

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

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

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

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. (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 3.1 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.

#### *Reconocimiento de Ingresos*

**Descripción** Tal y como se indica en la nota 4.k, el Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de promociones inmobiliarias cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida. La determinación del momento en el que se reconocen los ingresos presenta ciertas complejidades debido a las diferentes operativas de negocio en cada país en los que opera el Grupo, así como a los diferentes marcos regulatorios de cada país con respecto a la normativa descrita en la nota 3.1. Las ventas de promociones inmobiliarias suponen un 87% del total de las ventas realizadas por el Grupo. Estos hechos nos han hecho considerar el reconocimiento de ingresos como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

#### **Nuestra respuesta**

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

Realización de pruebas en detalle sobre una muestra de ventas contabilizadas, analizando si los ingresos se encuentran debidamente registrados al cierre del ejercicio, teniendo en consideración los términos y obligaciones respecto a la transmisión de la propiedad derivados de los acuerdos llevados a cabo por el Grupo con sus clientes, el soporte documental de las operaciones, así como la regulación aplicable en cada uno de los países en los que el Grupo opera.

Verificar que las cuentas anuales consolidadas adjuntas incluyen los desgloses mínimos requeridos por la normativa legal vigente.

#### *Valoración de existencias inmobiliarias*

**Descripción** El Grupo cuenta a 31 de diciembre de 2021 con Existencias por valor de 217 millones de euros, que se corresponden, en su mayoría, con terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la Nota 8 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 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, en su caso, por el experto independiente en su tasación al cierre del ejercicio, cuando este valor de mercado es inferior al valor en libros.

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 supunciones consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, las 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, 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.

Adicionalmente, para las promociones de viviendas, hemos realizado un análisis de valor neto realizable de las existencias tomando en consideración las ventas que se han llevado a cabo durante el ejercicio, verificando que su valor estimado de realización a 31 de diciembre de 2021 es superior a su valor en libros.

Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada requeridos por la normativa contable de aplicación.

**Otra Información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores 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, así como 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.



Building a better  
working world

4

### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables 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 3.1 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, los administradores de la Sociedad dominante son responsables 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 los administradores tienen 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 los administradores de la Sociedad dominante.

Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores 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.

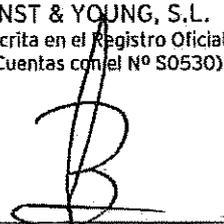
Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores 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 01/22/08606  
emitido por el Instituto de Censores  
Jurados de Cuentas de España

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

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

7 de abril de 2022

**GRUPO LAR INVERSIONES  
INMOBILIARIAS, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2021 e  
Informe de Gestión Consolidado

**GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

		(Miles de Euros)		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
	Notas de la Memoria	31/12/2021	31/12/2020	Notas de la Memoria	31/12/2021
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>					
Inmovilizado intangible	Nota 5	31.481	77.490	Nota 10	186.364
Inmovilizado material	Nota 5	1.545	2.857		287.025
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Notas 6 y 16.2	3.287	881		183.978
Participaciones en empresas en equivalencia	Nota 6	3.287	881		103.423
Inversiones en puestas a largo plazo		54.520	51.289		28
Instrumentos financieros		52.315	50.682		103.395
Otros activos financieros		1.565	-		8.171
Otros activos financieros		640	607		501
Activos por impuesto diferido	Nota 14.5	21.534	22.074	Nota 10.4.1	(39.461)
Fondo de comercio de consolidación		263	328	Nota 10.5	18.680
					5.535
					45
					(84.604)
					(63.462)
					(21.152)
					(57)
					(57)
					34.999
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
Existencias	Nota 8	304.618	360.660		24.768
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		217.186	286.907		1.048
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios		15.059	15.617		22.185
Deudores varios		3.993	7.816		1.526
Personal		5.438	3.817		899
Activos por impuesto corriente		16	16		
Administraciones Públicas deudoras		1.147	172		164.676
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 14.1	4.438	3.766		233.090
Valores representativos de deuda	Nota 6.1	3.376	5.108		2.562
Créditos a terceros		3.368	1.579		74.776
Otros activos financieros		-	425		63.114
Periodificaciones a corto plazo		235	189		11.664
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	66.662	52.839		87.536
					121.253
					6.924
					7.590
					11.362
					9.276
					1.262
					1.472
					61.712
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>385.999</b>	<b>438.150</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>385.999</b>
					438.150

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada y Anexos adjuntos forman parte integrante del balance consolidado correspondiente a 31 de diciembre de 2021.

