instalación de sondas de calidad de aire en los retornos de los climatizadores e integración con el sistema BMS del edificio.



Los **consumos de agua** en cada activo se desglosan a continuación:

| Cartera / Activo | SBA (m²) | Consumo total de agua (m³/año) | Intensidad de consumo de agua (m³/m²) |
|----------------------------|--------------------------------|--|--|
| Residencial | | | |
| Lagasca 99 | 26.203 | N/A | - |
| TOTAL | 26.203 | N/A | - |
| Oficinas | | | |
| Egeo | 18.254 | 5.851 | 0,32 |
| Arturo Soria | 8.663 | 4.072 | 0,47 |
| Joan Miró | 8.610 | 1.973,49 | 0,23 |
| Marcelo Spinola | 5.440 | 1.732 | 0,32 |
| Eloy Gonzalo | 12.220 | N/A | - |
| TOTAL | 53.187 | 13.628,49 | 0,33 |
| Centros comerciales | | | |
| Megapark Barakaldo | 64.000 | sin datos | - |
| El Rosal | 50.000 | 13.959,24 | 0,14 |
| Ànecblau | 28.863 | 14.772 | 0,23 |
| As Termas | 33.151 | 9.820,10 | 0,29 |
| Portal de la Marina | 30.007 | 16.833 | 0,34 |
| Albacenter | 15.696 | 6.852 | 0,21 |
| Txingudi | 34.700 | 7.131 | 0,11 |
| Nuevo Alisal | 7.648 | N/A | - |
| Las Huertas | 20.291 | 3.870 | 0,21 |
| Villaverde | 4.391 | N/A | - |
| Parque Galaria | 4.108 | N/A | - |
| TOTAL | 292.855 | 73.237,34 | 0,34 |
| TOTAL | 346.042 | 86.865,83 | 0,34 |



Emisiones

Adicionalmente, se han calculado las emisiones de alcance 1 y 2 del portfolio, directas e indirectas respectivamente, correspondientes a los consumos energéticos más relevantes, electricidad y combustibles fósiles, de cada activo que se opera, a través del empleo de los factores de emisión de referencia.

Con la producción local de energía eléctrica suministrada por la instalación de paneles solares fotovoltaicos en los centros comerciales El Rosal, Albacenter y El Alisal se ha estimado que se ha logrado evitar la emisión a la atmósfera de **103 toneladas de dióxido de carbono (tCO₂e)**.

| Cartera / Activo | SBA (m ²) | Emisiones | | | Intensidad de emisión (kgCO ₂ e/m ²) | Emisiones evitadas (tCO ₂ e) |
|----------------------------|-----------------------|--|--|---------------------------------|---|---|
| | | Directas alcance 1 (tCO ₂ /año) | Indirectas alcance 2 (tCO ₂ /año) | Totales (tCO ₂ /año) | | |
| Residencial | | | | | | |
| Lagasca 99 | 26.203 | N/A | N/A | - | - | - |
| TOTAL | 26.203 | N/A | N/A | - | - | - |
| Oficinas | | | | | | |
| Egeo | 18.254 | 83,25 | 451,45 | 534,70 | 29,29 | - |
| Arturo Soria | 8.663 | 63,74 | 217,00 | 280,74 | 32,41 | - |
| Joan Miró | 8.610 | 0,00 | 134,39 | 134,39 | 15,61 | - |
| Eloy Gonzalo | 5.440 | 76,2 | 12,88 | 89,08 | 16,38 | - |
| Marcelo Spínola | 12.220 | N/A | N/A | - | - | - |
| TOTAL | 53.187 | 223,19 | 815,72 | 1.038,91 | 25,36 | - |
| Centros comerciales | | | | | | |
| Megapark Barakaldo | 64.000 | N/A | N/A | - | - | - |
| El Rosal | 50.000 | 198,12 | 1.353,82 | 1.551,94 | 31,04 | 56,57 |
| Àneclubau | 28.863 | N/A | 1.295,97 | 1.295,97 | 44,90 | - |
| As Termas | 33.151 | 12,96 | 616,69 | 629,65 | 18,99 | - |
| Portal de la Marina | 30.007 | N/A | 1.050,97 | 1.050,97 | 35,02 | - |
| Albacenter | 15.696 | 87,02 | 362,36 | 449,39 | 28,63 | 37,71 |
| Txingudi | 34.700 | N/A | 312,75 | 312,75 | 9,01 | - |
| Nuevo Alisal | 7.648 | N/A | 20,59 | 20,59 | 2,69 | 9,08 |
| Las Huertas | 20.291 | N/A | 185,48 | 185,48 | 9,14 | - |
| Villaverde | 4.391 | N/A | N/A | - | - | - |
| Parque Galaria | 4.108 | N/A | N/A | - | - | - |
| TOTAL | 292.855 | 298,10 | 5.198,63 | 5.496,73 | 24,94 | 103,36 |
| TOTAL | 346.042 | 521,29 | 6.014,35 | 6.535,64 | 25,01 | 103,36 |

