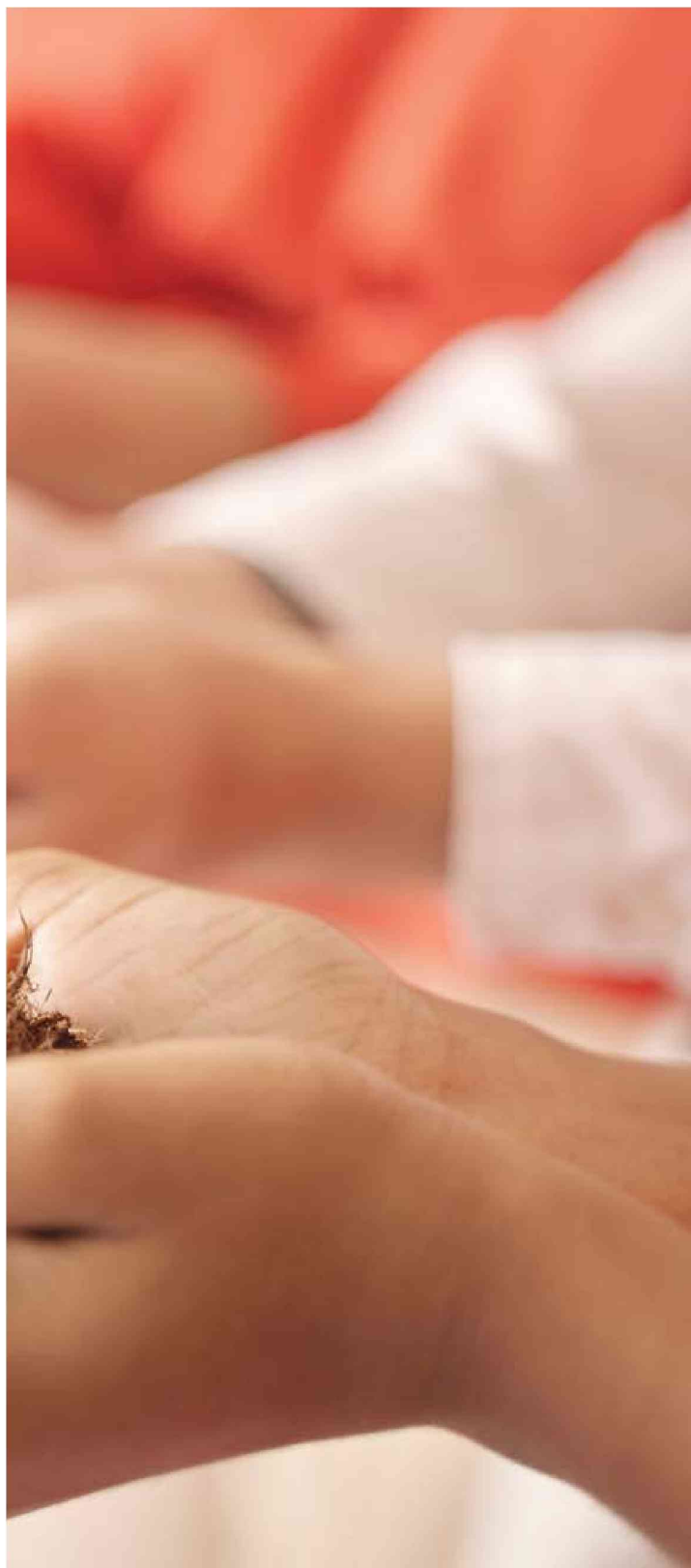


EN PORTADA | OPINIÓN

¿Cuáles son las principales iniciativas que están tomando los centros comerciales para avanzar en los criterios ESG?

La sostenibilidad y la responsabilidad social corporativa son dos de los principales pilares de la estrategia de muchas de las principales empresas especialistas en retail, que han establecido planes ambiciosos para crear entornos sostenibles, impulsar el crecimiento económico, el bienestar social y la gestión ambiental responsable. Aunque conceptos como la descarbonización y la eficiencia energética están muy presentes y ya forman parte del presente y el futuro del sector, se está avanzando hacia una visión más integral de los criterios ESG. En el apartado específico de la sostenibilidad ambiental los centros están apostando por reducir el consumo de energía y hacer una gestión más responsable de sus recursos. En el ámbito de lo social, la colaboración con asociaciones locales y la participación en iniciativas de carácter solidario están ayudando a los centros comerciales a responder a las necesidades de los entornos en los que operan y convertirse en puntos centrales de sus comunidades.





OPINIÓN | EN PORTADA



PEDRO ESTELLÉS

gerente de Marineda City



Marineda City, centro comercial propiedad de Merlin Properties, ha hecho de la sostenibilidad un eje fundamental de su actuación, apostando por la eficiencia y el menor impacto ambiental.

Así, Marineda City ha renovado por tercer año consecutivo el certificado Residuo Cero que concede AENOR, que acredita que el centro gestiona con destino final la valorización prácticamente el 100% de los residuos (99,876%) generados, superando el 90% mínimo exigido. Cuenta también con una de las puntuaciones más altas otorgadas por BREEAM, certificado de referencia en construcción sostenible, y ha renovado el sello ISO 14001 del Sistema de Gestión Medioambiental y el certificado 50001 del Sistema de Gestión Energética.

Marineda City ha implementado numerosas medidas que garantizan el respeto medioambiental y la eficiencia energética, renovando la planta fotovoltaica en su cubierta, duplicando la potencia instalada en régimen de autoconsumo para cubrir hasta el 13% del consumo de sus zonas comunes. Además, el centro dispone de un aljibe de captación de agua de lluvia, lo que permite un ahorro de agua potable equivalente a dos piscinas olímpicas cada año. Por otra parte, Marineda City, gestiona anualmente más de 1.275 toneladas de residuos no peligrosos y 866 kilos de residuos peligrosos, todos ellos sometidos a valorización en más de un 99,8%.