11

**GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2021**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 15.1	179.815	82.882
Ventas		156.394	55.893
Prestación de servicios	Nota 15.2	21.325	20.652
Participaciones en instrumentos de patrimonio	Nota 15.1	2.096	6.337
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 15.3	(89.556)	30.076
Aprovisionamientos	Nota 15.3	(24.556)	(73.085)
Consumo de materias primas y otros aprovisionamientos	Nota 15.4	(24.556)	(73.085)
Otros ingresos de explotación		247	206
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		247	206
Gastos de personal		(18.571)	(13.702)
Sueldos, salarios y asimilados		(16.083)	(10.780)
Cargas sociales	Nota 15.5	(2.488)	(2.922)
Otros gastos de explotación	Nota 15.6	(23.670)	(18.193)
Servicios exteriores		(22.355)	(17.381)
Tributos		(586)	(621)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(667)	(133)
Otros gastos de gestión corriente		(62)	(58)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(390)	(474)
Excesos de provisiones		70	70
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(253)	(293)
Deterioros y pérdidas		(253)	(293)
Otros resultados		865	(1.707)
		<b>24.001</b>	<b>5.780</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>			
Ingresos financieros	Nota 15.7	1.109	4.682
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.109	4.682
Gastos financieros	Notas 15.7 y 12	(5.987)	(2.168)
Por deudas con terceros		(9.158)	(9.886)
Gastos financieros activados		3.171	7.718
Diferencias de cambio		(120)	(347)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 15.8	2.648	931
Deterioros y pérdidas		31	(20)
Resultados por enajenaciones y otros		2.617	951
		<b>(2.350)</b>	<b>3.098</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>			
Resultado de entidades consolidadas por el método de puesta en equivalencia		(56)	(2)
		<b>21.595</b>	<b>8.876</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>			
Impuestos sobre beneficios	Nota 14.3	(2.960)	(3.341)
		<b>18.635</b>	<b>5.535</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
	Nota 15.9	<b>18.635</b>	<b>5.535</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>			
Pérdidas y ganancias atribuibles a los socios externos	Nota 10.7	45	-
<b>Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</b>		<b>18.680</b>	<b>5.535</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada y Anexos adjuntos forman parte integrante del balance consolidado correspondiente a 31 de diciembre de 2021.

GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>18.680</b>	<b>5.535</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por cobertura de flujos de efectivo	7.078	(24.544)
- Ajustes de valor de instrumentos financieros	(1.416)	6.134
- Efecto impositivo	1.856	(17.220)
- Diferencias de conversión		
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)</b>	<b>7.518</b>	<b>(35.630)</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
- Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
- Efecto impositivo	-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (III)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS A LA SOCIEDAD DOMINANTE (I+II+III)</b>	<b>26.198</b>	<b>(30.095)</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS ATRIBUIDOS A SOCIOS EXTERNOS</b>	<b>45</b>	<b>-</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada y Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio 2021.

**GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021**

**BI ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas por IG o IP	Reservas en sociedades consolidadas por PPE	Acciones propias y de la Sociedad Dominante	Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	Diferencias de conversión	Activos financieros Disponibles para la venta	Operaciones de cobertura	Intereses minoritarios	TOTAL
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019</b>	135	183.978	94.939	5.195	489	(39.461)	11.630	(48.088)	(8.404)	-	(102)	200.317
<i>Total Ingresos y gastos reconocidos Operaciones con los Accionistas:</i>	-	-	-	-	-	-	5.535	(17.220)	(18.410)	-	-	(30.085)
- Aplicación del resultado ejercicio anterior	-	-	8.484	3.146	-	-	(11.630)	-	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	15	-	-	-	-	-	-	(155)
- Reducciones de capital social	-	-	-	(170)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	-	-	-	-	-	(65.308)	(26.814)	-	(102)	170.051
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>	135	183.978	103.423	3.171	504	(39.461)	5.535	(65.308)	(26.814)	-	(102)	170.051
<i>Total Ingresos y gastos reconocidos Operaciones con los Accionistas:</i>	-	-	-	-	-	-	18.680	1.856	5.862	-	-	26.198
- Aplicación del resultado ejercicio anterior	-	-	9.733	(4.198)	-	-	(5.585)	-	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Reducciones de capital social	-	-	-	63	(3)	-	-	-	-	-	45	105
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	-	-	-	-	-	(63.452)	(21.152)	-	(57)	196.364
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	135	183.978	113.156	4.036	501	(39.461)	18.680	(63.452)	(21.152)	-	(57)	196.364

