

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas
emitido por un Auditor Independiente**

**GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A. (Sociedad Unipersonal) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021**



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

Al Accionista Único de GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, 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 3 de la memoria consolidada) 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de existencias

Descripción El Grupo cuenta a 31 de diciembre de 2021 con Existencias por valor de 8.284 miles de euros, que se corresponden, principalmente, con terrenos, solares y promociones terminadas. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la Nota 7 de la memoria consolidada adjunta.

Tal y como se describe en la Nota 4.h las Existencias del Grupo se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras (con duración superior a un año), o su importe recuperable, si éste fuera menor. El valor en libros de las existencias se corrige, si procede, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al cierre del ejercicio, cuando este valor de mercado es inferior al valor en libros. El valor de mercado ha sido determinado, en su caso, sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes bajo las hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observación publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS). El riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro por la significatividad de los importes y por la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, tasas de descuento, hipótesis de costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización utilizadas para estimar los flujos futuros asociados, nos han hecho considerar la valoración de las existencias como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Revisión de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas por estos, la razonabilidad de las tasas de descuento, las hipótesis principales (como costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización) para estimar los flujos futuros proyectados y los comparables utilizados, en su caso, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada requeridos por la normativa contable de aplicación.

Reconocimiento de ingresos por prestación de servicios

Descripción El Grupo a 31 de diciembre de 2021 ha devengado ingresos por importe de 20.656 miles de euros, en concepto de prestación de servicios a terceros ajenos al Grupo. Los desgloses correspondientes a los mencionados ingresos se encuentran en la Nota 14.1 de la memoria consolidada adjunta.

Tal y como se indica en la nota 4.k de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, el Grupo reconoce los ingresos por prestación de servicios 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. Dado el volumen de transacciones llevadas a cabo en el año y la significatividad del importe, hemos determinado esta área como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Entendimiento de las políticas del Grupo para el reconocimiento de los ingresos por prestación de servicios.
- ▶ Pruebas sustantivas en detalle verificando la documentación soporte sobre una muestra representativa de los ingresos.
- ▶ Procedimientos analíticos consistentes en evaluar la razonabilidad de la cifra de ingresos del ejercicio 2021 respecto a las tendencias de los ejercicios anteriores.
- ▶ Procedimientos de corte de operaciones para verificar el correcto devengo de los ingresos registrados en el ejercicio.
- ▶ Verificar que las cuentas anuales consolidadas adjuntas incluyen los desgloses mínimos requeridos por la normativa legal vigente.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad del Administrador Único de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del Administrador Único de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

El Administrador Único de la Sociedad dominante es responsable de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 3 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, el Administrador Único de la Sociedad dominante es responsable de la valoración de la capacidad del Grupo 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 el Administrador Único tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Administrador Único de la Sociedad dominante.

- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Administrador Único de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el Administrador Único de la Sociedad dominante 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 al Administrador Único de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 01/22/06741 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 N° S0530)



Alfonso Batea López
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 20970)

5 de abril de 2022

Grupo Lar Holding Iberia, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2021	31/12/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Notas de la Memoria	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO				
Inmovilizado intangible	Nota 5.1	7.042.666	4.598.622	FONDOS PROPIOS-			36.829.694	28.700.988
Inmovilizado material	Nota 5.2	575.785	586.552	Capital	Nota 9.1	36.874.573	36.874.573	28.700.988
Inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo		282.380	322.704	Prima de emisión	Nota 9.2	6.845.691	6.845.691	6.845.691
Participaciones puestas en equivalencia	Nota 6 y 15	724.666	880.858	Reservas	Nota 9.3	1.686.088	1.686.088	1.686.088
Inversiones financieras a largo plazo.	Nota 6	5.255.406	2.395.373	Legal y estatutarias		18.517.031	14.197.697	14.197.697
Activos por impuesto diferido	Nota 13	204.429	413.135	Otras reservas		1.369.138	1.369.138	1.369.138
				Reservas en sociedades consolidadas por integración global o integración proporcional	Nota 9.4	17.147.893	12.828.559	12.828.559
				Reservas en sociedades consolidadas por el método de participación		9.015.957	7.702.682	7.702.682
				Resultados de ejercicios anteriores	Nota 9.4	501.446	504.086	504.086
				Pérdidas y ganancias atribuibles a la Sociedad Dominante	Nota 3.5 y 14.7	(9.221.382)	(9.221.382)	(9.221.382)
				Otras aportaciones de socios		9.329.742	5.486.126	5.486.126
				Dividendo a cuenta		1.500.000	1.500.000	1.500.000
				Intereses minoritarios	Nota 3.5	(1.300.000)	-	-
				PASIVO NO CORRIENTE				
				Provisiones a largo plazo		10.850	10.850	(95)
				Provisiones no corrientes		10.945	10.945	-
				Deudas con empresas de grupo y asociadas a largo plazo		(95)	(95)	(95)
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE				
Existencias	Nota 7	44.417.081	63.367.905	Provisiones a corto plazo	Nota 10	14.619.203	39.265.634	1.457.549
Comerciales		8.283.828	42.597.363			555.395		
Anticipo a proveedores		-	106.151	Deudas a corto plazo		240.324	12.981.042	12.981.042
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 6.1	6.031.055	5.887.532	Deuda con entidades de crédito	Nota 11	58.282	12.920.270	12.920.270
Cientes por ventas y prestaciones de servicio	Nota 6.1	2.245.669	2.666.921	Otros pasivos financieros	Nota 11	182.042	60.772	60.772
Cientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 6.1	908.611	2.157.058	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		5.209.284	5.390.590	5.390.590
Deudores varios	Nota 6.1	2.752.793	826.754	Proveedores	Nota 11	8.614.200	19.436.453	19.436.453
Personal	Nota 13.1	27.291	4.457	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 11	154.016	325.039	325.039
Activos por impuesto corriente	Nota 13.1	5.066	9.971	Acreedores varios	Nota 11	3.061.794	7.387.474	7.387.474
Créditos con las Administraciones Públicas	Nota 13.1	91.625	222.371	Personal		2.719.867	2.763.215	2.763.215
				Pasivo por impuesto corriente	Nota 13.1	-	-	179.178
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 6.1	53.488	1.615.690	Otras deudas con administraciones públicas	Nota 13.1	1.217.380	1.338.337	1.338.337
Periodificaciones a corto plazo		92.436	84.047	Anticipo de clientes	Nota 11	1.090.451	6.719.900	6.719.900
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 8	29.956.274	13.183.273	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		51.459.747	67.966.527	67.966.527
TOTAL ACTIVO		51.459.747	67.966.527					

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2021.

GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA A 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 14.1	52.305.427	38.229.741
Ventas		31.649.135	17.908.024
Prestación de servicios		20.656.292	20.321.717
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 14.2	(25.221.252)	4.819.742
Aprovisionamientos	Nota 14.2	(486.929)	(17.227.878)
Consumo de materias primas y otros aprovisionamientos		133.129	(17.148.256)
Deterioro de materias primas y otros aprovisionamientos	Nota 7	(620.058)	(79.622)
Gastos de personal		(11.619.266)	(11.294.153)
Sueldos, salarios y asimilados		(9.506.700)	(9.175.943)
Cargas sociales	Nota 14.3	(2.112.566)	(2.118.210)
Otros gastos de explotación	Nota 14.4	(6.179.127)	(7.728.842)
Servicios exteriores		(5.922.436)	(6.524.661)
Tributos		(255.979)	(1.196.210)
Otros gastos de gestión corriente		(712)	(7.971)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(275.193)	(266.464)
Excesos de provisiones	Nota 5	69.663	69.663
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 5	(212.311)	(143.198)
Resultados por enajenaciones y otros		(212.311)	(143.198)
Otros resultados		49.589	363.769
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		8.430.601	6.822.380
Ingresos financieros	Nota 14.5	356.495	212.889
De valores negociables y otros instrumentos financieros		265.641	212.889
Por créditos a entidades asociadas		90.854	-
Gastos financieros	Nota 14.5	(420.583)	(274.977)
Por deudas con terceros	Nota 11	(386.735)	(790.070)
Por deudas con entidades asociadas	Nota 15.1	(33.848)	(18.988)
Gastos financieros activados	Nota 7	-	534.082
Diferencias de cambio		3	(91)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 14.6	2.722.461	921.321
Resultados por enajenaciones y otros		2.722.461	921.321
RESULTADO FINANCIERO		2.658.376	859.142
Resultado de entidades consolidadas por el método de puesta en equivalencia		(56.107)	(1.687)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		11.032.870	7.679.835
Impuestos sobre beneficios	Nota 13.3	(1.748.007)	(2.193.709)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		9.284.863	5.486.126
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		9.284.863	5.486.126
Pérdidas y ganancias atribuibles a los socios minoritarios		(44.879)	-
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	Nota 14.7	9.329.742	5.486.126

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria consolidada y Anexos adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2021.

GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	9.329.742	5.486.126
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS A LA SOCIEDAD DOMINANTE (I+II+III)	9.329.742	5.486.126
TOTAL INGRESOS Y GASTOS ATRIBUIDOS A SOCIOS EXTERNOS	(44.879)	-

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital	Aportaciones de socios	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas de Sociedades Consolidadas	Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado de ejercicio anteriores	Dividendo a cuenta	Intereses minoritarios	Total
SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2020	6.845.691	1.500.000	1.686.088	12.812.107	6.940.746	4.652.146	(9.221.382)	-	-	25.215.396
<i>Total Ingresos y gastos reconocidos</i>	-	-	-	-	-	5.486.127	-	-	-	5.486.127
<i>Operaciones con los Socios:</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Operación fusión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendo a cuenta	-	-	-	(2.000.000)	-	-	-	-	-	(2.000.000)
Distribución del resultado	-	-	-	3.385.590	1.266.556	(4.652.146)	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(535)	-	-	-	-	(535)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	6.845.691	1.500.000	1.686.088	14.197.697	8.206.767	5.486.127	(9.221.382)	-	-	28.700.988
SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2021	6.845.691	1.500.000	1.686.088	14.197.697	8.206.767	5.486.127	(9.221.382)	-	-	28.700.988
<i>Total ingresos y gastos reconocidos</i>	-	-	-	-	-	9.329.742	-	-	(44.879)	9.284.863
<i>Operaciones con los Socios:</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Operación fusión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	(1.300.000)	-	(1.300.000)
Distribución del resultado	-	-	-	4.319.334	1.166.793	(5.486.127)	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	143.843	-	-	-	-	143.843
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	6.845.691	1.500.000	1.686.088	18.517.031	9.517.403	9.329.742	(9.221.382)	(1.300.000)	(44.879)	36.829.694

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria consolidada y Anexos adjuntos forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2021.

GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021
(Euros)

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)	32.624.685	8.653.253
Resultado del ejercicio antes de impuestos	11.032.870	7.679.835
Ajustes al resultado:	290.534	1.482.493
- Amortización del inmovilizado	275.193	266.464
- Resultados bajas inmovilizado	212.312	-
- Correcciones valorativas por deterioro	550.395	79.622
- Variación de provisiones	(891.209)	1.136.407
- Otros ingresos y gastos	143.843	-
Cambios en el capital corriente	23.014.855	(452.297)
- Existencias	33.693.477	845.483
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(148.428)	(796.260)
- Otros activos corrientes	-	(58.802)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(10.521.805)	(442.184)
- Otros activos y pasivos corrientes	(8.389)	(534)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.713.574)	(56.778)
- Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(1.713.574)	(56.778)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)	(1.508.391)	(1.411.920)
Pagos por inversiones	(3.226.785)	(1.551.873)
- Empresas multigrupo	-	-
- Inmovilizado inmaterial	(91.586)	(133.560)
- Inmovilizado material	(275.166)	-
- Otros activos financieros	(2.860.033)	(1.418.313)
Cobros por desinversiones	1.718.394	139.953
- Empresas multigrupo	156.192	91.687
- Inmovilizado intangible	-	-
- Inmovilizado material	-	48.266
- Otros activos financieros	1.562.202	-
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	-
- Emisión de instrumentos de patrimonio	-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(13.043.294)	5.377
a) Emisión	(181.306)	15.521.319
- Deudas con entidades de crédito	-	15.130.684
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	(181.306)	390.635
b) Devolución y amortización de deuda financiera	(12.861.988)	(15.515.942)
- Deudas con entidades de crédito	(12.861.988)	(15.515.942)
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(1.300.000)	(2.000.000)
- Dividendos	(1.300.000)	(2.000.000)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)	(14.343.294)	(1.994.623)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)	16.773.000	5.246.710
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	13.183.274	7.936.564
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	29.956.274	13.183.274

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria consolidada y Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2021.

Grupo Lar Holding Iberia, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2021

1. Información general sobre la Entidad y sus Sociedades Dependientes y Asociadas

a) Actividad de las Sociedades del Grupo

Grupo Lar Holding Iberia, S.A. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad Dominante) se constituyó en Madrid el 23 de noviembre de 1989. Durante el ejercicio 2021 ha cambiado su domicilio social, que actualmente, se encuentra en la calle María de Molina, 39, de Madrid.

La sociedad denominada Grupo Lar Holding Residencial S.A.U. Cambió su denominación social con fecha 4 de mayo del 2018 a Grupo Lar Holding Iberia S.A.U. La Sociedad tiene inscrita su condición de unipersonal, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley de Sociedades de Capital.

Su objeto social consiste en:

- La realización de cualquier tipo de actividades de carácter inmobiliario en relación con la explotación de inmuebles para oficinas, centros comerciales, centros de ocio, instalaciones industriales, comerciales, almacenes y aparcamientos.
- La prestación de todo tipo de servicios en relación con las actividades inmobiliarias antes referidas realizadas por sí o por terceros.
- La prestación de servicios de gestión y administración de todo tipo de entidades, tanto participadas como no participadas.

El resto de las sociedades del Grupo detalladas en el Anexo I se dedican, fundamentalmente, a las actividades de promoción y explotación de negocios inmobiliarios. Dichas actividades se desarrollan en España.

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, el mismo 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 consolidadas respecto a la información de cuestiones medioambientales.

2. Sociedades dependientes, asociadas y multigrupo

2.1 Sociedades dependientes

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la sociedad.

La participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación "Socios Externos" dentro del epígrafe "Patrimonio neto" del balance consolidado y en "Pérdidas y ganancias atribuibles a los socios externos" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, respectivamente.

En el Anexo I se detallan las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación. Todas ellas tienen el mismo ejercicio económico que la Sociedad Dominante.

2.2 Sociedades multigrupo

Las sociedades multigrupo son aquellas que constituyen un negocio conjunto y se consolidan por el método de integración proporcional, que supone la inclusión en las cuentas anuales consolidadas de la parte proporcional de los activos, pasivos, gastos e ingresos de estas sociedades, en función de la participación del Grupo en las mismas. Se entiende por negocios conjuntos aquellos en los que existe control conjunto con otros partícipes, que se produce cuando existe un acuerdo estatutario o contractual en virtud del cual las decisiones estratégicas de las actividades, tanto financieras como operativas, requieren el consentimiento unánime de las partes que están compartiendo el control.

Los activos, pasivos, ingresos y gastos correspondientes a los negocios conjuntos se presentan en el balance consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de acuerdo con su naturaleza específica.

En el Anexo I se detallan las sociedades multigrupo incluidas en el perímetro de consolidación. Todas ellas tienen el mismo ejercicio económico que la Sociedad Dominante.

2.3 Sociedades asociadas

Las sociedades asociadas se registran por el método de puesta en equivalencia. Estas sociedades son aquellas en las que se ejerce una influencia significativa en su gestión, entendida como el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada, pero sin llegar a tener el control ni tampoco el control conjunto. La influencia significativa de una sociedad se presume en aquellas sociedades en las que la participación es igual o superior al 20%.

El método de la puesta en equivalencia consiste en la incorporación en la línea del balance consolidado "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-Participaciones puestas en equivalencia" del valor de los activos netos y fondo de comercio si los hubiere, correspondiente a la participación poseída en la sociedad asociada. El resultado neto obtenido cada ejercicio correspondiente al porcentaje de participación en estas sociedades se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como "Resultado de entidades consolidadas por el método de puesta en equivalencia".

En el Anexo I se detallan las sociedades asociadas incluidas en el perímetro de consolidación. Todas ellas tienen el mismo ejercicio económico que la Sociedad Dominante.

2.4 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2021 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

1. Sociedades que se incorporan al perímetro de consolidación:

Nombre	Motivo de incorporación
Vivia Rental Properties Management , S.L. Desarrollo Residencial Canal de Castilla, S.L.	Sociedad constituida en 2021 Sociedad constituida en 2021

2. No hay sociedades que cambian su situación o porcentaje en el perímetro de consolidación

3. Sociedades que se dan de baja del perímetro de consolidación:

Nombre	Motivo de la Baja
Grupo Lar Grosvenor Servicios Dos, S.L. Móstoles RE Development, S.L.	Liquidación de la sociedad Venta de las participaciones

Principales variaciones en el perímetro 2021

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 se ha producido la incorporación de la sociedad Vivia Rental Properties Management, S.L., sobre la que el Grupo tiene la titularidad del 70% de los derechos de voto, mientras que el 30% restante lo mantiene Primonial REPM SASU, la cual entró en el accionariado el 10 de noviembre de 2021 con la suscripción de un contrato de compraventa del 30% participaciones (900 participaciones) con Grupo Lar Holding Iberia S.A. La consolidación de esta compañía se ha realizado aplicando el método de integración global. Adicionalmente se ha incorporado al perímetro de consolidación la sociedad Desarrollo Residencial Canal de Castilla, S.L., sobre la que el Grupo mantiene la titularidad, directa o indirectamente del 100% de los derechos de voto. Por tanto, la consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global.

Asimismo, se produjo la venta del 100% de las participaciones de Móstoles RE Development, S.L. a la sociedad Vivia Rental Properties, S.L. tras la ejecución de la compra que está tenía en 2020 con Grupo Lar Holding Iberia, S.A. Por tanto, no consolida en 2021 en el Grupo.

Por último, durante el ejercicio 2021, fue liquidada la sociedad Grupo Lar Grosvenor Servicios Dos, S.L.

Principales variaciones en el perímetro 2020

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 se produjo la incorporación de Móstoles RE Development, S.L. sobre la que el Grupo mantenía la titularidad, directa o indirectamente del 100% de los derechos de voto. Por tanto, la consolidación se realizó aplicando el método de integración global. Por otro lado, la sociedad Grupo Lar Unidad Terciario, S.L. se fusionó durante el ejercicio con Grupo Lar Management Services Iberia, S.L. siendo los valores de referencia de la integración los valores consolidados de Grupo Lar Unidad Terciario, S.L. en el consolidado a la fecha efectiva de fusión de Grupo Lar Holding Iberia, S.L. y sociedades dependientes.

Asimismo, se produjo la venta del 95% y alta a valor razonable por la participación retenida de 5% como inversión financiera de Vivia Rental Properties, S.L., siendo sus dependientes en 2020 Desarrollos Residenciales Valladolid, S.L., Desarrollos Residenciales Madrid Sur, S.L. y Desarrollo Parque Málaga, S.L. El Grupo mantenía la titularidad, directa o indirecta, del 5% de los derechos de voto del subgrupo. Estas sociedades, por tanto, no consolidaban y figuraban registradas como una inversión financiera del Grupo.

Por último, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, fueron liquidadas la sociedad Factory Guadacorte, S.L. y Spanish Housing Rental Platform, S.L.

3. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas 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.
- 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.

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta 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 del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Administrador Único en su reunión de fecha 23 de marzo de 2022, se someterán, al igual que las de las sociedades participadas, a la aprobación de las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

En las presentes cuentas anuales consolidadas 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 del PGC 2007.

3.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas 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. La sociedad revisa sus estimaciones de forma continua.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.d, 4.g y 4.h).
- La vida útil de los activos inmateriales y materiales. (véanse Notas 4.c, 4.d).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.g).
- El importe de determinadas provisiones (véase Nota 4.l).
- El reconocimiento de los impuestos diferidos (véase Nota 4.j).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 6.3).

3.4 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 consolidados 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 consolidada.

3.5 Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2021 formulada por los Administradores de la Sociedad y pendiente de aprobación por el Accionista Único, es la siguiente:

	Euros
A dividendo a cuenta	1.300.000
A dividendo	734.168
Total beneficio del ejercicio	2.034.168

Dividendo a Cuenta

El 29 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración, considerando la previsión de resultados para el ejercicio, aprobó un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 de 1.300.000 euros. Este dividendo se pagó el 31 de diciembre de 2021. El importe del dividendo es inferior al límite máximo establecido por la legislación vigente, referente a los resultados distribuibles desde el cierre del último ejercicio:

(Euros)	2021
Resultado después de impuestos del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021	2.034.168
Aplicación a reserva legal	-
	2.034.168

El estado contable provisional formulado por los Administradores que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo es el siguiente:

Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2021:

Proyección estimada de resultados a 31.12.2021	2.350.000
Provisión estimada por impuesto de sociedades	370.000

Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2021

Dividendos a cuenta a distribuir	1.300.000
Previsión de tesorería a 31.12.2021	24.000.000

3.6 Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2021 y 2020 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 periodos.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los cambios al Plan General de Contabilidad son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos e instrumentos financieros. Los cambios introducidos no han afectado de manera relevante a las presentes cuentas anuales consolidadas.

