

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente

GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2023





Ernst & Young, S.L.  
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65  
28003 Madrid

Tel: 902 365 456  
Fax: 915 727 238  
ey.com

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.:

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

---

#### *Deterioro de inversiones mantenidas en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas*

**Descripción** Tal y como se indica en la nota 5.2 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, el saldo del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas" a largo y corto plazo recogen el coste de las participaciones mantenidas por la Sociedad en el capital social de diversas entidades que no cotizan en mercados regulados, así como créditos concedidos a las mismas. Como se recoge en la nota 4.5 de las cuentas anuales, la Dirección de la Sociedad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de estos activos comparando el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, con el importe en libros de la inversión. En el caso de que exista indicio de deterioro, la Dirección estima el importe recuperable de las existencias inmobiliarias que tienen dichas sociedades participadas.

La valoración de dichos activos ha sido identificada como un aspecto relevante de nuestra auditoría, debido al elevado importe que el coste de dichas inversiones representa en el contexto de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

---

#### Nuestra respuesta

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido entre otros:

- La revisión del patrimonio neto de las sociedades participadas y el análisis de las plusvalías tácitas utilizadas por la Sociedad para valorar la necesidad de dotar la oportuna corrección valorativa por deterioro.
- La revisión de las plusvalías tácitas consideradas por la Sociedad que incluye, entre otros, la colaboración con nuestros especialistas para una muestra de las valoraciones realizadas, la razonabilidad de las tasas de descuento y las hipótesis principales para estimar los flujos futuros proyectados.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por la normativa contable.

---

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

---

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales sí, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▼ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▼ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▼ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/24/10762 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

51076942Z ALFONSO  
FERNANDO BALEA  
(A: B78970506)

Digitaly signed by 51076942Z ALFONSO  
FERNANDO BALEA (A: B78970506)  
DN: cn=51076942Z ALFONSO FERNANDO  
BALEA (A: B78970506), c=ES,  
o=ERNST & YOUNG, S. L. es=ASSTRAANCE,  
email=alfonso.balear@es.ey.com  
Date: 2024.04.25 18:27:44 +0200

---

Alfonso Balea López  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 20970)

25 de abril de 2024

# **GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31  
de diciembre de 2023 e  
Informe de Gestión

GRUPO LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.  
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Miles de Euros)

	31/12/2023	31/12/2022	Notas de la Memoria	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2023	31/12/2022
<b>ACTIVO</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>FONDOS PROPIOS-</b>		
Inmovilizado intangible	382	-	Nota 4.1	Capital escrutado	248.824	234.240
Inmovilizado material	8	2	Nota 4.2	Prima de emisión	258.906	256.976
Inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	212.695	208.792	Nota 5.2	Reservas	135	135
Instrumentos de patrimonio	212.695	208.792		Legal y estatutarias	183.978	183.978
Inversiones financieras a largo plazo	52.156	35.730	Nota 5.1	Otras reservas	113.894	113.375
Instrumentos de patrimonio	52.156	35.727		Acciones propias	28	28
Otros activos financieros	5	3		Resultado del ejercicio	113.366	113.347
Activos por impuestos diferido	788	8.351	Nota 9.4	Ajustes por cambio de valor	(40.731)	(40.731)
					2.130	219
					(10.082)	(22.736)
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	11.895	15.800
				Deudas a largo plazo	11.895	15.800
				Deuda con entidades de crédito	6.430	1.024
				Otros pasivos financieros	5.465	14.776
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>	25.269	24.723
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	19.989	21.288		Deudas a corto plazo	13.273	13.690
Ciudadanos, empresas del grupo, multigrupo y asociadas	6.382	4.448		Deuda con entidades de crédito	730	4.336
Deudores varios	6.352	4.378	Nota 12.2	Derivados	204	168
Personal	-	5		Otros pasivos financieros	12.839	9.166
Otros créditos con las Administraciones Públicas	30	51		Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.311	9.144
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	11.840	14.071		Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.185	1.889
Periodificaciones a corto plazo	33	34		Proveedores, empresas del grupo y asociadas	770	617
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.704	3.335	Nota 6	Acreedores varios	578	610
Tesorería	1.704	3.335		Personal	744	404
				Pasivo por impuesto corriente	66	221
				Otros deudas con administraciones públicas	27	37
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>285.988</b>	<b>324.463</b>		<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>285.988</b>	<b>274.763</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo forman parte integrante del balance correspondiente al ejercicio 2023.

**GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2023**  
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2023	31/12/2022
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	Nota 11.1	11.741	8.997
Ingresos por prestación de servicios	Notas 11.1 y 12.1	9.399	5.984
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio	Notas 11.1 y 12.1	2.293	2.425
Ingresos financieros	Notas 11.1 y 12.1	49	588
<b>Otros ingresos de explotación</b>		491	413
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	Notas 11.2 y 12.1	491	413
<b>Gastos de personal</b>		(1.766)	(880)
Sueldos y salarios asimilados		(1.643)	(807)
Cargas sociales	Nota 11.3	(113)	(73)
<b>Otros gastos de explotación</b>	Nota 11.4	(8.730)	(8.659)
Servicios exteriores		(7.019)	(6.244)
Otros tributos		(2)	(2)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(1.218)	-
Otros gastos de gestión corriente		(491)	(413)
<b>Amortización del Inmovilizado</b>	Nota 4.2	(2)	(1)
<b>Excesos de provisiones</b>		-	4.322
Otros resultados		(12)	(351)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		1.732	6.841
<b>Ingresos financieros</b>		66	733
De valores negociables y otros instrumentos financieros	Nota 7.4	66	733
<b>Gastos financieros</b>		(460)	(4.297)
Por deudas con terceros		(460)	(4.297)
<b>Diferencias de cambio</b>		-	(1)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		1.191	(239)
Deterioros y pérdidas	Nota 5.2	1.191	(239)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		787	(3.804)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		2.519	2.037
Impuestos sobre beneficios	Nota 9.3	(389)	(1.818)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		2.130	219
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		2.130	219

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2023.

GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>		
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	2.130	219
- Por valoración de instrumentos financieros	20.233	(2.112)
- Efecto impositivo	(7.579)	528
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>	<b>12.654</b>	<b>(1.584)</b>
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (II+III)</b>	<b>14.784</b>	<b>(1.365)</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2023.

GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023**  
**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Reservas de fusión	Acciones Propias	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	135	183.978	28	113.062	66	(39.461)	1.296	(21.152)	237.952
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	219	(1.584)	(1.365)
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	(1.077)	-	-	-	-	(1.077)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	(1.270)	-	-	(1.270)
Reducción del capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado del ejercicio 2021	-	-	-	1.286	-	-	(1.296)	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	135	183.978	28	113.281	66	(40.731)	219	(22.736)	234.240
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	2.130	12.654	14.784
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reducción del capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado del ejercicio 2022	-	-	-	19	-	-	(219)	-	(200)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023</b>	135	183.978	28	113.300	66	(40.731)	2.130	(10.082)	248.824

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2023.

GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2023**  
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(359)</b>	<b>11.118</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.519	2.037
Ajustes al resultado:		(8.415)	2.930
- Amortización del inmovilizado		2	1
- Correcciones valorativas por deterioro		(1.191)	239
- Ingresos financieros		(105)	(1.321)
- Gastos financieros		460	4.297
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(7.581)	4.036
- Variación de provisiones		-	(4.322)
Cambios en el capital corriente		6.081	7.887
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.934)	1.216
- Otros activos corrientes		1	26
- Acreedores y otras cuentas a pagar		451	(1.298)
- Otros activos y pasivos no corrientes		7.563	7.943
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(544)	(1.736)
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(544)	(1.736)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(766)</b>	<b>2.048</b>
Pagos por inversiones		(766)	2.048
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 5.2	(376)	2.048
- Inmovilizado intangible		(382)	-
Cobros por desinversiones		(8)	-
- Inmovilizado material		(8)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(506)</b>	<b>(14.219)</b>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		3.809	(1.270)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio	Nota 8	-	(1.270)
- Amortización de instrumentos de patrimonio	Nota 5.1.1	3.809	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(4.116)	(11.872)
- Emisión / (Devolución) de deudas con entidades de crédito	Nota 8	(4.282)	(11.748)
- Emisión / (Devolución) deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 12	167	(124)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(200)	(1.077)
- Dividendos	Nota 12	(200)	(1.077)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>(1.631)</b>	<b>(1.053)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.335	4.388
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 6	1.704	3.335

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2023.

## **GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2023

### **1. Constitución y actividad**

Con fecha 21 de noviembre de 1985, se constituyó en Madrid, bajo la denominación Inversiones Inmobiliarias Lar, S.A., sociedad anónima que se rige por sus propios estatutos y las leyes vigentes que le afecten. Con fecha 3 de marzo de 2008, la Sociedad modificó su denominación social como Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. Su domicilio social se encuentra en Calle María de Molina 39, 10ª planta, 28006 - Madrid.

Constituye el objeto de la Sociedad:

1. La promoción de obras de nueva construcción o rehabilitación y reforma de edificios.
2. La adquisición, enajenación y gravamen de toda clase de bienes inmuebles, así como su explotación, bien en régimen de arrendamiento o en cualquier otra forma permitida por la Ley.
3. Las gestiones administrativas y económico-financieras de construcciones de rehabilitación o de nueva construcción.
4. Actuar como comisionista, vendiendo y comprando por cuenta ajena toda clase de fincas o partes indivisas de ellas.
5. El asesoramiento inmobiliario en general.
6. Cualquier otra actividad lícita que acuerde la Junta General de Accionistas.

El objeto social podrá realizarse por la Sociedad, directa e indirectamente, incluso mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico, análogo o parecido.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a la información de cuestiones medioambientales.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. del ejercicio 2023 han sido formuladas por los Administradores. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de junio de 2023 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

### **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

#### **2.1 *Marco Normativo de Información financiera aplicable a la Sociedad***

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

- b) Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Abreviadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010; el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con sus adaptaciones sectoriales, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a Empresas Inmobiliarias aprobado por la Orden de 28 de diciembre de 1994, que se mantiene vigente en todo aquello que no contradiga lo regulado en el Plan General de Contabilidad, y las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

## **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulte de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de junio de 2023.

En las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo al concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual.

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tenía fondo de maniobra negativo por importe de 5,310 miles de euros (2,835 miles de euros positivo al 31 de diciembre de 2022). No obstante, los Administradores de la Sociedad estiman que los flujos de efectivo que genera el negocio permiten hacer frente a los pasivos corrientes. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

Asimismo, los Administradores manifiestan que la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de los accionistas para posibilitar el cumplimiento de los compromisos y de las obligaciones de pago contraídas por la Sociedad y asegurar la continuidad de sus operaciones.

## **2.3 Principios contables**

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

## **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre las cuentas anuales en el próximo ejercicio han sido las siguientes:

- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.5).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Notas 4.3, 4.5).
- La vida útil de los activos materiales e intangibles (véase Nota 4.1 y 4.2).
- El cálculo del impuesto sobre beneficio y la recuperabilidad del activo por impuesto diferido (véase Nota 4.7)
- El importe de determinadas provisiones (véase Nota 4.9).

## **2.5 Comparación de la Información**

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2023 y 2022 ha sido uniforme no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos períodos.

## **2.6 Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

## **2.7. Cambios en criterios contables y corrección de errores**

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2022. Asimismo, en la elaboración de las cuentas anuales adjuntas, no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

## **3. Distribución del resultado del ejercicio**

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2023 formulada por los Administradores de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de euros
A reservas voluntarias	2.130
	<b>2.130</b>

## **4. Normas de registro y valoración**

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Compañía ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

### **4.1 Inmovilizado intangible**

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

#### *Propiedad industrial:*

En esta cuenta se registran los importes satisfechos para la adquisición de la propiedad o el derecho de uso de las diferentes manifestaciones de la misma, o los gastos incurridos con motivo del registro de la propiedad industrial desarrollada por la Sociedad. Su amortización se realiza de forma lineal en 5 años.