Las Notas 1 a 18 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 INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2021**

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>	<b>60.013</b>	<b>17.246</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	21.595	8.876
Ajustes al resultado:	6.472	2.919
- Amortización del inmovilizado	390	474
- Variación de provisiones	(70)	(70)
- Gastos financieros	5.987	2.168
- Diferencias de cambio	120	347
- Otros ingresos y gastos	45	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>38.897</b>	<b>7.818</b>
- Existencias	69.721	(1.512)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	1.533	5.799
- Otros activos corrientes	(46)	683
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(32.753)	8.042
- Otros activos y pasivos no corrientes	442	(5.194)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(6.951)</b>	<b>(2.368)</b>
- Pagos de intereses	(5.987)	(2.168)
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(964)	(200)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>	<b>(9.462)</b>	<b>10.057</b>
<b>Pagos por inversiones</b>	<b>(9.527)</b>	<b>9.991</b>
- Empresas del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	(2.855)	(3.497)
- Inmovilizado material	722	(1.098)
- Inversiones inmobiliarias	-	15.835
- Otros activos financieros	(7.394)	(1.249)
<b>Cobros por desinversiones</b>	<b>65</b>	<b>66</b>
- Otros activos financieros	65	66
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>	<b>(34.728)</b>	<b>(20.822)</b>
<b>Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>(34.728)</b>	<b>(20.822)</b>
<b>b) Devolución y amortización de deuda financiera</b>	<b>(34.728)</b>	<b>(20.822)</b>
- Deudas con entidades de crédito	(34.728)	(20.822)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>	<b>15.823</b>	<b>6.481</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	52.839	46.358
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	68.662	52.839

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada y Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2021.

## **Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. 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 Inversiones Inmobiliarias, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) se constituyó en Madrid el 21 de noviembre de 1985, con una duración indefinida bajo la denominación Inversiones Inmobiliarias Lar, S.A. Su objeto social es la actividad inmobiliaria en general, si bien, como sociedad matriz del Grupo Lar, su actividad se centra en la participación en el capital de otras sociedades y en la prestación de servicios de gestión a dichas sociedades participadas. Durante el ejercicio 2008 cambió su denominación a la actual, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.

Su domicilio social se encuentra en la calle María de Molina 39, 10ª planta, 28006, Madrid.

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, principalmente, en España y en países de Europa del Este y Latinoamérica.

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.

#### **b) Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad del Grupo**

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 no se han producido efectos significativos en la actividad de la Sociedad y, conforme a las estimaciones actuales de los Administradores, no se estiman efectos relevantes en el ejercicio 2022.

### **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 lo 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
Grupo Lar Tech, S.L.	Constitución de la sociedad
Desarrollo Residencial Canal de Castilla, S.L.	Constitución de la sociedad
Vivia Rental Properties Management, S.L.	Constitución de la sociedad
Projekt Ciszewskiego sp. z o.o.	Constitución de la sociedad
Projekt Ciszewskiego sp. z o.o. sp. k.	Constitución de la sociedad
Projekt Myśluborska sp. z o.o.	Constitución de la sociedad
Projekt Myśluborska sp. z o.o. sp. k.	Constitución de la sociedad
GLB Brasil 08 Ltda	Constitución de la sociedad

### 2. Sociedades que cambian su situación o porcentaje en el perímetro de consolidación:

Nombre	Motivo de la Baja
Projekt Lizbońska sp. z o.o.	Integración por PEE por Venta del 80% de la Sociedad
Projekt Lizbońska sp. z o.o. sp. k	Integración por PEE por Venta del 80% de la Sociedad

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

Nombre	Motivo de la Baja
Mostoles RE Development, S.L. Grupo Lar Grosvenor Servicios II, S.L. CGL I sp. z o.o. CGL IV sp. z o.o. sp. k. CGL VIII sp. z o.o. sp. k. Lar Vivienda XVI, SRL	Venta de la sociedad Liquidación de la sociedad

Durante el ejercicio 2020 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

1. Sociedades que se incorporaron al perímetro de consolidación:

Nombre	Motivo de incorporación
Mostoles RE Development S.L. GLB Brasil 04 Ltda GLB Brasil 05 Ltda GLB Brasil 06 Ltda GLB Brasil 07 Ltda	Adquisición de la Sociedad Constitución de la Sociedad Constitución de la Sociedad Constitución de la Sociedad Constitución de la Sociedad