Desde su apertura en 2011, Marineda City ha demostrado un sólido compromiso social al colaborar activamente con numerosas organizaciones en el marco de su programa de RSC. Además, el centro ha conseguido la renovación del sello de Accesibilidad con una calificación de 5 estrellas, otorgada por la Fundación para la Accesibilidad y Responsabilidad Social. Es importante destacar que el centro fue pionero en España en conseguir las 5 Estrellas DIGA, consolidando así su liderazgo en el sector como el primer centro comercial en lograr esta distinción.

EN PORTADA | OPINIÓN



ALFONSO FITER

ESG programme manager en Intu Xanadú



CARLOS FITA

gerente de Lagoh



Cuando hablamos y oímos hablar de ESG, sostenibilidad, RSC, desarrollo sostenible... a menudo este creciente diccionario de términos y acepciones nos abrumba y quizás nos desvía un poco de su verdadero propósito. Podemos denominarlo como queramos, en esencia se trata de trabajar según unos valores y principios que nos acerquen a un futuro mejor en todas las esferas y ámbitos de nuestro día a día.

Aunque la reducción del impacto ambiental, la eficiencia energética y la descarbonización copan los titulares ESG del sector, consideramos imprescindible generar una visión más integral y holística de la sostenibilidad. Reivindicamos el gran potencial de impacto del *real estate* y en este foro, del retail en particular, posicionándose como motor de transición hacia una sociedad más justa e igualitaria.

En relación al "Green", los centros comerciales, conscientes del elevado peso de la edificación en las emisiones globales, están apostando por mejorar la gestión medioambiental en sus instalaciones y procesos. Se están implementando medidas relacionadas con la reducción del consumo de energía y agua y el control de las emisiones de gases de efecto invernadero, a través de la instalación de energías renovables, la optimización en la operación de sistemas y gestión de residuos.

Extendiendo el compromiso hacia la cadena de valor, se trabaja en consolidar los marcos de *Green leases* con inquilinos. Ampliando su alcance en materia de control de información y requisitos sobre prácticas ambientalmente responsables.

Y enfocados cada vez más en el "Social", por su posición central en las comunidades, se están implicando activamente en este plano. Se desarrollan ambiciosos programas para promover la diversidad e inclusión y la mejora del bienestar de trabajadores y visitantes a través de la optimización del confort de las instalaciones y la promoción de hábitos saludables.



Hay una estimable vocación de cumplir con los máximos estándares en cada centro y parque comercial. Ahora bien, para ser realmente eficiente, esa planificación también debe vincularse a la política medioambiental, social y de gobernanza, en nuestro caso de Lar España.

Sobre el caso concreto de **Lagoh**, es un claro ejemplo de centro sostenible, tanto por diseño como por operación y gestión. Se basa en la creación de una isla bioclimática en un entorno de altas temperaturas como el de Sevilla y por el carácter periurbano de la localización. Así se consigue un entorno agradable, aislado del elevado ruido y temperatura de la ciudad. El propio diseño y construcción incorpora numerosos elementos vinculados con la sostenibilidad, entre ellos el propio lago, de 6.500 m² de superficie, un ecosistema vivo con flora y fauna propia.

También hay una cubierta vegetal de 15.000 m² de superficie, con especies adaptadas a la climatología de la zona, que influye en el confort térmico del edificio, así como energías renovables, con una planta fotovoltaica de 100 kW para autoconsumo y otra geotérmica para la climatización, o la implementación de un avanzado sistema de gestión centralizada de instalaciones. Cuenta con sello BREEAM para nueva construcción, así como certificación en accesibilidad sobre ISO 170001.

Las políticas y los planes de acción se concretan en un sistema de gestión ambiental, con certificado ISO 14001 e integrado con un sistema de seguridad y salud en el trabajo en base a ISO 45001. Estudiamos añadir un sistema de gestión energética ISO 50001. Otras líneas de acción prioritarias son las relacionadas con la economía circular y la gestión y valorización de residuos, la descarbonización y reducción de la huella hídrica. Por último, y no menos importante, la sensibilización de grupos de interés, como empresas de servicios y operadores comerciales del centro.



PAULO BEILCHIOR

gerente de El Faro



Los criterios ESG se han convertido en pilares estratégicos en todos los sectores económicos y, cómo no, en los centros comerciales. Actualmente, en el sector del retail, estos factores son cada vez más valorados para evaluar las prácticas en nuestra gestión y su impacto en términos ambientales y sociales.

Esta "voz de la consciencia" podemos verla traducida en acciones reales como las prácticas para reducir el consumo de energía y agua; la apuesta por las energías renovables con la instalación de los paneles solares; la concienciación en la gestión de residuos con la implementación de puntos de reciclaje dedicados; la creación de espacios para personas con discapacidades; el fomento de las prácticas deportivas; la preocupación por la igualdad de oportunidades en los centros de trabajo; y el firme compromiso con nuestro entorno sociocultural más cercano que se refleja en acciones concretas que contribuyen y calan positivamente en la comunidad.

En definitiva, la adopción de prácticas empresariales responsables hace posible que nuestros centros comerciales sean espacios de vida, de relaciones con menos riesgos y mucho más acogedores, frescos y cercanos.