#### *Aplicaciones Informáticas:*

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3 años.

Durante el ejercicio 2023 la sociedad ha registrado el alta de aplicaciones informáticas por un importe de 382 miles de euros (a 31 de diciembre de 2022 no hubo altas)

#### **4.2 Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.3.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia, o a alargar la vida útil de dichos bienes, se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anuales, calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Estimada
Instalaciones técnicas	10
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	3-4
Elementos de transporte	6
Otro inmovilizado material	10

Los activos mantenidos en virtud de arrendamientos financieros se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o cuando estas son más cortas, durante el plazo de arrendamiento pertinente.

Al 31 de diciembre de 2023, estos elementos representan un coste de 603 miles de euros, (715 miles de euros en 2022); siendo la amortización acumulada a la fecha de 595 miles de euros, (713 miles de euros en 2022); y estando totalmente amortizados elementos por importe de 593 miles de euros al 31 de diciembre de 2023 (710 miles de euros al 31 de diciembre de 2022). En el ejercicio 2023, la Sociedad ha imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta un gasto de dotación a la amortización de estos elementos por importe de 2 miles de euros (1 miles euros en 2022). Todos los elementos del inmovilizado material se encuentran en territorio español.

#### **4.3 Deterioro de valor de los activos materiales y activos intangibles**

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

#### **4.4 Arrendamientos**

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

##### Sociedad como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

##### Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no tiene contratos significativos relativos a arrendamientos operativos.

#### **4.5 Instrumentos financieros**

##### 4.5.1 Activos financieros

##### Clasificación y valoración

##### Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos

convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (Ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

#### *Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto*

Se incluyen los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones:

- El instrumento financiero no se mantiene para negociar ni procede clasificarlo a coste amortizado.
- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Además, la Sociedad tiene la opción de clasificar (de forma irrevocable) en esta categoría inversiones en instrumentos de patrimonio, siempre que no se mantengan para negociar, ni deban valorarse al coste.

#### *Activos financieros a coste*

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas).

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

#### Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

-Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.

- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Sociedad registra la baja de los activos financieros conforme a las siguientes situaciones:

a) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han transferido de manera sustancial. El activo transferido se da de baja de balance y la Sociedad reconoce el resultado de la operación: la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles (considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido) y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto.

b) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han retenido, por parte de la Sociedad, de manera sustancial. El activo financiero no se da de baja y se reconoce un pasivo financiero por el mismo importe a la contraprestación recibida.

#### Deterioro del valor de los activos financieros

##### *Instrumentos de deuda a coste amortizado o valor razonable con cambios en patrimonio neto*

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### *Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en patrimonio neto*

En este tipo de inversiones, la Sociedad asume que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

Las correcciones de valor por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias

En el caso de que se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

#### *Activos financieros a coste*

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

#### Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades que se detallan en la Nota 5.2. La Sociedad está obligada a la formulación de cuentas anuales consolidadas. Estas cuentas anuales no reflejan los aumentos o disminuciones de valor de las participaciones de la Sociedad en dichas Sociedades que resultarían de aplicar los criterios de consolidación por sus participadas. Las cuentas anuales consolidadas las formula la Sociedad separadamente de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre. Las principales magnitudes de las cuentas anuales consolidadas de Grupo Lar, formuladas de acuerdo a las normas españolas en vigor, y correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022 son las siguientes:

	Miles de euros	
	2023	2022
Total activo	380.468	355.454
Patrimonio neto:		
- De la Sociedad dominante	223.168	203.513
- De los accionistas minoritarios	5.134	2
Importe neto de la cifra de negocios	77.112	110.146
Resultado del ejercicio		
- De la Sociedad dominante	5.915	704
- De los accionistas minoritarios	-	(107)

#### 4.5.2 Pasivos financieros

##### Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

##### *Pasivos financieros a coste amortizado*

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y

ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

#### *Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias*

En esta categoría la Sociedad incluye los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- Son pasivos que se mantienen para negociar. Se considera que un pasivo financiero se posee para negociar cuando cumpla una de las siguientes condiciones:
  - o Se emite o asume principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo (por ejemplo, obligaciones y otros valores negociables emitidos cotizados que la empresa pueda comprar en el corto plazo en función de los cambios de valor).
  - o Es una obligación que un vendedor en corto tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados ("venta en corto").
  - o Forma parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
  - o Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.
- Desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado irrevocablemente para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias ("opción de valor razonable"), debido a que:
  - o Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
  - o Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros que se gestiona y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilite información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.
- Opcionalmente y de forma irrevocable, se podrán incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos con derivado implícito separable.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial la empresa valora los pasivos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le extingue legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de

la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

#### ***4.5.3 Instrumentos de patrimonio***

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el Patrimonio neto por el importe recibido neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### ***4.6 Transacciones en moneda extranjera***

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

Los activos y pasivos no monetarios cuyo criterio de valoración sea el valor razonable y estén denominados en moneda extranjera, se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se ha determinado el valor razonable. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan a patrimonio neto o a pérdidas y ganancias siguiendo los mismos criterios que el registro de las variaciones en el valor razonable, según se indica en la Nota 4.5 de Instrumentos financieros.

#### ***4.7 Impuesto sobre beneficios***

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también como contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo,

en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La Sociedad tributa en régimen fiscal consolidado, estando compuesto el grupo de consolidación por las siguientes sociedades:

- Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.
- Grupo Lar Europa del Este, S.L.
- Grupo Lar Latam, S.L.
- Lar Crea Residencial I Spain, S.L.
- Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.
- Oficinas Calle Albarracln, S.L.
- Grupo Lar Holding Iberia, S.A.
- Global Byzas, S.L.
- Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A.
- Global Caronte, S.L.
- Grupo Lar Desarrollo Suelo, S.L.
- Desarrollos Ibéricos Lar, S.L.
- Desarrollos Residenciales Sevilla, S.L.
- HRE Inversiones II, S.L.
- Gentalia 2006, S.L.
- Grupo Lar Tech, S.L.
- Flexliving Rental Properties, S.L. (antes Desarrollo Residencial Canal de Castilla, S.L.)

#### **4.8 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo, y los dividendos se reconocen cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos que la Sociedad ha obtenido, tanto de su actividad financiera (dividendos y otros ingresos devengados de la financiación concedida a sus sociedades participadas), como los beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones, salvo los que se ponen de manifiesto en la baja de sociedades dependientes, multigrupo o asociadas), han sido considerados como actividad ordinaria de acuerdo a lo establecido en la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), publicada en el boletín número 79 del año 2009, por lo que ha sido registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios".

#### **4.9 Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) **Provisiones:** saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) **Pasivos contingentes:** obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

#### **4.10 Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido y se crean expectativas válidas en terceros. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

#### **4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

#### **4.12 Transacciones con vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. Los principales saldos y transacciones con empresas vinculadas se desglosan en la Nota 12.

#### **4.13 Estados de flujos de efectivo**

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.
- Los cobros y pagos procedentes de activos y pasivos de rotación elevada se muestran por su variación neta.

#### **4.14 Partidas corrientes y no corrientes**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

#### **4.15 Combinaciones de negocios**

Las combinaciones de negocios en las que la Sociedad adquiere el control de uno o varios negocios mediante la fusión o escisión de varias empresas o por la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran por el método de adquisición, que supone contabilizar, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos por su valor razonable, siempre y cuando éste pueda ser medido con fiabilidad.

La diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se registra como fondo de comercio, en el caso en que sea positiva, o como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el caso en que sea negativa.

Las combinaciones de negocios para las que en la fecha de cierre del ejercicio no se ha concluido el proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se contabilizan utilizando valores provisionales. Estos valores deben ser ajustados en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición. Los ajustes que se reconozcan para completar la contabilización inicial se realizan de forma retroactiva, de forma que los valores resultantes sean los que se derivarían de haber tenido inicialmente dicha información, ajustándose, por tanto, las cifras comparativas.

#### **4.16 Valor razonable**

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa tiene en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración.

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas son consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, utilizándose, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Asimismo, tienen en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La Sociedad evalúa la efectividad de las técnicas de valoración que utiliza de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tienen en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

#### 4.17 Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias por su venta o cancelación. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto como menos reservas.

#### 4.18 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

### 5. Inversiones financieras a largo y corto plazo

#### 5.1 Categorías y vencimientos de activos financieros

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo y a corto plazo", exceptuando los instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo, al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, está formado conforme al siguiente detalle:

#### Ejercicio 2023

Categorías / Clases	Miles de euros					Total
	Instrumentos financieros no corrientes		Instrumentos financieros corrientes			
	Instrumentos de patrimonio (Nota 5.1.1)	Otros activos financieros	Créditos en empresas del Grupo (Nota 12.2)	Créditos, derivados y otros	Otros activos financieros	
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	52.151	-	-	-	-	52.151
Activos financieros a coste amortizado	-	5	11.840	-	-	11.845
<b>Total</b>	<b>52.151</b>	<b>5</b>	<b>11.840</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>63.996</b>

## Ejercicio 2022

Categorías / Clases	Miles de euros					Total
	Instrumentos financieros no corrientes		Instrumentos financieros corrientes			
	Instrumentos de patrimonio (Nota 5.1.1)	Otros activos financieros	Créditos en empresas del Grupo (Nota 12.2)	Créditos, derivados y otros	Otros activos financieros	
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	35.727	-	-	-	-	35.727
Activos financieros a coste amortizado	-	3	14.071	-	-	14.074
<b>Total</b>	<b>35.727</b>	<b>3</b>	<b>14.071</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49.801</b>

### 5.1.1. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Con fecha 17 de enero de 2014, la Sociedad constituyó como accionista único la sociedad Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., con un capital social de 60.000 euros representado por 30.000 acciones de 2 euros de valor nominal. Posteriormente, el 5 de marzo de 2014 Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. llevó a cabo una ampliación de capital social de 80 millones de euros de capital social y 320 millones de euros de prima de emisión e inició su cotización en las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo.

En esa misma fecha la Sociedad procedió a realizar una aportación adicional de 240 miles de euros y ejerció su derecho de suscripción preferente adquiriendo nuevas participaciones por valor de 9.700 miles de euros.

Con fecha 18 de marzo de 2015, la Sociedad acude al mercado continuo a la compra de 200.000 acciones por valor de 2.000 miles de euros. Posteriormente, con fecha 24 de marzo de 2015, la Sociedad acudió de nuevo al mercado continuo a la compra de 900 acciones por valor de 9 miles de euros.

Con fecha 7 de agosto de 2015 Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., llevó a cabo una ampliación de capital social de 39.936 miles de euros y 95.047 miles de euros de prima de emisión. La Sociedad ejerció su derecho de suscripción preferente adquiriendo 299.044 nuevas participaciones por valor de 2.022 miles de euros.

Con fecha 29 de abril de 2016 Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., llevó a cabo una ampliación de capital social de 5.298 miles de euros. La Sociedad adquirió 629.327 nuevas participaciones por valor de 1.258 miles de euros y 4.040 miles de euros de prima de emisión. Dichas acciones están sujetas a una restricción de venta por un periodo de 3 años desde la fecha de suscripción de las mismas.

Con fecha 1 de agosto de 2016, debido a una nueva ampliación de capital de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., la Sociedad suscribe 1.052.955 acciones por valor de 5.180 miles de euros ejerciendo sus derechos de suscripción preferente.

Con fecha 16 de junio de 2017, consecuencia de una nueva ampliación de capital de Lar España Real Estate, SOCIMI, S.A., por valor de 4.167 miles de euros, la Sociedad suscribe 2.083.535 acciones cuyo valor total incluyendo la prima de emisión asciende a 19.169 miles de euros. Dichas acciones están sujetas a una restricción de venta por un periodo de 3 años desde la fecha de suscripción de las mismas.

