



ENTREVISTAMOS A:
MIGUEL PEREDA

Miguel Pereda
Consejero de Lar España

Diferenciarse es importante en cualquier negocio. ¿Cómo lo hace Lar en el negocio inmobiliario?

Uno de los elementos que diferencian a Lar España es que ha sido una empresa pionera desde un principio. Salió al mercado hace ahora tres años y se convirtió así en la primera Socimi - Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria – que cotizaba en Bolsa. Unos meses después, también en ese espíritu pionero, fue la primera Socimi española en emitir bonos; luego otras compañías del sector han seguido nuestros pasos.

En estos tres años de existencia Lar España se ha convertido en una de las principales Socimis españolas. Las Socimis – figura que existe en otros países desde hace tiempo - se pusieron en marcha en 2014 con el objetivo de dinamizar un sector, como es el inmobiliario, que no acababa de salir de la crisis. Creo que ese objetivo lo hemos cumplido con creces, que las Socimis hemos sido – y seguimos siendo – un motor fundamental en la recuperación del sector inmobiliario español.

En el caso de Lar España, desde 2014 hemos invertido cerca de 1.400 millones de euros en 31 activos inmobiliarios. De esa cantidad, las tres cuartas partes son centros comerciales, que es sin duda lo que nos diferencia, por lo que se refiere a los activos, del resto de socimis. Se trata además de centros comerciales repartidos por toda la geografía española: tenemos presencia en Toledo, Baleares, La Rioja, Vigo, Valencia, Sevilla, Alicante, Cantabria, Lugo, León, Vizcaya, Navarra, Guipúzcoa, Palencia, Guadalajara, Albacete y Barcelona.

Los criterios de selección de Lar España la hora de invertir en centros comerciales tienen que ver con que sean activos dominantes en su área de influencia, que dispongan de un área metropolitana impor-

tante, con unas buenas infraestructuras viarias, con un PIB per cápita superior a la media y con una densidad comercial adecuada. Buscamos centros asentados, pero que tengan potencial de mejora para incrementar la rentabilidad de estos activos. En este sentido, cuando incorporamos un activo a nuestra cartera, procuramos adquirir el 100% o el porcentaje más elevado posible, lo que facilita mucho llevar a cabo medidas que mejoren su rentabilidad. En esta labor es clave la experiencia de nuestro gestor, Grupo Lar, que lleva más de 40 años desarrollando y gestionando activos retail. Una muestra de esta gran labor de nuestro gestor es que los activos de Lar España se revalorizaron el 16% en 2016.

"La sostenibilidad es un aspecto clave de nuestra estrategia, es algo que está presente en nuestro negocio y en la gestión diaria de nuestros activos."

Aunque, como decía antes, lo que nos diferencia es nuestro liderazgo y especialización en centros comerciales, también disponemos de activos de logística, oficinas y residenciales.

¿Importancia de la sostenibilidad en la estrategia de Lar?

La sostenibilidad es un aspecto clave de nuestra estrategia, es algo que está presente en nuestro negocio y en la gestión diaria de nuestros activos. Las medidas que llevamos a cabo en este terreno no solo repercuten sobre el medio ambiente, sino que además suponen un ahorro en el coste del mantenimiento de los inmuebles y una mejora en la calidad de los activos. Uno de los elementos que distingue el desarrollo y rehabilitación de nuestros activos resi-

denciales y de oficinas es su adaptación al certificado BREEAM. La obtención de dicho distintivo garantiza una construcción más sostenible, que se traduce en una mayor eficiencia y avala la reducción del impacto que ese activo pueda tener sobre el medio ambiente. Por ello, se utiliza iluminación LED, se instalan sensores de movimiento y se definen planes de eficiencia energética para cada activo, entre otras medidas.

Estamos presenciando como, de manera creciente, las empresas ocupantes están interesadas en montar esquemas de salud y bienestar para sus trabajadores, como vía para incrementar compromiso y productividad. ¿En qué medida puede el edificio de oficinas aportar a la estrategia de sus clientes?

Lar España busca anticiparse a las necesidades y demandas de sus clientes y usuarios a fin de proporcionar un producto de mayor calidad y una mejor prestación de servicios. Tenemos como objetivo que nuestras políticas de RSC y sostenibilidad estén, como mínimo, a la altura de los requisitos que impongan nuestros inquilinos y sus visitantes.

Por ello, cuando adquirimos un activo, una de las primeras medidas que acometemos es la mejora de sus instalaciones para que esté a la altura de las exigencias de sostenibilidad del mercado, como la calidad del aire, la reducción de la contaminación acústica y la eficiencia energética.

