



The REIT for the  
**new retail w@rld**

## Informe de riesgos climáticos Análisis TCFD

Diciembre 2023



# Índice de contenidos

## Introducción

---

1 Gobernanza

---

2 Estrategia

---

3 Gestión de  
riesgos

---

4 Métricas y  
objetivos

## Anexo



**Lar España** defiende la lucha activa de las empresas contra el cambio climático, algo que ha demostrado desde su salida a bolsa en 2014 a través del desarrollo de múltiples acciones que han contribuido a la reducción de su impacto en el medioambiente. En esta línea, en 2022, la Compañía comenzó a trabajar en el **análisis de riesgos climáticos** realizando un mapeo exhaustivo de la situación de sus activos para disponer de información sobre los **potenciales impactos del cambio climático** en cada uno de ellos, definiendo a su vez **medidas de adaptación estratégicas y específicas** para mitigar dichos efectos.

El presente informe expone el proceso de análisis llevado a cabo por la Compañía, integrando su gestión dentro del desarrollo estratégico de su negocio. Para establecer el proceso de análisis, gestión y publicación de dichos riesgos la Compañía se ha apoyado en el estándar desarrollado por el **Grupo de Trabajo sobre Divulgación de la Información Financiera relacionada con el Clima** (TCFD, por sus siglas en inglés). Este trabajo además se complementa con la estimación interna de la cuantificación económica de los riesgos climáticos identificados.



*Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)* es una iniciativa internacional creada por el *Financial Stability Board* con el objetivo de desarrollar recomendaciones para mejorar la divulgación de información financiera relacionada con el cambio climático. Cada vez más empresas están incorporando las directrices recomendadas por esta iniciativa, construyendo una estrategia de gestión de riesgos a su medida y divulgando la información sobre cambio climático siguiendo sus cuatro pilares:

- **Gobernanza**: la gobernanza de la organización en torno los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima.
- **Estrategia**: los impactos reales y potenciales de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima en los negocios, la estrategia y la planificación financiera de la organización.
- **Gestión de riesgos**: la forma en la que la identifica, evalúa y gestiona los riesgos relacionados con el clima.
- **Métricas y objetivos**: utilizados para evaluar y gestionar los riesgos y las oportunidades relevantes relacionadas con el clima.

# 1

## Gobernanza



## Gobernanza

### A

#### El rol del Consejo de Administración y sus Comisiones en la supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima

El Consejo de Administración tiene la función general de coordinación estratégica, definición y supervisión de las directrices básicas de gestión de **Lar España**, decidiendo los asuntos con relevancia estratégica y confiando la dirección y gestión ordinaria de la Sociedad al equipo directivo y al Mánager. Los aspectos de ESG y la adecuada gestión de riesgos forman una parte esencial e intrínseca de la estrategia general de **Lar España**.

En el desarrollo de estas funciones, el Consejo tiene atribuidas, entre otras, la facultad indelegable de determinar las **políticas y estrategias generales de la Sociedad** que incluyen, en lo que a materias ESG se refiere, entre otras muchas, la determinación de:

- El Plan estratégico o de negocio
- La [Política de Gobierno Corporativo](#)
- La [Política de Sostenibilidad](#) en materia medioambiental y social
- La [Política de Control y Gestión de Riesgos](#) (referida a todo tipo de riesgos financieros y no financieros, incluidos los medioambientales, relacionados con el clima, sostenibilidad, fiscales, etc.), así como la supervisión de los sistemas internos de información y control.

**Lar España** cuenta con un **Sistema Integrado de Gestión de Riesgos** cuya finalidad es garantizar que los riesgos están **identificados, evaluados, gestionados y controlados correctamente** y de forma sistemática, contribuyendo de esta manera al cumplimiento de las estrategias y objetivos de la Compañía a largo plazo.

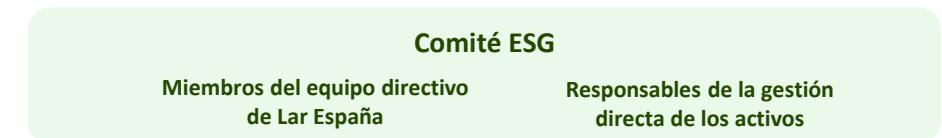
En este contexto, el Consejo revisa, actualiza y aprueba anualmente el mapa de riesgos de la Sociedad, incluyendo los relacionados con el clima, y adopta cuantas decisiones sean necesarias para garantizar la mejor gestión de los riesgos de la Sociedad, habiendo puesto en los últimos años un especial foco en todos los riesgos relacionados con cuestiones medioambientales y relacionadas con el clima.

Además de las Políticas anteriormente citadas, **Lar España** cuenta con un **Plan Director de ESG**, que se aprobó por primera vez en 2017 y que es actualizado periódicamente, donde se establecen de manera transversal las líneas de actuación previstas para alcanzar los objetivos en materia ESG. El Plan se estructura sobre cuatro pilares fundamentales (entorno, gobierno corporativo, capital social y activo) que a su vez agrupan líneas de actuación específicas orientadas a la incorporación de las mejores prácticas medioambientales, sociales y de gobernanza.

En el desarrollo de sus funciones el Consejo está asistido por dos comisiones clave: la **Comisión de Auditoría y Control** y la **Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad**.



EQUIPO DIRECTIVO DE LAR ESPAÑA			
<b>D. Jon Armentia</b> Director Corporativo & CFO	<b>D.ª Susana Guerrero</b> General Counsel	<b>D. Hernán San Pedro</b> Director de Relación con inversores	<b>D. Jose Ignacio Domínguez</b> Director de Auditoría Interna



## Gobernanza

### A

#### El rol del Consejo de Administración y sus Comisiones en la supervisión de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima

Desde una perspectiva material, los **principios, compromisos y objetivos estratégicos** relativos a ESG de **Lar España** se encuentran recogidos en las Políticas de Sostenibilidad y de Gobierno Corporativo de la Sociedad que, como se ha anticipado, son aprobadas y supervisadas de manera permanente por el Consejo de Administración.

El objetivo perseguido a través de ellas, tal y como indica la Política de Gobierno Corporativo, es ayudar a **Lar España** a alcanzar las máximas cotas de competitividad, generar confianza y transparencia para los accionistas e inversores nacionales y extranjeros, mejorar el control interno y las prácticas de sostenibilidad en materia medioambiental, social y de buen gobierno, comprometerse a ofrecer información pertinente sobre la implementación y evolución de las prácticas de sostenibilidad y asegurar la adecuada segregación de funciones, deberes y responsabilidades, desde una perspectiva de máxima profesionalidad y rigor. Y todo ello se lleva a cabo bajo el paraguas del exigente sistema de control y gestión de riesgos implementado por la Sociedad.

La **Comisión de Auditoría y Control** tiene encomendadas, entre otras muchas funciones, las de:

- Supervisar la elaboración e informar con carácter previo al Consejo sobre la información financiera y no financiera (o sobre sostenibilidad) que la Sociedad vaya a aprobar o hacer pública.
- En relación con la supervisión de la gestión y del control de los riesgos: (i) Supervisar y evaluar la eficacia de los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros (incluyendo los relacionados con el clima) y, en particular, revisarlos para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente; (ii) supervisar la función interna de control y gestión de riesgos; y (iii) en relación con la política de control y gestión de riesgos, identificar o determinar, al menos: (a) los distintos tipos de riesgo a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo, entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance; (b) un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles; (c) el nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable; (d) las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse; y (e) los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.
- Supervisar, revisar e impulsar todas las cuestiones relacionadas con el gobierno corporativo de la Sociedad y las políticas de comunicación y relación de la Sociedad con sus accionistas y *stakeholders*.

Todo ello se encuentra recogido en el [Reglamento](#) disponible en la página web de **Lar España**.

Por su parte, la **Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad**, tiene encomendadas, entre otras muchas, todas las funciones de asesoramientos al Consejo en relación con las remuneraciones de los consejeros y altos directivos, incluyendo la propuesta sobre sus objetivos (incluidos los vinculados a cuestiones ESG) y en relación con la sostenibilidad en materias medioambientales y sociales, tiene específicamente atribuidas las funciones de:

- Supervisar que las prácticas de la Sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas, e informar sobre ello al Consejo de Administración.
- Evaluar y revisar periódicamente la política de sostenibilidad en materia medioambiental y social de la Sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés, y supervisar su grado de cumplimiento.
- Supervisar y evaluar los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Todo ello se encuentra recogido en el [Reglamento](#) disponible en la página web de **Lar España**.