La adopción de prácticas empresariales responsables hace posible que nuestros centros comerciales sean espacios de vida



AMALIA MARCO

gerente de Arenas de Barcelona



Los centros comerciales urbanos son espacios que ofrecen una gran variedad de servicios, productos y experiencias a sus visitantes. Sin embargo, también generan importantes impactos ambientales, económicos y sociales que deben ser gestionados de forma responsable y eficiente. Arenas de Barcelona, propiedad de Merlin Properties, continúa desarrollando proyectos para ser un centro comercial urbano, sostenible y socialmente responsable, que contribuya al desarrollo de la ciudad y al bienestar de sus habitantes.

En esta línea, ha implementado la automatización en la gestión de las instalaciones de producción de climatización y calidad del aire de sus espacios a través de una plataforma de inteligencia artificial, de la mano de R8Tech. Este proyecto "auto-pilot" trabaja en línea con tres objetivos principales: eficiencia energética, mejora de la confortabilidad del cliente y reducción de emisiones de CO₂. Mantiene un clima interior confortable, estudia la huella energética del edificio y ajusta el consumo en tiempo real.

Este compromiso con la sostenibilidad y, por ende, con la optimización de los recursos, ha valido a Arenas de Barcelona la certificación BREEAM, que evalúa el impacto positivo del centro en el entorno y acredita como edificación sostenible. La vinculación con la ciudad implica integrar el centro comercial urbano en el tejido social, cultural y económico, respetando su identidad, su patrimonio y su diversidad. Arenas de Barcelona es un proyecto único. Conscientes de esta diferenciación, el centro comercial se ha comprometido con esa integración en la ciudad y el respeto a sus visitantes, tanto locales como internacionales, a través de colaboraciones con entidades y organismos culturales que no solo contribuyen al desarrollo sostenible de la ciudad, sino que también genera valor añadido para sus empleados, sus clientes, sus proveedores y la sociedad en general.

EN PORTADA | OPINIÓN



ÓSCAR PASTOR GARCÍA

director de Nueva Condomina



En Klépierre somos conscientes de que los centros comerciales son algo más que un espacio en el que los ciudadanos compran y se divierten. Por eso, desde Nueva Condomina continuamos trabajando para hacer de estos lugares espacios de conexión con el medio ambiente y la naturaleza.

En 2019 pusimos en marcha la iniciativa 1000LIVES, con la que nos convertimos en el primer centro comercial del mundo en producir aceite de oliva. Plantamos 1.000 olivos alrededor del centro para reforestar esa tierra y reducir el impacto ambiental, además de destinar los beneficios a fines sociales.

Para seguir dando pasos en esa dirección estamos impulsando un nuevo proyecto, llamado "La Senda". Aprovechando la plantación de olivos y en colaboración con ANSE (Asociación de Naturalistas del Sureste), que ha elaborado un estudio sobre el terreno y la biodiversidad en la zona de Nueva Condomina, estamos creando un cordón verde alrededor del centro comercial.

El objetivo es evitar la desertificación de esa zona y convertir el entorno de Nueva Condomina en un ecosistema natural en el que los ciudadanos puedan pasear y disfrutar de la vegetación autóctona y de las especies protegidas que habitan en ella. Para ello, "La Senda" también contará, entre otros, con puntos polinizadores, cajas de murciélagos y un estanque artificial que proveerá de agua a los animales.

También se podrán encontrar elementos sostenibles, como zonas infantiles, con toboganes fabricados con perchas generadas por los locales del centro comercial dando una segunda vida a estos residuos.

Este proyecto parte de nuestro compromiso con la comunidad, de la conexión con la ciudad de Murcia, con su gente y con su tierra. Así, vamos a continuar impulsando iniciativas que contribuyan a la protección de la naturaleza. Forma parte de nuestros valores y política Act4Good.



JUAN RAFAEL PEREA LUQUE

director de Plaza Mayor



El reciclaje, la eficiencia energética, el ahorro de agua, el desarrollo de entornos naturales, la oferta de planes de movilidad alternativa... Estas son solo algunas de las medidas que, a día de hoy, deben estar totalmente implementadas en cualquier centro comercial que aspire a considerarse verdaderamente "sostenible".

En Plaza Mayor entendemos el compromiso con el medio ambiente como un deber inherente a nuestra actividad; un compromiso que para ser real y eficaz ha de englobar todas nuestras áreas de negocio. Los datos que actualmente registramos en nuestro centro son fruto del trabajo y la involucración de operadores, trabajadores, personal de limpieza y jardinería. E incluso de nuestros propios clientes. Algo que tenemos presente desde hace más de tres lustros y que es inherente a Sonae Sierra, empresa encargada de la gestión de nuestra propiedad, la cual es reconocida internacionalmente por sus soluciones innovadoras en materia de sostenibilidad.

Por ejemplo, uno de los valores diferenciadores de Plaza Mayor en materia de sostenibilidad es su tasa de reciclaje excepcionalmente alta: gracias a una minuciosa separación de residuos, alcanzamos en la actualidad una tasa de reciclaje del 93,85%, la cual se prevé que llegue al 100% antes del año 2030. Otro ámbito destacable es el de la eficiencia energética y el ahorro de agua: en 2022, el centro comercial logró reducir más de un 20% su consumo energético, al igual que ocurrió con el agua, donde se han alcanzado ya los 1,21 litros por visitante.

A todo ello han de sumarse otras iniciativas pioneras en España como la creación de nuestros propios Jardines Sostenibles, unos ecosistemas naturales desarrollados dentro de las instalaciones del centro que se autorregulan mediante especies autóctonas y que fomentan el cuidado de los suelos y la absorción de CO₂.

**JOAQUINA JOAQUÍN TRINIDAD***shopping centre manager* de Parque Corredor

La sostenibilidad es uno de los ejes principales del nuevo Parque Corredor. Estamos inmersos en la reforma del área de ocio y restauración, que complementa a la ya realizada en la zona de moda y que supondrá la renovación de instalaciones en búsqueda de mayor eficiencia energética.