Un ejemplo sería la remodelación de Torre Espínola. Las medidas que llevamos a cabo nos permitieron obtener la certificación BREEAM que avala la apuesta del inmueble por la sostenibilidad. De este modo, aseguramos que el inquilino esté instalado en un activo de alta calidad, con costes de mantenimiento reducidos y con un bajo nivel de emisiones.



LETRAS DE AIRE

Tomás Higuero
Consejero Delegado de Aire Limpio

En España tenemos un serio problema con el compromiso laboral. Situación que se ha visto empeorada a la luz de la mejora de la economía, experimentada en los últimos meses.

Sólo un 42% de los trabajadores posee un alto nivel de compromiso ¿esto supone que menos del 50% tiran del carro en las empresas! A un 21% se les denomina "los desenganchados" ya que se consideran no recuperables, queda una "zona gris" equivalente al 37% de la plantilla que ni sí, ni no. Si hablamos de absentismo, un reciente informe de AMAT dice que en España se ausentan casi 900.000 personas diariamente. AMAT alerta que se vigile el uso indebido que se está haciendo de la prestación de incapacidad temporal.

Podemos seguir ignorando que hay un elefante en la habitación, pero es tan grande y está tan pancho sentado en el centro de la sala, que es imposible no verlo. Me gustaría centrarme en lo que puede aportar la oficina para mejorar esta situación. Diversos estudios realizados en nuestro país concluyen: "Para los empleados españoles, la mejora de las condiciones de trabajo en lo referente a la salud, la participación en la organización del trabajo, la flexibilidad y la conciliación, son acciones que se consideran eficaces para aumentar la motivación en el trabajo" Es decir las subidas de sueldo pesan, pero también, la oficina y la organización del trabajo influyen de manera considerable.

Si pensamos que las oficinas son sólo un espacio para que la gente trabaje, ¡Houston we have a problem! y probablemente desincentivaremos aún más a nuestros trabajadores. Rebobinemos y no perdamos de vista que



COMPROMISO LABORAL Y OFICINAS

en las oficinas pasamos un tercio del día, probablemente más que en nuestra propia casa. Con ese dato en mente, es evidente que las oficinas deberían ser una magnífica herramienta para vincular más a los trabajadores con la compañía.

"La proposición de valor que emana de apalancarse en una oficina saludable es sencillamente potentísima."

¿Cómo se hace eso? Está claro que no sólo poniendo un fútbol o un ping pong. La salud de los trabajadores es un asunto capital en esta ecuación. Para más del 73% de los españoles la buena salud es el primer factor de una óptima calidad de vida; por encima de ingresos suficientes, un trabajo satisfactorio, o de una positiva relación familiar (1). Otro dato importante, la preocupación por la contaminación nunca había alcanzado cotas tan altas. Los españoles somos los europeos a los que más nos inquieta la contaminación y sus efectos en la salud.

Pregunta: ¿Están nuestras oficinas preparadas para reducir los efectos de la prolongada exposición de los

ocupantes a la contaminación y proporcionar salud? Respuesta honesta: Escasas oficinas están equipadas para ello.

El potencial y la oportunidad están ahí, para los que quieran recoger el guante. La posibilidad de extraer valor real conectando con los trabajadores en cosas que les preocupan (salud, contaminación) es evidente. El coste de mejorar filtración / ventilación en unas oficinas es mínimo, comparado con las mejoras derivadas del incremento en productividad y compromiso laboral.

Apelar a la salud, a un mejor estilo de vida, a que las oficinas sean una auténtica barrera frente a la contaminación, en definitiva a las emociones, te permite conectar mejor con las palancas que mueven a las personas y por tanto motivarlas más.

La proposición de valor que emana de apalancarse en una oficina saludable es sencillamente potentísima. Las oficinas juegan ya un muy importante papel en la gestión de los recursos humanos, mejorando salud y compromiso laboral. Para aquellos que todavía no lo vean, esto será en muy poco tiempo mucho más evidente en la medida que se vaya produciendo el inevitable relevo generacional.

(1) Ecobarómetro Fundación Endesa.