1.3 Accesibilidad

Lar España trabaja para que todos sus activos sean **accesibles, funcionales y participativos**, con el fin de que todas las personas, independientemente de su condición, tengan su acceso garantizado.

Para ello, se parte de un enfoque de gestión integral, desde el diseño, pasando por la remodelación y rehabilitación, hasta el mantenimiento, siempre con el enfoque de superar los requisitos legales.



Residencial

La promoción inmobiliaria en **Lagasca 99** se ha planificado para que:

- Todas las **zonas comunes** de la vivienda **sean accesibles**.
- En todas las viviendas tipo dúplex se proyecta la preinstalación de un **sistema de transporte vertical**.
- Se ofrece a los clientes la posibilidad de entregarles su **vivienda adaptada**.
- Se proyecta un cuarto para bicicletas en zonas comunes así como un **sistema de recarga de vehículos eléctricos** en el aparcamiento subterráneo.
- El funcionamiento de los sistemas de transporte comunes queda garantizado por un grupo **eléctrico de funcionamiento en emergencia**.



Oficinas

Todas las superficies de uso común de las oficinas de Lar España son **accesibles**.

- **Arturo Soria** cuenta con una rampa de acceso al *lobby* principal.
- En las oficinas de **Egeo**, la rampa instalada está cubierta por un **pavimento antideslizante**, que también cubre la escalera principal. Por otro lado, se ha realizado la sustitución integral de todas las luminarias de emergencia del edificio para asegurar las condiciones de accesibilidad en la evacuación de ocupantes ante situaciones de emergencia.
- La oficina **Joan Miró** está dotada en planta baja de **rampas de acceso** para movilidad reducida que permite acceder a través de los ascensores a todas las plantas de uso público del edificio, a excepción de la planta sótano. Asimismo, existen servicios higiénicos especiales y adaptados a PMR en las plantas 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.



Centros comerciales

Se cumple con las **condiciones de accesibilidad** en todos los activos comerciales.

- Se están adquiriendo distintivos DIGA de accesibilidad que reconozcan la excelencia en este aspecto.
- A través de la **certificación DIGA** se informará a todos los visitantes sobre las condiciones de accesibilidad de los establecimientos y servicios.



1.4 Relación con proveedores y clientes

El centro comercial **As Termas** cuenta con un sistema de gestión de la seguridad y salud avalado por la norma OHSAS 18.000.

Lar España y su gestor único sólo trabajan con **proveedores** de reconocida solvencia, asegurándose que disponen de **mecanismos de control interno y normas de conducta** que aseguren una debida diligencia.

De cara a clientes y usuarios Lar España busca anticiparse a sus necesidades y demandas, a fin de proporcionar un producto de mayor calidad y una mejor prestación de servicios. En este sentido, **la seguridad y salud de los ocupantes de los activos** es fundamental para la Sociedad. Por ello, se presta especial interés al cumplimiento de la normativa básica de seguridad y salud, a través de una adecuada coordinación de actividades empresariales, de la información de los riesgos existentes en el centro de trabajo y de una correcta difusión del protocolo de actuación en caso de emergencia.

Con el fin de asegurar una buena comunicación con proveedores y clientes se han establecido los siguientes canales de comunicación:

- Relación directa entre el *Asset Manager* responsable de cada activo y sus Arrendatarios.
- Protocolo de comunicación con el *Property Manager* de incidencias a través de una cuenta de correo específica "*Incidencias LAR Project*".
- Reuniones específicas con el *Property Manager* bajo demanda de alguna de las partes.
- Encuesta de satisfacción por parte de los clientes de las oficinas.

Adicionalmente, con el fin de promover buenas prácticas en materia de sostenibilidad entre los arrendatarios, se han desarrollado las siguientes iniciativas:

- Proporción de información sobre consumos y eficiencia energética.
- Formación específica en materia de Seguridad y Salud.
- Suministro de guías o manuales de sostenibilidad para Arrendatarios: previsto, de forma piloto, para la oficina en Cardenal Marcelo Spínola en el momento que entre en operación tras su reforma integral.