La **coordinación entre ambas Comisiones** para asegurar los más altos estándares de eficacia del funcionamiento del Consejo se articula mediante la participación cruzada de un Consejero en ambas Comisiones, así como a través de los informes que cada uno de los presidentes de las Comisiones realiza en el pleno del Consejo en todas las reuniones de este último.

## Gobernanza

B

### El papel de la Alta Dirección y el Comité ESG en la evaluación y gestión de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima

El equipo directivo de la Compañía está compuesto por cuatro empleados, que reportan directamente al Consejo de Administración. Como no podía ser de otra forma, todos los directivos de la Sociedad tienen funciones ligadas a los aspectos de ESG y están directamente involucrados en la gestión de riesgos de la Sociedad, informando de manera regular tanto a las Comisiones como al Consejo de las materias o áreas más directamente relacionadas con sus funciones y colaborando activamente en la elaboración de la información tanto financiera como no financiera de la Sociedad.

**D. Jon Armentia (Director Corporativo y CFO):** responsable de toda el área financiera de la compañía y de la definición de la estrategia, seguimiento y evaluación de los criterios de sostenibilidad y climáticos, entre otras funciones.

**D. Susana Guerrero (General Counsel, Vicesecretaria del Consejo y Secretaria de las Comisiones):** responsable del área legal y de la definición e impulso de las mejores prácticas de gobierno corporativo, entre otras funciones.

**D. Hernán San Pedro (Director de Relación con Inversores y Comunicación Corporativa):** responsable de comunicación y relación con inversores y stakeholders.

**D. Jose Ignacio Domínguez (Director de Auditoría Interna):** revisa dentro de sus funciones el proceso de la recopilación de datos no financieros y la integridad de la información, así como el Mapa de Riesgos de la Compañía.

**Lar España** aplica medidas de **retribución variable ligada a objetivos ESG** dentro de la plantilla. La remuneración se vincula a la consecución de logros ESG, como el porcentaje de portfolio con certificados de sostenibilidad, la calificación obtenida por la empresa en ratings internacionales o al desempeño de los activos respecto a consumos y emisiones.

Además, tanto el equipo directivo como los miembros del Consejo reciben **formación periódica y específica** en materia de riesgos climáticos y sostenibilidad.

A nivel operativo las principales áreas responsables de la gestión de los aspectos ESG son:

#### Comité ESG

**Miembros del Comité de Dirección de Lar España**

**Responsables de la gestión directa de los activos**

Para garantizar una mayor coordinación en la puesta en marcha de proyectos y en la gestión de los asuntos de sostenibilidad, en el año 2020 se constituyó el Comité de ESG, un órgano operativo liderado por el Departamento Corporativo y Financiero e integrado por un equipo directivo superior transversal con responsables de diferentes departamentos involucrados en la gestión de los activos. De este modo, potencia las cuestiones de ESG en todos los niveles de gestión, asegurando así el seguimiento y evaluación de los aspectos técnicos, operativos y financieros.

En dicho comité participan empleados de **Lar España** y responsables que no forman parte de su plantilla, y que pertenecen a empresas asociadas como Grupo Lar y Gentalia, ambas empresas proveedoras de **Lar España** encargadas de la gestión diaria de los activos y de la implementación de la estrategia de sostenibilidad de ésta en ellos. En las reuniones se discuten los asuntos climáticos, entre otras cuestiones, y el Departamento Corporativo y Financiero decide los asuntos que son elevados a la Comisión de Nombramientos Retribuciones y Sostenibilidad, siendo este órgano quien eleva algunas de estas cuestiones al Consejo para su seguimiento y supervisión, en función de su criticidad.

**Departamento Técnico**

**Departamento Corporativo y Financiero**

**Asset Management**

**Property Management**

## Gobernanza

---

### Comunicación continua a los grupos de interés

- Para garantizar la correcta implementación del **Plan Director de ESG** y la plena integración de estos objetivos en la estrategia global de la Sociedad, la Compañía ha trabajado en planes de acción específicos como el Plan de Descarbonización, el Plan de Gestión de Residuos y el Plan de Eficiencia Energética, poniendo en marcha proyectos que contribuyan a la consecución de los objetivos marcados y a la adaptación a las crecientes demandas.
- Todas las cuestiones relacionadas con los aspectos de ESG y de gestión de riesgos de la Sociedad se publican de forma detallada tanto en el [Informe Anual de Gobierno Corporativo](#) de la Sociedad como en su [Informe Anual](#), siguiendo los principales estándares internacionales de *reporting*. De este modo, pone a disposición de todos los grupos de interés numerosa información tanto financiera como no financiera.
- Por su parte, las Comisiones informan de todas sus actuaciones llevadas a cabo durante el ejercicio a través de (i) los **informes de funcionamiento** de cada Comisión que la Sociedad hace públicos junto con la Convocatoria de su Junta General de Accionistas; (ii) a través de los informes que los propios **Presidentes de las Comisiones** realizan durante la Junta General y a través del [Informe Anual de Gobierno Corporativo](#) que publica en el mes de febrero coincidiendo con la publicación de los resultados anuales.
- Durante el año, de manera **trimestral** y coincidiendo con la publicación de resultados y actualización de negocio, se publica el seguimiento y los logros realizados en cuestiones climáticas (como parte de la actualización de los avances en temas de ESG).
- El Director de Comunicación y Relación con Inversores de **Lar España** es el encargado de la relación con medios y difusión en redes, lo que mantiene informados a los *stakeholders*. La compañía también realiza **road shows con inversores** en los que se informa de manera mucho más cercana sobre los logros estratégicos. Además, **Lar España** participa en diferentes **índices y benchmarks internacionales** que evalúan el desempeño de la compañía en estas cuestiones y permiten su comparabilidad con otros competidores.
- Con el objetivo de delimitar, analizar y desarrollar los principales instrumentos, canales y mecanismos de información de la Sociedad con sus grupos de interés, demostrando a través de su estrategia de comunicación e información su compromiso con estos, cuenta con una [Política de información, comunicación, contactos e implicación con accionistas, inversores institucionales, asesores de voto y otros grupos de interés](#).
- A nivel interno y de coordinación de los equipos técnicos de trabajo, destacan dos canales de información. Por un lado, el **Comité de ESG** y, por otro lado, las **reuniones de seguimiento** que se llevan a cabo con las gerencias o equipos de gestión de activos para trasladar la estrategia y objetivos de la compañía en cuestiones climáticas.
- Actualmente, **Lar España** se encuentra trabajando en procesos de comunicación externa para arrendatarios, clientes finales y proveedores.

# 2

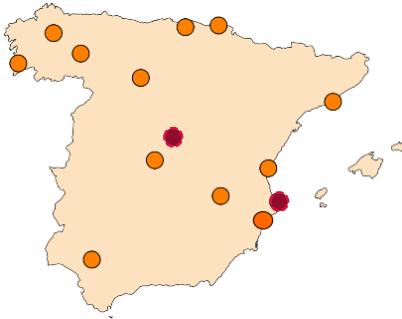
## Estrategia



## Estrategia

A

### Riesgos y oportunidades identificados a corto, medio y largo plazo



En el análisis de riesgos climáticos físicos y de transición se han evaluado los 14<sup>o</sup> centros y parques comerciales de **Lar España** entre el periodo 2022-2023, con una distribución geográfica limitada dentro del país. Para ello se han considerado los siguientes **escenarios y horizontes temporales** que han permitido explorar y desarrollar una comprensión de cómo diversas combinaciones de riesgos derivados del cambio climático pueden afectar al desempeño del negocio, la estrategia y los resultados financieros.

En el caso de los **riesgos físicos** la evaluación se ha llevado a cabo escenario por escenario a partir de las bases de datos descritas en el capítulo de [Gestión de riesgos climáticos](#).

Para los **riesgos de transición**, se ha evaluado el impacto potencial sobre los factores financieros de cada tipo de activo calculando la diferencia en la trayectoria entre el escenario Net Zero y el *Business as usual*, cuya magnitud permite evaluar la exposición al riesgo.

**La estrategia de la Compañía en relación con los riesgos asociados con el cambio climático se estructura a través de la identificación inicial llevada a cabo, el análisis de impacto que dichos riesgos identificados tienen en la Compañía, el estudio de su resiliencia y la estimación financiera interna de lo que podría suponer a Lar España de acuerdo con cada escenario aplicado.**

#### Riesgos físicos

##### Escenarios

RCP 2.6  
IEA CPS

El escenario de emisiones más bajas. Este futuro se caracteriza por un nivel de emisiones de GEI estable, que descienda en el futuro y llegue a ser negativo en 2100.