3.7 Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la Sociedad

La pandemia internacional, así declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. La evolución de la pandemia tras la campaña de vacunación ha mejorado permitiendo iniciar la recuperación económica.

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido efectos significativos en la actividad del Grupo y, conforme a las estimaciones actuales del Administrador Único, no se estiman efectos relevantes en el ejercicio 2022.

4. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 3.1, 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 (PGC 2007), 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.

a) Principios de consolidación aplicados

- Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones y resultados entre sociedades consolidadas por integración global. En el caso de sociedades consolidadas por integración proporcional se han eliminado los saldos, transacciones y los resultados por operaciones con compañías del Grupo en la proporción en que se efectúa su integración. Los resultados por operaciones entre empresas del Grupo y empresas asociadas se han eliminado en el porcentaje de participación que el Grupo posee en éstas últimas.

- Homogeneización de partidas

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo se han homogeneizado con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea.

- Conversión de estados financieros en moneda extranjera

Los estados financieros de entidades participadas cuya moneda funcional es distinta de la moneda de presentación, euro, se han convertido utilizando los siguientes procedimientos:

- Los activos y pasivos de sus balances se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha del correspondiente balance.
- Los ingresos y gastos de cada una de las partidas de resultados se convierten al tipo de cambio medio acumulado del período en el que se produjeron.
- Todas las diferencias de cambio que se produzcan como resultado de lo anterior, se reconocerán como un componente separado del patrimonio neto, dentro del apartado "Ajustes por cambios de valor" que se denomina "Diferencias de conversión".

Cuando se pierde el control, el control conjunto o la influencia significativa en una sociedad con una moneda funcional distinta del euro, las diferencias de cambio registradas como un componente del patrimonio neto, relacionadas con dicha sociedad, se reconocen en la cuenta de resultados en el mismo momento en que se reconoce el resultado derivado de la enajenación. Si la participada con moneda funcional distinta del euro es una sociedad multigrupo o asociada y se produce una enajenación parcial que no origina un cambio en la calificación de la participada o la sociedad multigrupo pasa a asociada, únicamente se imputa a resultados la parte proporcional de la diferencia de conversión. En caso de que se enajene una sociedad dependiente con estas características sin que se pierda el control, este porcentaje de la diferencia de conversión acumulada se atribuirá a la participación de los socios externos.

b) Fondo de comercio y Combinaciones de negocio

La adquisición por parte de la Sociedad dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades con moneda funcional distinta del euro se valoran en la moneda funcional de la sociedad adquirida, realizándose la conversión a euros al tipo de cambio vigente a la fecha del balance de situación.

Los fondos de comercio se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. Desde el 1 de enero de 2016, de acuerdo con la normativa aplicable, la vida útil del fondo de comercio se estableció en 10 años y su recuperación es lineal.

Además, al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro de valor de dichas unidades generadoras de efectivo, y, en caso de los haya, se someten a un test de deterioro conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

Si con posterioridad a la obtención del control se producen transacciones de venta o compra de participaciones de una subsidiaria sin pérdida del mismo, los impactos de estas transacciones sin cambio de control se contabilizan en patrimonio y no se modifica el importe del fondo de comercio de consolidación.

c) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, calculado conforme al criterio mencionado en la Nota 4.d. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Las aplicaciones informáticas se valoran a su coste de adquisición y se amortizan linealmente en tres ejercicios.

Las concesiones administrativas se valoran a su coste de adquisición y se amortizan en función de la duración del contrato al que hagan referencia.

d) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio establecido por el Grupo.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

El Grupo amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes según los siguientes porcentajes:

Elementos	Tipo
Construcciones	2%
Instalaciones técnicas y maquinaria	10%
Otras instalaciones y mobiliario	10%
Equipos de proceso informático	25% - 33,3%
Elementos de transporte	16,7%
Otro inmovilizado material	10%

Los activos en construcción destinados al alquiler, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

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 éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

Deterioro de valor de activos materiales y activos intangibles

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso, entendido éste como el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación u otra forma de disposición, teniendo en cuenta su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo que no hayan ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad Dominante para la realización de dicho test es el siguiente:

- El valor en libros de los activos del Grupo se corrige al cierre de cada ejercicio, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor recuperable asignado por el experto independiente en su tasación, cuando este valor ha sido inferior al valor en libros.
- Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso (salvo en el caso del fondo de comercio que en ningún caso se revierte).

e) Arrendamientos

Arrendamiento financiero

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que el Grupo actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación consolidado según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. 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. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

Arrendamiento operativo

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si el Grupo actúa como arrendatario los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Si el Grupo actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del período del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

f) Permutas de activos

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del activo recibido difiere (riesgo, calendario e importe) de la configuración de los del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la operación.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

g) Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a coste

Activos financieros a coste amortizado

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

El Grupo 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, el Grupo 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 el Grupo 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 valoran 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 coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) 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.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivalente 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.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas 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 correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta 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 calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de activos financieros

El Grupo 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 del Grupo, 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 del Grupo, 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

Al menos al cierre del ejercicio, el Grupo 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, el Grupo 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.

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.

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

El Grupo 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 el Grupo 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 exime 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.

h) Existencias

Este epígrafe del balance consolidado recoge los activos que el Grupo:

1. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio,
2. Tiene en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
3. Prevé consumirlos en el proceso de desarrollo de promociones inmobiliarias.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras (con duración superior a un año), o su importe recuperable, si éste fuera menor. Al comienzo de las obras de la promoción, el coste activado en los terrenos se traspaasa a promociones en curso, comenzando el desarrollo de la misma.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. Se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como aquellos asociados con su financiación, siempre y cuando la duración de la obra sea superior al año, y se haya iniciado la obra o se estén realizando gestiones necesarias para preparar el activo para su desarrollo. En caso de que la obra se detenga, el Grupo deja de capitalizar gastos financieros hasta que vuelva a ser reanudada la obra.

El valor en libros de las promociones en curso y los terrenos se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, el deterioro correspondiente. Por su parte, el valor en libros de las promociones terminadas se corrige, si procede, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación al cierre del ejercicio, cuando este valor de mercado es inferior al valor en libros.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes bajo las hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observación publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) del Reed Book edición 2017.

i) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el Grupo 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 en las sociedades del Grupo denominadas en euros se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance consolidado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se producen.

j) Impuestos 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 el Grupo 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 corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos 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 el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con 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 de acuerdo con la ley de 43/1995 de 27 de diciembre, las siguientes sociedades participadas:

- 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 Albarracín, 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.
- Desarrollo Residencial Canal de Castilla, S.L.

De acuerdo con la política establecida por el Grupo, cada sociedad individual soporta la carga fiscal que le corresponde en virtud de su propia situación fiscal. En caso de aportar bases imponibles negativas, éstas no dan lugar a ninguna cuenta a cobrar frente a la sociedad dominante hasta que el grupo fiscal obtenga bases imponibles positivas que permitan su utilización, y en los mismos límites temporales establecidos por la normativa.

k) 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.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, el Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida que, generalmente, coincide con la fecha de escrituración.

El Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios de la propiedad del mismo, lo cual habitualmente sucede cuando se firma la escritura de compraventa.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y, los dividendos, cuando se declara el derecho del socio 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 consolidada.

l) Provisiones y contingencias

El Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas 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 del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor del 50%. 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.

La tipología de provisiones que recogen las cuentas anuales del Grupo, corresponde principalmente a provisiones por el importe estimado de los distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra el Grupo con origen en el desarrollo habitual de sus actividades.

El Grupo entiende que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones que en la actualidad tiene abiertos no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

m) 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.

n) Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores del Grupo consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

Durante el ejercicio 2020, se ha realizado una ampliación de capital con aportación no dineraria de una participación que ha sido contabilizada de acuerdo a la norma de registro y valoración 21, a los valores contables que tenía dicha participación en el grupo consolidado español superior (Nota 9).

o) Indemnizaciones por despido

El Grupo está obligado 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 conforme establece la legislación en vigor por este concepto en los países en los que el Grupo opera. En las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han registrado las provisiones legalmente requeridas por este concepto, de cuantía no relevante.

p) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, 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 del Grupo, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

q) Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de explotación de sus negocios. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Euros	
	2021	2020
Existencias (Nota 7)	8.283.828	42.597.363
Total activos corrientes	8.283.828	42.597.363
Deudas con entidades de crédito (Nota 11.1)	58.282	12.920.270
Anticipos de clientes (Nota 11)	1.090.451	6.719.900
Total pasivos corrientes	1.148.733	19.640.170

r) Estado de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo consolidado, preparado de acuerdo con el 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 variaciones significativas en su valor.
- **Actividades de explotación:** flujos de ingresos y gastos con origen en actividades ordinarias de las sociedades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación y los cobros y pagos por impuestos.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a corto plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el patrimonio neto y en los pasivos de financiación.

5. Inmovilizado intangible e Inmovilizado material

5.1 Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2021

	Euros				
	Saldo a 31/12/2020	Adiciones (Dotación)	Retiros	Trasposos	Saldo 31/12/2021
Coste:					
Concesiones Administrativas	3.483.160	-	-	-	3.483.160
Aplicaciones Informáticas	715.477	91.586	-	-	807.063
Fondo de Comercio	459.547	-	-	-	459.547
	4.658.184	91.586	-	-	4.749.770
Amortizaciones:					
Concesiones Administrativas	(1.038.499)	(69.663)	-	-	(1.108.162)
Aplicaciones Informáticas	(542.172)	(36.704)	-	-	(578.876)
Fondo de Comercio	(131.300)	(65.650)	-	-	(196.950)
	(1.711.971)	(172.016)	-	-	(1.883.987)
Deterioro:	(2.359.661)	-	69.663	-	(2.289.997)
Total	586.552	(80.431)	69.663	-	575.785

Ejercicio 2020

	Euros				
	Saldo a 31/12/2019	Adiciones (Dotación)	Retiros	Trasposos	Saldo 31/12/2020
Coste:					
Concesiones Administrativas	3.483.160	-	-	-	3.483.160
Aplicaciones Informáticas	651.579	72.698	(8.800)	-	715.477
Fondo de Comercio	459.547	-	-	-	459.547
	4.594.286	72.698	(8.800)	-	4.658.184
Amortizaciones:					
Concesiones Administrativas	(968.836)	(69.663)	-	-	(1.038.499)
Aplicaciones Informáticas	(524.735)	(17.437)	-	-	(542.172)
Fondo de Comercio	(65.650)	(65.650)	-	-	(131.300)
	(1.559.221)	(152.750)	-	-	(1.711.971)
Deterioro:	(2.429.324)	-	69.663	-	(2.359.661)
Total	605.741	(80.052)	60.863	-	586.552

A cierre de los ejercicios 2021 y 2020 en el epígrafe de "inmovilizado intangible" del balance consolidado se registran concesiones administrativas con un coste de 3.483.160 euros, y un valor neto contable de 85.000 euros y 85.000, respectivamente.