Con fecha 25 de junio de 2018, consecuencia de una nueva ampliación de capital de Lar España Real Estate, SOCIMI, S.A., por valor de 4.279 miles de euros, la Sociedad suscribe 2.139.437 acciones cuyo valor total incluyendo prima de emisión asciende a 20.924 miles de euros. Dichas acciones están sujetas a una restricción de venta por un periodo de 3 años desde la fecha de suscripción de las mismas.

Con fecha 26 de junio de 2018 y 30 de julio de 2018, la Sociedad acude al mercado continuo, adquiriendo 2.068.902 acciones y 2.300 acciones respectivamente por valor de 20.433 miles de euros y 21 miles de euros.

Con fecha 10 de junio de 2019, consecuencia de una nueva ampliación de capital de Lar España Real Estate, SOCIMI, S.A., por valor de 1.243 miles de euros, la Sociedad suscribe 621.337 acciones cuyo valor total incluyendo prima de emisión asciende a 6.425 miles de euros. Dichas acciones están sujetas a una restricción de venta por un periodo de 3 años desde la fecha de suscripción de las mismas.

Con fecha 2 de junio de 2021 y 22 de octubre de 2021 la Sociedad entregó a GSS III Vega, B.V., en pago parcial de la deuda con esta compañía por la compra de autocartera (nota 7.4), un total de 532.347 acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. Con fecha 1 de marzo de 2022 la Sociedad entregó 1.196.093 acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. por el mismo concepto.

Al 31 de diciembre de 2023, la participación de la Sociedad en Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. asciende a 52.161 miles de euros (35.727 miles de euros al 31 de diciembre de 2022) correspondientes al 10,12% (10,12% al 31 de diciembre de 2022) del capital social de la misma (8.466.045 de acciones en 2023, 8.466.045 de acciones en 2022). La Sociedad ha registrado en el epígrafe "Ajustes por Cambio de Valor" del Patrimonio neto del balance adjunto los cambios por valor razonable de la participación en Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. por importe acumulado de 10.082 miles de euros. Adicionalmente, la Sociedad ha registrado una devolución de prima efectuada durante 2023 por Lar España Real Estate Socimi S.A. por un importe de 3.809 miles de euros.

El detalle de esta inversión financiera es el siguiente:

Actividad	Porcentaje de participación	Número de acciones	Cotización al 31/12/2023 (euros)
Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento.	10,12%	8.466.045	6,16

#### 5.1.2. Activos financieros a coste amortizado

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el epígrafe "Activos financieros a coste amortizado" a corto plazo recoge, prácticamente en su totalidad, préstamos concedidos a varias sociedades del grupo. Estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado. Dentro de esta cuenta, se encuentran registrados los saldos deudores por las cuentas corrientes de la Sociedad con diversas empresas del Grupo, así como las cuentas deudoras por el Impuesto de Sociedades, como consecuencia del régimen de consolidación fiscal.

#### 5.2 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El detalle de los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, multigrupo y asociadas al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
<b>Inversiones en empresas del grupo</b>	<b>212.198</b>	<b>208.295</b>
- Coste	240.877	238.165
- Deterioro	(28.679)	(29.870)
<b>Inversiones en empresas asociadas</b>	<b>497</b>	<b>497</b>
- Coste	497	497
<b>Total</b>	<b>212.695</b>	<b>208.792</b>

El movimiento habido durante los ejercicios 2023 y 2022 en el coste de las Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo y asociadas es el siguiente:

#### Ejercicio 2023

Sociedad	Miles de Euros				
	31/12/2022	Adiciones	Retiros	Traspasos	31/12/2023
Grupo Lar Holding Iberia, S.A.	9.019	-	-	-	9.019
Grupo Lar Latam, S.L.	162.987	-	-	-	162.987
Grupo Lar Europa del Este, S.L.	26.171	-	-	-	26.171
GL Oficinas Europeas, S.A.	5.070	-	-	-	5.070
GL do Brasil Participações, S.A.	44.226	2.356	-	-	46.582
Grupo Lar Desarrollos Inmobiliarios, S.A.C.	497	-	-	-	497
Grupo Lar Tech, S.L.	682	366	-	-	1.048
	<b>238.662</b>	<b>2.712</b>	-	-	<b>241.374</b>

### Ejercicio 2022

Sociedad	Miles de Euros				31/12/2022
	31/12/2021	Adiciones	Retiros	Traspasos	
Grupo Lar Holding Iberia, S.A.	9.019	-	-	-	9.019
Grupo Lar Latam, S.L.	88.003	64.984	-	-	152.987
Grupo Lar Europa del Este, S.L.	37.003	-	(10.832)	-	26.171
GL Oficinas Europeas, S.A.	5.070	-	-	-	5.070
GL do Brasil Participações, S.A.	35.343	8.883	-	-	44.226
Grupo Lar Desarrollos Inmobiliarios, S.A.C.	497	-	-	-	497
Grupo Lar Tech, S.L.	125	567	-	-	692
	<b>175.060</b>	<b>74.434</b>	<b>(10.832)</b>	-	<b>238.662</b>

### Principales movimientos del ejercicio 2023

#### - Adiciones

*GL do Brasil Participações S.A.:* Durante el ejercicio 2023 se han efectuado en esta participada aportaciones a los fondos propios de esta sociedad participada por un importe total de 2.356 miles de euros.

*Grupo Lar Tech, S.L.:* Durante el ejercicio 2023 han realizado aportaciones de socios por un importe total de 356 miles de euros.

### Principales movimientos del ejercicio 2022

#### - Adiciones

*Grupo Lar Latam, S.L.:* Durante el ejercicio 2022 se ha realizado aportaciones a esta participada por importe de 64.984 miles de euros

*GL do Brasil Participações S.A.:* Durante el ejercicio 2022 se han efectuado en esta participada ampliaciones de capital por un importe total de 8.883 miles de euros.

*Grupo Lar Tech, S.L.:* Durante el ejercicio 2022 se realizan ampliaciones de capital por un importe total de 567 miles de euros.

#### - Retiros

*Grupo Lar Europa del Este, S.L.:* Durante el ejercicio 2022 se realizaron en esta participada retiros en concepto de devolución de prima de emisión por un importe total de 10.832 miles de euros.

### Movimiento del deterioro de las inversiones en empresas del grupo y asociadas

#### Ejercicio 2023

Deterioro	Miles de Euros				31/12/2023
	31/12/2022	Dotaciones	Reversiones	Retiros	
Instrumentos de patrimonio	(29.870)	(288)	1.479	-	(28.679)
Total deterioro	(29.870)	(288)	1.479	-	(28.679)

La dotación del ejercicio 2023 se ha registrado en relación a Grupo Lar Tech, S.L. y la reversión contabilizada corresponde a GL DO Brasil Participações S.A. y Grupo Lar Europa del Este por el incremento de valor de estas participadas.

#### Ejercicio 2022

Deterioro	Miles de Euros				31/12/2022
	31/12/2021	Dotaciones	Reversiones	Retiros	
Instrumentos de patrimonio	(29.631)	(900)	661	-	(29.870)
Total deterioro	(29.631)	(900)	661	-	(29.870)

La dotación del ejercicio 2022 se registró en relación a Grupo Lar Europa del Este, S.L. y Grupo Lar Tech, S.L. y la reversión contabilizada corresponde a GL DO Brasil Participações S.A. por el incremento de valor de esta participada.

#### Detalle de las participaciones de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. en empresas del Grupo

##### Ejercicio 2023

Denominación	% Total participación	Miles de euros						Valor en libras	
		Capital	Reservas	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Inversión	Deterioro
		Grupo Lar Holding Iberia, S.A. (a)	100%	6.640	21.672	5.744	3.160	37.648	1.044
Grupo Lar Latam, S.L. (a)	100%	19.403	6.663	(1.795)	110.976	136.247	-	152.987	-
Grupo Lar Europa del Este, S.L. (a)	100%	10.123	1.214	(651)	-	11.079	-	26.171	(7.609)
GL DO Brasil Participações SA(b)	90%	36.400	(17.024)	2.501	-	21.877	-	40.592	(15.748)
Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A. (a)	100%	147	920	(1)	(4)	1.062	-	5.070	(4.976)
Grupo Lar Tech, S.L.(a)	100%	10	(1)	(288)	981	702	-	1.048	(346)
							1.044	240.677	(28.679)

(a) Sociedades con domicilio fiscal en España, Calle María de Molina, 39, 10ª planta, 28006 Madrid.

(b) Sociedad con domicilio fiscal en Brasil, Rua Iguatemi 448-1º andar conj 101, Sao Paulo

##### Ejercicio 2022

Denominación	% Total participación	Miles de euros						Valor en libras	
		Capital	Reservas	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Inversión	Deterioro
		Grupo Lar Holding Iberia, S.A. (a)	100%	8.532	18.856	4.080	1.500	32.948	735
Grupo Lar Latam, S.L. (a)	100%	81.079	(7.805)	(1.210)	64.984	137.142	-	152.987	-
Grupo Lar Europa del Este, S.L. (a)	100%	10.972	1.214	(456)	-	11.730	-	26.171	(7.761)
GL DO Brasil Participações SA(b)	99%	32.327	(13.517)	(2.663)	-	16.147	-	44.226	(17.075)
Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A. (a)	100%	147	918	(3)	-	1.062	-	5.070	(4.976)
Grupo Lar Tech, S.L.(a)	100%	10	(2)	(46)	682	634	-	692	(58)
							735	238.165	(29.679)

(a) Sociedades con domicilio fiscal en España, Calle María de Molina, 39, 10ª planta, 28006 Madrid.

(b) Sociedad con domicilio fiscal en Brasil, Rua Iguatemi 448-1º andar conj 101, Sao Paulo

Ninguna de las sociedades mencionadas cotiza en Bolsa. Todas han cerrado su ejercicio económico anual el 31 de diciembre, y tienen como objeto social preferente la actividad inmobiliaria.

#### Detalle de las participaciones de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. en empresas asociadas

##### Ejercicio 2023

Denominación	% Total participación	Miles de euros						Valor en libras	
		Capital	Reservas	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Inversión	Deterioro
		Grupo Lar Desarrollos Inmobiliarios S.A.C.(a)	1%	40.963	(1.666)	(945)	-	45.162	-
								497	-

(a) Sociedades con domicilio fiscal en Perú, Avenida Paseo de la República 3030 Urb.El Palomar, San Isidro, Lima

##### Ejercicio 2022

Denominación	% Total participación	Miles de euros						Valor en libras	
		Capital	Reservas	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Inversión	Deterioro
		Grupo Lar Desarrollos Inmobiliarios S.A.C.(a)	1%	49.204	(4.674)	2.799	-	47.329	-
								497	-

(a) Sociedades con domicilio fiscal en Perú, Avenida Paseo de la República 3030 Urb.El Palomar, San Isidro, Lima

### 5.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los Instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros está centralizada en la Dirección Financiera Corporativa, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan en la Sociedad:

#### Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar son con empresas del Grupo.

#### Riesgo de liquidez:

La sociedad holding y las unidades de negocio determinan sus necesidades y excedentes de tesorería de manera individualizada, mediante la elaboración de presupuestos de tesorería a corto y medio plazo, así como mediante el seguimiento de la posición neta de tesorería y de las previsiones de cobros y pagos, lo que le permite identificar las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y planificar las nuevas necesidades de financiación.

Considerando la calidad de las inversiones financieras de la Sociedad y el reducido endeudamiento, los Administradores de la Sociedad consideran, en base a las previsiones de tesorería y los análisis de sensibilidad realizados se asegura la viabilidad financiera y continuidad de los negocios en los distintos productos y países donde opera.