RCP 4.5

Descrito por el IPCC como un escenario intermedio. Las emisiones de GEI alcanzan su punto máximo en torno a 2040 y luego disminuyen.

RCP 8.5

Proyecta el peor escenario razonable y es ampliamente utilizado para la evaluación de riesgos climáticos y pruebas de estrés.

#### Riesgos de transición

##### Escenarios

SSP1 (Net zero)  
IEA NZE 2050

Único escenario del IPCC que cumple con el objetivo del Acuerdo de París e intenta limitar el calentamiento global a un aumento de 1,5 °C para 2100.

SSP5 (Business as usual)

Es el escenario más pesimista en cuanto a nivel de emisión de gases de efecto invernadero. Las emisiones actuales se triplicarían para 2075 y se llegaría a un aumento de la temperatura media de 4,4 °C en 2100.

#### Horizontes temporales:

Corto plazo	Medio plazo	Largo plazo
Hasta 2030	De 2030 a 2050	A partir de 2050

## Estrategia

A

### Riesgos y oportunidades identificados a corto, medio y largo plazo

Como resultado del análisis, se han identificado 7 riesgos físicos (crónicos y agudos) y 6 riesgos de transición (de mercado, regulatorios, tecnológicos y reputacionales) con potencial de causar un aumento de los costes, una disminución de los ingresos y/o una depreciación del valor de los activos (ver Anexo). La consideración conjunta de la exposición, vulnerabilidad y capacidad de adaptación mediante el modelo de evaluación del riesgo ha resultado en un riesgo residual mayoritariamente bajo.

**Principales escenarios físicos climáticos** de acuerdo con los resultados de los modelos climáticos globales presentados por el Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC), de acuerdo con sus Sendas Representativas de Concentración (RCP) que proveen un **rango de emisión y de concentración de GEI como condiciones posibles según la intensidad de radiación para 2100**.

Diferencia en la trayectoria entre un escenario optimista **Net Zero**, cumpliendo con el Acuerdo de París para limitar el calentamiento global a 1,5° C para 2100, con fuerte cooperación internacional y prioridad al desarrollo sostenible para el medioambiente, la sociedad y la economía, **enfrentándonos a un escenario pesimista** con emisiones GEI triplicadas para 2075 y un aumento de la temperatura media de 4,4 °C en 2100, debido a un uso intensivo de combustibles fósiles, elevado crecimiento económico y rápido progreso tecnológico.

Riesgos físicos	RCP 2.6		RCP 4.5		RCP 8.5	
	2030	2050	2030	2050	2030	2050
Aumento en los costes operacionales debido a una climatización intensiva	●	●	●	●	●	●
Disrupción en la actividad de obras y reformas debido a unas condiciones de altas temperaturas que dificultan el trabajo	●	●	●	●	●	●
Aumento en los costes operacionales debido al mantenimiento de las zonas verdes en condiciones de altas temperaturas y sequía	●	●	●	●	●	●
Aumento en los costes de mantenimiento por mayor frecuencia del deterioro de los activos (debido a fuertes precipitaciones, etc.)	●	●	●	●	●	●
Aumento de la póliza de seguros por mayor frecuencia de catástrofes (incendios, inundaciones, etc.)	●	●	●	●	●	●
Daños/ deterioro en los activos	●	●	●	●	●	●
Interrupciones en el negocio por dificultad de ofrecer servicios básicos ligados con el consumo de agua	●	●	●	●	●	●

● Insignificante   ● Baja

Riesgos de transición	SSP1 (Net zero) // IEA NZE 2050 vs SSP5 (Business as usual) // IEA CPS	
	2030	2050
Disminución de los ingresos por rentas debidos a la falta de adaptación de los activos	●	●
Depreciación del valor de los activos y dificultades acceso a financiación	●	●
Aumento de los costes ligados a los derechos de emisión y precios de la energía	●	●
Aumento de los costes ligados a las exigencias regulatorias y transparencia	●	●
Incremento de los costes de las materias primas	●	●
Aumento de los costes de transición a una tecnología con menos emisiones y obsolescencia temprana	●	●

● Media   ● Alta   ● Muy alta

## Estrategia

A

### Riesgos identificados a corto, medio y largo plazo

- El cambio climático presenta igualmente **oportunidades significativas** para el sector. Según estudios de mercado en el sector inmobiliario, el 74% de las organizaciones están dispuestas a pagar una prima por ocupar espacios que cumplan con criterios de sostenibilidad.
- Certificaciones como **BREEAM** y **mejoras en la eficiencia energética** están relacionadas con aumentos de valor de los activos, alquileres más altos y una gestión optimizada y eficiente de los costes, que podrían impactar positivamente en el modelo y resultados financieros de la compañía. En Europa, edificios con calificaciones ambientales pueden tener primas de precio de hasta un 29%, evidenciando un impulso de la sostenibilidad como criterio de importancia creciente en los modelos de valoración.
- A su vez, **inversiones en la implementación de iniciativas sostenibles** destinadas al consumidor, como estaciones de carga para vehículos eléctricos, también ayudarán a garantizar que se mantengan, o incluso aumenten, los niveles actuales de afluencias, al ofrecer una alternativa sostenible al comercio en línea y una oportunidad de contribuir al desarrollo social de las comunidades locales. En cuanto al acceso a financiación y subvenciones, el Plan de Recuperación NextGenEU ofrece una oportunidad significativa para seguir impulsando la transformación de nuestra cartera de activos. La demanda creciente de edificios y locales comerciales sostenibles, la escasez de inmuebles con certificaciones BREEAM en el panorama nacional, y las inversiones en tecnologías verdes sugieren un panorama positivo para el posicionamiento líder de la compañía en el mercado español.
- Especificamente para **Lar España**, se han identificado las siguientes oportunidades:

Corto plazo	Generación y almacenamiento local de energía Aumento de las afluencias y diversificación de servicios
Medio plazo	Exploración y uso de materiales de construcción y tecnologías innovadoras para aumentar la eficiencia energética y disminuir los costes Mayor atracción de inquilinos gracias al mejor desempeño y reputación
Largo plazo	Atracción de capital a través de la adaptación y descarbonización de los activos Mayor resiliencia de los activos



**100% de los activos  
de Lar España  
cuentan con  
certificación BREEAM**



## Estrategia

**B**

### Impacto de los riesgos y oportunidades en el negocio, la estrategia y la planificación financiera

**Lar España** considera las cuestiones climáticas en su actividad como oportunidades para avanzar en materia de **innovación, tecnología y mejora en el rendimiento operacional de sus activos**. Esto se traslada a edificios modernizados y eficientes energéticamente que llevan ahorros en los costes derivados de su operación. Además, se da respuesta a desafíos como el cumplimiento normativo, así como se contribuye a la adaptación a posibles eventos climáticos extremos que pueden afectar la viabilidad y el valor de las propiedades. De este modo, se consideran tanto los criterios analizados por los inversores, como los intereses de los operadores y clientes finales.

Para garantizar que se incorporan los riesgos climáticos en la estrategia y planificación financiera de la compañía de la manera más concreta posible, se ha llevado a cabo un **análisis a nivel de activo para estimar la magnitud del impacto económico generado por cada riesgo climático en los diferentes escenarios y horizontes temporales**, asegurando así un mayor detalle en el análisis realizado y en la posterior monitorización y gestión de los riesgos identificados.

Para ello, se han identificado los **factores de exposición** que influyen en los costes actuales de la compañía, con el fin de cuantificar los impactos de los riesgos potenciales en comparación con la situación actual. Los impactos máximos de cada riesgo individual se agregan para ofrecer una perspectiva global de los efectos potenciales del cambio climático sobre cada activo. Esta comparabilidad entre activos y riesgos permite adaptar la estrategia y planificación financiera priorizando las medidas de mitigación y adaptación en función de su relación coste-beneficio potencial.

Teniendo en cuenta que, en el caso de **Lar España**, un riesgo se considera material desde el punto de vista financiero cuando representa un porcentaje mayor del 10% de los ingresos totales, el impacto agregado de todos los riesgos considerados, y consolidado para todos los activos, no superaría en ningún caso el umbral de materialidad financiera.

La compañía sigue analizando los valores año a año para identificar posibles desviaciones y mejoras en la gestión sostenible a través de su enfoque integral. Un ejemplo es la monitorización continua que lleva a cabo a través de su plataforma automatizada, evaluando el rendimiento de cada uno de los activos a través del registro y análisis de los datos de emisiones, consumos y generación de residuos.