Adicionalmente se encuentran registradas aplicaciones informáticas con un coste de 807.063 euros (715.477 euros a 31 de diciembre de 2020) y un valor neto contable de 228.187 euros (173.305 euros a 31 de diciembre de 2020).

Durante el ejercicio 2020 se dio de baja coste y deterioro de aplicaciones informáticas por importe de 8.800 euros cuyo resultado se encontraba registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de 8.800 euros.

Tanto en 2021 como 2020 la práctica totalidad de los activos intangibles se encuentran situados en España.

5.2 Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2021

	Euros				
	Saldo a 31/12/2020	Adiciones (Dotación)	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2021
Coste:					
Otras Instalaciones	386.553	216.978	(386.553)	-	216.978
Mobiliario	15.286	38.383	(15.286)	-	38.383
Maquinaria	5.501	-	-	-	5.501
Equipos procesos información	274.149	19.805	-	-	293.954
	681.489	275.166	(401.839)	-	554.815
Amortizaciones:					
Otras Instalaciones	(155.840)	(54.248)	178.187	-	(31.901)
Mobiliario	(10.456)	(8.241)	11.340	-	(7.357)
Maquinaria	(5.501)	-	-	-	(5.501)
Equipos procesos información	(186.988)	(40.688)	-	-	(227.676)
	(358.785)	(103.177)	189.527	-	(272.435)
Total	322.704	171.989	(212.312)	-	282.380

Ejercicio 2020

	Euros				
	Saldo a 31/12/2019	Adiciones (Dotación)	Retiros	Trasposos	Saldo a 31/12/2020
Coste:					
Otras Instalaciones	716.406	43.695	(373.548)	-	386.553
Mobiliario	59.214	-	(43.928)	-	15.286
Maquinaria	5.501	-	-	-	5.501
Equipos procesos información	238.489	42.438	(6.778)	-	274.149
	1.019.610	86.133	(424.254)	-	681.489
Amortizaciones:					
Otras Instalaciones	(328.778)	(70.179)	243.117	-	(155.840)
Mobiliario	(46.836)	(3.582)	39.962	-	(10.456)
Maquinaria	(5.501)	-	-	-	(5.501)
Equipos procesos información	(153.811)	(39.954)	6.777	-	(186.988)
	(534.926)	(113.715)	289.856	-	(358.785)
Total	484.684	(27.582)	(134.398)	-	322.704

A cierre de los ejercicios 2021 y 2020 en el epígrafe de "inmovilizado material" del balance consolidado se registra, principalmente, instalaciones con un coste de 216.978 euros (386.553 euros en 2020) y un valor neto contable de 185.076 miles de euros (230.713 en 2020).

Durante el ejercicio 2021 se han dado de baja coste y deterioro de inmovilizado material por importe de 401.839 euros y 189.527 euros respectivamente cuyo resultado se encuentra registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de 212.311 euros. Durante el ejercicio 2020 se dio de baja coste y deterioro de inmovilizado material por importe de 424.254 euros y 289.856 euros respectivamente cuyo resultado se registró en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de 134.398 euros.

6. Instrumentos financieros de activo

6.1 Categorías y vencimientos de activos financieros

La clasificación de los activos financieros por categoría al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

Ejercicio 2021

Categorías \ Clases	Euros								Total
	Instrumentos financieros a largo plazo				Instrumentos financieros a corto plazo				
	Instrumentos de patrimonio	Instrumento de patrimonio en empresas asociadas	Créditos a terceros	Otros activos financieros no corrientes	Créditos y Deudores con vinculadas	Créditos a terceros	Deudores y clientes	Otros activos financieros corrientes	
Activos financieros a coste	3.198.813	724.666	-	-	-	-	-	-	3.923.480
Activos financieros a coste amortizado									
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	1.614.614	-	908.611	-	2.245.669	-	7.521.687
Otros créditos	-	-	-	-	-	-	2.752.793	53.488	53.488
Fianzas y depósitos	-	-	-	441.979	-	-	-	-	441.979
Total	3.198.813	724.666	1.614.614	441.979	908.611	-	4.998.462	53.488	11.940.633

Ejercicio 2020

Categorías \ Clases	Euros								Total
	Instrumentos financieros a largo plazo				Instrumentos financieros a corto plazo				
	Instrumentos de patrimonio	Instrumento de patrimonio en empresas asociadas	Créditos a terceros	Otros activos financieros no corrientes	Créditos y Deudores con vinculadas	Créditos a terceros	Deudores y clientes	Otros activos financieros corrientes	
Activos financieros a coste	1.950.738	880.858	-	-	-	-	-	-	2.831.596
Activos financieros a coste amortizado									
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	144.841	-	2.157.058	-	2.666.921	-	4.968.820
Otros créditos	-	-	-	-	-	4.457	826.754	1.612.962	2.444.173
Fianzas y depósitos	-	-	25.017	274.777	-	-	-	2.728	302.522
Total	1.950.738	880.858	169.858	274.777	2.157.058	4.457	3.493.675	1.615.690	10.547.111

a) Activos financieros a coste

El importe registrado en el ejercicio 2021 en el epígrafe de "Activos financieros a coste" en el largo plazo corresponde principalmente con las participaciones que consolidan por puesta en equivalencia por importe de 724.666 euros (880.858 euros en 2020) (Nota 6.2) y por las participaciones en otras empresas asociadas, cuya participación es menor del 10% por importe de 3.198.813 euros (1.950.738 euros en 2021).

b) Activos financieros a coste amortizado

Préstamos y partidas a cobrar

A 31 de diciembre de 2021 este epígrafe recoge principalmente los saldos que la Sociedad Dominante mantiene con entidades fuera de Grupo registrados en el epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance consolidado adjunto por un importe de 4.998.462 euros (3.493.675 euros en 2020). Y los saldos que el Grupo mantiene con Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias y otras asociadas por un importe de 908.611 euros (2.157.058 euros en 2020).

Adicionalmente, en el epígrafe de "créditos a terceros" recoge principalmente el crédito que la Sociedad Dominante mantenía con la sociedad Vivía Rental Properties, S.L.

Fianzas y depósitos

Se incluye en este epígrafe la parte del importe de las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios que de acuerdo con la normativa en vigor las sociedades del Grupo depositan en los organismos públicos correspondientes, así como otras fianzas y depósitos constituidos en distintos organismos.

6.2 Participaciones puestas en equivalencia

El valor de las participaciones por puesta en equivalencia a 31 de diciembre de 2021 es de 724.666 euros (880.858 euros a 31 de diciembre de 2020).

Con fecha 22 de diciembre de 2021 la Sociedad ha realizado una oferta de compra, por importe de 1.576.000 euros, sobre las 3.000 participaciones de la sociedad Desarrollo Parque Málaga, S.L. a la sociedad Vivía Rental Properties, S.L. Dicha oferta de compraventa ha sido aceptada y deberá ser ratificada por el Consejo de Administración, así como elevada a público antes del 31 de marzo de 2022.

La información sobre el desglose de los activos y pasivos de las sociedades integradas por el método de puesta en equivalencia se incluye en el Anexo I.

6.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

El Grupo tiene establecidos políticas de obligado cumplimiento por parte de las filiales en materia de riesgos financieros, estableciéndose 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 el Grupo:

Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito no es considerado como significativo por parte del Grupo puesto que el riesgo de insolvencia se encuentra mitigado al estar garantizado por el bien transmitido. Los importes que se reflejan en el balance consolidado se encuentran netos de provisiones por deterioros, las cuales son estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

Riesgo de liquidez:

La sociedad matriz 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 provisiones de cobros y pagos, lo que le permite identificar las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y planificar las nuevas necesidades de financiación.

Riesgo de tipo de interés y de tipo de cambio:

Debido a las fluctuaciones y a la volatilidad de los mercados monetarios se producen cambios en los tipos de interés que conllevan variaciones en la carga financiera derivada de la deuda del Grupo. Con el objetivo de estar en la posición más adecuada para los intereses del Grupo, se mantiene una política activa en la gestión del riesgo de tipo de interés.

El Grupo valora la utilización de operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés a largo plazo. 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 del Grupo 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 2021 y 2020, el Grupo no tiene contratados derivados.

7. Existencias

El detalle del epígrafe "Existencias", a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Terrenos y solares	7.118.829	15.522.105
Obra en curso de construcción ciclo corto	-	17.021.819
Promociones terminadas	2.522.750	10.684.980
Anticipos	-	106.151
Deterioro de existencias	(1.357.751)	(737.692)
Total	8.283.828	42.597.363

En el epígrafe de solares figuran aquellos terrenos cuya promoción no ha comenzado al 31 de diciembre de 2021 y 2020, tal y como se indica en las normas de valoración de existencias (véase Nota 4.h).

La tipología de las existencias de las obras en curso de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponden, fundamentalmente, a promociones en curso de uso residencial.

En los epígrafes de "Obras en curso" se registran los costes activados en las promociones que se encuentran en curso al cierre del ejercicio. Las adiciones incluidas en estos epígrafes corresponden fundamentalmente a las certificaciones recibidas de los contratistas de la ejecución del desarrollo de las promociones y a los intereses financieros activados durante el período de construcción.

Tal y como se describe en la Nota 4.h, el Grupo ha capitalizado los gastos financieros incurridos durante el ejercicio, y que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. En 2021 el Grupo no posee promociones en curso, por lo que no ha incurrido en gastos financieros activables (534.082 euros en 2020).

El Grupo registra en el balance consolidado adjunto solares, promociones en curso y terminadas en garantía de préstamos hipotecarios, detallados en la Nota 11, los cuales ascienden a un importe aproximado de 58.282 euros (28.658.376 euros a cierre del ejercicio 2020).

En el epígrafe "Anticipos" se incluyen anticipos por contratos de compra de existencias, no escriturados a cierre del ejercicio, correspondientes a la adquisición de suelos en España.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2021 ascienden a 2.158.200 euros (26.232.231 euros en 2020) de los cuales han entregado a cuenta 1.090.450 euros (6.299.900 euros en 2020), y se encuentran registrados como "Anticipos de clientes" en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del balance consolidado adjunto. Adicionalmente se encontraba registrado en el mismo epígrafe un anticipo a cuenta por la venta futura de los activos y pasivos integrados de la sociedad dependiente Móstoles RE Development por un importe de 420.000 euros en 2020, cuya opción de compra fue ejecutada en 2021.