#### Riesgo de tipo de interés y de tipo de cambio:

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

La Sociedad valora la utilización de operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En el ejercicio, la Sociedad ha contratado un derivado de cobertura de tipos de cambio sobre el real brasileño, con vencimiento en 2024, a efectos de cubrir los flujos de efectivo esperados de su filial brasileña.

## 6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se desglosa de la siguiente manera:

	Miles de Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Bancos	1.704	3.335
<b>Total</b>	<b>1.704</b>	<b>3.335</b>

Las cuentas devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas, sin que existan restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

## 7. Patrimonio neto y fondos propios

### 7.1 Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital de la Sociedad asciende a 135.020 euros, estando representado por 22.466 acciones de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

El detalle del accionariado al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Titular	2023		2022	
	Nº de Acciones	%	Nº de Acciones	%
Autocartera Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias	3.823	17,02%	3.823	17,02%
Accionistas individuales	18.643	82,98%	18.643	82,98%
	<b>22.466</b>	<b>100%</b>	<b>22.466</b>	<b>100%</b>

### 7.2 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 esta reserva se encuentra completamente constituida.

### 7.3 Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite la utilización del saldo de esta cuenta para proceder a la ampliación del capital social y no establece restricción alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

### 7.4 Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad dispone de acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
3.823	6,01	10,65	40.731

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad disponía de acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
3.823	6,01	10,65	40.731

Con fecha 25 de enero de 2018, la Sociedad adquirió las acciones que en 2017 eran titularidad de GSS III Vega, B.V. El precio de dicha compra se determinó mediante un precio fijo por importe de 32.927 miles de euros, a pagar en determinados vencimientos, y un precio variable en función del importe del fee mensual a cobrar a Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., el Promote Fee de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y del Promote fee de Lagasca 99 y Teide, el cual se devengaría durante el tiempo que durase el aplazamiento del precio fijo.

Con fecha 1 de marzo de 2022, la Sociedad firmó un nuevo acuerdo con GSS III Vega, B.V. por el cual el precio pasa a determinarse únicamente mediante un precio fijo por el mismo importe del acuerdo inicial, eliminando por tanto el precio variable. Dado que la deuda inicial se había actualizado desde 2018 (fecha del primer acuerdo) hasta 2022 (fecha del nuevo acuerdo), para reflejar adecuadamente el pasivo actualizando las estimaciones del importe variable, la fijación del precio como fijo, supuso un ingreso de 733 miles de euros registrados en el epígrafe de ingresos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias. Adicionalmente, GSS III Vega, B.V. firmó un acuerdo por el cual ha cedido parte de la deuda pendiente a accionistas de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2023, la deuda por este concepto asciende a 17.890 miles de euros (12.425 miles de euros en el corto plazo y 5.465 miles de euros en el largo plazo), de los cuales 3.176 miles de euros corresponden a GSS III Vega, B.V. y el resto, 14.714 miles de euros, objeto de la cesión (Ver Nota 12.2).

Con fecha 31 de marzo de 2022, la Sociedad adquirió 47 acciones que eran propiedad de dos accionistas minoritarios por importe de 1.270 miles de euros.

## 8. Pasivos financieros

### 8.1 Categorías de pasivos financieros

La clasificación de los pasivos financieros por categoría al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

#### Ejercicio 2023

Categorías \ Clases	Miles de Euros							
	Instrumentos financieros no corrientes		Total	Instrumentos financieros corrientes				Total
	Otros pasivos financieros (Nota 7.4)	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros (Nota 7.4)	Deudas con entidades de crédito	Acreedores y otras cuentas a pagar	Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.2)	
Pasivos financieros a coste amortizado	5.465	6.430	11.895	12.839	730	2.092	9.311	24.972
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-	-	204	-	-	-	204
<b>Total</b>	<b>5.465</b>	<b>6.430</b>	<b>11.895</b>	<b>13.043</b>	<b>730</b>	<b>2.092</b>	<b>9.311</b>	<b>26.176</b>

#### Ejercicio 2022

Categorías \ Clases	Miles de Euros							
	Instrumentos financieros a largo plazo		Total	Instrumentos financieros a corto plazo				Total
	Otros pasivos financieros (Nota 7.4)	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros (Nota 7.4)	Deudas con entidades de crédito	Acreedores y otras cuentas a pagar	Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.2)	
Pasivos financieros a coste amortizado	14.776	1.024	15.800	9.186	4.336	1.631	9.144	24.297
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-	-	168	-	-	-	168
<b>Total</b>	<b>14.776</b>	<b>1.024</b>	<b>15.800</b>	<b>9.354</b>	<b>4.336</b>	<b>1.631</b>	<b>9.144</b>	<b>24.465</b>

### Otros pasivos financieros

El epígrafe "Otros pasivos financieros" recoge el importe del precio a pagar por concepto de las acciones descritas en la Nota 7.4. Dicho importe se ha registrado a corto plazo en la cantidad que se estima pagar en el plazo inferior a un año y a largo plazo por el resto del importe (vencimientos en 2024 y 2025) así como las cuotas de los préstamos bancarios con vencimiento a largo plazo.

### Deudas con entidades de crédito

En este epígrafe se registra el saldo a corto plazo dispuesto de dos préstamos ICO firmadas a través de Bankinter en abril de 2020 por un importe conjunto de 3.000 miles de euros, y novadas en abril de 2021 por un importe de 2.010 miles de euros, así como el saldo dispuesto de las tres pólizas de crédito formalizadas también con Bankinter, y los intereses devengados por las mismas al cierre del ejercicio, según interés de mercado.

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2023 de las partidas que forman parte del epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" es la siguiente (en miles de euros):

Concepto	Miles de Euros						
	Vencimiento						
	Saldo dispuesto	Vencida	2024	2025	2026	2027	>2028
Deuda por intereses	48	-	48	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	7.112	-	662	3.494	2.936	-	-
	7.160	-	730	3.494	2.936	-	-

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2022 de las partidas que forman parte del epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" era el siguiente (en miles de euros):

Concepto	Miles de Euros						
	Vencimiento						
	Saldo dispuesto	Vencida	2023	2024	2025	2026	>2027
Deuda por intereses	26	-	26	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	5.334	-	662	1.968	2.704	-	-
	5.360	-	688	1.968	2.704	-	-

### Acreedores y otras cuentas a pagar

El detalle de los saldos registrados en este epígrafe es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 12.2)	770	617
Acreedores varios	578	610
Personal	744	404
<b>Total</b>	<b>2.092</b>	<b>1.631</b>

### **9. Administraciones Públicas y situación fiscal**

La Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal, siendo la matriz del grupo fiscal. El grupo de consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, sobre las que el Grupo ostenta más del 75% de las acciones. Estas sociedades presentan las liquidaciones de sus impuestos en régimen de tributación consolidada. El número del grupo fiscal asignado es el nº 188/03.

#### **9.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

#### Saldos deudores

	Miles de Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>Otros créditos con las Administraciones Públicas</b>		
Hacienda Pública deudora por I.V.A.	30	-
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>-</b>

#### Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>Pasivos por Impuesto corriente</b>		
Hacienda Pública, acreedora por IS	66	221
	<b>66</b>	<b>221</b>
<b>Otras deudas con las Administraciones Públicas</b>		
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	25
Organismos Seguridad Social acreedora	20	1
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F. - I.R.C.	7	11
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>37</b>

El importe registrado en el epígrafe Hacienda Pública, acreedora por IS, corresponde a la provisión del Impuesto sobre Sociedades, calculado de forma individual para la Sociedad. Dicho importe se verá ajustado por el efecto de la consolidación fiscal a la fecha de presentación del impuesto de sociedades consolidado.

### 9.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

#### Ejercicio 2023

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>2.519</b>
Diferencias permanentes –			
<i>Ajustes permanentes</i>	24.932	(24.896)	36
<i>Dividendos</i>		(992)	(992)
Diferencias temporarias –			
<i>Reversión provisiones</i>			
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>1.563</b>

#### Ejercicio 2022

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>			<b>2.037</b>
Diferencias permanentes –			
<i>Ajustes permanentes</i>	29.209	(24.657)	4.552
<i>Dividendos</i>	-	(697)	(697)
Diferencias temporarias –			
<i>Reversión provisiones</i>	-	(3.371)	(3.371)
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>2.621</b>

Las diferencias permanentes corresponden principalmente al deterioro contable registrado por las participadas, activos disponibles para la venta y los dividendos percibidos en el ejercicio de sociedades del Grupo fiscal.

En relación con la participación que Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ostenta, la situación actual es la siguiente:

SOCIEDAD	Coste de cartera 2022	Deterioro final 2022	Reversiones de deterioro			Variaciones 2023	Coste de cartera 2023	% participación 2023	Deterioro pendiente de revertir siguientes ejercicios
			Variación fondos propios	Dividendos	Reversión 1/6				
Grupo Lar Holding Iberia, S.A.	9.019					-	9.019	100%	
Grupo Lar Europa del Este, S.L.	26.171					-	26.171	100%	
Grupo Lar Latam, S.L.	152.987					-	152.987	100%	
Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A.	5.070					-	5.070	100%	
GL Do Brasil Particip., S.A	44.226					2.356	46.582	99%	
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A	35.727					16.424	52.151	10%	
Grupo Lar Desarrollos Inmobiliarios SAC	497					-	497	1%	
Grupo Lar Tech, S.L.	692					356	1.048	100%	
<b>TOTALES</b>	<b>274.389</b>					<b>10.136</b>	<b>283.525</b>		

### 9.3 Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2023 y 2022, por naturaleza, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Impuesto corriente	(391)	(630)
Impuesto diferido	15	(843)
Impuestos ejercicios anteriores y otros conceptos	(13)	(345)
<b>Total</b>	<b>(389)</b>	<b>(1.818)</b>

A 31 de diciembre de 2022, el epígrafe "Impuestos ejercicios anteriores y otros conceptos" recoge fundamentalmente el efecto de los ajustes de consolidación fiscal y otros gastos no deducibles del impuesto de sociedades del ejercicio 2021, considerados en la presentación del mismo, realizada en julio de 2022 y contabilizados en el ejercicio 2022.

### 9.4 Activos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Crédito fiscal activado	788	772
Ajustes por cambios de valor en el Patrimonio	-	7.579
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>788</b>	<b>8.351</b>

Los activos por Impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

Durante el ejercicio 2023 la sociedad ha registrado la baja del activo por impuesto diferido activado en ejercicios anteriores por el efecto fiscal de la variación de la cotización de las acciones correspondientes a las acciones que la sociedad mantiene en Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. registradas en el epígrafe de balance "Inversiones financieras a largo plazo – instrumentos de patrimonio" dado que, según el tratamiento fiscal de las variaciones de valor de las acciones, no procede su registro en el balance. Este importe ha neteado el importe registrado en el Patrimonio Neto en el epígrafe "Ajustes por cambio de valor".

A 31 de diciembre de 2022, el crédito fiscal activado se corresponde con la activación de las diferencias temporarias en el cálculo del impuesto. Los ajustes por cambios de valor en el patrimonio se corresponden con el efecto fiscal producido por los cambios de valor de la participación que la Sociedad mantiene en Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. que se registran contra patrimonio neto en el epígrafe "Ajustes por cambio de valor".

### 9.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

En fecha 12 de junio de 2017 la Agencia Tributaria notificó a GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. comunicación de inicio de actuaciones inspectoras por los siguientes conceptos y ejercicios:

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES 2012 a 2013

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO 05/2013 a 12/2013

RETENCIÓN/INGRESO A CTA.RDTOS TRABAJO/PROFESIONAL 2T/2013 a 4T/2013

Con fecha 31 de mayo de 2019 fue firmada Acta en conformidad con cuota cero por el Impuesto sobre el Valor Añadido y el 25 de septiembre se firmaron Actas en disconformidad por el Impuesto sobre Sociedades consolidado de los ejercicios 2012 y 2013. Posteriormente, el 23 de octubre de 2019 la Sociedad cabecera del Grupo de Consolidación fiscal presentó alegaciones contra dichas Actas en disconformidad, sobre las cuales la Oficina Técnica, con fecha 7 de marzo de 2019, comunicó su resolución en los mismos términos en los que se había pronunciado inicialmente.