## Estrategia

**B**

### Impacto de los riesgos y oportunidades en el negocio, la estrategia y la planificación financiera



Entre las **líneas de acción prioritarias** identificadas en el análisis, destacan:

- **Adaptación de los activos mediante inversión en nuevas tecnologías o avances en innovación** que posibiliten su adaptación, la mejora de la eficiencia energética, la obtención de certificaciones sostenibles, etc. Todo ello hace que los activos incrementen su valor, sean más líquidos en el mercado y aumente el interés de los inversores.
- **Reducción de los costes operativos**, al mejorar la eficiencia energética y registrar reducciones en el consumo de recursos. Consecuentemente se reduce la dependencia del activo y se registran descensos en los importes de los costes operacionales.
- Alineamiento del desempeño de sostenibilidad de los activos y de la compañía con la estrategia y **objetivos de descarbonización de los arrendatarios**. Como consecuencia, la calidad de los activos seguiría aumentando, consolidando su posición como referentes e incrementando el interés de los operadores por posicionarse en esos activos.
- Llevar a cabo **una gestión adecuada de los riesgos y oportunidades derivados del cambio climático a través de la definición de estrategias y objetivos** como, por ejemplo, un Plan de Descarbonización, posicionando a **Lar España** como referente en la identificación y gestión de cuestiones climáticas, conduciendo a una mayor atracción de inversores, y logrando un portfolio más resiliente y preparado para los posibles impactos derivados del cambio climático.

#### Acciones alineadas

- ✓ En 2023 la Compañía quiso dar un paso adicional y llevó a cabo **auditorías energéticas** con el objetivo de evaluar el estado de los activos en términos de consumos y emisiones específicamente y desarrollar planes de acción individualizados.
- ✓ Esto supone una continuación de los Planes corporativos de **Eficiencia Energética** y de **Gestión de Residuos** desarrollados en 2019, los cuales han conducido a una mejora de la eficiencia operativa en los últimos años y en la obtención de certificaciones como BREEAM e ISO 14001.
- ✓ En el contexto de la elaboración de los *Business Plan* de cada activo se incluyen los planes de inversión para los cuatro siguientes ejercicios, abordando la **sustitución de equipos obsoletos** y la **instalación de soluciones sostenibles**.
- ✓ Desarrollo de **planes de acción específicos** con el fin de alinearse con objetivos internacionales, como el Acuerdo de París. Por ejemplo, la compañía actualiza y monitoriza su **Plan de Descarbonización**, revisado por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad y el Consejo de Administración.
- ✓ En el caso de **nuevas adquisiciones**, se realiza una *Due Diligence* medioambiental exhaustiva para evaluar el desempeño, identificar y cuantificar las inversiones necesarias a realizar para que el activo cumpla con los estándares de la Compañía y analizar riesgos potenciales.

**Este enfoque integral y proactivo demuestra el compromiso continuo de Lar España con la sostenibilidad y la gestión responsable de sus activos inmobiliarios.**

Puede obtener más información sobre la estrategia y avances realizados en ESG través en el [Informe Anual](#) así como en los [Informes trimestrales](#) puestos a disposición de los grupos de interés.

## Estrategia

**C****Resiliencia de la estrategia considerando diferentes escenarios relacionados con el clima, incluyendo un escenario de 2°C o inferior**

La cartera de activos de la empresa presenta una exposición limitada a los riesgos derivados del cambio climático, atenuada por la implementación de medidas de adaptación y mitigación en las que **Lar España** ha estado trabajando durante los últimos años y por un modelo de gobernanza y estrategia sólidos. Ante la incertidumbre inherente del análisis de riesgos y los modelos climáticos subyacentes, la empresa lleva a cabo un seguimiento y actualización anual de los riesgos y monitoriza la influencia de estos en el rendimiento de los activos y de la compañía.

Así, la estrategia definida es el resultado del análisis de riesgos considerando un abanico de escenarios, incluyendo un escenario Net Zero (1.5°C en 2050) y la senda de descarbonización sectorial para los activos inmobiliarios comerciales en España.

Además, como parte de los compromisos de la compañía, los requisitos establecidos en las emisiones de bonos verdes llevadas a cabo en 2021, establecen que los fondos obtenidos deben destinarse a financiar o refinanciar un grupo seleccionado de activos para promover su transición hacia una actividad y economía baja en carbono y resiliente al cambio climático, de acuerdo con criterios específicos ([Green Asset Pool](#)).



# 3

## Gestión de riesgos



## Gestión de riesgos

A

### Procesos para identificar y evaluar los riesgos relacionados con el clima

Como parte fundamental para garantizar que la compañía evalúa y considera los riesgos relacionados con el clima dentro del desarrollo de su estrategia de negocio, a continuación se exponen los procesos implementados por **Lar España** para su identificación, evaluación y gestión.

- Dentro de la gestión estratégica de la compañía en la que monitoriza y realiza seguimiento de los riesgos, **Lar España** realiza un trabajo de **identificación y evaluación de riesgos relacionados con el clima**, donde se contemplan tanto los riesgos físicos y de transición, alineados con los requisitos regulatorios emergentes.
- Como paso inicial en la identificación de los **riesgos potenciales**, se ha explorado el **universo de riesgos sectoriales** considerando el modelo de negocio, las particularidades de la compañía, la presencia geográfica y la tipología de los activos. A partir de los riesgos inherentes identificados como relevantes, se ha aplicado el siguiente modelo de evaluación de riesgos, puntuando cada riesgo del 0 al 4 siguiendo el mismo enfoque que en el análisis global de riesgos:



- Para la priorización de los riesgos, además de a través de la materialidad financiera analizada descrita en el capítulo de estrategia, se ha llevado a cabo mediante el modelo de evaluación descrito, los mapas a nivel de activo de exposición, de vulnerabilidad, de capacidad de adaptación y de impacto financiero. Esto requiere combinar el conocimiento del riesgo potencial con una comprensión de los factores económicos de cada activo (incluyendo el ingreso neto operativo, la composición de inquilinos y la variabilidad y tipología de los gastos). Dicha evaluación ha permitido la anticipación y la preparación para los riesgos y oportunidades asociados con un clima cambiante mediante el diseño de medidas concretas, de entre las cuales destacan las siguientes presentadas en la siguiente diapositiva.

## Gestión de riesgos

A

### Procesos para identificar y evaluar los riesgos relacionados con el clima

#### Identificación y evaluación de riesgos físicos

El **análisis de exposición** ha permitido evaluar las proyecciones de cada indicador climático en distintos escenarios climáticos y horizontes temporales para entender posibles cambios entre períodos históricos y futuros. La modelización climática llevada a cabo se basa en las bases de datos espaciales de ESGF, CMIP, CORDEX, CATNAT y Aqueduct, entre otras, garantizando su objetividad. Los resultados de exposición de cada indicador **permiten estimar la probabilidad de la ocurrencia y magnitud potencial de los riesgos asociados** según la localización geográfica de cada activo.

En cuanto al análisis de **vulnerabilidad**, se ha evaluado la susceptibilidad de los activos a sufrir impactos derivados del cambio climático en caso de materialización de los riesgos, en base a características de los activos relacionadas con los riesgos identificados. Gracias al desempeño de la compañía en materia de sostenibilidad y a los estándares de calidad exigidos en los activos el resultado ha determinado una **vulnerabilidad entre baja y media**.

La **capacidad de adaptación** se ha introducido para la consideración de medidas concretas de adaptación y mitigación que permitirían reducir el riesgo percibido por la compañía. Para ello, se han realizado consultas extensas a distintas áreas de la compañía involucradas en la gestión de los activos con las que se ha evaluado la criticidad inherente y la criticidad residual para el cálculo de la efectividad del control interno. La introducción de este valor en la ecuación supone un factor de corrección a los resultados obtenidos de la valoración del riesgo con fuentes externas y cuantitativas, introduciendo la percepción y el conocimiento de los responsables en la gestión de los activos y su capacidad de control para hacer frente a los diferentes riesgos, lo que permite reducir los riesgos con una efectividad de entre un 22% y un 59%.

#### Identificación y evaluación de riesgos de transición

En el caso de los **riesgos de transición**, la evaluación de la exposición se ha basado en un extenso análisis documental en el que se han revisado más de 30 fuentes bibliográficas de instituciones sectoriales, artículos científicos y competidores de **Lar España**, así como los requisitos regulatorios existentes y emergentes, como la CSRD y el Reglamento de Taxonomía Europea. Este análisis documental ha permitido definir los posibles impactos en el corto, medio y largo plazo de los potenciales riesgos (de mercado, tecnológicos, reputacionales y legales), diferenciando entre el horizonte 2030 y 2050.