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" del balance consolidado adjunto ha sido el siguiente:

Ejercicio 2021

	Euros					
	Saldo inicial	Dotación	Reversión	Variación de tipo de cambio	Variación de perímetro	Saldo final
Deterioro de existencias	737.692	620.058	-	-	-	1.357.751

Ejercicio 2020

	Euros					
	Saldo inicial	Dotación	Reversión	Variación de tipo de cambio	Variación de perímetro	Saldo final
Deterioro de existencias	658.070	79.622	-	-	-	737.692

De acuerdo con las tasaciones realizadas por expertos independientes y estudios internos realizados por el Grupo, el valor razonable de las existencias atribuidas al Grupo consolidado a 31 de diciembre de 2021 es superior al valor neto contable de las mismas.

La valoración de mercado de los terrenos y las promociones en curso, se ha realizado partiendo de valoraciones externas, de acuerdo con el importe estimado que el Grupo podría obtener por su enajenación en el mercado.

De acuerdo con las tasaciones realizadas por expertos independientes y estudios internos, el valor razonable de las existencias atribuidas al Grupo consolidado a 31 de diciembre de 2021 asciende a 14.575.322 euros (55.723.762 euros a 31 de diciembre de 2020). Este importe es superior al valor neto contable de las promociones a excepción de La Cala, Mijas, y DR Sevilla que llevan asociado un deterioro en las sociedades individuales a cierre del ejercicio 2021 por importe total de 1.357.751 euros (737.693 euros a efectos consolidados por integración proporcional). El Grupo ha registrado por tanto 620.058 euros (79.623 euros a 31 de diciembre de 2020) en el epígrafe "Deterioro de materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes bajo las hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observación publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) del Reed Book edición 2017.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo, existiendo restricciones de utilización al cierre del ejercicio 2021 en relación con los saldos de las cuentas especiales de anticipos de clientes en promociones residenciales, por importe de 1.057.128 euros (1.048.356 euros a 31 de diciembre de 2020). El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

9. Patrimonio Neto

9.1 *Capital Social*

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el capital de la sociedad está representado por 113.905 acciones de 60,10 euros cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. El Accionista Único de la Sociedad Dominante es Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.

9.2 *Prima de emisión*

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.

9.3 *Reserva legal*

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades deben destinar 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. A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la reserva legal se encuentra totalmente constituida.

9.4 Reservas consolidadas

9.4.1) Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas, divididas por sociedades subholding y dependientes, por integración global o proporcional, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Sociedad	Euros	
	2021	2020
Grupo Lar Holding Iberia, S.A.	32.894.345	36.031.055
Gentalia 2006, S.L.	793.008	896.827
Grupo Lar Gosvenor Servicios II, S.L.	-	(78.363)
Desarrollos Ibéricos Lar, S.L.	(7.940.011)	(7.939.403)
Parque Castilleja, S.L.	(10.983.448)	(10.982.644)
Oficinas Calle Albarracin, S.L.	106.105	133.083
Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.	(1.326.950)	(2.979.953)
Acacias Inmuebles, S.L. y sociedades dependientes	(3.157.998)	(5.087.561)
Grupo Lar Desarrollo Suelo, S.L.	950.482	1.124.371
Global Caronte, S.L.	(1.970.329)	(3.032.895)
Global Byzas, S.L.	67.309	75.683
Desarrollos Residenciales Sevilla, S.L.	(226.784)	(152.369)
Inmuebles Logísticos Iberia, S.L.	(77.538)	(97.063)
GOGL GP, Ltd.	(76.558)	(56.960)
GOGL Funding I, LP	(338.022)	(248.022)
GOGL Manager Ltd.	(116.834)	(216.757)
HRE Inversiones II, S.L.	330.372	314.233
Móstoles RE Development, S.L.	-	(580)
Vivia Rental Properties Management, S.L.	89.435	
Desarrollo Residencial Canal de Castilla, S.L.	(627)	
Reservas en sociedades consolidadas por IG o IP	9.015.957	7.702.682

9.4.2) Reservas en sociedades consolidadas por el método de participación

El desglose de las reservas en sociedades puestas en equivalencia al 31 de diciembre de 2021 y 2020, divididas por sociedades subholding y dependientes, es el siguiente:

Sociedad	Euros	
	2021	2020
GOGL Funding I, L.P.	501.446	504.086
Total reservas en sociedades por el método de participación	501.446	504.086

10. Provisiones y contingencias

10.1 Provisiones

El detalle de las provisiones del balance consolidado adjunto al cierre del ejercicio 2021 y 2020, así como los principales movimientos registrados durante ambos ejercicios, son los siguientes:

Ejercicio 2021

Provisiones Corrientes	Euros			
	31/12/2020	Dotaciones	Reversión / Aplicación	31/12/2021
Provisión por cierre de obra	1.457.549	-	(902.154)	555.395
Total	1.457.549	-	(902.154)	555.395

Ejercicio 2020

Provisiones Corrientes	Euros			31/12/2020
	31/12/2019	Dotaciones	Reversión / Aplicación	
Provisión por cierre de obra	321.142	3.849.230	(2.712.823)	1.457.549
Total	321.142	3.849.230	(2.712.823)	1.457.549

Las dotaciones del ejercicio están asociadas a cubrir, principalmente, posibles contingencias de diferentes Sociedades del Grupo.

10.2 Contingencias

El Grupo interviene como parte demandada en determinados contenciosos por las responsabilidades propias de la actividad que desarrolla en territorio nacional.

A 31 de diciembre de 2021, los administradores de la sociedad estiman que no se generarán pasivos de relevancia en relación con dicha demanda judicial, así como por el resto de los litigios del Grupo.

11. Pasivos financieros

11.1 Categorías y vencimientos de pasivos financieros

La clasificación de los pasivos financieros por categoría al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

Ejercicio 2021

Categorías \ Clases	Euros		
	Instrumentos financieros a corto plazo		Total
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros corrientes	
Pasivos financieros a coste amortizado			
Deudas con entidades de crédito	58.282	8.966	67.248
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	-	5.209.284	5.209.284
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	-	3.586.502	3.586.502
Personal (Nota 12)	-	2.719.867	2.719.867
Anticipos de clientes (Nota 7)	-	1.090.451	1.090.451
Fianzas recibidas	-	173.077	173.077
Total	58.282	12.788.146	12.846.428

Ejercicio 2020

Categorías \ Clases	Euros		
	Instrumentos financieros a corto plazo		Total
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros corrientes	
Débitos y partidas a pagar	12.920.270	27.087	12.947.357
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	-	5.390.590	5.390.590
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	-	8.435.823	8.435.823
Personal (Nota 12)	-	2.763.215	2.763.215
Anticipos de clientes (Nota 7)	-	6.719.900	6.719.900
Fianzas recibidas	-	33.686	33.686
Total	12.920.270	23.370.301	36.290.571

Dentro del epígrafe "Fianzas recibidas" se incluyen, principalmente, las fianzas recibidas de parte de los compradores en el momento en que estos realizan la reserva de viviendas en el momento de la firma de los contratos de arras.

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2021 de las partidas que forman parte del epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" y su clasificación, es la siguiente (en miles de euros):

Concepto	Euros							
	Saldo dispuesto	Vencimiento						
		Vencida	2021	2022	2023	2024	2025	> 2026
Deuda por intereses	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios:	58.282	-	58.282	-	-	-	-	-
<i>Existencias</i>	58.282	-	58.282	-	-	-	-	-
Total	58.282	-	58.282	-	-	-	-	-

En los vencimientos previstos de las deudas con entidades de crédito indicados anteriormente el Grupo ha considerado como fecha de vencimiento la fecha última de amortización para todos aquellos préstamos hipotecarios correspondientes a promociones. Debido a ello, dichos préstamos podrían amortizarse de forma anticipada a través de la subrogación de los clientes.

En este sentido, existen existencias inmobiliarias a favor de las entidades acreedoras como garantía de la deuda anterior por importe de 506.025 euros (véase Nota 7).

Por su parte, en relación con los préstamos detallados en el cuadro anterior, no existen no existen ratios financieros de obligado cumplimiento que supongan la amortización anticipada de los mismos en caso de incumplimiento.

Dichos préstamos devengan unos tipos de interés que están referenciados a los índices de mercado de los países en los que se han contratado.

El coste financiero durante el ejercicio 2021 ascendió a 369.174 euros (790.070 euros en el ejercicio 2020) y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros y de los costes directamente atribuibles al mismo.

11.2 Información sobre el valor razonable

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, el valor razonable de las deudas con entidades de crédito no difiere significativamente del valor en libros al que figuran registrados.

12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Proveedores	370.692	723.310
Proveedores empresas del grupo	154.016	325.039
Acreedores varios	3.061.794	7.387.474
Personal	2.719.867	2.763.215
Anticipos de clientes (Nota 7)	1.090.451	6.719.900
Total	7.396.820	17.918.938

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras de suelos, ejecuciones de obra y costes relacionados y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio

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 período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2021	2020
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	22	11
Ratio de operaciones pagadas	23	5
Ratio de operaciones pendientes de pago	8	19
	Euros	
Total pagos realizados	5.497.333	1.313.463
Total pagos pendientes	699.518	883.792

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores en estas cuentas anuales consolidadas, 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, si bien exclusivamente respecto de las sociedades radicadas en España consolidadas por integración global o proporcional.

Se consideran 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 consolidado, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2018 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).

13. Administraciones públicas y situación fiscal

La Sociedad Dominante 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 españolas, en las que el Grupo posee más del 75% de las acciones/participaciones. Estas sociedades presentan las liquidaciones de sus impuestos en régimen de tributación consolidada. El resto de sociedades del Grupo Consolidado presentan todos sus impuestos en régimen de tributación independiente. El número del grupo fiscal asignado es el nº 188/03.

13.1 Saldos corrientes y no corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Saldos deudores

	Euros	
	2021	2020
Activos por impuesto diferido	204.429	413.135
Activos por impuesto diferido	204.429	413.135
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	4.958	9.966
Hacienda Pública deudor por IS	108	5
Activos por impuesto corriente	5.066	9.971
Hacienda Pública por IVA	91.625	222.371
Hacienda Pública retenciones y pagos a cuenta	-	-
Créditos/Deudas con las Administraciones Públicas	91.625	222.371

Saldos acreedores

	Euros	
	2021	2020
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	179.178
Pasivos por impuesto corriente	-	179.178
Hacienda Pública por IVA	726.263	732.547
Hacienda Pública acreedora por IRPF-IRCM	254.150	369.267
Otros conceptos	236.967	236.523
Créditos/Deudas con las Administraciones Públicas	1.217.380	1.338.337

13.2 Conciliación resultado contable consolidado, base imponible fiscal y gasto por impuesto de sociedades

El gasto por Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable consolidado, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. Ciertas sociedades del Grupo tributan en régimen de consolidación fiscal, por lo que, a los efectos del cálculo del impuesto de sociedades, además de otros ajustes, no se tienen en consideración los resultados obtenidos por operaciones intragrupo. El resto de sociedades tributan individualmente. El epígrafe "Impuesto sobre Sociedades" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja la suma de los importes que resultan de la declaración fiscal consolidada y las de aquellas sociedades que lo hacen individualmente.