Consecuencia de lo anterior, la Sociedad cabecera del Grupo de Consolidación fiscal hizo frente tanto a las cuotas de liquidación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2012 y 2013 como a los respectivos expedientes sancionadores, habiendo sido tanto unos como otros satisfechos en plazo. Asimismo, con fecha 5 de abril de 2019 se interpuso Reclamación Económico-Administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central contra dichos Acuerdos de Liquidación y sus correspondientes Expedientes Sancionadores en aquellas cuestiones firmadas en disconformidad. Con fecha 25 de enero de 2022, la Sociedad recibió por parte de éste resolución del recurso presentado, en virtud de la cual dicho Tribunal resolvía negativamente sobre las pretensiones recogidas e/n dichas alegaciones, cerrándose con ello la vía administrativa.

Analizadas las distintas alternativas, la Sociedad dominante presentó el 21 de marzo de 2022 ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional recurso sobre la citada resolución, y tras la recepción de la contestación a la demanda por parte del abogado del Estado, la Sociedad dominante presentó sus conclusiones con fecha 7 de noviembre de 2022, estando a la fecha pendiente de resolución por parte de la Audiencia Nacional.

Asimismo, la Sociedad dominante ha presentado liquidaciones rectificativas del Impuesto de Sociedades correspondiente a los ejercicios 2016 a 2020, alegando, entre otros motivos, la inconstitucionalidad de la ley 3/2016, en virtud de la cual debían revertirse en los cinco años posteriores, a razón de un quinto cada año, los deterioros fiscales pendientes de revertir. Tras la desestimación de dichas liquidaciones por parte de la Administración Tributaria, la Sociedad ha presentado recurso ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de la Comunidad de Madrid. Si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, dicho recurso está pendiente de resolución, el Tribunal Constitucional se ha pronunciado ya sobre el recurso de inconstitucionalidad de la citada ley 3/2016, declarando la inconstitucionalidad de la misma, entendiéndose por tanto los Administradores de la Sociedad que los recursos planteados por la Sociedad dominante deberían tener una resolución favorable.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad dominante tiene abiertos a Inspección para el impuesto de sociedades los ejercicios 2012 y 2013, así como desde 2016 (10 años para el caso de bases imponibles compensadas o pendientes de compensar), y desde 2020 para el resto de impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos por dichos ejercicios, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

El sistema para la determinación de los precios de transferencia está adecuadamente diseñado con el objeto de cumplir la normativa fiscal, por lo tanto, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados y no existe un riesgo significativo por este concepto.

#### **9.6 Otra información requerida por la normativa en vigor**

##### **a) Operaciones acogidas al Título VII, capítulo VIII.**

###### **2018**

Con fecha 6 de septiembre de 2018 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid escritura pública de ampliación de capital de la sociedad Grupo Lar Holding Iberia S.A. Esta operación constituye un canje de valores, o aumento de capital mediante aportación no dineraria especial, acogida al régimen fiscal especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, por la cual el socio único, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., ha aportado a Grupo Lar Holding Iberia, SA 82 participaciones sociales, representativas del 100% del capital social, de la entidad Grupo Lar Unidad Terclario, S.L.U.

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 86 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades del RD 4/2004, esta compañía informa de lo siguiente:

Valor contable de los valores entregados: 70.696,48 €

Valor por el que se han contabilizado los valores recibidos: 70.696,48 €

###### **2014**

Con fecha 26 de junio de 2014, el Consejo de Administración de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. y el Administrador Único de Cartera Illar S.L.U. redactaron y suscribieron el proyecto de fusión de las dos sociedades, siendo la sociedad absorbente Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.

Con anterioridad a estas fusiones, la Sociedad era titular del 100% de las acciones de las sociedades absorbidas. Como consecuencia de dicha fusión se produjo la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio a la absorbente, adquiriendo ésta por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquellas.

La fusión se sometió al régimen fiscal especial previsto en el Capítulo VIII del Título VII del real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Los datos sobre los que obligatoriamente hay que informar en la memoria anual según lo establecido en el artículo 93 del vigente Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, figuran en la memoria anual del ejercicio 2014.

#### 2013

Con fecha 23 de Mayo de 2013 las mercantiles GLII y GLEE realizaron una operación de canje de valores definida como tal por la Directiva 2009/133/CE, mediante la entrega de participaciones de la sociedad GLRE Pol VI a la sociedad Grupo Lar Holding Polonia SP, S.L. Los datos sobre los que obligatoriamente hay que informar en la memoria anual según lo establecido en el artículo 93 del vigente Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, figuran en la memoria anual del ejercicio 2013.

#### 2012

Con fecha 12 de abril de 2012, la Junta de Accionistas de la sociedad Grupo Lar Holding Polonia, SP compuesta por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (1%) y Grupo Lar Europa del Este, S.L. (99%) acordó una ampliación de capital mediante canje de valores definida como tal por la Directiva 2009/133/CE, mediante la entrega de participaciones de la sociedad CGL I, SP (Bielany), sociedad no residente, de nacionalidad polaca. Los datos sobre los que obligatoriamente hay que informar en la memoria anual según lo establecido en el artículo 93 del vigente Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, figuran en la memoria anual del ejercicio 2012.

#### 2010

Durante el ejercicio 2010 se produjo una ampliación de capital de Grupo Lar Management Polonia, Sp Zoo, suscrita en un 1% por la Sociedad mediante aportación de acciones de Grupo Lar Real Estate Polonia II Sp. z o.o., Grupo Lar Real Estate Polonia IV, Sp Zoo y GL Real Estate Polonia V, Sp Zoo. Esta operación se realizó en consonancia con la directiva 90/434/CE y sus actos modificativos 2005/19/CE y 2006/98/CE. El importe del diferimiento fiscal como consecuencia del canje de valores fue de cero euros, ya que ninguno de los valores canjeados tenía plusvalías tácitas a fecha de transmisión. Los datos sobre los que obligatoriamente hay que informar en la memoria anual según lo establecido en el artículo 93 del vigente Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, figuran en la memoria anual del ejercicio 2010.

#### 2009

Indelar S.C.: Con fecha 23 de octubre de 2009, la sociedad adquirió el 100% de dicha sociedad. Como parte de dicha compra la Sociedad compensó la cantidad pendiente de cobro que ascendía a 1.556 miles de euros.

#### Años anteriores

Tal como figura en las cuentas anuales del ejercicio 2003, Inversiones Inmobiliarias Lar, S.A. constituyó la sociedad "Cartera ILar, S.L." en dicho ejercicio aportando 150 acciones propias por un importe de 1.001.685 euros correspondiente al coste al que figuraban contabilizadas.

#### Deterioro de valores

Con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1-1-2013 se establece la no deducibilidad de las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital de entidades.

A estos efectos, además de derogar la normativa en la que se establecía su regulación, se establece de forma expresa su no deducibilidad añadiendo un apartado en la regulación de gastos no deducibles.

Como régimen transitorio se establece que la reversión de las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades que hayan resultado fiscalmente deducibles en períodos impositivos iniciados antes del 1-1-2013, con independencia de su imputación contable en la cuenta

de pérdidas y ganancias, se integrarán en la base imponible del período en el que el valor de los fondos propios al cierre del ejercicio exceda al del inicio, en proporción a su participación, debiendo tenerse en cuenta las aportaciones o devoluciones de aportaciones realizadas en él, con el límite de dicho exceso.

A estos efectos, se entiende que la diferencia positiva entre el valor de los fondos propios al cierre y al inicio del ejercicio se corresponde, en primer lugar, con pérdidas por deterioro que fueron deducibles.

Asimismo deben integrarse en la base imponible las pérdidas por deterioro de la participación en entidades, por el importe de los dividendos o participaciones en beneficios percibidos de las entidades participadas, excepto que dicha distribución no tenga la condición de ingreso contable, es decir, cuando reduzcan el coste de adquisición.

Como excepción, el régimen transitorio no resulta aplicable a las pérdidas por deterioro de la participación en entidades cuyo origen sea la distribución de dividendos o participaciones en beneficios y no hayan dado lugar a la aplicación de la deducción por doble imposición interna o bien que no hayan resultado fiscalmente deducibles por la aplicación de la regulación de la deducción por doble imposición internacional.

Finalmente, en el caso de pérdidas por deterioro de la participación en entidades cotizadas en un mercado regulado a las que no haya resultado de aplicación la regulación fiscal sobre su deducibilidad en períodos impositivos iniciados antes del 1-1-2013, las mismas se integran en la base imponible del período impositivo en que se produzca la recuperación de su valor en el ámbito contable.

**10. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.**

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2023	2022
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	23	15
Ratio de operaciones pagadas	21	14
Ratio de operaciones pendientes de pago	24	58
	Miles de euros	
Total pagos realizados	1.694	1.066
Total pagos pendientes	1.113	9
Volumen monetario	1.589	1.064
% Volumen monetario	98%	100%
	Número de facturas	
Número de fra. pagadas período inferior max.	335	351
% Número de facturas	99%	99%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se considerarán proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores y acreedores varios" del pasivo corriente del balance.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

## 11. Ingresos y gastos

### 11.1 Importe neto de la cifra de negocios

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el importe neto de la cifra de negocios corresponde principalmente a los ingresos derivados de los contratos de dirección, administración y apoyo a la gestión que tiene suscritos con empresas del Grupo y sociedades vinculadas, así como a los ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y a los ingresos financieros devengados por la financiación que la Sociedad tiene concedida a sociedades participadas.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Ingresos por prestación de servicios	9.399	5.984
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio (Nota 5.2)	2.293	2.425
Ingresos financieros	49	588
<b>Total</b>	<b>11.741</b>	<b>8.997</b>

Con fecha 12 de febrero de 2014 se firmó un Contrato de Gestión de Inversiones (Investment Management Agreement) entre la Sociedad (siendo en dicho momento accionista único) y Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. por el que se acordó la prestación de servicios de gestión por parte de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., que incluyen entre otros el asesoramiento en la adquisición y gestión de activos inmobiliarios en nombre de la SOCIMI y gestión financiera.

Este contrato fue novado el 19 de febrero de 2018, acordándose su vigencia por un período de 4 años a contar desde el 1 de enero de 2018. Conforme a la referida novación el Investment Manager Agreement la estructura de las comisiones correspondientes a la Sociedad Gestora (comisión fija o base fee y comisión variable o performance fee) fue modificada, el base fee que recibirá la Sociedad se calculará sobre la base de un importe anual equivalente al que resulte más elevado entre (i) 2 millones de euros, o (ii) la suma de (a) el 1.00% del valor del EPRA NAV (EPRA net asset value) (excluyendo efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior hasta un importe inferior o igual a 1.000 millones de euros, y (b) el 0,75% del valor del EPRA NAV (excluyendo efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior en relación con el importe que supere los 1.000 millones de euros. Igualmente, a partir del ejercicio 2018 el performance fee a recibir se calcula en función del EPRA NAV de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y de la capitalización bursátil de la misma.

Con fecha 29 de diciembre de 2021, y previo vencimiento del contrato anterior, se formalizó un nuevo contrato con Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., prorrogando el acuerdo de prestación de servicios en vigor y novando los términos de cálculo de la comisión fija o base fee. Según dicho contrato, la comisión fija se calculará como el 0,62% del valor del EPRA NAV (excluyendo efectivo neto) a 31 de diciembre del ejercicio anterior.