Particularmente, el **análisis de los riesgos de transición se basa en el marco del Cambridge Institute for Sustainability Leadership (CISL)** y del **Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)**, en el que se describen las sendas de intensidad de carbono e intensidad energética alineadas con el Net Zero para los activos en España. Los riesgos de transición describen los posibles cambios en los distintos indicadores financieros de la compañía (ingresos, OPEX y CAPEX) y la variación porcentual esperada entre el escenario Net Zero (SSP1) y el Business as usual (SSP5), permitiendo obtener la evaluación de la exposición en clases de riesgos según umbrales definidos.

#### Estimación interna de la cuantificación financiera

De acuerdo con aquellos riesgos que suponen un impacto para la Compañía y según lo establecido por los diferentes escenarios y horizontes temporales se han obtenido unos valores indicativos para su **cuantificación financiera estimada**.

Cada riesgo físico y de transición cuenta con unos datos del portfolio e indicadores de exposición que lo respaldan, así como de un enfoque metodológico reconocido para estimar su cuantificación.

Así, los proyectos corporativos y operativos de **Lar España** en esta materia cuentan con el detalle financiero correspondiente de los potenciales riesgos para promover una toma de decisión completa, informada y eficiente.

## Gestión de riesgos


 B

### Procesos para gestionar los riesgos relacionados con el clima

Lar España cuenta con un **Sistema Integrado de Gestión de Riesgos** cuya finalidad es cerciorarse de que los riesgos están identificados, evaluados, gestionados y controlados correctamente y de forma sistemática, y contribuir de esta manera al cumplimiento de las estrategias y objetivos de la Compañía a largo plazo. El Sistema tiene un carácter integral y continuo, consolidándose dicha gestión por unidad de negocio, filial y áreas de soporte a nivel corporativo.

Además, cuenta con una [Política de Control y Gestión de Riesgos](#), cuyo objetivo es establecer el marco general de actuación para el control y la gestión de los riesgos de toda naturaleza a los que se enfrenta la Compañía y permita priorizar sus objetivos estratégicos, alinearlos y realinear la estrategia, para mantenerla así alineada con las expectativas de sus grupos de interés. Asimismo, se define la posición que ocupa el Control y Gestión de Riesgos dentro de la estructura de Gobierno Corporativo e incluye la definición de roles y responsabilidades de los distintos miembros de la Organización que participan en el control y gestión de riesgos.

La gestión de los riesgos climáticos específicos identificados en este análisis se incorporará en el **mapa de riesgos** de la compañía, y es por ello, que **los riesgos climáticos serán gestionados de la misma manera que son gestionados el resto de los riesgos identificados a nivel de compañía**. El objetivo es cerciorarse que los riesgos climáticos identificados están evaluados, gestionados y controlados correctamente.

Los **principales participantes** en el modelo de gestión de riesgos son los siguientes:

#### Control de Riesgos

Responsable del proceso de las unidades de negocio	Dirección de Auditoría Interna
<b>Responsabilidad</b>	<b>Responsabilidad</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestión directa en la operativa diaria.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asistir a la Comisión de Auditoría y Control en el cumplimiento de sus funciones y velar por el buen funcionamiento de los sistemas de control interno y gestión de riesgos de la Sociedad. Además, las competencias del Director de Auditoría Interna incluyen la elaboración de fichas de riesgos, identificación de nuevos eventos, recopilación de información y, en su caso, elaboración de planes de actuación y su seguimiento.</li> </ul>

#### Comisión de Auditoría y Control

Responsabilidad	Competencias
<ul style="list-style-type: none"> <li>Supervisar y evaluar la eficacia de los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la Sociedad y, en su caso, al Grupo (incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción) y, en particular, revisarlos para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identificación y evaluación de los riesgos, controles y procesos en los que se producen dichos riesgos.</li> <li>Revisión de planes de acción y la evaluación de la eficacia de los controles y actividades de respuesta sobre los riesgos.</li> </ul>

**El Consejo de Administración es el responsable de aprobar la Política de Control y Gestión de Riesgos y de identificar los principales riesgos de la Sociedad y de la supervisión de los sistemas de control interno**

## Gestión de riesgos

B

### Procesos para gestionar los riesgos relacionados con el clima

RIESGOS FÍSICOS	Medidas de adaptación	RIESGOS DE TRANSICIÓN
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aumento en los costes operacionales debido a una <b>climatización intensiva</b>:           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mejora del aislamiento térmico de la envolvente</li> <li>○ Desestratificación del aire</li> <li>○ Sustitución/optimización del BMS</li> <li>○ Optimización de la geotermia en Lagoh</li> <li>○ Sustitución de UTAs por unas de mayor eficiencia</li> <li>○ Implementación de equipos de climatización de alta eficiencia y bomba de calor</li> <li>○ Vinculación de la monitorización de la calidad del aire interior con la gestión de climatización</li> <li>○ Reducción de cargas térmicas por radiación en lucernarios mediante filtros solares.</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Disrupción en la actividad de obras y reformas</b> debido a unas condiciones de altas temperaturas:           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Adaptación de horarios para evitar calor y mecanización de los mismos</li> </ul> </li> <li>▪ Aumento de los <b>costes operacionales</b> por el mantenimiento de zonas verdes en condiciones de altas temperaturas y sequía:           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Instalación de sistemas de riego de alta eficiencia (iego localizado)</li> <li>○ Plantación de especies de baja demanda hídrica</li> </ul> </li> <li>▪ Aumento de los <b>costes de mantenimiento</b> por mayor deterioro de los activos (fuertes precipitaciones, etc):           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Preservación de materiales como impermeabilizaciones</li> </ul> </li> <li>▪ Aumento de la <b>póliza de seguros</b> por mayor frecuencia de catástrofes (incendios, etc.):           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Inversiones de actualización de instalaciones y materiales</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Daños/deterioro en los activos</b> por incendios forestales, inundaciones, fuertes precipitaciones:           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mejora de los sistemas de detección y extinción</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Interrupciones en el negocio</b> por dificultad de ofrecer servicios básicos ligados con el consumo de agua:           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Búsqueda de alternativas a sistema de torres de refrigeración para condensación de equipos de climatización de locales</li> <li>○ Implementación de sistemas de captación y reutilización de aguas pluviales y grises</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Disminución de los <b>ingresos por rentas</b> debidos a la falta de adaptación de los activos:           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Realización de auditorías de eficiencia energética con establecimiento de objetivos específicos de reducción energética y plan de acción concreto por activo.</li> <li>○ Inversión en nuevas tecnologías que posibiliten un mayor control y automatización del activo.</li> </ul> </li> <li>▪ Depreciación del <b>valor de los activos y dificultades acceso a financiación</b> debido a la falta de adaptación:           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Obtención de certificaciones reconocidas, como BREEAM o LEED y mejora de las calificaciones.</li> <li>○ Renovación de los Certificados de Eficiencia Energética y alineamiento con los requisitos nacionales e internacionales.</li> <li>○ Automatización de la gestión de los consumos y emisiones para lograr un mayor control del activo.</li> <li>○ Posicionar el activo como líder de sostenibilidad en el área de influencia a través de acuerdos con instituciones, arrendatarios, compañías locales, entre otros.</li> <li>○ Establecer protocolos de gestión verificados como la ISO 14001 que garanticen el correcto mantenimiento del activo y su posicionamiento.</li> </ul> </li> <li>▪ Aumento de los <b>costes ligados a los derechos de emisión y precios de la energía</b>:           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Trabajar en aumentar la eficiencia energética del activo con el objetivo de estar menos expuestos a una posible variabilidad en el precio de la energía que es adquirida.</li> <li>○ Sustitución de las fuentes de energía no renovables como gas o gasóleo.</li> <li>○ Establecimiento de un Plan de descarbonización que permita el alineamiento de los activos con los objetivos marcados en el Acuerdo de París.</li> <li>○ Invertir en eficiencia energética y fuentes renovables on-site para reducir la dependencia de energía.</li> </ul> </li> <li>▪ Aumento de los <b>costes ligados a las exigencias regulatorias y transparencia</b>:           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aprovechar incentivos fiscales y programas gubernamentales de apoyo a la transición verde.</li> <li>○ Establecer unos procedimientos muy claros de reporte que permitan llevar a cabo el seguimiento del cumplimiento de los indicadores</li> </ul> </li> <li>▪ Incremento de los <b>costes de las materias primas</b>:           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Opciones de materiales de construcción más sostenibles y la posibilidad de utilizar materiales reciclados</li> </ul> </li> <li>▪ Aumento de los <b>costes de transición</b> a una tecnología con menos emisiones y obsolescencia temprana:           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Adhesión a iniciativas para el desarrollo de objetivos Net Zero basados en la ciencia</li> </ul> </li> </ul>	

## Gestión de riesgos


 C

Integración de los procesos de identificación, evaluación y gestión de los riesgos relacionados con el clima en la gestión global de riesgos



**Lar España** cuenta con un amplio **Mapa de Riesgos**, actualizado anualmente y revisado por la Comisión de Auditoría y por el Consejo de Administración. Entre los riesgos estratégicos identificados para el año 2023, se identificó la adaptación a los efectos del cambio climático y la sostenibilidad medioambiental entre los riesgos prioritarios. Esta identificación del cambio climático como un riesgo estratégico ha llevado a **Lar España** a ir un paso más allá y realizar la identificación de los riesgos climáticos ante diferentes escenarios climáticos y horizontes temporales.