13.3 Desglose del gasto por impuesto sobre sociedades

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Impuesto corriente	1.543.578	2.193.709
Impuesto diferido	204.429	-
	1.748.007	2.193.709

El gasto por impuesto corriente, no incluye solamente el gasto derivado de aplicar el tipo impositivo vigente en cada uno de los países donde el Grupo tiene presencia, sino que incluye otros conceptos como regularizaciones de impuestos anteriores y otros, no significativos.

13.4 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Diferencias temporarias:		
Por créditos fiscales activados	204.429	413.135
Total activos por impuesto diferido	204.429	413.135

Atendiendo a la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, publicada en el BOE de 31 de diciembre de 20210, se contempla una exención prevista para los dividendos y plusvalías por el artículo 21 de la LIS, cuando proceden de participaciones superiores al 5% o un coste superior a 20 millones, y que sean españolas o residentes en un país con convenio de doble imposición o tributación nominal mínima del 10%, que hasta ahora estaban exentas al 100%, se limita, desde los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021, a un 95% de la renta puesta de manifiesto, lo que, en la práctica, supone la tributación efectiva de un 1,25% del dividendo distribuido o de la plusvalía materializada.

Por todo ello, para el cierre del ejercicio 2020 el Grupo ha evaluado en los estados financieros consolidados si deberán registrarse los correspondientes impuestos diferidos de pasivo por las reservas de las filiales y asociadas del Grupo no distribuidas, procediendo a no registrar pasivo por impuesto diferido por este concepto.

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

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que no existen dudas significativas en cuanto a su recuperación futura.

13.5 Actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., cabecera del consolidado fiscal al que pertenece parte del Grupo tiene pendiente de comprobación por la Administración Tributaria todos los impuestos según el plazo legal de prescripción.

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

RETENCION/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. El 25 de agosto de 2020 el Tribunal comunicó a la Sociedad la puesta de manifiesto del expediente, abriendo el plazo para la presentación de alegaciones, las cuales quedaron presentadas con fecha 29 de septiembre de 2020. Si bien al cierre del ejercicio 2021 no se había producido pronunciamiento por parte del Tribunal Económico Administrativo Central, con fecha 3 de febrero 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 en dichas alegaciones, cerrándose con ello la vía administrativa. Analizada la resolución y posibles alternativas, los Administradores de la Sociedad han decidido presentar reclamación ante la Sala Contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional, sin que a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales haya concluido el plazo previsto para ello.

Al cierre del ejercicio la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde 2017 (10 años para el caso de bases imponibles compensadas o pendientes de compensar), y desde 2018 el resto de impuestos que le son de aplicación. El Administrador Único de la Sociedad considera 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.

14. Ingresos y gastos

14.1 *Importe Neto de la Cifra de Negocios*

La distribución del Importe Neto de la Cifra de Negocios correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020, distribuida por categorías de actividades es la siguiente:

Actividad	Euros	
	2021	2020
Ingresos por venta de promociones	31.649.135	17.908.024
Prestación de servicios	20.656.292	20.321.717
Total	52.305.427	38.229.741

Las ventas de promociones del Grupo Consolidado durante el ejercicio 2021, han sido realizadas principalmente por las sociedades Desarrollo Residencial Teatinos, S.L., S.L., Desarrollos Residenciales España, S.L., Desarrollo Residencial La Leala, S.L. y Desarrollo Residencial Lar Nova, S.L. (Desarrollo Residencial Rocafort, S.L., Desarrollo Residencial Lar Nova, S.L., Desarrollos Residenciales España, S.L. y Grupo Lar Desarrollo Suelo, S.L. durante el ejercicio 2020).

Las promociones desarrolladas en Desarrollo Residencial Lar Nova, S.L. y en Desarrollo Residencial La Leala, S.L. se encuentran totalmente entregadas.

Los ingresos por prestación de servicios, se corresponden con los ingresos derivados de honorarios de gestión patrimonial, gerencia y gestión de activos a externos al grupo consolidado.

14.2 Variación de Existencias y Aprovisionamientos

El detalle de las variaciones de existencias y aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Consumo de materias primas y otros aprovisionamientos	133.129	(17.148.256)
Deterioro de materias primas y otros aprovisionamientos (Nota 7)	(620.058)	(79.622)
Variación de existencias	(25.221.252)	4.819.742
Total	(25.708.181)	(12.408.137)

La tipología de este consumo corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas junto a los activos asociados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

14.3 Cargas sociales

El saldo de este epígrafe del ejercicio 2021 y 2020 presenta la siguiente composición:

Actividad	Euros	
	2021	2020
Seguridad Social cargo empresa	(1.918.103)	(1.982.568)
Otros gastos sociales	(194.463)	(135.642)
Total	(2.112.566)	(2.118.210)

14.4 Otros Gastos de explotación

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

Actividad	Euros	
	2021	2020
Alquileres	(437.354)	(612.130)
Reparaciones y conservación	(785.693)	(581.214)
Suministros	(293.617)	(228.930)
Servicios de profesionales independientes	(3.515.629)	(4.153.013)
Primas de seguro	(377.314)	(279.182)
Comisiones bancarias	(41.508)	(106.443)
Publicidad y relaciones públicas	(111.700)	(152.794)
Otros servicios exteriores	(359.619)	(410.955)
Tributos	(255.979)	(1.196.210)
Otros gastos de gestión corriente	(713)	(7.971)
Total	(6.179.127)	(7.728.842)

14.5 Gastos financieros

El importe de gastos financieros ha sido el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Por deudas con terceros (Nota 11)	(386.735)	(790.070)
Por deudas con entidades asociadas	(33.848)	(18.989)
Gastos financieros activados (Nota 7)	-	534.082
Total gastos financieros	(420.583)	(274.977)

14.6 Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

Los importes registrados dentro del epígrafe de "Resultados por enajenaciones y otros" corresponden a los resultados obtenidos en el ejercicio derivado de las ventas y/o liquidaciones de participaciones en sociedades integradas dentro del perímetro de consolidación tal y como se describe en la Nota 2.4.

Los importes incluidos recogen el resultado asociado a la venta de cada una de las participaciones teniendo en cuenta el precio de venta, los fondos de comercio generados y las reservas generadas en consolidación hasta la venta de las mismas.

14.7 Aportación al resultado consolidado

El detalle de la aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados consolidados, previa atribución de los mismos a los socios externos, es el siguiente:

Sociedad	Euros	
	2021	2020
Grupo Lar Holding Iberia, S.A.U.	2.923.304	1.074.306
Gentalia 2006, S.L.	391.339	(195.462)
Desarrollo Residencial Teatinos, S.L.	1.495.633	(24.197)
Desarrollo Residencial Mijas, S.L.	(85.500)	100.081
Desarrollos Ibéricos Lar, S.L.	(342)	(609)
Parque Castilleja, S.L.	(10.616)	(803)
Grupo Lar Desarrollo Suelo, S.L.	(12.344)	(47.319)
Oficinas Calle Albarracín, S.L.	(28.192)	(45.878)
Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.	2.288.728	2.719.489
Global Caronte, S.L.	48.275	(950.257)
Global Byzas, S.L.	(1.117)	(8.802)
Desarrollos Residenciales España, S.L.	2.354.560	772.988
Acacia Inmuebles, S.L.	(102.271)	(136.822)
Desarrollo Residencial La Leala, S.L.	428.047	(33.853)
Desarrollo Residencial Lar Nova, S.L.	(36.611)	1.560.851
Desarrollo Residencial Rocafort, S.L.	(4.579)	543.185
Desarrollo Residenciales Sevilla, S.L.	(374.455)	(16.041)
Inmuebles Logísticos Iberia, S.L.	25.543	30.325
GOGL GP, LTD.	(13.321)	(3.399)
GOGL MANAGER LTD.	122.626	169.236
GOGL FUNDING II, L.P.	(56.107)	(1.689)
Móstoles RE Development, S.L.	-	(10.534)
HRE Inversiones II, S.L.	81.719	(8.670)
Vivia Rental Properties Management, S.L.	(104.717)	-
Desarrollo Residencial Canal de Castilla, S.L.	138	-
Total	9.329.743	5.486.126

15. Operaciones y saldos con partes vinculadas

15.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Ingresos:		
Ingresos de gestión	8.727.217	9.989.852
Gastos:		
Gastos por refacturaciones	(360.774)	(211.988)
Gastos de gestión	(891.611)	(62.437)
Gastos financieros	(33.848)	(18.989)
Total con empresas del grupo	7.440.984	9.696.438

En el epígrafe "Gastos financieros" y "Prestación de servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, se registran los intereses y los ingresos derivados de contratos de gestión que se han generado durante el ejercicio de las inversiones financieras y las cuentas a cobrar con partes vinculadas.

15.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Ejercicio 2021

	Euros	
	Empresas asociadas	
ACTIVO		
Inversiones a largo plazo:		
Participaciones por puesta en equivalencia		724.666
Deudores comerciales a corto plazo		908.611
Deudas con empresas del grupo a corto plazo		(5.209.284)
PASIVO		
Acreeedores comerciales a corto plazo		(154.016)
Total		(3.730.023)

Ejercicio 2020

	Euros	
	Empresas asociadas	
ACTIVO		
Inversiones a largo plazo:		
Participaciones por puesta en equivalencia		880.858
Deudores comerciales a corto plazo		2.157.058
PASIVO		
Deudas con empresas del grupo a corto plazo		(5.390.590)
Acreeedores comerciales a corto plazo		(325.039)
Total		(2.677.713)

15.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2021 y 2020 los Administradores de la Sociedad Dominante han percibido 24.000 euros y 74.000 euros respectivamente en concepto de dietas y/o remuneración. Asimismo, no disfrutaban de ningún tipo de anticipo de préstamo, seguro de vida, plan de pensiones ni beneficios por ningún otro concepto.

Durante el ejercicio 2021 no ha habido primas satisfechas por concepto de seguro de responsabilidad civil de los Administradores a cargo de la Sociedad, es la sociedad matriz, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., la que soporta los mismos.

15.4 Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los administradores

De acuerdo con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores del Grupo deberán comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener con el interés del Grupo. Asimismo, los Administradores deberán comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social del Grupo, y comunicará igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerza.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han comunicado debidamente su participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuviera en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social y comunicado igualmente los cargos o las funciones que en ella ejercen.