Se ha implementado un sistema de gestión BMS para controlar y optimizar la nueva iluminación LED y las nuevas climatizadoras instaladas, lo que permite ahorrar energía y reducir costes. También se han renovado las puertas automáticas, consiguiendo mejorar el confort térmico de las zonas comunes.

Pensando en el cliente de hoy en día, que exige que seamos socialmente responsables, hemos instalado nuevos servicios como una zona de cargadores gratuitos para bicicletas y patinetes eléctricos que se alimenta de energía solar. Se complementará con la instalación, en el parking, de marquesinas con paneles solares que, además de disminuir el consumo eléctrico, proporcionará zonas de sombra para los vehículos.

Bajo el paraguas de nuestro proyecto de ESG Origen, estamos desarrollando acciones de concienciación medioambiental como el Huerto Urbano, en el que realizamos actividades para concienciar a los más pequeños de la necesidad de cuidar el medio ambiente; o la instalación de una compostera para reducir el residuo orgánico y reutilizar la materia obtenida en nuestro jardín.

Por otro lado, queremos ser cada vez más accesibles, por lo que estamos preparando un proyecto de adaptación de los aseos para personas con movilidad reducida y ostomizadas, así como una mejora en la señalética trabajada junto a Diverses Torrejón y pensada para personas con autismo.

Por último, tenemos colaboraciones de carácter social y local, especialmente con el Ayuntamiento de Torrejón y con asociaciones, en iniciativas culturales como el concurso de dibujo "Un futuro sostenible en Torrejón", o la carrera solidaria a favor de la Asociación Cris contra el cáncer.

**ANTONIO ÍÑIGO**

director de LUZ Shopping



Los criterios ESG (ambientales, sociales y de gobernanza) son claves para definir la nueva realidad de los centros comerciales. Conforman todos aquellos valores empresariales que definen nuestra actividad y que sirven de guía para asegurar un impacto positivo en nuestro entorno y comunidad. Una herramienta totalmente alineada con los ODS de las Naciones Unidas, la hoja de ruta hacia el futuro que ya estamos construyendo.

Ahora bien, ¿de dónde surgen y cómo los integramos en nuestros centros comerciales? Nacen de la responsabilidad y el compromiso. De comprender que, más allá de la gestión financiera, debemos dar paso a acciones que los transformen íntegramente, mejorando el día a día de nuestros visitantes y empleados con iniciativas innovadoras en materia de sostenibilidad, acción social y ética empresarial. Además, los centros y parques comerciales tenemos un nuevo reto: desarrollar acciones 360 que incorporen los tres factores a la vez, alimentándose entre sí.

Tomar los criterios ESG como base y adaptarlos a cada espacio comercial es parte del éxito. Eso es lo que hacemos en LUZ Shopping como parte de Ingka Centres. Tomamos nuestros valores y visión transversal, fruto de nuestra cultura global, y nos servimos de ello creando valor en la industria del retail.

Por ejemplo, en LUZ Shopping, en materia medioambiental, crecemos de manera sostenible junto a nuestra comunidad, tratando de ayudar a la biodiversidad de la zona mediante iniciativas internas, como nuestros Huertos Solidarios o Ecopuntos. Trabajamos para seguir mejorando nuestro índice de reciclaje del 82,7% y nuestra reducción de más de un 10% del consumo de electricidad en zonas comunes.

Socialmente no nos quedamos atrás. Nos implicamos con la comunidad y apoyamos iniciativas locales, promoviendo el desarrollo de la zona. Somos un lugar de encuentro para todos, visitantes y empleados.

EN PORTADA | OPINIÓN



CUCA GONZALO

gerente de El Tormes



En MVGM estamos comprometidos a dar forma a un entorno sostenible que impulse el crecimiento económico, el bienestar social y la gestión ambiental.

Para hacer realidad esta visión, aprovecharemos tecnologías de vanguardia, conocimientos basados en datos y colaboraciones. Creemos que, al abrazar la transformación digital, podemos mejorar nuestro desempeño ambiental, optimizar la eficiencia de los recursos y reducir nuestra huella de carbono.

La estrategia ESG del centro comercial El Tormes pretende realizar acciones con un impacto positivo en el medio ambiente, pero no solo de manera teórica. Más allá de comprometernos a implementar prácticas sostenibles en todas nuestras operaciones, con la gestión eficiente de edificios, la adopción de energías renovables y las iniciativas de reducción de residuos (mejora de la envolvente del edificio, instalación de paneles solares, iluminación LED, estudio de huella hídrica, etc.), todas nuestras actividades intentan tener interés en materia ambiental, social y de buen gobierno. De esta forma, se han materializado, entre otras, acciones con un impacto positivo en el medio ambiente (mejora de la biodiversidad con la instalación de hoteles de insectos, oasis de mariposas, plantación de especies autóctonas en nuestro jardín dedicado a los Objetivos de Desarrollo Sostenible...), en colectivos desfavorecidos o con necesidades especiales (accesibilidad, aseos para ostomizados, foros de debate para la difusión de labores de diferentes asociaciones y colectivos...) y en la salud ambiental del edificio para velar por los clientes y empleados (espacio cerebroprotegido, espacio cero colillas, filtros fotocatalíticos o el club infantil)

En cuanto a las inversiones extraordinarias que se han realizado en los últimos años, no se ha acometido ninguna mejora u obra que no tenga un matiz sostenible: sustitución de la cubierta por lamina TPO, paneles solares bifaciales, pavimentos exteriores descontaminantes, cargadores fotovoltaicos, estudio de huella hídrica, sustitución de las calderas de gas, etc.