Así, los riesgos climáticos identificados se han integrado en la gestión de riesgos tradicional de la compañía. La integración de estos riesgos se ha realizado de forma natural en los procesos de gestión y control, de acuerdo con el Sistema Integrado de Gestión de Riesgos, cuya finalidad es cerciorarse de que los riesgos están identificados, evaluados, gestionados y controlados correctamente y de forma sistemática, contribuyendo de esta manera al cumplimiento de las estrategias y objetivos de la Compañía.

Además, en la **Política de Control y Gestión de Riesgos** se han plasmado y establecido los componentes y actividades del propio proceso de Gestión de Riesgos, el cual es revisado de forma periódica por la Comisión de Auditoría, y define el enfoque organizativo y el modelo de responsabilidades necesario en un sistema integrado de gestión de riesgos, así como la metodología para identificar, evaluar, priorizar y gestionar los riesgos de un modo eficaz, tomando en consideración las circunstancias de la Compañía.

Como riesgos prioritarios para **Lar España** encontramos los que se identifican a continuación, basándose siempre en la última actualización anual del Mapa de Riesgos y sobre los cuales se han llevado a cabo las actividades oportunas de gestión y seguimiento durante 2023 y ejercicios posteriores.

### Principales riesgos estratégicos

- Coyuntura política, social y macroeconómica.
- Cambios regulatorios, inseguridad jurídica
- Adaptación a los efectos del cambio climático y sostenibilidad medioambiental

### Principales riesgos financieros

- Riesgo de mercado
- Tipos de interés
- Dificultad de acceso a la financiación /Refinanciación

Como se puede ver, en el mapa actual de riesgos de **Lar España** aparece reflejado como uno los principales riesgos estratégicos de la compañía la *Adaptación a los efectos del cambio climático y sostenibilidad medioambiental*. En la actualización del mapa de riesgos que se ha llevado a cabo a principios de 2024 se han integrado los riesgos específicos identificados en este análisis, para poder monitorizar las variables internas y externas que puedan ayudar a anticipar la probabilidad de su materialización.

### Principales riesgos operacionales

- Valor de los inmuebles
- Ciberseguridad y seguridad de la información
- Pérdida de talento interno

### Principales riesgos normativos

- Requerimientos régimen SOCIMI

# 4

## Métricas y objetivos



## Métricas y objetivos

A

Métricas utilizadas por Lar España para evaluar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, de acuerdo con la estrategia y procesos de gestión de riesgos

La evaluación de riesgos climáticos ha identificado y desarrollado los impactos potenciales de una serie de posibles futuros modelizados por escenarios, desde los más optimistas a los más críticos.

En este contexto, las métricas presentadas han proporcionado una base objetiva para monitorizar nuestro desempeño dentro de ese espectro de posibles escenarios. Su seguimiento ha constituido una herramienta práctica para adaptar la planificación estratégica de cada activo y definir medidas efectivas para reducir los riesgos de manera informada y alineada con los objetivos de sostenibilidad de la organización.

Categoría	Métrica	2021	2022 <sup>(*)</sup>
Energía	Superficie bruta alquilable (m <sup>2</sup> )	551.326	550.391
	Intensidad energética (kWh/m <sup>2</sup> /año)	43,01	39,63
	Porcentaje de energía eléctrica renovable (%)	97,09%	98,60%
Emisiones	Nº activos con intensidad energética superior a la senda Net Zero sectorial en 2023 (CRREM)	-	3
	Intensidad de carbono (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /año) Alcance 1+2 <sup>(**)(***)</sup>	0,94	0,57
Agua	Nº activos con intensidad de carbono superior a la senda Net Zero sectorial en 2023 (CRREM)	-	-
	Consumo de agua en zonas comunes (m <sup>3</sup> )	123.753	134.096
	Activos con exposición media, alta o muy alta a estrés hídrico	8	6
Gestión de los activos	Porcentaje del portfolio con certificación BREEAM (%)	93%	100%
	Periodicidad de mantenimiento de los activos	Continua	Continua
	Nivel de cobertura de la póliza de seguros	Alta	Alta

Durante el año 2022, se lograron **mejoras significativas en varias métricas clave**, destacando una disminución notable en la intensidad energética y de carbono, en un 8% y un 41% respectivamente. En la actualidad, todos los activos tienen una intensidad de carbono sustancialmente inferior a la definida en la senda de descarbonización para los centros comerciales en España (CRREM) para el año 2023 de 21,6 kg CO<sub>2</sub>e /m<sup>2</sup>/año, alineada con el Net Zero (1,5°C en 2050). En cuanto a la intensidad energética, solo 3 de los activos tienen una intensidad superior a la definida en la senda de intensidad energética (CRREM) con 110,1 kWh/m<sup>2</sup>/año. El compromiso con el origen de la energía se ha visto reforzado con la **incorporación de energía eléctrica renovable**, que ha alcanzado un porcentaje del 98,60%, continuando a su vez con el estudio para invertir en la generación *on-site*. El desempeño de **Lar España** en este sentido ha permitido reducir los riesgos de transición en un 34% de media respecto a los niveles de exposición del sector.

La **gestión del agua** también ha sido una prioridad para la Compañía, registrando reducciones del consumo en zonas comunes y cambios en la cartera que han conllevado una disminución en la exposición a estrés hídrico en los activos. La procedencia de la mayoría del agua suministrada es de redes de abastecimiento urbano.

Por último, la continuidad en el **mantenimiento de activos y el alto nivel de cobertura de las pólizas de seguros** disminuyen la vulnerabilidad de los activos ante los riesgos identificados y refuerzan la resiliencia a largo plazo de las operaciones, evidenciada con la certificación BREEAM del 100% de los activos de la cartera con calificaciones mayoritariamente "Muy Bueno" y "Excelente".

(\*) Los activos de Rivas Futura y Vistahermosa se incluyen a pesar de su desinversión en julio de 2023, ya que fueron incluidos en el análisis realizado y en los datos completos de 2022

(\*\*) Market-based.

(\*\*\*) Desde 2020 Lar España informa regularmente de las emisiones de Alcance 3, sin embargo, únicamente se incluyen por ahora las relativas a las refacturaciones de energía realizadas a los arrendatarios al ser información verificable. Dentro de la estrategia de descarbonización establecida por Lar España se encuentra avanzar en la medición y control de las emisiones de Alcance 3. Por ello, en este momento no constituyen un indicador relevante para la evaluación de los riesgos relacionados con el clima.

## Métricas y objetivos

B

### Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de Alcance 1, Alcance 2 y, Alcance 3, así como los riesgos relacionados



Las **emisiones de carbono** están intrínsecamente ligadas a los riesgos climáticos identificados, por lo que su gestión es de crucial importancia para su mitigación. **Lar España** gestiona proactivamente sus emisiones de Alcance 1, 2 y 3 para fortalecer su desempeño y resiliencia, habiendo logrado reducciones significativas:

Categoría	Métrica <sup>(*)</sup>	2021	2022	Variación
Emisiones	Alcance 1 (kg CO2e)	403,614	266,861	-34%
	Alcance 2 (kg CO2e)	182,561	79,264	-57%
	Alcance 3 (kg CO2e)	14,202	15,214	7%

- El **Alcance 1** se ha calculado teniendo en cuenta el consumo propio de combustible multiplicado por los factores de emisión proporcionados por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.<sup>(\*\*)</sup>
- El **Alcance 2** se ha calculado teniendo en cuenta el consumo de electricidad adquirida y utilizando dos enfoques: basado en el mercado (*market-based*) y basado en la ubicación (*location-based*). Para ello se utilizaron los mismos factores de emisión.