2. Sociedades que se dieron de baja del perímetro de consolidación:

Nombre	Motivo de la Baja
Factory Guadacorte, S.L. Grupo Lar Unidad Terciario, S.L. Inversiones Yarmuk, S.A. Proaktivo Servicios Generales, S.L.U. Desarrollos Residenciales Valladolid S.L. Desarrollos Residenciales Madrid Sur S.L. Spanish Housing Real Estate, S.L. (SHORE) Spanish Housing Rental Platform, S.L. (SHORP) Desarrollo Residencial Málaga S.L. CGL II Sp.zoo SP. k. GLRE VI Sp. z o. o. Sp. k.	Liquidación de la Sociedad Fusión de la Sociedad Liquidación de la Sociedad Fusión de la Sociedad Venta de la Sociedad Venta de la Sociedad Venta de la Sociedad Liquidación de la Sociedad Liquidación de la Sociedad Venta de la Sociedad Liquidación de la Sociedad Liquidación de la Sociedad

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:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- 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.
- 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 debidamente formuladas por el Consejo de Administración, 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. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. celebrada el 4 de junio de 2021 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

En las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo al concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual 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.b, 4.e y 4.h).
- La vida útil de los activos inmateriales, materiales, inversiones inmobiliarias y de los fondos de comercio (véanse Notas 4.c, 4.d y 4.e).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.h).
- El importe de determinadas provisiones (véase Nota 4.m).
- El reconocimiento de los impuestos diferidos (véase Nota 4.k).
- 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.

### 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 Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Milas de euros
A reservas voluntarias	1.296
Total beneficio del ejercicio	1.296

### 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.

## 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 mantienen en los estados financieros consolidados al integrarse en los mismos el valor de los activos netos correspondiente a la participación en estas sociedades.

#### - 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 periodo 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 dependa 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 descrito en el apartado "Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias, activos materiales y activos intangibles". 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 descrito en el apartado "Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias, activos materiales y activos intangibles".

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 inversiones inmobiliarias, 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 en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

- El valor en libros de las inversiones inmobiliarias 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.

#### 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 valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

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

#### *Activos financieros a 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 participantes 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 valor 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 traspa 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 al cierre del ejercicio, cuando este valor de mercado es inferior al valor en libros.

#### *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 Dominante y las sociedades españolas en las que el Grupo posee más del 75% de las acciones o participaciones tributan el impuesto sobre sociedades en régimen fiscal consolidado. Las sociedades son las siguientes:

- 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, 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.

El gasto por impuesto sobre sociedades que se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada corresponde a la suma del gasto resultante del Grupo consolidado fiscal y de los importes resultantes de los cálculos individuales del gasto por impuesto sobre sociedades de cada sociedad del Grupo que no pertenece al Grupo consolidado fiscal.

#### **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 ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

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 accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias 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, corresponden 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) 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.

#### **n) 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.

#### **o) 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.

#### **p) 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:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Existencias (sin incluir deterioros) (Nota 8)	145.324	156.338
<b>Total activos corrientes</b>	<b>145.324</b>	<b>156.338</b>
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	34.931	43.613
Anticipos de clientes	20.750	20.481
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>55.681</b>	<b>64.094</b>

En existencias se incluye un coste de 131.617 miles de euros (142.691 miles de euros en 2020) correspondientes a terrenos y solares, incluidos anticipos, y 13.707 miles de euros (13.647 miles de euros en 2020) correspondientes a obras en curso de ciclo largo (véase Nota 8).

**q) 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 y material**

En el epígrafe de "Inmovilizado intangible" del balance consolidado se registran concesiones administrativas con un coste de 3.489 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 y 3.489 en 2020, y un valor neto contable de 85 miles de euros en 2021 (88 miles de euros en 2020). Adicionalmente se encuentran registradas aplicaciones informáticas con un coste a cierre del ejercicio 2021 de 3.461 miles de euros (3.354 miles de euros en 2020) y un valor neto contable de 247 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (173 miles de euros en 2020). Por último, el Grupo registra 68 miles de euros de propiedad industrial totalmente amortizada en ambos ejercicios.

Tanto en 2021 como 2020 la práctica totalidad de los activos intangibles corresponde a sociedades españolas.