ÁNGELA PÉREZ

directora de Bonaire



La sostenibilidad es una de las piezas claves que integra la estrategia de Unibail-Rodamco-Westfield (URW), entendida como un elemento acelerador del progreso. Muestra de ello es el programa *Better Places 2030*, que incluye ambiciosos objetivos para crear espacios con los más altos estándares medioambientales para contribuir a crear mejores ciudades.

En Bonaire (Aldaia, Valencia) promovemos un modelo de centro pionero en nuestra comunidad: 100% abierto, referente en políticas medioambientales, dinamizador del comercio local y parte activa en la mejora de su entorno más cercano.

Nuestro compromiso con la sostenibilidad nos impulsa a trabajar para mantener los más altos estándares en esta materia. Una labor que ha sido reconocida por BREEAM, entidad que nos ha certificado como el centro más sostenible de la provincia de Valencia. Este reconocimiento avala los numerosos proyectos desarrollados para mejorar la eficiencia energética del centro, entre los que se encuentra la instalación de una nueva planta fotovoltaica que generará 1.000.000 de kWh/año adicionales.

Además, estamos desarrollando una campaña que, bajo el lema *"Segundas partes"*, promueve el consumo responsable y la economía circular entre nuestros trabajadores y visitantes. De ella se desprenden acciones relacionadas con el ahorro energético, el reciclaje, la biodiversidad o el transporte y la movilidad y tiene su reflejo en todas las decisiones adoptadas por el centro. Un ejemplo son las medidas tomadas para la próxima campaña de Navidad, donde se ha optado por una pista de hielo sintética que permitirá reducir el consumo energético, así como por un mayor predominio de la decoración natural, evitando el consumo de plástico, entre otras acciones.

Todos estos logros son un motivo de orgullo y un acicate para continuar trabajando en pro de la mejora de nuestra sostenibilidad. Un objetivo compartido además, con la ciudad de Valencia que, en 2024, asume su condición de Capital Verde Europea.

**CRISTINA PÉREZ RUANO***shopping center manager de Moraleja Green*

Para nuestro centro comercial Moraleja Green es de vital importancia el compromiso con nuestro entorno, por ello buscamos de forma constante soluciones que nos permitan ser cada día más sostenibles, tanto con el medio ambiente, como con nuestra comunidad. Contamos con una filosofía clara y eficaz, apoyada en fuertes pilares y criterios tanto sociales como ambientales, para perseguir así de forma activa nuestros objetivos año tras año.

Comprometidos con el medio ambiente, durante todos estos años hemos llevado a cabo numerosos proyectos: desde la instalación de 334 paneles fotovoltaicos a finales de 2019, para reducir las emisiones de CO₂ en hasta 37 toneladas anuales, hasta la puesta en marcha de 30 puntos de recarga eléctrica para vehículos, apoyando así la movilidad sostenible, e incluso una optimización y monitorización avanzada en nuestra gestión de residuos.

Continuamos fomentando el consumo responsable en nuestro centro comercial, que en los últimos años sigue avanzando para ser más *Green* que nunca. Por ello hemos conseguido reducir en un 60% el consumo de electricidad, un 20% el gasto de agua e incluso una reducción del 40% en nuestro uso de gas, todo ello gracias a las constantes revisiones y actualizaciones técnicas que nos permiten ser más responsables mientras continuamos asegurando el confort de nuestras instalaciones.

Nuestra comunidad y todas las personas que forman parte de ella también son un factor decisivo para nosotros, queremos contribuir a su desarrollo y reforzar sus valores. A través de colaboraciones con diferentes fundaciones y organizaciones, brindamos nuestro apoyo a causas muy nobles y necesarias como la investigación del cáncer infantil o la ayuda humanitaria. Por ello, cada año, también gestionamos y organizamos múltiples eventos solidarios en los que todos nuestros vecinos puedan ser partícipes, consiguiendo así una labor no solo colaborativa, sino también de concienciación.

**JAVIER MARTÍNEZ***shopping centre manager de Islazul*

Avanzar por el buen camino comprometidos con nuestros trabajadores, proveedores y visitantes, y también con un planeta que exige acciones inmediatas, ha sido y es nuestra prioridad. Por este motivo, en Islazul trabajamos cada día, en coordinación con Cushman & Wakefield, por promover las buenas prácticas en la gestión del centro, sin olvidarnos de garantizar el confort y la calidad ofrecidos a nuestros clientes.

Nuestra política medioambiental, definida en 2012 y vigente en la actualidad, nos ha servido como guía a la hora de generar sinergias junto a los operadores, a los que incentivamos a buscar una cooperación y apoyo mutuo, con el objetivo de luchar contra el cambio climático.

Hemos convertido a Islazul en un referente en sostenibilidad desde 2012, cuando logró ser el primer centro español en obtener la certificación BREEAM. En 2016 mejoró la calificación a Excelente y en 2019 alcanzó la más alta puntuación: Excepcional. En 2021, consiguió ser el primer y único centro comercial español, y tercero de Europa, en lograr la máxima puntuación BREEAM: doble calificación Excepcional. El análisis al que el centro fue sometido constató cifras récord en ahorro energético y en minimización de impacto medioambiental.

Esta distinción, unida a las ISO 14064, ISO 14001 e ISO 50001 y a la reciente certificación Residuo cero, corrobora que el sistema de gestión medioambiental permite asegurar la prevención de la contaminación, la gestión de residuos, la eficiencia energética y la salud y el bienestar de los usuarios.

De cara al próximo año, nuestro objetivo es continuar apoyando el cumplimiento de los 17 ODS de la ONU, en los que se inspira nuestro proyecto Origen, mediante la incorporación de nuevas medidas que contribuyan a reforzar una huella positiva en el ámbito medioambiental, posicionando a Islazul como un centro comercial 100% respetuoso con su entorno.