Esta metodología y los coeficientes de emisión correspondientes se han utilizado sistemáticamente durante los últimos 5 años para garantizar la comparabilidad de los datos de emisiones de este año respecto a los datos históricos. Además, la compañía también divulga sus emisiones de Alcance 3. En la actualidad, sólo se tienen en cuenta las emisiones relacionadas con la refacturación a los arrendatarios, aunque **Lar España** está trabajando en un plan de acción para avanzar en la medición y el control de las emisiones de Alcance 3.

(\*) Desde 2020 Lar España está informando regularmente, no solamente respecto al Alcance 1 (Emisiones Directas de GEI dentro de los activos) y Alcance 2 (Emisiones Indirectas debidas a la generación de energía eléctrica consumida en los activos) sino también respecto al Alcance 3 (Emisiones Indirectas de la Cadena Valor, excluyendo el Alcance 2). Conforme se consolida la información verificable para componer el Alcance 3 se aprecia el incremento de los valores: 2021 vs 2019 (46,7%), 2021 vs 2020 (40,9%) y 2022 vs 2021 (7,1%). Esto no indica un aumento en las emisiones de GEI, sino un aumento en la identificación y verificación de los datos conforme a la política de mejora continua de la Gestión Ambiental con la que está comprometida la Compañía.

(\*\*) Organismo encargado de proponer y ejecutar la política del Gobierno en materia de lucha contra el cambio climático, alineada con la Unión Europea.

## Métricas y objetivos

**C****Objetivos utilizados para gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima y los resultados con respecto a los objetivos**

El **establecimiento de objetivos** a la hora de gestionar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima es una parte fundamental de la gestión de estos para **Lar España**. Es por ello, por lo que la compañía cuenta con un amplio listado de ámbitos en los que se ha establecido objetivos a corto, medio y largo plazo, relativos a la gestión del portfolio así como de los riesgos climáticos que afectan, o pueden afectar, a **Lar España**.

Para administrar estos riesgos se han fijado objetivos en los siguientes ámbitos sobre los que trabajar **durante los próximos 10 años**:

- Automatización y **monitorización continua** de los datos de desempeño de los activos.
- Aprobación de un **Plan Estratégico de Descarbonización**.
- En el contexto del desarrollo y establecimiento de una estrategia de descarbonización, la Compañía ha incluido en sus previsiones un **precio interno de Carbono**.
- Ampliación del **Plan estratégico de Gestión de Residuos**.
- Realización de un **Plan de Gestión del agua**.
- Instalación de **energía renovable** en los activos (fotovoltaica).
- Ampliación del **Plan de Eficiencia Energética** con objetivos a lograr, con un desarrollo activo por activo que implique el establecimiento de objetivos tras las auditorías energéticas realizadas en 2023.
- Actualización de los **Certificados de Eficiencia Energética** y mejora en las calificaciones obtenidas.
- Reporte del alineamiento de la Compañía con la **Taxonomía europea**.
- Mejora de la trazabilidad y recopilación de los datos relativos a residuos (generación, transporte y tratamiento).
- Impulso en los **contactos con arrendatarios, clientes y proveedores**.
- Avances en la medición del **Alcance 3**.

**Dentro del desarrollo de su actividad, Lar España trabaja para potenciar los contactos con inquilinos y clientes para coordinar los esfuerzos de sostenibilidad y aprovechar las posibles sinergias, además de seguir la misma senda hacia un desempeño más sostenible de los activos. Paralelamente la compañía está trabajando en la fijación de objetivos cuantitativos para disponer de objetivos medibles y, de esta manera, poder evaluar el desempeño en relación con las cuestiones climáticas a corto, medio y largo plazo.**

Métricas y  
objetivos (\*)

**100 %**  
Portfolio con certificación BREEAM

**266,9 Tn CO<sub>2</sub>e**  
Emisiones Alcance 1

- 33,9% vs 2021

**79,3 Tn CO<sub>2</sub>e**  
Emisiones Alcance 2 (\*\*)

- 56,6% vs 2021

**98,60 %**  
Energía eléctrica renovable

+ 1,5% vs 2021

**0,54 kg CO<sub>2</sub>e /m<sup>2</sup>/año**  
Intensidad de carbono (\*\*\*)

- 41,0% vs 2021

**134.096 m<sup>3</sup>**  
Consumo de agua en zonas comunes

+ 8,4% vs 2021

**39,6 kWh/m<sup>2</sup>**  
Intensidad energética

- 7,9% vs 2021

(\*) Incluidos los datos correspondientes a Rivas Futura y Vistahermosa, los cuales fueron desinvertidos en julio de 2023.

Desde 2020 Lar España informa regularmente de las emisiones de Alcance 3, sin embargo, únicamente se incluyen por ahora las relativas a las refacturaciones de energía realizadas a los arrendatarios al ser información verificable. Dentro de la estrategia de descarbonización establecida por Lar España se encuentra avanzar en la medición y control de las emisiones de Alcance 3. Por ello, en este momento no constituyen un indicador relevante para la evaluación de los riesgos relacionados con el clima.

(\*\*) Market-based.

(\*\*\*) La intensidad es calculada teniendo en cuenta la superficie de las zonas comunes de los activos, al ser los consumos controlados y reportados por Lar España para los Alcances 1 y 2.



# Anexo

## Descripción de los riesgos de transición sectoriales



## Impacto potencial al valor de los activos

Riesgo	Descripción	Fuentes
Disminución de los ingresos por rentas debidos a la falta de adaptación de los activos	<p>Ante el potencial aumento en la vulnerabilidad y exposición a gastos más elevados de los activos con desempeños en sostenibilidad deficientes, se estima que los clientes aumenten sus exigencias en la demanda de locales comerciales, solicitando requerimientos de cumplimiento de criterios ESG en los contratos de arrendamiento. De forma creciente, las empresas están incorporando políticas que no permiten alquilar locales comerciales en edificios sin altas credenciales de sostenibilidad. Actualmente, se ha observado que las primas de renta en inmuebles con bajos rendimientos en sostenibilidad son hasta un 11% más bajas. En el futuro, el impulso de la eficiencia energética en el escenario SSP 1 conllevará una pérdida de competitividad y disminuirá potencialmente los ingresos por alquileres en los edificios con perfiles energéticos no adaptados.</p>	<p>UNEP FI. Managing Transition Risk in Real Estate        JRC EU. Energy efficiency, the value of buildings and the payment default risk        JLL. Valuing retail in its global journey to Net Zero Carbon        JLL. Sustainability and value – Capital Markets: Central London Offices        Kim, S. K., &amp; Peiser, R. B. (2020). The implication of the increase in storm frequency and intensity to coastal housing markets        Farzanegan, M. R., Feizi, M., &amp; Gholipour, H. F. (2021). Drought and property prices: Empirical evidence from provinces of Iran        CRREM. Survey on transition risks in Real Estate        CISL. ClimateWise transition risk framework</p>
Depreciación del valor de los activos y dificultades acceso a financiación debido a la falta de adaptación	<p>Un número creciente de inversores está alineando sus carteras con el Acuerdo de París a través de compromisos Net Zero al unirse a iniciativas como la Net-Zero Asset Owner Alliance (NZAOA), la Science Based Targets Initiative (SBTi) y Climate Action 100+, lo que tendrá un profundo impacto en el mercado. Como resultado, la sostenibilidad y el cambio climático se han convertido en consideraciones primordiales en sus decisiones de inversión ya que, para alinear sus carteras, los inversores se inclinarán hacia activos con mejor desempeño en materia de sostenibilidad. Un 77% de los inversores institucionales planean dejar de adquirir productos que no cumplan con criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ESG) en los próximos años. Como consecuencia, la falta de adaptación de los activos a los altos estándares de sostenibilidad, así como la falta de transparencia en la comunicación de su desempeño, puede reducir su atractividad en el mercado y generar una depreciación de su valor de hasta un 20% (<i>brown discount</i>), siendo la brecha de precios entre edificios con y sin acreditaciones cada vez mayor.</p>	<p>UNEP FI. Managing Transition Risk in Real Estate        JRC EU. Energy efficiency, the value of buildings and the payment default risk        JLL. Valuing retail in its global journey to Net Zero Carbon        JLL. Sustainability and value – Capital Markets: Central London        Kim, S. K., &amp; Peiser, R. B. (2020). The implication of the increase in storm frequency and intensity to coastal housing markets,        Farzanegan, M. R., Feizi, M., &amp; Gholipour, H. F. (2021). Drought and property prices: Empirical evidence from provinces of Iran        CRREM. Survey on transition risks in Real Estate        Bolton, P., &amp; Kacperczyk, M. (2021). Do investors care about carbon risk?        SBTi. Monitoring Report 2022        CRREM. Net-Zero Asset Owner Alliance publish targets for 2025        CISL. ClimateWise transition risk framework</p>