16. Otra información

16.1 Personal

El número medio de personas empleadas por el Grupo durante los ejercicios 2021 y 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Número medio	
	2021	2020
Dirección	23	28
Administrativos	24	96
Jefes y técnicos	106	40
Total	154	164

La plantilla del Grupo al cierre del ejercicio 2021 y 2020, distribuida por categorías y sexos, es la siguiente:

Ejercicio 2021

Categoría	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	16	11	27
Administrativos	3	24	27
Jefes y técnicos	44	72	116
Total	63	107	170

Ejercicio 2020

Categoría	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	17	10	27
Administrativos	23	73	96
Jefes y técnicos	15	23	38
Total	55	106	161

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2021, no hay personal con discapacidad mayor o igual del 33% (una persona en 2020).

16.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2021 y 2020, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas por el auditor Ernst & Young, S.L. y empresas pertenecientes a su red de las cuentas anuales consolidadas y entidades vinculadas al Grupo han ascendido a 93.957 y 91.242 euros respectivamente. Durante ambos ejercicios no se han devengado otros servicios prestados por el auditor Ernst & Young, S.L., y por empresas pertenecientes a la red EY.

16.3 Garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes

El importe de los avales con diferentes ayuntamientos locales a 31 de diciembre de 2021 asciende a 164.026 euros y se corresponden con las sociedades dependientes del subgrupo Acacia Inmuebles dentro del curso normal de las operaciones de tráfico como se detalla a continuación:

Sociedad	
Desarrollo Residencial Teatinos S.L.	15.016
Desarrollos Residenciales España S.L.	26.030
Desarrollo Residencial La Leala S.L.	122.980
Total	164.026

16.4 Información por segmentos

Los sistemas de información del Grupo están diseñados para facilitar información relevante para la gestión del Grupo por línea de negocio, siendo éste el driver fundamental para el seguimiento de las operaciones. La información por segmentos para el ejercicio 2021 y 2020 se detalla a continuación:

Ejercicio 2021

	Holding	Promoción	Gestión	Total
Cuenta de Pérdidas y Ganancias				
Importe Neto Cifra Negocio	-	31.649.135	20.656.292	52.305.427
Rdo. de Explotación	-	4.678.842	3.751.759	8.430.601
Rdo. Financiero	3.057.402	(391.567)	(7.460)	2.658.376
Rdo. antes de impuestos	3.057.402	4.231.169	3.744.298	11.032.870
Rdo. del ejercicio	247.986	3.831.087	5.250.668	9.329.742
Balance				
Activo no corriente	3.554.170	2.518.868	969.628	7.042.666
Activo corriente	23.610.575	12.567.735	8.238.771	44.417.081
Pasivo no corriente	6	10.944	(101)	10.850
Pasivo corriente	3.378.702	3.742.745	7.497.756	14.619.203

Ejercicio 2020

	Holding	Promoción	Gestión	Total
Cuenta de Pérdidas y Ganancias				
Importe Neto Cifra Negocio	-	17.908.024	20.321.717	38.229.741
Rdo. de Explotación	(224.387)	2.633.436	4.413.331	6.822.380
Rdo. Financiero	365.195	(81.537)	575.484	859.143
Rdo. antes de impuestos	140.808	2.550.211	4.988.816	7.679.835
Rdo. del ejercicio	114.743	1.887.794	3.483.589	5.486.126
Balance				
Activo no corriente	3.329.851	424.640	844.132	4.598.622
Activo corriente	9.447.169	48.980.102	4.940.634	63.367.905
Pasivo no corriente	6	-	(101)	(95)
Pasivo corriente	1.103.304	27.429.042	10.733.288	(39.265.634)

17. Hechos posteriores

Desde el 1 de enero de 2022 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales se han escriturado de las sociedades con promoción inmobiliaria, 3 viviendas, 9 garajes y 3 trasteros por precio de venta de 618.187 euros, dándose de baja el coste de las unidades por un importe de 480.083 euros, y la cancelación de la totalidad de la deuda con entidades de crédito por un importe de 58.282 euros.

Las sociedades Desarrollo Residencial Mijas, S.L. y Desarrollos Residenciales Sevilla han recibido antes de la formulación de estas cuentas, Oferta No Vinculante para la venta de las parcelas del suelo de Mijas y Espartinas, por un importe de 1.477.200 euros y 1.500.000 euros respectivamente.

ANEXO I

Perímetro de consolidación

Ejercicio 2021

Se han incluido en la consolidación todas las sociedades dependientes de Grupo Lar Holding Iberia, S.A., que se consolidan por el método de integración global y cuyos datos son los siguientes:

Unidad (descripción)	Domicilio	% Total Participación	TITULAR DE LA PARTICIPACIÓN	ACTIVIDAD
GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Calle María de Molina 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GENTALIA 2006, S.L.	Calle María de Molina 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Prestación de servicios
DESARROLLOS IBÉRICOS LAR, S.L. (**)	Calle María de Molina 39, Madrid - España	100%	HRE INVERSIONES II, S.L.U.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR DESARROLLO SUELO, S.L. (**)	Calle María de Molina 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
OFICINAS CALLE ALBARRACÍN S.L. (**)	Calle María de Molina 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR MANAGEMENT SERVICES IBERIA, S.L.	Calle María de Molina 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Prestación de servicios
GLOBAL CARONTE, S.L. (**)	Calle María de Molina 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLOBAL BYZAS, S.L. (**)	Calle María de Molina 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLOS RESIDENCIALES SEVILLA, S.L. (**)	Calle María de Molina 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
HRE INVERSIONES II, S.L.U. (**)	Calle María de Molina 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
VIVIA RENTAL PROPERTIES MANAGEMENT, S.L.	Calle María de Molina 39, Madrid - España	70%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO RESIDENCIAL CANAL DE CASTILLA, S.L. (**)	Calle María de Molina 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles

(**) Sociedades no auditadas.

Su configuración como sociedades dependientes viene determinada por la posesión de la mayoría de los derechos de voto en las mismas, derivada de la participación directa o indirecta mayoritaria en su capital social.

Las sociedades multigrupo que, junto a las anteriores, conforman el conjunto consolidable y se consolidan por el método de integración proporcional, son las siguientes:

Unidad (descripción)	Domicilio	% Total Participación	TITULAR DE LA PARTICIPACIÓN	ACTIVIDAD
DESARROLLO RESIDENCIAL TEATINOS, S.L.U. (**)	Calle María de Molina 39, Madrid - España	51,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO RESIDENCIAL MIJAS, S.L.U. (**)	Calle María de Molina 39, Madrid - España	51,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
PARQUE CASTILLEJA, S.L. (**)	Calle María de Molina 39, Madrid - España	50,00%	GLOBAL CARONTE, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLOS RESIDENCIALES ESPAÑA, S.L. (**)	Calle María de Molina 39, Madrid - España	51,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
ACACIA INMUEBLES, S.L.U. (**)	Calle María de Molina 39, Madrid - España	51,04%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO RESIDENCIAL LA LEALA, S.L.U. (**)	Calle María de Molina 39, Madrid - España	51,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO RESIDENCIAL LAR NOVA, S.L.U. (**)	Calle María de Molina 39, Madrid - España	51,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO RESIDENCIAL ROCAFORT, S.L.U. (**)	Calle María de Molina 39, Madrid - España	51,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
INMUEBLES LOGÍSTICOS IBERIA, S.L. (**)	Calle María de Molina 39, Madrid - España	60,00%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GOGL GP, LTD. (**)	C/o Maples Corporate Services Limited, P.O. Box 309, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands	50,00%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Prestación de servicios
GOGL MANAGER LTD. (**)	C/o Maples Corporate Services Limited, P.O. Box 309, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands	50,00%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Prestación de servicios

(**) Sociedades no auditadas.

Ninguna de las sociedades mencionadas cotiza en Bolsa. Todas han cerrado su ejercicio económico anual el 31 de diciembre de 2021. Todas tienen como objeto social preferente la actividad inmobiliaria.

A las siguientes sociedades asociadas al Grupo Lar, que se incluyen en el perímetro de la consolidación, se les ha aplicado el procedimiento de puesta en equivalencia:

Unidad (descripción)	Domicilio	% Total Participación	TITULAR DE LA PARTICIPACIÓN	ACTIVIDAD
GOGL FUNDING I, LP (**)	C/o Maples Corporate Services Limited, P.O. Box 309, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands	21,43%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Prestación de servicios

Ejercicio 2020

Se han incluido en la consolidación todas las sociedades dependientes de Grupo Lar Holding Iberia, S.A., que se consolidan por el método de integración global y cuyos datos son los siguientes:

Unidad (descripción)	Domicilio	% Total Participación	TITULAR DE LA PARTICIPACIÓN	ACTIVIDAD
GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Rosario Pino 14-16, Madrid - España	100%	GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GENTALIA 2006, S.L.	Rosario Pino 14-16, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLOS IBÉRICOS LAR, S.L. (**)	Rosario Pino 14-16, Madrid - España	100%	HRE INVERSIONES II, S.L.U.	Prestación de servicios
GRUPO LAR DESARROLLO SUELO, S.L. (**)	Rosario Pino 14-16, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
OFICINAS CALLE ALBARRACÍN S.L. (**)	Rosario Pino 14-16, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR MANAGEMENT SERVICES IBERIA, S.L.	Rosario Pino 14-16, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Prestación de servicios
GLOBAL CARONTE, S.L. (**)	Rosario Pino 14-16, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLOBAL BYZAS, S.L. (**)	Rosario Pino 14-16, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLOS RESIDENCIALES SEVILLA, S.L. (**)	Rosario Pino 14-16, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
MÓSTOLES RE DEVELOPMENT, S.L.	Rosario Pino 14-16, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
HRE INVERSIONES II, S.L.U. (**)	Rosario Pino 14-16, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles

(**) Sociedades no auditadas.

Su configuración como sociedades dependientes viene determinada por la posesión de la mayoría de los derechos de voto en las mismas, derivada de la participación directa o indirecta mayoritaria en su capital social.

Las sociedades multigrupo que, junto a las anteriores, conforman el conjunto consolidable y se consolidan por el método de integración proporcional, son las siguientes:

Unidad (descripción)	Domicilio	% Total Participación	TITULAR DE LA PARTICIPACIÓN	ACTIVIDAD
DESARROLLO RESIDENCIAL TEATINOS, S.L.U. (**)	Rosario Pino 14-16, Madrid - España	51,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO RESIDENCIAL MIJAS, S.L.U. (**)	Rosario Pino 14-16, Madrid - España	51,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR GROSVENOR SERVICIOS II, S.L. (**)	Pº Castellana 130, Madrid - España	50,00%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
PARQUE CASTILLEJA, S.L. (**)	Rosario Pino 14-16, Madrid - España	50,00%	GLOBAL CARONTE, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLOS RESIDENCIALES ESPAÑA, S.L. (**)	Rosario Pino 14-16, Madrid - España	51,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
ACACIA INMUEBLES, S.L.U. (**)	Rosario Pino 14-16, Madrid - España	51,04%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO RESIDENCIAL LA LEALA, S.L.U. (**)	Rosario Pino 14-16, Madrid - España	51,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO RESIDENCIAL LAR NOVA, S.L.U. (**)	Rosario Pino 14-16, Madrid - España	51,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO RESIDENCIAL ROCAFORT, S.L.U. (**)	Rosario Pino 14-16, Madrid - España	51,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
INMUEBLES LOGÍSTICOS IBERIA, S.L. (**)	Rosario Pino 14-16, Madrid - España	60,00%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GOGL GP, LTD. (**)	C/o Maples Corporate Services Limited, P.O. Box 309, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands	50,00%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Prestación de servicios
GOGL MANAGER LTD. (**)	C/o Maples Corporate Services Limited, P.O. Box 309, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands	50,00%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Prestación de servicios

(**) Sociedades no auditadas.