EN PORTADA | ENTREVISTA

JON ARMENTIA,
DIRECTOR CORPORATIVO Y CFO, **LAR** ESPAÑA

“Nuestra estrategia alcanza a nuestra estructura corporativa, a nuestros activos, involucrando también de forma proactiva a profesionales, inquilinos y clientes finales”

“LOS CENTROS SIEMPRE HAN SIDO CAPACES DE ANTICIPARSE A LAS EXIGENCIAS Y HÁBITOS SOCIALES”

Bajo la dirección de Jon Armentia, director corporativo y CFO, Lar España ha emergido como una referencia en sostenibilidad y responsabilidad social en el sector inmobiliario y retail. Su reconocimiento como el mejor modelo corporativo de ESG y el impacto social de proyectos como Kilómetros Solidarios reflejan la amplitud y profundidad de su compromiso. Armentia ofrece una visión detallada de los pilares estratégicos que guían a la firma, así como de las innovaciones y alianzas que están forjando un camino más sostenible y conectado con las comunidades en el *real estate*.

Lar España ha sido reconocida como mejor modelo corporativo de ESG en el XIX Congreso de la Asociación Española de Centros y Parques Comerciales. ¿Qué significa para la compañía haber recibido este galardón?

Jon Armentia: Un gran estímulo para seguir mejorando. Nuestra estrategia alcanza a nuestra estructura corporativa, a nuestros activos, involucrando también de forma proactiva a profesionales, inquilinos y clientes finales. Ese compromiso integral nos ha llevado a compartir un único *claim* corporativo y de ESG: “*The Reit for the new retail world*”.

¿Cuáles son los pilares fundamentales de su estrategia ESG y cómo han evolucionado desde su implementación en 2016?

J.A.: Contamos con cuatro pilares básicos: entorno, gobierno corporativo, capital social e impacto ambiental y social positivo. Este entorno multidisciplinar nos ha permitido obtener certificaciones y cumplimiento de estándares como el Sello Reduzco, el estándar ISO 46001, las certificaciones TFCD, MSCI ESG Rating, BREEAM, GRESB o el EPRA Gold a la Sostenibilidad, así como la presencia en el Ibx Gender Equality Index y el FTSE4Good, entre otras.

En solo cinco años, han logrado significativas reducciones en consumo eléctrico y emisiones a través de sus activos. ¿Qué tecnologías o innovaciones han sido clave para lograr estos resultados?

J.A.: Contamos con un Plan de Gestión de Residuos y otro de Eficiencia Energética. El 100% de la energía consumida tiene garantía de origen renovable. Somos una de las pocas inmobiliarias cotizadas que cuenta con el Sello Reduzco, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, por el descenso alcanzado en las emisiones. La planificación, la tecnología y el compromiso son claves para conseguirlo.

¿Cómo aseguran que su política de sostenibilidad se adapte y evolucione ante las constantes innovaciones y demandas del mercado en materia de ESG?

J.A.: Al considerarlas como partes esenciales del negocio, estamos obligados a actualizarlas en tiempo real, como la propia actividad comercial o la estrategia corporativa. Partimos con la ventaja de que históricamente los centros siempre han sido capaces de anticiparse a las exigencias y hábitos sociales. Es parte de nuestro ADN.

ENTREVISTA | EN PORTADA



“Solo en un trimestre, colaboramos con más de 70 organismos, empresas, ONGs y fundaciones. Destinamos más de 160.000 euros a acciones e iniciativas sociales”

“Somos una de las pocas inmobiliarias cotizadas que cuenta con el Sello Reduzco, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, por el descenso alcanzado en emisiones”

Este año, la estrategia de Responsabilidad Social Corporativa ha llevado a Lar España a obtener otro importante galardón, siendo reconocida como mejor iniciativa social de 2022 en *real estate* de la Península Ibérica por su proyecto Kilómetros Solidarios. ¿Cómo surgió esta iniciativa y cómo se integra dentro del modelo ESG de la compañía?

J.A.: Tenemos la obligación corporativa y ante inquilinos y clientes finales de integrarnos en las sociedades donde se ubican nuestros centros. Queremos revertir en la sociedad parte de lo que ella nos aporta. Los kilómetros solidarios reúnen en una acción a todos esos *stakeholders* y benefician directamente a un grupo social tan concreto y vital como el hospital de Dénia.

La respuesta de la comunidad al proyecto ha sido abrumadora con más de 100.000 kilómetros acumulados. ¿Qué acciones o estrategias han sido esenciales para movilizar a la comunidad de esta manera? ¿Hay planes para replicar iniciativas similares en otros centros comerciales más allá de Portal de la Marina?

J.A.: Solo en un trimestre, colaboramos con más de 70 organismos, empresas, ONGs y fundaciones. Destinamos más de 160.000 euros a acciones e iniciativas sociales, donado más de 2.500 kilos de ropa, recogido más de 4.000 kilos de alimentos en campañas solidarias o promovido varias jornadas de limpieza de playas, entre otras muchas acciones.

Después de los galardones de Madrid y Lisboa, ¿qué próximos pasos prevé Lar España para consolidar y expandir aún más su compromiso con prácticas sostenibles y responsables en el sector retail?