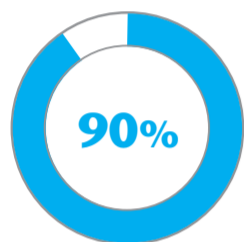


POLI GONZÁLEZ DEL VALLE

EL MIRADOR

LA IMPORTANCIA DE LA SALUD Y BIENESTAR EN EL TRABAJO

En las últimas décadas las personas nos hemos convertido en una especie de interiores. En las sociedades industrializadas pasamos más del 90% de nuestro tiempo dentro de los edificios. Este fenómeno es una de las causas de muchos de los actuales problemas crónicos de salud como puede ser el estrés, la falta de sueño, el sedentarismo y falta de ejercicio físico, enfermedades respiratorias, etc.



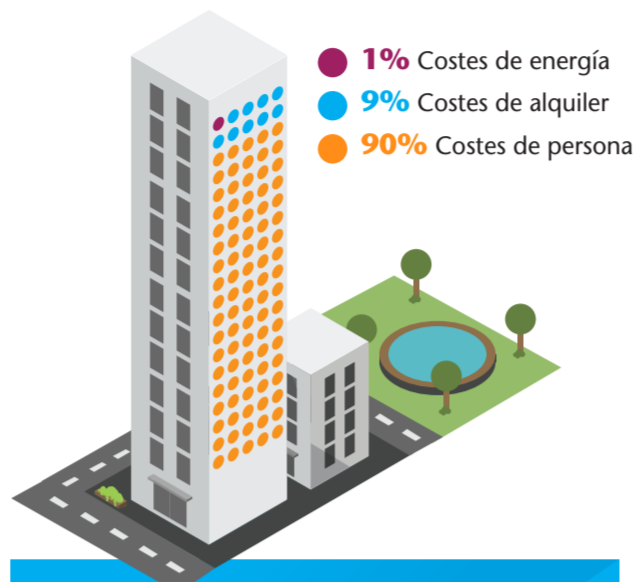
de la vida de las personas pasa en interiores.

Por tanto las condiciones ambientales de los edificios de oficina, como puede ser la calidad del aire interior afectan directamente en las personas y en la productividad de su trabajo.

Si analizamos la vida de un edificio a lo largo de 30 años nos damos cuenta que los costes de personal son mucho más altos que los de construcción o de mantenimiento.

Si comparamos los costes vinculados con las personas con los costes de alquiler o de energía vemos que, mientras la energía representa el 1% y el alquiler el 9%, los salarios y beneficios sociales representan un 90%. Por tanto cualquier mejora en la calidad ambiental tendrá un efecto muy superior en la motivación, compromiso de las personas y en la cuenta de resultados!

COSTES OPERATIVOS DE EMPRESAS OCUPANTES



10% VARIACIÓN

Un 10% de variación aplicado a cada coste tiene un impacto desigual en la cuenta de resultados:

- Energía: +/- 0.1%
- Alquiler: +/- 0.9%
- Personal: +/- 9.0%

AIRE LIMPIO ACTÚA

HOSPITAL NIÑO JESÚS. MADRID UCI Infantil Aladina

La Fundación Aladina, presidida por Paco Arango, se dedica a ayudar a los niños que padecen cáncer y a sus familias atendiendo sus necesidades materiales y psicológicas. Su proyecto de mayor envergadura es la reforma de la UCI Infantil del Hospital Niño Jesús. Esta UCI atiende a más de 800 niños al año y en Aire Limpio hemos tenido la suerte de trabajar para este proyecto realizando la renovación del sistema de climatización en la zona general UCI, los cinco boxes y la zona de médicos.

En las UCI, la calidad del aire es un aspecto crítico dónde se deben tomar precauciones especiales en las condiciones de ventilación, las etapas de filtración y en la monitorización y control de la presión para proteger la seguridad de los niños.

Las habitaciones están monitorizadas con dispositivos de control que indican de manera simple, clara, precisa los niveles de presión y dan las alarmas en caso necesario.



5 HABITACIONES Y 2 ZONAS. UCI INFANTIL

ZONA >	AISLAMIENTO PACIENTES INMUNODEPRIMIDOS P+	AISLAMIENTO PACIENTES INFECCIOSOS P-	MÉDICOS	GENERAL DE HOSPITALIZACIÓN
Etapas de Filtración	Prefiltro F7 Filtro F9 H14 (en difusores terminales)	Prefiltro F7 Filtro F9 Emisor de radiación UGVI de alta emisión H14 (en difusores terminales)	Prefiltro F7 Filtro F9	Prefiltro F7 Filtro F9 H13
Monitorización	Individual de presión diferencial en cada box	Individual de presión diferencial en cada box		

EDIFICIO DE OFICINAS LUCHANA 23, PROPIEDAD DE GMP. MADRID Sistema Integral de Purificación Activa por Polarización®

Gmp es uno de los principales grupos inmobiliarios patrimonialistas españoles especializado en el segmento de oficinas y parque empresariales de alta calidad en Madrid. Actualmente, acaba de sustituir la filtración tradicional por un Sistema Integral de Purificación Activa por Polarización en su edificio de oficinas Luchana 23.