En el epígrafe de "Inmovilizado material" del balance consolidado se registran construcciones, maquinaria, instalaciones y mobiliario con un coste de 2.688 miles de euros (3.885 miles de euros en 2020) y un valor neto contable de 1.455 miles de euros (2.533 miles de euros en 2020); y equipos para el proceso de información con un coste de 1.016 miles de euros (979 miles de euros en 2020) y un valor neto contable de 89 miles de euros (124 miles de euros en 2020).

## 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	Miles de 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 por empresas puestas en equivalencia	Créditos a terceros	Deudores, clientes y otras cuentas por cobrar	Otros activos financieros corrientes	
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	48.975	-	-	-	-	-	-	-	48.975
Activos financieros a coste	3.340	3.287	-	-	-	-	-	-	6.627
Activos financieros a coste amortizado	-	-	1.565	640	-	-	9.474	3.376	15.055
<b>Total</b>	<b>52.315</b>	<b>3.287</b>	<b>1.565</b>	<b>640</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.474</b>	<b>3.376</b>	<b>70.657</b>

#### Ejercicio 2020

Categorías \ Clases	Miles de 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 por empresas puestas en equivalencia	Créditos a terceros	Deudores, clientes y otras cuentas por cobrar	Otros activos financieros corrientes	
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	47.156	-	-	-	-	-	-	-	47.156
Activos financieros a coste	3.526	881	-	-	-	-	-	-	4.407
Activos financieros a coste amortizado	-	-	-	607	-	1.579	11.649	3.529	17.364
<b>Total</b>	<b>50.682</b>	<b>881</b>	<b>-</b>	<b>607</b>	<b>-</b>	<b>1.579</b>	<b>11.649</b>	<b>3.529</b>	<b>68.927</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, la participación de la Sociedad en Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. asciende a 48.975 miles de euros (47.156 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) correspondientes al 11,43% (11,5% al 31 de diciembre de 2020) del capital social de la misma (9.565.390 de acciones en 2021, 10.097.737 de acciones en 2020).

La Sociedad ha registrado en el epígrafe "Ajustes por Cambio de Valor" del Patrimonio neto del balance adjunto los cambios por valor razonable de la participación en Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. por importe acumulado de 21.152 miles de euros neto de impuestos.

El detalle de esta inversión financiera es el siguiente:

Actividad	Porcentaje de participación	Número de acciones	Colización al 31/12/2021 (euros)
Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento.	11,43%	9.565.390	5,12

b) Activos financieros a coste

Como Activos financieros a coste se encuentran registrados en este epígrafe 3.340 miles de euros (3.104 miles de euros en 2020) correspondientes principalmente a la participación que algunas sociedades del grupo españolas tienen en empresas ajenas al Grupo (3.321 miles de euros) y a imposiciones a corto plazo.

c) Activos financieros a coste amortizado

En el epígrafe "Créditos a terceros" del activo no corriente se recogen a 31 de diciembre de 2021 los créditos concedidos por sociedades españolas a compañías ajenas al grupo y en las que tiene una participación minoritaria.

Asimismo, y en dentro del epígrafe del activo corriente "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", se recogen a 31 de diciembre de 2021 anticipos entregados a acreedores por importe de 2.523 miles de euros (4.793 miles de euros en 2020).

Adicionalmente también recoge los saldos que la Sociedad Dominante mantiene con entidades fuera de Grupo, fundamentalmente con Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., por importe de 865 miles de euros (1.970 miles de euros en 2020) registrados en el epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance consolidado adjunto. Este importe pendiente de cobro a Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. corresponde principalmente a

honorarios devengados en el ejercicio 2021 por el Contrato de Gestión de Inversiones (Investment Management Agreement) firmado entre ésta y la Sociedad Dominante.

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 según exigencias de la actividad desarrollada por las sociedades del Grupo.

### 6.2 Participaciones puestas en equivalencia

El detalle del movimiento de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

#### Ejercicio 2021

Sociedad	Miles de Euros					31/12/2021
	31/12/2020	Incorporación al Grupo	Resultado	Variación FFPP	Otros ajustes	
GOGL Funding I, LP	881	-	(56)	(3)	(88)	734
Sociedades JV Devellá	-	2.553	-	-	-	2.553
	881	2.553	(56)	(3)	(88)	3.287

#### Ejercicio 2020

Sociedad	Miles de Euros			
	31/12/2019	Resultado	Variación FFPP	31/12/2020
GOGL Funding I, LP	974	(2)	(91)	881
	974	(2)	(91)	881

### 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 previsiones de cobros y pagos, lo que le permite identificar las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y planificar las nuevas necesidades de financiación.