Así pues, según dicho contrato se devengarán unos honorarios basados en un porcentaje del valor razonable (EPRA NAV) de las inversiones realizadas, así como unos honorarios variables que dependerán de la rentabilidad de la gestión realizada.

Por este último concepto, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. tendrá derecho a una retribución variable anual ("Performance fee"), que si bien en base al contrato de gestión de inversión entre Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y la Sociedad en vigor hasta 31 de diciembre de 2021 Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. debía utilizar para suscribir acciones que emitiera Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., con una restricción de venta por un plazo de tres años desde la fecha de suscripción, desde la entrada en vigor en 2022 del nuevo acuerdo, dicha retribución puede ser cobrada en acciones que Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. tenga en autocartera o en efectivo. El importe devengado por este concepto en el ejercicio 2023 asciende a 3.268 miles de euros (80 miles de euros en 2022).

El desglose del epígrafe "Ingresos por prestación de servicios" para los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Fees Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	8.938	5.605
Otros (Nota 12.1)	461	379
<b>Total</b>	<b>9.399</b>	<b>5.984</b>

Durante los ejercicios 2023 y 2022 todos los servicios han sido prestados en territorio nacional.

#### 11.2 Otros ingresos de explotación

Dentro de este epígrafe se incluyen principalmente la repercusión de gastos realizados a compañías vinculadas durante los ejercicios 2023 y 2022 por importe de 491 miles de euros y 413 miles de euros, respectivamente.

#### 11.3 Cargas Sociales

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Seguridad Social	54	15
Otros gastos sociales	59	58
<b>Total</b>	<b>113</b>	<b>73</b>

#### 11.4 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe durante el ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

Actividad	Miles de euros	
	2023	2022
Alquiler Oficinas	14	5
Reparaciones y conservación	43	22
Servicios de profesionales independientes	6.713	5.996
Primas de seguros	39	42
Servicios bancarios	50	27
Publicidad y relaciones públicas	4	4
Suministros	9	9
Otros servicios	147	139
Otros tributos	2	2
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	1.218	-
Otros gastos de gestión corriente refacturados (véase Nota 11.2)	491	413
<b>Total</b>	<b>8.730</b>	<b>6.659</b>

En el ejercicio 2014, y con una novación posterior en el ejercicio 2017, la Sociedad suscribió un contrato de gestión con la empresa del grupo Grupo Lar Management Services Iberia, S.L., por el cual la Sociedad subcontrata con dicha compañía determinados servicios relacionados con la gestión de los activos propiedad de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (véase Nota 11.1).

Con fecha 2 de enero de 2018, la Sociedad firmó un acuerdo de cesión en virtud del cual la empresa del grupo Grupo Lar Unidad Terciario, S.L. se subroga en los derechos y obligaciones que en virtud del anteriormente citado contrato de prestación de servicios y de la adenda novatoria había asumido Grupo Lar Management Services Iberia en relación a determinados activos de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

Asimismo, el 20 de septiembre de 2018, y con efectos desde el día 1 de enero de 2018, la Sociedad suscribió un contrato de prestación de servicios con la empresa del Grupo Lar Holding Iberia, S.A.

Con fecha 18 de enero de 2020 y efectos desde el inicio del ejercicio, se firmó un nuevo acuerdo de cesión en virtud del cual Grupo Lar Management Services Iberia, S.L. se subroga en la posición contractual de Grupo Lar Unidad Terciario, S.L. que había cedido a ésta el 2 de enero de 2018

Asimismo, el 29 de junio de 2020 se formaliza, por un lado, un contrato de prestación de servicios que nova y refunde los anteriores contratos entre Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.L. y Grupo Lar Management Services

Iberia, S.L., y por otro una adenda al contrato de prestación de servicios firmado en 2018 entre la Sociedad y Grupo Lar Holding Ibería, S.A., el cual fue rescindido con efectos desde el 31 de diciembre de 2021.

En consonancia con dicha rescisión, la Sociedad firma un nuevo acuerdo con efectos desde 1 de enero de 2022 con Grupo Lar Management Services Ibería, S.A., en virtud del cual subcontrata con esta compañía no sólo los servicios relacionados con la gestión de activos de Lar España que dicha compañía venía prestando, sino también los que la Sociedad tenía subcontratados a Grupo Lar Holding Ibería, S.A.

El gasto devengado durante el ejercicio 2023 en virtud de los contratos anteriormente descritos, que asciende a 5.669 miles de euros (5.498 miles de euros en 2022), se encuentra registrado en el subepígrafe "Servicios de profesionales independientes" de la cuenta de resultados adjunta.

Adicionalmente, la Sociedad suscribió el 29 de junio de 2020 un contrato de gestión con Grupo Lar Management Services Ibería, S.L. para la prestación por parte de esta última de una serie de servicios de asesoramiento, administración, financieros, de recursos humanos y otras áreas con efectos desde 1 de abril de 2020. Dicho contrato fue novado con fecha 4 de febrero de 2022 y posteriormente con fecha 30 de diciembre de 2022, con objeto de actualizar los honorarios pactados. El gasto devengado durante el ejercicio 2023 en virtud de dicho contrato, que asciende a 570 miles de euros (100 miles de euros en 2022), se encuentra registrado en el subepígrafe "Servicios de profesionales independientes" de la cuenta de resultados adjunta.

## 12. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### 12.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
	Grupo	Grupo
<b>Gastos:</b>		
Otros gastos de explotación (Nota 11.4)	6.239	5.498
<b>Total Gastos</b>	<b>6.239</b>	<b>5.498</b>
<b>Ingresos:</b>		
Prestación de Servicios de Gestión (Nota 11.1)	9.399	5.984
Otros Ingresos de Gestión (Nota 11.2)	491	413
Ingresos de participaciones en capital (Nota 11.1)	2.293	2.425
Intereses por créditos con Grupo y Asociadas (Nota 11.1)	49	588
<b>Total Ingresos</b>	<b>9.890</b>	<b>9.410</b>

La Sociedad ha registrado en 2023 Ingresos de participaciones en capital por dividendos procedentes de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. por valor de 1.249 miles de euros (1.690 miles de euros en 2022).

Asimismo, ha registrado dividendos recibidos de otras sociedades participadas que ascienden a un total de 1.044 miles de euros (735 miles de euros en 2022) (véase Nota 5.2).

Adicionalmente, al contrato de gestión suscrito con Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (Ver Nota 11.1), la Sociedad tiene suscritos una serie de contratos de dirección, administración y apoyo a la gestión con otras empresas del Grupo cuyo detalle de ingresos devengados por la Sociedad en el ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2023	2022
Grupo Lar Holding Iberia, S.A.	1.201	5
Grupo Lar Latam, S.L.	-	5
Grupo Lar Europa del Este, S.L.	-	5
Grupo Lar Tech, S.L.	-	2
GLDO Brasil Particip., Ltda.	11	2
Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.	121	104
Inmoservicios, S.A.C.	29	41
Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A.	-	2
Lar Actividad Residencial, S.A. de CV	172	205
CGLS Sp. z o.o. Sp.k.	8	8
	<b>461</b>	<b>379</b>

### 12.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

#### Ejercicio 2023

Sociedad	Miles de Euros						
	Saldos Deudores			Saldos Acreedores			
	Corrientes			No Corrientes	Corrientes		
	Deudores Empresas del Grupo	Deterioros deudores Empresas del Grupo	Cuenta Corriente Deudora (Nota 6.1)	Deudas a largo plazo (Nota 7.4)	Acreedores Empresas del Grupo	Deudas a corto plazo (Nota 7.4)	Cuenta Corriente Acreedora (Nota 10)
Grupo Lar Holding Iberia, S.A.	145	-	154	-	-	-	-
Gentalla 2006, S.L.	1	-	87	-	-	-	-
Grupo Lar Latam, S.L.	500	-	8.041	-	-	-	-
Grupo Lar Europa del Este, S.L.	-	-	-	-	-	-	(9.278)
Grupo Lar Desarrollo Suelo, S.L.	-	-	17	-	-	-	-
Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A.	-	-	2.112	-	-	-	-
Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.	99	-	1.336	-	(770)	-	-
Lar Orea Residencial   Spain, S.L.	-	-	-	-	-	-	(18)
Grupo Lar Tech, S.L.	-	-	-	-	-	-	(15)
Lar España Real Estate SOCIMI, SA	3.840	-	-	-	-	-	-
Lar Actividad Res., S.A. de CV	552	-	93	-	-	-	-
Lar Servicios de Gestión, S.A. de CV	864	-	-	-	-	-	-
Lar Trading Services, S.R.L. de CV	222	-	-	-	-	-	-
CGLS, Sp. Z.o.o. Sp. K.	5	-	-	-	-	-	-
GL Do Brasil Participações SA.,	309	(309)	-	-	-	-	-
GLB Serviços Imobiliários, Ltda.	909	(909)	-	-	-	-	-
Grupo Lar Inversiones Colombia, S.A.S	1	-	-	-	-	-	-
Grupo Lar Desarrollos Inmobiliarios SAC	9	-	-	-	-	-	-
Inmoservicios SAC	114	-	-	-	-	-	-
Accionistas	-	-	-	(5.465)	-	(9.249)	-
	<b>7.670</b>	<b>(1.218)</b>	<b>11.840</b>	<b>(5.465)</b>	<b>(770)</b>	<b>(9.249)</b>	<b>(9.311)</b>

## Ejercicio 2022

Sociedad	Miles de Euros					
	SalDOS Deudores		SalDOS Acreedores			
	Corrientes		No Corrientes	Corrientes		
	Deudores Empresas del Grupo	Cuenta Corriente Daudora (Nota 5.1)	Daudas a largo plazo (Nota 7.4)	Acreedores Empresas del Grupo	Deudas a corto plazo (Nota 7.4)	Cuenta Corriente Acreedora (Nota 8.1)
Grupo Lar Holding Iberia, S.A.	32	2.432	-	-	-	-
Gentalla 2006, S.L.	2	-	-	-	-	-
Grupo Lar Lalam, S.L.	546	7.956	-	-	-	-
Grupo Lar Europa del Este, S.L.	6	-	-	-	-	(9.120)
Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A.	2	2.112	-	-	-	-
Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.	345	1.205	-	(617)	-	-
Oficinas Calle Albarracín, S.L.	-	188	-	-	-	-
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	624	-	-	-	-	-
Global Caronte, S.L.	-	1	-	-	-	-
Lar Crea Residencial I Spain, S.L.	-	-	-	-	-	(10)
Lar Actividad Res., S.A. de CV	414	91	-	-	-	-
Lar Servicios de Gestión, S.A. de CV	863	-	-	-	-	-
Lar Trading Services, S.R.L. de CV	222	-	-	-	-	-
Grupo Lar Holding Polonia, Sp.z.o.o	10	-	-	-	-	-
GL Do Brasil Participações, S.A	299	-	-	-	-	-
GLB Serviços Imobiliários, Ltda.	909	-	-	-	-	-
G. Lar Inversiones Colombia, S.A.S.	1	-	-	-	-	-
Imoservicios SAC	92	-	-	-	-	-
HRE Inversiones II, S.L.	-	6	-	-	-	-
Grupo Lar Tech, S.L.	2	-	-	-	-	-
CGLS, Sp. Z.o.o. Sp. K.	9	-	-	-	-	-
Accionistas	-	-	(11.176)	-	(5.588)	-
	4.378	14.071	(11.176)	(617)	(5.588)	(9.144)

Los saldos de inversiones financieras a corto plazo corresponden principalmente a cuentas corrientes entre empresas del grupo y a los intereses generados por las mismas, las cuales devengan intereses de mercado.

Los saldos acreedores corresponden a cuentas corrientes entre empresas del grupo, a los intereses generados por las mismas, que devengan intereses de mercado y a la deuda con determinados accionistas (nota 7.4).