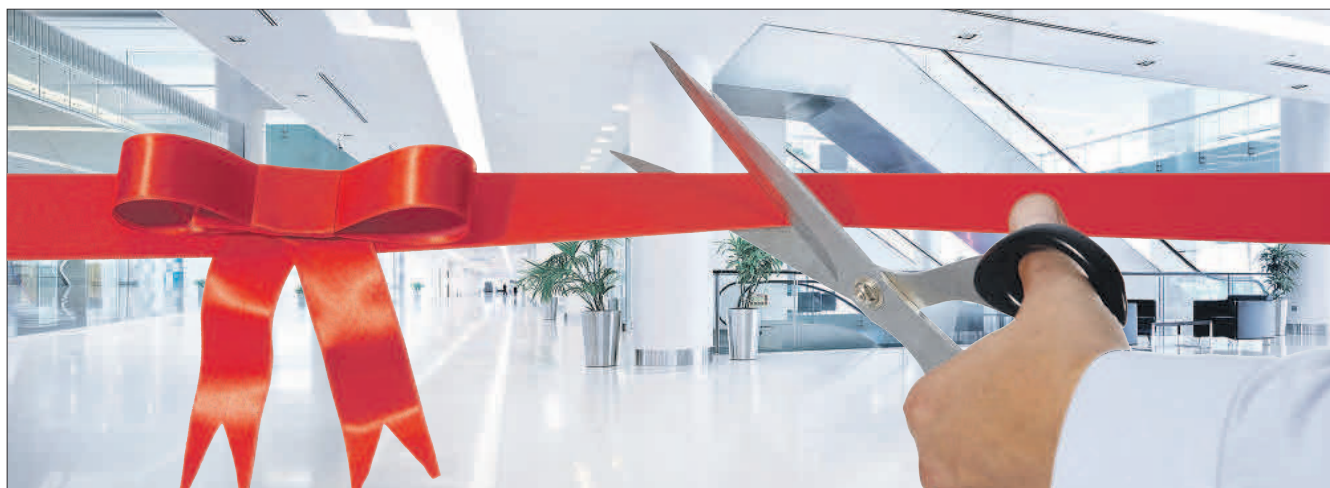
J.A.: Tenemos el firme compromiso de seguir avanzando día a día. Dos ejemplos: Lar España ha sido elegida uno de los 30 miembros fundacionales del Ibex Gender Equality Index, primer índice de igualdad de género para cotizadas españolas. Somos parte también del programa acelerador SDG Ambition, del Pacto Mundial y Objetivos de Desarrollo Sostenible. Contamos desde hace años con un Comité de Impacto Social, que seguirá gestionando y coordinando nuestras iniciativas sociales.

PÁGINA 9

Recuperación en las socimis

Cuentan con un alto potencial ante un 2024 menos pesimista

Distribuido para LAR * Este artículo no puede distribuirse sin el consentimiento expreso del dueño de los derechos de autor.



COMPAÑÍAS INMOBILIARIAS

El potencial brilla en las socimis ante un 2024 menos pesimista

Los inversores castigan a los valores inmobiliarios en el año en su fuga hacia los bonos soberanos aunque los expertos ven un recorrido por delante medio superior al 35% para las españolas. El descuento sobre valor liquidativo persiste mientras las valoraciones pueden verse afectadas a la baja

POR SERGIO M. FERNÁNDEZ

Los inversores han optado por *mudarse* de las socimis. En 2023 han abandonado el rendimiento de oficinas o superficies comerciales en favor de la rentabilidad de la deuda soberana con el retorno de la renta fija en rendimientos de récord ante las subidas de tipos del Banco Central Europeo. Esto ha provocado el desplome de la cotización en compañías como Inmobiliaria Colonial o Merlin Properties, aunque Lar España avance en el año casi un 30%. Sin embargo, y a pesar del castigo en bolsa del 2023, las firmas de análisis siguen viendo una oportunidad de compra en estos valores que acumulan un potencial superior al 35% y que cotizan con descuento respecto a su valor neto liquidativo.

El consenso de mercado recogido por FactSet considera que los tres valores anteriores tienen motivos para mantener su consejo de compra (el agregador de datos solo recoge a seis analistas que realizan seguimiento de Lar España, mientras que en el caso de Merlin y Colonial la cifra supera las diez firmas). Según el conjunto de expertos es Lar España la que ostenta la mejor recomendación de compra, tiene el mayor potencial (véase gráfico), estará menos apalancada al cierre del 2023 y es la que más sube en el año. Pero todas presentan oportunidades para los expertos a precios actuales. Entonces, ¿dónde ven los expertos el atractivo de *mudarse* de nuevo a las socimis tras este castigo?

El descuento sobre valor liquidativo se estrecha

Principales socimis cotizadas españolas

	Lar España	Merlin Prop.	Inmb. Colonial
Var. En 2023 (%)	28,9	-13,3	-16,1
Precio Objetivo* (euros)	7,62	9,97	6,78
Potencial (%)	40,4	37,2	34,8
Deuda neta / ebitda (veces)	7,71	11,26	16,01
Descuento sobre Valor liquidativo (Nav)	31,3%	24,1%	24,5%
Ratio préstamo/valor (LTV)	38,1%	38,4%	43,5%

Fuente: Bloomberg y FactSet. * Según consenso del mercado.

El inmobiliario patrimonial no encontró rival en esta tipología de activos en un contexto de tipos de interés bajos como los vistos hasta hace 15 meses. Pero, ahora, un bono o sus cupones son más atractivos para el mismo perfil inversor. "La rentabilidad estuvo a favor del inmobiliario frente a la deuda hasta este año, donde se ha empezado a ver el bono español a diez años hasta el 4%.

Si una oficina *prime* te está dando un *yield* del 4%, el inversor se decanta por la deuda que da mayor seguridad", según el analista de Rent4, Javier Díaz que sintetiza en este contexto la salida del flujo de inversión de las socimis, tanto en España como en el resto de la eurozona.