Ninguna de las sociedades mencionadas cotiza en Bolsa. Todas han cerrado su ejercicio económico anual el 31 de diciembre de 2020. Todas tienen como objeto social preferente la actividad inmobiliaria.

A las siguientes sociedades asociadas al Grupo Lar, que se incluyen en el perímetro de la consolidación, se les ha aplicado el procedimiento de puesta en equivalencia:

Unidad (descripción)	Domicilio	% Total Participación	TITULAR DE LA PARTICIPACIÓN	ACTIVIDAD
GOGL FUNDING I, LP (**)	C/o Maples Corporate Services Limited, P.O. Box 309, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands	21,43%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Prestación de servicios

- El fortalecimiento de su estructura organizativa en cada uno de los negocios donde opera, priorizando y focalizando los recursos en las áreas estratégicas y de creación de valor.
- La innovación y transformación digital
- El desarrollo y extensión de criterios de sostenibilidad en las diferentes áreas de actividad.

El grupo está presente en los sectores Residencial, Logístico, Desarrollo de suelo y Retail. Su actividad incluye la inversión, promoción y gestión de proyectos y activos inmobiliarios. Al cierre de 2021, los ingresos ordinarios del grupo ascendieron a 52.305 miles de euros.

La composición de la cuenta de resultados consolidada del Grupo por segmentos es la siguiente:

	Holding	Promoción	Gestión	Total
Cuenta de Pérdidas y Ganancias				
Importe Neto Cifra Negocio	-	31.649.135	20.656.292	52.305.427
Rdo. de Explotación	-	4.678.842	3.751.759	8.430.601
Rdo. Financiero	3.057.402	(391.567)	(7.460)	2.658.376
Rdo. antes de impuestos	3.057.402	4.231.169	3.744.298	11.032.870
Rdo. del ejercicio	247.986	3.831.087	5.250.668	9.329.742
Balance				
Activo no corriente	3.554.170	2.518.868	969.628	7.042.666
Activo corriente	23.610.575	12.567.735	8.238.771	44.417.081
Pasivo no corriente	6	10.944	(101)	10.850
Pasivo corriente	3.378.702	3.742.745	7.497.756	14.619.203

COVID-19

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Durante el ejercicio 2020 se adoptaron una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social que ha generado esta situación, que entre otros aspectos han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no hay en vigor ningún estado de alarma si bien se mantienen algunas restricciones de aforos en determinados establecimientos. De acuerdo a la evolución de la pandemia y perspectivas para los siguientes trimestres, no se estiman efectos relevantes para la Sociedad y sus sociedades dependientes en el ejercicio 2022.

Entorno macroeconómico

El ejercicio 2021 ha mostrado el inicio de la recuperación, con una variación del PIB del 5%. Esta evolución contrasta con la observada en 2020 a causa principalmente de la pandemia, que llevó al PIB español a un desplome del 10,8% en el agregado anual, la mayor caída de la serie histórica.

En la zona euro, el PIB creció un 5,2% en 2021, iniciando también la recuperación del impacto de la pandemia que había llevado a un fuerte descenso, del 6,8% en 2020.

La demanda nacional aceleró su contribución a la positiva evolución del PIB, con un incremento del 3,6% en 2021 reflejando un cambio de tendencia respecto al año anterior. Igualmente la demanda externa acelera su contribución con un incremento del 1,7% en 2021. Esta evolución de la demanda junto con los cuellos de botella en el comercio internacional y el incremento de costes de la energía derivados de la rápida recuperación, se han reflejado en los precios, con un repunte muy relevante del IPC hasta el 6,1%.

Terciario

En el sector terciario, el Grupo ha mantenido su en 2021 en los segmentos Logístico y Retail.

La división de gestión de activos Retail del Grupo, gestiona 567.000 m2 con valor de mercado de 1.452 millones de euros. En 2021 se extendió por parte de Grupo Lar la duración del contrato de gestión de Lar España Real Estate Socimi SA hasta el 31 de diciembre de 2026.

A través de su filial Gentalía, el Grupo presta servicios de gestión patrimonial, con una cartera gestionada de 29 centros y parques comerciales, más de 2.000 locales y una SBA de 1 millón de metros cuadrados.

Las medidas adoptadas en el contexto de la pandemia han permitido preservar la seguridad en los centros y parques comerciales gestionados sin perjuicio del impacto sufrido por los periodos de cierre total o parcial de instalaciones decretados por las autoridades.

Al cierre de 2021 la actividad de todos los centros está prácticamente normalizada y la media de ocupación en la cartera gestionada supera el 95%.

Respecto al sector de Logístico, en 2021 se ha seguido incrementando el nivel de inversión alcanzando los 2.350 millones de euros, lo que supone un incremento respecto a los 1.430 millones de euros en 2020. Los principales mercados siguen siendo Madrid y Barcelona, donde las yields en activos prime siguen un proceso de compresión que se llega a alcanzar niveles del 3,8%.

En cuanto a cifras de absorción, en 2021 se han superado los 1.120.000 m2 contratados en Madrid, lo que supone un incremento de casi el 20% respecto al año anterior. En Barcelona la absorción se ha incrementado a 885.479 m2, más del doble que el año anterior, esta cifra ha sido posible gracias a los nuevos desarrollos que han salido al mercado.

La cartera gestionada del área de logística por parte de Grupo Lar asciende a un total de 60.000 m2. Grupo Lar mantiene una alianza con Centerbridge para el desarrollo a través de una sociedad conjunta de naves de nueva generación. Adicionalmente en 2021, el Grupo ha alcanzado un acuerdo con Clarion Partners para la gestión de promociones logísticas.

Residencial

El mercado residencial ha presentado una clara recuperación durante el año 2021. El número de transacciones inmobiliarias residenciales durante el pasado ejercicio incrementó un 46,8% en términos interanuales, representando el mayor crecimiento registrado en España desde 2007, según los datos del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Este crecimiento estuvo principalmente soportado por el incremento de las transacciones de segunda mano (50,2%), mientras que las transacciones de obra nueva crecieron un 22,7% en este mismo periodo.

Las previsiones para 2022 apuntan hacia una leve disminución de las transacciones totales (-4,9%), fruto de la materialización en 2021 de gran parte del ahorro generado por las familias durante el confinamiento. Por su parte, las transacciones de obra nueva se espera que crezcan ligeramente (2,6%).

El precio medio de la vivienda en España aumentó un 4,2% hasta el tercer trimestre de 2021 (último registro disponible), según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). Para 2022, se espera que el crecimiento se acelere, con un aumento de los precios del 4,6% (6,6% obra nueva / 4,3% segunda mano). Además, la escasez de materiales fruto de los cuellos de botella generados durante el confinamiento, el desbalanceo entre oferta y demanda de producto nuevo y el aumento de los precios de la energía podría incrementar el precio de la vivienda entre un 3% y un 5% adicional.

El número de visados de obra nueva aumentó durante 2021 un 17,8% en términos interanuales y se situó en niveles superiores a los registros previos a la pandemia.

Mercado de alquiler

El 16,5% de la inversión registrada en el sector inmobiliario durante 2021 se produjo en el segmento de alquiler (€ 2.100 Mn), lo que representa un crecimiento del 5% frente al registro anterior. VIVIA, STAY (Kronos & Nuveen), DWS, Neinor y AEW (Natixis) protagonizando las mayores operaciones del año. En este sentido, las perspectivas para 2022 es que el apetito inversor continúe incrementando la inversión en el segmento, con la entrada de nuevos inversores nacionales e internacionales, como la anunciada colaboración de AZORA y GIC, o las primeras operaciones de Primevest en el mercado de alquiler.

El aumento de precios de la vivienda y la consiguiente dificultad de los segmentos más jóvenes para su adquisición continuarán fomentando la demanda de vivienda en alquiler. En concreto, las estimaciones apuntan a un aumento cercano al 10% del número de viviendas en alquiler para 2025, con actualmente el 24,9% de la población residiendo bajo este régimen.

Por su parte, los precios del alquiler han comenzado a recuperarse tras mantenerse planos entre Septiembre y Noviembre de 2021, con la contribución de la vuelta de la actividad económica a niveles similares a los registrados anteriormente a la pandemia y una disminución de la oferta de larga estancia tras la vuelta de una parte del parque residencial al mercado turístico.

Acciones propias

No existen acciones propias a cierre del 2021.

Información relativa al periodo medio de pago a proveedores.

La mayor parte de pagos a proveedores se ha realizado en 2021 dentro del periodo legalmente establecido. Los pagos que excepcionalmente han superado el periodo legalmente establecido se deben principalmente a discrepancias en las facturaciones realizadas por los proveedores y acreedores.

Otros datos de interés

No se ha incurrido en gastos de Investigación y Desarrollo durante el ejercicio 2021.

Dada la actividad a la que se dedica Grupo Lar Holding Iberia, durante el ejercicio 2021 no se han desarrollado acciones relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente. No existen contingencias medioambientales ni reclamaciones judiciales por este concepto.

Hechos posteriores

Desde el 1 de enero de 2022 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales se han escriturado de las sociedades con promoción inmobiliaria, 3 viviendas, 9 garajes y 3 trasteros por precio de venta de 618.187 euros, dándose de baja el coste de las unidades por un importe de 480.083 euros, y la cancelación de la totalidad de la deuda con entidades de crédito por un importe de 58.282 euros.

Las sociedades Desarrollo Residencial Mijas, S.L. y Desarrollos Residenciales Sevilla han recibido antes de la formulación de estas cuentas, Oferta No Vinculante para la venta de las parcelas del suelo de Mijas y Espartinas, por un importe de 1.477.200 euros y 1.500.000 euros respectivamente.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas

En cumplimiento de lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, el Administrador Único de Grupo Lar Holding Iberia S.A.U. en sesión celebrada el día 23 de marzo de 2022, formuló las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 que serán sometidas a la aprobación del Accionista Único.

Administrador Único

Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.
Representado por D. Miguel Pereda
Espeso

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long trailing stroke, positioned to the right of the signature line.