### 13. Otra Información

#### 13.1 Personal

El número medio de empleados durante el ejercicio 2023 y 2022, detallado por categorías profesionales y sexos, ha sido el siguiente:

Categoría	Ejercicio 2023			Ejercicio 2022		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administrativo	1	-	1	-	-	-
Dirección	2	-	2	2	-	2
Jefes y Técnicos	1	-	1	-	-	-
	4	-	4	2	-	2

Por otro lado, el número de personas empleadas en la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 2022, distribuido por categorías profesionales y sexos, es el siguiente:

Categoría	Ejercicio 2023			Ejercicio 2022		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administrativo	1	-	1	-	-	-
Dirección	2	1	3	2	-	2
Jefes y Técnicos	1	-	1	-	-	-
	4	1	5	2	-	2

La Sociedad no tiene empleadas personas durante los ejercicios 2023 y 2022, con discapacidad mayor o igual del 33%.

### 13.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2023 y 2022, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L. o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	2023	2022
	Servicios prestados por el auditor de cuentas	Servicios prestados por el auditor de cuentas
Servicios de Auditoría	64	61
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>64</b>	<b>61</b>

### 13.3 Garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no existían avales en vigor.

### 13.4 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2023 y 2022 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de la Sociedad, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	2023	2022
<b>Miembros del Consejo de Administración:</b>		
Concepto retributivo- Retribuciones	1.124	1.869
<b>Total</b>	<b>1.124</b>	<b>1.869</b>

Las primas satisfechas en el ejercicio 2023 por concepto de seguro de responsabilidad civil de los Administradores ascienden a 81 miles de euros (84 miles de euros en 2022).

Las funciones de Alta Dirección han sido desempeñadas en el ejercicio 2023 por varios miembros del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 estaba compuesto por 4 hombres y 2 mujeres (5 hombres y 2 mujeres en 2022).

### 13.5 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2023 los miembros del Consejo de Administración de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

No obstante, en el Anexo I de las presentes cuentas anuales se detallan los cargos y participaciones de los miembros de los miembros del Consejo en compañías de análogo objeto social al de la Sociedad.

## 14. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores que afecten al cierre de 31 de diciembre de 2023.

**ANEXO I**

**Detalle de cargos y participaciones de los miembros del Consejo de Administración en Sociedades de análogo objeto social**

D. Miguel Pereda Espeso

Sociedad	Cargo / Función	Nº Participaciones	% Participación
FOMENTO DEL ENTORNO NATURAL, S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO	543	13,85%
INMOBILIARIA JUAN BRAVO 3, S.L.	CONSEJERO	N/A	N/A
LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	CONSEJERO EXTERNO DOMINICAL	N/A	N/A
LE RETAIL HIPER ALBACENTER, S.A.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL AS TERMAS, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL HIPER ONDARA, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL VIDANOVA PARC, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL EL ROSAL, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL VISTAHERMOSA, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL ALBACENTER, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL LAS HUERTAS, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL TXINGUDI, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL ANEC BLAU, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL GRAN VÍA DE VIGO, S.A.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL SAGUNTO II, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A

Sociedad	Cargo / Función	Nº Participaciones	% Participación
LE RETAIL ABADÍA, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL RIVAS, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL LAGOH, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A

D. Jaime Pereda Espeso

Sociedad	Cargo / Función	Nº Participaciones	% Participación
FOMENTO DEL ENTORNO NATURAL, S.L.	N/A	643	13,85%

## Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.

### Informe de Gestión del Ejercicio terminado el

31 de diciembre de 2023

Grupo Lar es una compañía que cuenta con más de cincuenta años de operativa en el sector inmobiliario realizando actividades de inversión, promoción y gestión de activos. La compañía se constituye como un grupo de empresas dedicadas al desarrollo y gestión de proyectos y activos inmobiliarios en las áreas de residencial y terciario (retail, oficinas y parques logísticos), con una estrategia de diversificación del riesgo, detección de nuevas oportunidades de negocio y de posibles ventajas competitivas dentro del sector y la búsqueda de sinergias mediante alianzas estratégicas con diferentes agentes.

#### Estructura organizativa y funcionamiento

Grupo Lar cuenta con una estructura basada en un sólido equipo directivo y en la aplicación de las mejores prácticas de gobierno corporativo, control interno y procesos operativos.

El grupo desarrolla sus actividades en América del Sur, concretamente en México, Perú y Brasil y en Europa, donde está presente en Polonia y España, siendo en este último donde tiene su sede principal, centraliza la información y realiza la presentación de resultados.

#### Evolución de los negocios

Durante el 2023 el desarrollo de la actividad de la compañía se ha centrado en:

- La consolidación de las alianzas estratégicas alcanzadas con Inversores Institucionales para desarrollar y gestionar activos inmobiliarios.
- La búsqueda de nuevas oportunidades de inversión en producto inmobiliario más consolidado (residencial en venta o alquiler) o nuevos productos living (co-living, residencias de estudiantes) y negocio logístico.
- El crecimiento de la plataforma de gestión de vivienda en alquiler en España, alcanzando los 6 proyectos en gestión, por un total de 690 viviendas.
- La consolidación de su operativa en el área internacional, con la firma de alianzas de inversión con un socio institucional en Polonia.
- El refuerzo de la función de Auditoría Interna y Control de Riesgos

A continuación, se desarrolla la evolución de los negocios en las diferentes localizaciones.

#### España

##### Entorno macroeconómico

La economía española continuó su recuperación en 2023, a pesar de enfrentar desafíos como la guerra de Ucrania y la persistente inflación. El crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) se moderó, alcanzando alrededor del 2,5% respecto a 2022, en un contexto marcado por una inflación considerable. A nivel de la zona euro, el crecimiento se situó en el 0,5% en 2023, evitando la entrada en recesión.

La demanda nacional contribuyó con 1,7 puntos al crecimiento del PIB en 2023, mientras que la demanda externa aportó 0,8 puntos. La recuperación del turismo y el comercio exterior jugaron un papel fundamental en esta evolución.

La guerra de Ucrania exacerbó aún más la inflación, con un aumento significativo en los precios de la energía y los alimentos. En respuesta a esta situación, el Banco Central Europeo (BCE) implementó un ciclo de incremento de los tipos de interés, llevándolos al 3% a finales de año. Con estas medidas, la inflación en España se cerró en

2023 en un 3,1%, situándose la inflación subyacente en el 3,8%. En la zona euro, la inflación se situó en diciembre en el 2,9%.

En términos de empleo, el mercado laboral español continuó mejorando en 2023. Según datos del INE, la tasa de desempleo se redujo en un 6,4% en términos interanuales, cerrando el año en aproximadamente 2.830.600 desempleados. La ocupación también mostró un aumento del 3,8%, alcanzando los 21.246.900 ocupados.

### Terciario

En el sector Terciario, el Grupo ha mantenido su actividad en 2023 en los segmentos Logístico y Retail.

La división de gestión de activos Retail del Grupo, gestiona 480.000 m<sup>2</sup> con valor de mercado de 1.464 millones de euros. A través de su filial Gentalla, el Grupo presta servicios de gestión patrimonial, con una cartera de 26 centros y parques comerciales distribuidos a lo largo de la geografía española. Esto se traduce en una superficie bruta alquilable de más de 880.000 m<sup>2</sup> y una relación permanente con los operadores comerciales del mercado, incluyendo los más de 1.800 arrendatarios presentes en los activos de gestión.

En 2023 los niveles de ocupación de la cartera gestionada se han situado como media por encima del 97%, y las ventas y visitas han experimentado un crecimiento superior al 8% y 4% respectivamente en relación con el año anterior.

Respecto al sector de Logístico español, en 2023 se ha alcanzado un nivel de inversión de 1.150 millones de euros, lo que supone un 49% respecto a los 2.335 millones de euros en 2022. Los principales mercados siguen siendo Madrid y Barcelona, donde las yields en activos prime están experimentando cierta descompresión hasta alcanzar niveles del 5,35%.

En cuanto a cifras de absorción, en 2023 se han superado los 931.000 m<sup>2</sup> contratados en Madrid, lo que supone un incremento de casi el 24% respecto al año anterior. En Barcelona la absorción ha alcanzado 536.000 m<sup>2</sup>, o que supone un decremento respecto al año anterior de un 34%.

La cartera gestionada del área de logística por parte de Grupo Lar asciende a un total de 94.100 m<sup>2</sup>. Grupo Lar mantiene una alianza con Centerbridge para el desarrollo a través de una sociedad conjunta de naves de nueva generación. Adicionalmente en el marco del acuerdo alcanzado en 2021 con Clarion Partners el Grupo gestiona el desarrollo de dos promociones de naves logísticas.

### Mercado Residencial

El mercado residencial durante 2023 ha continuado marcado por factores exógenos que han impactado en la macroeconomía de Europa (guerra de Ucrania, inflación, subidas de tipos de interés...).

Las subidas de los tipos de interés han alcanzado, en principio, su punto máximo con el tipo de intervención fijado por el BCE en el 4,5%

Si bien la inflación se ha venido reduciendo y parece bajo control (En Europa, a diciembre de 2023 del 2,90% y 3,40% la subyacente) el descenso esperado de los tipos de interés por parte de los Bancos Centrales aún no se ha materializado.

En este contexto, el número visados de dirección de obra de vivienda nueva alcanzaron las 107.934 unidades en 2023, un 0,91% menos que el año anterior, cuando se registraron 108.923 visados, según los datos publicados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Según el Índice de Precios de Vivienda (IPV) que publica Instituto Nacional de Estadística (INE), el precio de la vivienda libre subió una media del 4% en 2023 quedándose 3,4 puntos por debajo de la anotada en 2022, cuando el precio de la vivienda aumentó un 7,4%, el mayor ritmo en 15 años.

El encarecimiento de la vivienda usada, por su parte, fue más contenido, del 3,2%. En el caso de la vivienda nueva, el incremento se ha situado en un 8%.

El mayor crecimiento en los precios de la obra nueva muestra una mayor tensión sobre las pocas promociones disponibles en el mercado.

En cuanto al volumen de transacciones, las de obra nueva han sido menores a las del mercado de segunda mano. Todo y que son mercados con dinámicas distintas cabe destacar una producción baja y concentrada en pocas provincias con crecimiento de población y mejores indicadores económicos.

Producción menor que la demanda de vivienda lo cual junto con la escasez para reponer suelo ha evitado el descenso de precio de la vivienda de obra nueva pese a la subida de tipos de interés y, por tanto, del coste de la financiación.

A pesar de la caída interanual de las operaciones de compraventa de viviendas del 9,7% y el contexto arriba explicado no ha impactado de forma negativa en la evolución de los precios.

A pesar del ciclo de subidas de tipos iniciado hace meses por los bancos centrales, el precio de la vivienda podría seguir subiendo en 2024. Subidas, en todo caso, en términos nominales, pero en términos reales, descontando la inflación, podrían suponer un ligero descenso.

Grupo Lar continúa con la comercialización de 62 viviendas en Valladolid, cuya entrega está prevista para septiembre de 2024.

#### Mercado de vivienda en alquiler

En cuanto al mercado de la vivienda en alquiler ha funcionado operativamente de forma robusta, por la fuerte demanda y escasez de producto, si bien la subida de los tipos de interés junto con el de las rentabilidades exigidas sí ha tenido impacto en la inversión en este segmento, así como en las valoraciones de los portafolios.

Así en 2023 se han cerrado menos operaciones y por menor volumen cayendo la inversión inmobiliaria en un 36% (11.200 Millones de Eur contra los 17.600 de 2022).

Por parte de los inversores ha habido una posición de "wait & see" esperando la estabilización del mercado donde ha habido una diferencia entre propietarios e inversores sobre el precio/yield de los activos.