Ahora, el mercado está penalizando el elevado apalancamiento de las socimis en un

contexto de tipos de interés altos y donde no se espera un recorte pronunciado del BCE en el corto plazo. La mayor parte de los préstamos del sector están a tipo fijo, como recuerdan las propias compañías, pero a partir del 2025 llegan los primeros vencimientos de la deuda negociada en la pandemia (con buenas condiciones por sus bajos tipos) y pone en duda su capacidad de refinanciación. No obstante, el apalancamiento tiende a la baja en el sector gracias también a las desinversiones y con ratios *loan to value* cerca de mínimos históricos.

Desde Bankinter creen que los inversores se han anticipado demasiado a un escenario conservador en el sector inmobiliario. El analista de la firma, Juan Moreno, estima que los precios en 2024 para superficies comerciales y oficinas serán similares a los vistos este año pero que al estar los contratos de alquiler vinculados al IPC "parece complicado que en este entorno de demanda débil las rentas se incrementen", según Moreno.

La plena ocupación de oficinas y centros comerciales es una de las claves del sector, que puede quedar en entredicho si la actividad económica se resiente. Por ello, el mercado exigirá mayor rentabilidad y eso "sólo se conseguirá con activos con capacidad de subida de rentas que eviten rebajas significativas de valoraciones de activos", según Moreno, que mejoró su recomendación de neutral a comprar en Colonial, Merlin y Lar España recientemente. En ello se basa para anticipar un repunte de las cotizaciones que "si bien no será inmediato prevemos un 2024 favorable para el sector".

Que las valoraciones pueden verse afectadas a la baja también es una posibilidad en Rent4, "porque el descuento es mayor en momentos de tipos altos. Pero estamos muy cerca del final", explica el analista entidad, Javier Díaz. "El efecto negativo en la valoración se va a ver compensado por la mejora operativa de las socimis. Los costes seguirán altos pero la inflación se va a moderar y la subida de tipos tampoco tirará tanto hacia abajo", según el experto.

elEconomista

Iberian REIT & Listed Conference regresa el 6 de febrero

La conferencia Iberian REIT & Listed se llevará a cabo el 6 de febrero de 2024 en el Rosewood Villa Magna, en Madrid: un hotel de ultra-lujo que abrió originalmente en 1972 y que en 2021 fue restaurado hasta alcanzar los más altos estándares de un estilo moderno y elegante. Los tipos de interés están alcanzando los niveles más altos de los últimos diez años, ¿qué significa esto para la economía europea y el sector inmobiliario ibérico, cómo se adaptarán las empresas a este nuevo mundo y qué podemos esperar en un futuro cercano?

original



5ª edición Iberian REIT & Listed Conference.

En el **décimo aniversario** de la aprobación del régimen **REIT en España**, bajo la denominación de régimen SOCIMI, EPRA - European Public Real Estate Association e **Iberian Property** tienen el placer de presentar por sexta vez en **Madrid** un **debate crucial dirigido a la comunidad de inversión nacional e internacional**.

La conferencia Iberian REIT & Listed se llevará a cabo el 6 de febrero de 2024 en el Rosewood Villa Magna, en Madrid: un hotel de ultra-lujo que abrió originalmente en 1972 y que en 2021 fue restaurado hasta alcanzar los más altos estándares de un estilo moderno y elegante.

Los **tipos de interés** están alcanzando los niveles más altos de los últimos diez años, ¿qué significa esto para la economía europea y el sector inmobiliario ibérico, cómo se adaptarán las empresas a este nuevo mundo y qué podemos esperar en un futuro cercano? Esta es la primera cuestión que se abordará en una conferencia de medio día en la que, una vez más, los participantes podrán obtener **perspectivas de expertos de las principales empresas inmobiliarias cotizadas españolas**.



Última edición Iberian REIT & Listed Conference.

Expertos inmobiliarios

En este sentido, **el evento ya ha confirmado la presencia de los siguientes ponentes:** Pere Viñolas, CEO de **Colonial**; Miguel Pereda, Vicepresidente de **Lar España**; Ismael Clemente, CEO de **Merlin Properties**; y David Martínez, CEO de **Aedas Homes**.

Dominique Moerenhout, CEO de **EPRA**; António Gil Machado, socio del **Grupo Iberinmo**; y Borja Ortega, CEO de **BNP Paribas Real Estate** en España, son otros de los nombres conocidos que encontrará en la agenda de ponentes.



Última edición Iberian REIT & Listed Conference.

Después de un **Networking Coffee Break**, la segunda mitad del evento abordará la rentabilidad del efectivo. El sector inmobiliario es la inversión a largo plazo con mejor retorno ajustado al riesgo, lo que permite una cobertura contra la inflación para los grandes inversores institucionales. El mercado inmobiliario cotizado europeo es una herramienta altamente regulada y transparente que promueve la inversión a largo plazo. Las empresas inmobiliarias cotizadas están entre las que ofrecen los mejores retornos en efectivo. **¿Son las empresas inmobiliarias cotizadas la mejor opción y es esto suficiente para convencer a inversores y gestores?**

Última sesión de Iberian REIT & Listed Conference

La última sesión está reservada para debatir el **impacto de la tecnología en los retornos inmobiliarios**. La tecnología está desafiando nuestra sociedad y el sector inmobiliario no es una excepción. ¿Cuál es el impacto en nuestras ciudades, en los diferentes segmentos del mercado? ¿Están en declive las oficinas? ¿Son los centros de datos la nueva oportunidad? ¿Cómo deben adaptarse y reaccionar los inversores?



Última edición Iberian REIT & Listed Conference.

La 6ª edición de la Iberian REIT & Listed Conference cuenta con el patrocinio principal de Colonial, Lar España, Merlin Properties, Aedas Homes, BNP Paribas Real Estate, Clifford Chance y Morais Leitão.

Para más información sobre el evento e inscripción, visita: [Iberian REIT & Listed Conference](#).