Este inmueble, de casi 14.000 m² distribuidos en 7 plantas de oficinas, cuenta con certificación LEED Oro en la categoría Existing Building, otorgada por el US Green Building Council (USGBC).

Gmp comprueba periódicamente la calidad del aire ambiental de sus edificios. El resultado de estas comprobaciones ha sido históricamente satisfactorio y acorde a la regulación de la norma UNE-100012:2005. Más allá de esta comprobación periódica y con el objetivo de alcanzar el máximo nivel de calidad ambiental por encima del estándar normativo, Gmp ha instalado el Sistema Integral de Purificación por Polarización Activa. Con esta apuesta por instalar los sistemas más avanzados en sus edificios, Gmp afianza su compromiso con la calidad y la satisfacción y confort de sus clientes.

www.grupogmp.com



LA OPINIÓN DEL EXPERTO

RADON: LA RADIATIVIDAD DOMÉSTICA



PAULINO PASTOR (*)



El radón es un gas radiactivo de la capa basáltica del subsuelo que se infiltra a través de los forjados en contacto con el suelo y que se puede acumular en el interior de los recintos cerrados. Se sabe con certeza que es un cancerígeno potente, siendo en EEUU la segunda causa de muerte por cáncer de pulmón. Los átomos emiten radiación gamma que al acceder a nuestros pulmones por la respiración pueden alterar el ADN de las células y generar cáncer. La Directiva de la UE 2013/59/Euratom reconoce estos riesgos y obliga a los Estados miembros a implantar medidas para controlar dicho riesgo a más tardar el 6 de febrero de 2018.

Transcripción de la Directiva: "Los descubrimientos epidemiológicos recientes de los estudios residenciales demuestran que existe un mayor riesgo estadísticamente significativo de padecer cáncer de pulmón derivado de la exposición prolongada al radón en recintos cerrados a niveles del orden de 100 Bq/m³".

La directiva dedica bastantes artículos a la protección frente a radón y declara la importancia de las fuentes

medioambientales naturales como origen de riesgos potenciales para la salud.

Transcripción de la Directiva: "Cuando el radón penetre desde el terreno en los recintos cerrados de trabajo, debe considerarse como una situación de exposición existente... Tales exposiciones pueden ser significativas en determinadas zonas o en tipos específicos de lugares de trabajo que corresponde determinar a los Estados miembros".

La Directiva establece un Plan de acción para el radón (Artículo 103) que debe incluir, entre otros, los siguientes aspectos:

Vigilancia radiológica del lugar de trabajo.

Medir de la concentración y calcular la dosis a la que pueden estar expuestos los usuarios o trabajadores.

Radón en los lugares de trabajo y en recintos cerrados en general. Los Estados miembros establecerán niveles nacionales de referencia que no superen los 300 Bq/m³.

Inspecciones. Los Estados miembros crearán sistemas de inspección con vistas a hacer cumplir las disposiciones adoptadas e imponer medidas de vigilancia y correctoras cuando sean necesarias.

Eficiencia energética y calidad de aire. Cuando proceda, tener en consideración los programas de ahorro energético y de la calidad del aire en recintos cerrados.

Es decir, la UE está diciendo que el radón puede ser un problema de salud grave para la sociedad y que no se puede seguir ignorando. Esperemos que la transposición se haga a tiempo y que nos tomemos este riesgo en serio. ¡¡Nuestra salud lo agradecerá!!

Paulino Pastor Pérez.

Director Socio de Ambisalud

(*) Paulino Pastor, ingeniero industrial, es el Presidente de la Federación Española de Empresas de Calidad de Aire Interior (FEDECAI), miembro del Comité Científico Técnico de ATECYR.

VENTAJAS

- Beneficios en salud y productividad de ocupantes.
- Oficinas sostenibles y energéticamente responsables.
- Ahorro de costes de mantenimiento.
- Reducción de costes de reposición de los filtros.
- Cumplimiento del RITE en ventilación
- Obtención de créditos LEED en los apartados Energía y Calidad de Ambiente interior.

Nº de unidades	Modelo	Caudal	Filtro
1	AL-SIPAP-V8	50.000 m ³	V8 de Polarización activa