## Impacto potencial al OPEX

Riesgo	Descripción	Fuentes
Aumento de los costes ligados a los derechos de emisión y precios de la energía	<p>En 2023, la Unión Europea ha introducido un nuevo sistema de comercio de emisiones (ETS 2), que aumenta la cobertura del actual EU ETS y, entre otras incorporaciones, abarca la combustión de combustibles en el sector inmobiliario, responsable del 40% de las emisiones globales. El ETS 2 complementa otras políticas del <i>European Green Deal</i> para garantizar la reducción de emisiones y la descarbonización de más sectores, concretamente busca reducir las emisiones en un 42% en 2030 respecto a 2005. Aunque el ETS 2 es un sistema de tarificación del carbono aguas arriba, que regula a los proveedores de combustibles, esto podría conllevar un aumento de los precios de la energía para el consumidor final ya que los fabricantes repercutirán los costes adicionales. Las empresas inmobiliarias se verían gravadas por el coste adicional de la electricidad, unido al probable coste adicional asociado de calefacción y/o refrigeración de sus edificios. Paralelamente, son cada vez más las empresas inmobiliarias que están introduciendo un precio interno del carbono con el objetivo de incentivar la reducción de emisiones, aumentando el flujo de capital para medidas de <i>retrofit</i> y compensando las emisiones restantes.</p>	<p>Directive (EU) 2023/959</p> <p>UNEP. Global Status Report for Buildings and Construction 2022</p> <p>Bolsas y Mercados Españoles. SOCIMIs Un futuro sostenible</p> <p>JLL. Valuing Net Zero &amp; ESG for Officesights</p> <p>IEA. World Energy Outlook 2023</p> <p>CRREM. Survey on transition risks in Real Estate</p> <p>CDP. Putting a Price on Carbon Report 2021</p> <p>The World Bank. Carbon Pricing Dashboard</p>
Aumento de los costes ligados a las exigencias regulatorias y transparencia	<p>Con los cambios normativos impulsados por los gobiernos como respuesta a los compromisos del Acuerdo de París, los requisitos legales mínimos para la sostenibilidad seguirán aumentando. Un claro ejemplo es la nueva directiva CSRD que reemplazará a la NFRD ampliando tanto el ámbito de aplicación como los requisitos de <i>reporting</i>. La nueva regulación incidirá en las normas de transparencia, garantizando que los inversores y otros interesados tengan acceso a la información necesaria para evaluar el impacto de las empresas en las personas y el medio ambiente, y para que los inversores evalúen los riesgos y oportunidades financieros derivados del cambio climático y otras cuestiones de sostenibilidad. En este sentido, cobra también importancia el Reglamento de Taxonomía de la UE, que ofrece las bases para determinar qué actividad económica es sostenible y cual no, creando una seguridad a las empresas e inversores y sobre todo evitando el <i>greenwashing</i>. En el sector real estate, cada vez son más demandadas credenciales de sostenibilidad impulsadas por certificaciones como BREEAM y LEED para proporcionar transparencia e influir en las decisiones de inversión más allá de la clasificación EPC. Además de los costes para el alineamiento en todos estos marcos, y de las posibles sanciones y pérdidas de valor a nivel de activo, la falta de cumplimiento de las expectativas del público puede dañar la reputación de toda la empresa.</p>	<p>EU Finance. Corporate sustainability reporting</p> <p>Directive (EU) 2022/2464</p> <p>JLL. Valuing retail in its global journey to Net Zero Carbon</p> <p>IEA. World Energy Outlook 2023</p> <p>CRREM. Survey on transition risks in Real Estate</p>

## Impacto potencial al CAPEX

Riesgo	Descripción	Fuentes
Incremento de los costes de las materias primas	<p>La tarificación de los materiales con alto contenido de carbono aumentará el coste de las materias primas necesarias para las nuevas construcciones o renovaciones, como el cemento, el acero, hierro y aluminio. Además de los materiales con alto contenido en carbono, el aumento de los tipos impositivos sobre la energía y el carbono también incrementa la competitividad económica de los materiales de construcción de madera. Esto se debe tanto al menor coste energético de la fabricación de materiales como al mayor valor económico de los subproductos de la biomasa utilizados para sustituir a los combustibles fósiles. El aumento del coste de las materias primas, debido sobre todo a la tarificación del carbono, incrementará el coste de la construcción y reducirá los rendimientos netos iniciales, repercutiendo en la rentabilidad de los activos.</p>	<p>Directive (EU) 2023/959</p> <p>UNEP. Global Status Report for Buildings and Construction 2022</p> <p>Bolsas y Mercados Españoles. SOCIMIs Un futuro sostenible</p> <p>JLL. Valuing Net Zero &amp; ESG for Officesights.pdf</p> <p>IEA. World Energy Outlook 2023</p> <p>CRREM. Survey on transition risks in Real Estate</p> <p>CDP. Putting a Price on Carbon Report 2021</p> <p>The World Bank. Carbon Pricing Dashboard</p>
Aumento de los costes de transición a una tecnología con menos emisiones y obsolescencia temprana	<p>La principal palanca de descarbonización en los activos inmobiliarios es la mejora en la eficiencia energética y la transición a energías renovables, con medidas como la instalación y uso de paneles solares, bombas de calor, aislamiento térmico, iluminación e instalaciones fijas energéticamente eficientes, etc. Según el escenario 1,5°C del CRREM para los centros comerciales en España, la intensidad energética deberá ser de 86,2 kWh/m<sup>2</sup>/año en 2030 y seguir mejorando hasta los 75,0 kWh/m<sup>2</sup>/año a partir de 2034, lo que supone una reducción del 29,5% y 38,6% respectivamente, comparado con los 122,2 kWh/m<sup>2</sup>/año de 2020. La intensidad de carbono, por su parte, no deberá ser superior a 10,7 kg CO<sub>2</sub>e /m<sup>2</sup>/año en 2030 y alcanzar 1,5 kg CO<sub>2</sub>e /m<sup>2</sup>/año en 2050, una reducción del 60,8% y 94,5% respectivamente, comparado con los 27,3 kg CO<sub>2</sub>e /m<sup>2</sup>/año de 2020. El Reglamento de Taxonomía de la UE y concretamente su Plan CAPEX de inversión a medio plazo, introducen un marco de inversión para el cumplimiento de los criterios técnicos de selección de los diferentes anexos del reglamento con el objetivo de aumentar su porcentaje de alineamiento. Además, estándares sectoriales serán de obligado cumplimiento para acceder a determinados trámites (por ejemplo, NZEB, BRREAM, LEED, etc.). Esto supone una nueva variable en la toma de decisiones de inversión CAPEX. Según estimaciones de la Organización <i>Green Building Council</i>, un inmueble neutro en carbono será un 17% más costoso de construir. Dado que una gran proporción del parque total de edificios actual seguirá existiendo en 2050, la readaptación del parque existente cobrará gran importancia, aunque para lograr las mejores credenciales de sostenibilidad los costos serán más altos que los de una rehabilitación estándar. Actualmente, solo el 1% anual del stock europeo se somete a renovaciones energéticas, con mejoras de eficiencia de solo el 16% en propiedades comerciales. La falta de adaptación acelerará las tasas de deterioro y obsolescencia temprana de activos e instalaciones (<i>stranded assets</i>), siendo especialmente remarcable para las propiedades cuyas calificaciones de eficiencia energética sean de "F" y "G". Las primas de riesgo asociadas aumentarán considerablemente y dichas propiedades serán difíciles de comercializar en el año 2050. Por último, regulaciones urbanísticas y cambios de comportamiento del consumidor, como por ejemplo las zonas urbanas de bajas emisiones y la movilidad eléctrica, van a requerir de gastos de capital en medidas como disposiciones para la carga de vehículos eléctricos para mantener la afluencia de personas, el tiempo de permanencia de los arrendatarios y los ingresos.</p>	<p>EU Finance. Corporate sustainability reporting</p> <p>Directive (EU) 2022/2464</p> <p>JLL. Valuing retail in its global journey to Net Zero Carbon</p> <p>IEA. World Energy Outlook 2023</p> <p>CRREM. Survey on transition risks in Real Estate</p>



The REIT  
for the new retail world!

[www.larespana.com](http://www.larespana.com)