El sector hotelero ha liderado el volumen de inversiones superando los 4.000M seguido del sector residencial por encima de los 3.000M de los cuales el 61% en la modalidad de Built to Rent.

El precio del alquiler de viviendas en España se incrementó un 10,1% durante los últimos 12 meses. A cierre del mes de diciembre de 2023, arrendar una vivienda en nuestro país tenía un coste de 12,1 euros por metro cuadrado, una cifra que es un 2,7% más elevada que la registrada al cierre del tercer trimestre. Los precios son claramente superiores a los que se registraban hace un año en la mayoría de las zonas.

En 2022 el grupo lanzó su plataforma de gestión de vivienda en alquiler. A través de su filial Gentalia, el Grupo presta servicios de gestión patrimonial con seis proyectos en explotación al cierre de 2023, que suponen 690 unidades.

En otros mercados residenciales, Grupo Lar ha iniciado durante 2023 las obras en Málaga para el desarrollo de un edificio de coliving de 158 camas en el Parque Tecnológico de la ciudad.

En el segmento de Healthcare, se han iniciado las obras de una residencia de ancianos de 270 camas en Zaragoza. En este proyecto Grupo Lar actúa como gestor del desarrollo.

#### **Polonia**

Durante 2023 el PIB de Polonia creció un 0,2%, en línea con las expectativas. El crecimiento esperado del PIB para 2024 es de aprox. 3%, con un crecimiento muy acentuado durante los primeros meses del año alcanzando un 2,2% en el primer trimestre y continuando su ascenso hasta el 3% en los últimos meses del año. Gran parte de ese crecimiento esperado será debido a los fondos del Plan Nacional de Recuperación aprobado para Polonia para el 2024 y que asciende a unos 58 mil millones de euros.

En relación al mercado de venta residencial, el año 2023 fue un año muy bueno en ventas con 68.000 unidades vendidas frente a las 43.000 unidades nuevas incorporadas en el mercado, lo que ha permitido que el incremento en los precios haya sido de dos dígitos.

En este entorno, Grupo Lar Polonia vendió unidades para 2 proyectos, Lisbonska y Ciszewskiego y comenzó a preparar nuevos proyectos que tendrán su localización en Varsovia.

Actualmente se están ejecutando tres proyectos en el marco de la UTE firmada con Devellia en la que Grupo Lar mantiene un 20% de participación y realiza una gestión integral de los proyectos que la componen.

Además, en diciembre de 2023 se firmó un nuevo acuerdo de joint venture entre Hanner, inversor lituano, y Grupo Lar, donde Grupo Lar mantendrá también una participación del 20%. Esta nueva alianza tiene un objetivo de inversión total en torno a los 200 MM PLN para el desarrollo y venta de 1.100 unidades residenciales, todas ellas también en Varsovia.

Como nuevas líneas de negocio en el 2024 se analizará detalladamente la posibilidad de emprender nuevos tipos de productos inmobiliarios distintos al negocio residencial con foco en el mercado de PBSA y con el objetivo de encontrar un potencial co-inversor para la firma de una nueva joint-venture durante este año.

### México

La perspectiva de crecimiento económico para México se sitúa en torno al 2.8% para 2024, con un crecimiento durante el 2023 del 3.1% en comparativa anual. Se mantiene un panorama de crecimiento optimista para 2024 a pesar de que durante este año tendrán lugar las nuevas elecciones presidenciales. La tasa de referencia mexicana se establece en el 11.25% en base a la última reunión del banco central, con quizás un pequeño descenso de la tasa en 25 pb a partir del segundo semestre del año, manteniendo durante este 2024 la misma política restrictiva del año anterior. La inflación cerró por encima del objetivo del 2023 situándose en un 4.66% frente al 3.0% previsto. Se mantiene esta cifra del 3% como objetivo para el 2024.

Respecto al mercado de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, durante 2023 se vendieron 28.970 unidades, de las cuales alrededor de un 44% se realizaron en CDMX. El segmento que mejor se comportó es el de precio de vivienda medio. En cuanto a zonas, la que mejor se comportó es la zona centro, con unas ventas del 56% de todo el producto vendido en CDMX. En la zona de poniente, donde Grupo Lar tiene su inventario, el precio del metro cuadrado experimentó un crecimiento alrededor del 0.03% anual, lo que la sitúa como una de las zonas con menor crecimiento en cuanto a nivel de precios se refiere.

En las zonas que tiene presencia Grupo Lar :

En Polanco el inventario es de 1.192 unidades que, considerando los ritmos de venta de los últimos meses, se podrían liquidar en unos 40 meses en el mejor de los casos y en 48 meses en las perspectivas menos optimistas.

Bosque Real tiene un inventario al cierre de 2023 de 831 unidades con 36 proyectos activos, de los cuales 13 son de Grupo Bosque Real, dueño del desarrollo y principal competidor en la zona. En los últimos dos trimestres se han vendido en promedio 60 unidades/trím. Manteniendo esos ritmos de venta, el inventario actual podría liquidarse en 40 meses.

Con un equipo de 13 colaboradores al cierre del 2023, Grupo Lar Gestiona 2,025 viviendas de las cuales 77 son producto terminado en liquidación, 211 de lanzamientos y 1,737 corresponden a la cartera de suelo. En 2023 se han realizado 45 entregas de unidades residenciales y se ha reducido la deuda financiera en un 85%.

### Perú

Durante el año 2023, se mantuvo la inestabilidad política y social en el país, de la mano del nuevo gobierno constituido a finales de 2022. Pese a ello, las instituciones del país han seguido funcionando con normalidad, acompañadas por un tipo de cambio estable y una inflación interanual de 3.2% al cierre de año.

En este sentido, es importante destacar el comportamiento de la tasa de interés de referencia del Banco Central de Reserva, la cual experimentó su último recorte en 25 puntos básicos el pasado 14 de diciembre, pasando de 7% a 6.75% en su nivel de cierre.

Siguiendo la tendencia de la tasa de referencia, la tasa de interés de los créditos hipotecarios registró también una tendencia a la baja en 2023. A inicios de año, alcanzó un pico de 10.2%; sin embargo, fue disminuyendo hasta llegar a 9.1% a finales de 2023.

En este contexto, la venta de viviendas del segmento en el que opera principalmente Grupo Lar en Perú tiene un impacto positivo debido a que las tasas más bajas fomentan la inversión y el acceso a vivienda, impulsando así el desarrollo económico del sector.

Se mantiene vigente para este segmento de producto el programa Mi Vivienda (programa otorgado por el Estado para promover la adquisición de primera vivienda). Las promociones de Grupo Lar en Perú cuentan o están en

proceso de las "certificaciones verdes" exigidas por este programa que permiten a las familias acceder a tasas hipotecarias preferenciales del orden desde 9,50%.

Durante el año 2023, se realizó el lanzamiento comercial de las primeras etapas en los proyectos Qantua y Orum. Adicionalmente, se aprobó y se inició la construcción de Hara Fase 5. Al 31 de diciembre de 2023, se ha vendido el 100% de las viviendas de los proyectos de Duplo y Sente; así como el 96%, 43% y 13% de las viviendas en comercialización de Nesta, Elant y Eres respectivamente.

### **Brasil**

En 2023 el crecimiento del PIB ha sido del 2,9% destacando entre las actividades el crecimiento producido en la actividad Agropecuaria (15,1%), la actividad Industrial (1,6%) y en Servicios (2,4%). La perspectiva de crecimiento del PIB para el año 2024 es del 1,8%.

El Banco Central de Brasil empezó un ciclo de relajación monetaria con reducción de las tasas de Interés en agosto de 2023 momento en el que la tasa de interés era del 13,75%. Desde entonces se han realizado 4 bajadas de tipos, cada una por valor de 0,5%. La tasa de interés actual es de 11,25% mientras que las expectativas de mercado para el 2024 son que se rebaje, situándose en torno al 9% siendo en parte posible porque las expectativas de inflación para este año se encuentran dentro de la franja objetivo. En 2023 fue de 4,6%, (el intervalo de meta de) año fué entre 1,57% y 4,75%), y la expectativa para el año 2024 es de 3,6% (el intervalo de meta del año es entre 1,5% y 4,5%).

Durante el este año de 2023 se ha finalizado la urbanización de Proyecto Delfim y se ha concluido la obra de tres promociones de desarrollo residencial: (La Casa Brooklin, La Vida Alto da Ba Vista e La Vida Butanta).

La finalización de la obra de urbanización del Proyecto Delfim permite iniciar el lanzamiento de proyecto en durante el año de 2024 (10 fases de suelo y 1.012 unidades previstas).

Adicional, la finalización de las obras permitirá la entrega de 345 unidades junto con la entrega de 94 unidades de Quirino (promoción finalizada en años anteriores), totalizando 439 entregas en año.

Existen en Brasil 3 promociones adicionales con construcción en curso (La Casa Passaros e Flores, La Sierra Jundiaí y La Vida Estilo Barroco) q 919 unidades aún a entregar con previsión para 2024.

### **Hechos posteriores al cierre de 2023**

Los acontecimientos posteriores al cierre se encuentran detallados en la correspondiente nota de las presentes cuentas anuales.

### **Acciones Propias**

A fecha de hoy se cuenta con la cantidad de 3.823 acciones propias por un valor nominal de 22.976 euros. El precio medio de adquisición fue de 10,654 euros/acción por un coste total de adquisición de 40.731 miles de euros.

### **Información relativa al período medio de pago a proveedores**

La mayor parte de pagos a proveedores se ha realizado dentro del período legalmente establecido. El retraso en los pagos que han superado el período legalmente establecido ha sido motivado principalmente a las discrepancias en las facturaciones realizadas por los proveedores y acreedores. El Grupo está tomando las medidas necesarias para el cumplimiento de la normativa vigente.

### **Otros datos de interés**

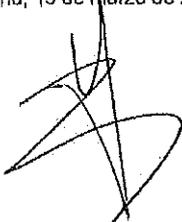
No existen gastos de I+D incurridos en el 2023.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, durante el ejercicio 2023 no se han desarrollado actuaciones con impacto en el medio ambiente. No existen contingencias medioambientales ni reclamaciones judiciales por este concepto.

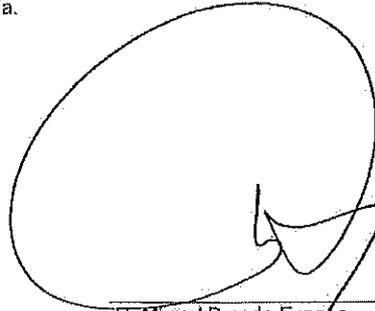
## Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. en sesión celebrada el día 19 de marzo de 2024, formuló las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 que serán sometidas a la aprobación de los Accionistas en la correspondiente Junta General Ordinaria.

Madrid, 19 de marzo de 2024



D. Jaime Pereda Espeso



D. Miguel Pereda Espeso



Dña. Mª Eugenia Fernández-Villarán Ara



Dña. María del Mar Ruiz Andújar



D. Nicolás López Santos



D. Santiago Galaz Díaz

\*\*El Sr. Consejero D. Santiago Galaz Díaz ha asistido a la sesión del Consejo por videoconferencia, y habiendo manifestado su conformidad con las presentes cuentas anuales y el informe de gestión, así como con el Estado de Información No Financiera, ha procedido a su formulación, autorizando expresamente al Presidente del Consejo de Administración, D. Miguel Pereda Espeso, a firmar estas cuentas anuales en su nombre. Asimismo, la Sra. Consejera Dña. María del Mar Ruiz Andújar, no pudiendo asistir a la sesión del Consejo, ha delegado su representación y voto en el Presidente del Consejo de Administración, D. Miguel Pereda Espeso, autorizándolo a formular estas cuentas anuales y el informe de gestión, así como el Estado de Información No Financiera y firmarlos en su nombre.