#### 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 mitíguen estos riesgos. En el ejercicio, el Grupo tiene contratados los derivados indicados en la Nota 7.

## 7. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo no tiene contratado instrumento financiero alguno.

A 31 de diciembre de 2020, los instrumentos financieros derivados de tipo de interés y de tipo de cambio, contratados por algunas sociedades del Grupo se han considerados como especulativos con impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Para la determinación del valor razonable de los derivados, el Grupo obtiene una valoración realizada por entidades financieras. Las operaciones vivas al 31 de diciembre de 2020 se corresponden a derivados de tipo de interés contratados por sociedades del Grupo mexicanas. El detalle de dichas operaciones, a cierre de 2020, es el siguiente:

### Ejercicio 2020

Sociedad	Entidad financiera	Tipo operación	Miles de euros	Fecha Vencimiento	Miles de euros	Miles USD
			Valor Razonable		Nominal	
LAR Actividad Residencial S.A. de C.V.	Sanlander	CALL Tipo Interés	-	Jun-21	23.640	29.077
LAR Actividad Residencial, S.A de C.V	Sanlander	Cap Tipo de Interés	(2)	Dic-21	1.655	2.036
F-2156 – Moral	Sanlander	Swsp Tipo Interés	131	Ago-21	6.497	7.992
			129		31.792	39.105

## B. Existencias

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

	Miles de Euros	
	2021	2020
Terrenos y solares	131.188	139.328
Obra en curso de construcción ciclo largo	13.707	13.647
Obra en curso de construcción ciclo corto	33.589	95.589
Edificios terminados	40.449	36.537
Anticipos	429	3.363
Deterioro de existencias	(2.176)	(1.557)
<b>Total</b>	<b>217.186</b>	<b>286.907</b>

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 e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponden, fundamentalmente, a edificios de viviendas junto a los inmuebles vinculados a dichas promociones, en su caso, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

En el epígrafe de "Edificios terminados" el Grupo registra los costes activados de las viviendas que están pendientes de comercializar de las promociones ya terminadas al cierre del ejercicio.

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 periodo 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. El importe capitalizado por este motivo en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido de 3.171 miles de euros y 7.718 miles

de euros, respectivamente.

El Grupo registra en el balance consolidado adjunto solares, promociones en curso y terminadas en garantía de préstamos hipotecarios, detallados en la Nota 12, los cuales ascienden a un importe aproximado de -----59.833 miles de euros (100.522 miles de 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 y Polonia.

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2021 ascienden a 117.115 miles de euros (97.021 miles de euros en 2020), de los cuales 46.030 miles de euros se han materializado en pagos o efectos comerciales u otros medios, y 15.682 miles de euros a través de operaciones de permuta comercial, y se encuentran registrados como "Anticipos de clientes" en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del balance consolidado adjunto.

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

#### Ejercicio 2021

	Miles de Euros					
	Saldo inicial	Dotación (Nota 15.3)	Reversión (Nota 15.3)	Variación de tipo de cambio	Variación de perímetro	Saldo final
Deterioro de existencias	1.557	619	-	-	-	2.176

#### Ejercicio 2020

	Miles de Euros					
	Saldo inicial	Dotación (Nota 15.3)	Reversión (Nota 15.3)	Variación de tipo de cambio	Variación de perímetro	Saldo final
Deterioro de existencias	1.477	80	-	-	-	1.557

La dotación y la aplicación se realizan para ajustar el coste al que se encuentran registradas las existencias a su valor neto de realización, obtenido éste de la tasación realizada al cierre de ejercicio por los expertos independientes y valoraciones internas. En 2021, se han registrado deterioros de las existencias por importe de 619 mil euros (80 miles de euros en 2020).

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

La valoración de mercado de las promociones terminadas, en curso o de los terrenos ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), a través de métodos internos de determinación del valor de mercado. Para los edificios terminados se ha aplicado el Método residual estático como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

La distribución geográfica de las existencias netas de deterioros del Grupo Consolidado a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

**Ejercicio 2021**

	Miles de Euros				
	Terrenos y solares	Promociones en curso	Inmuebles leminados	Anticipos	Total
España	5.761	-	2.523	-	8.284
Europa del Este	-	-	69	-	69
México	50.764	-	34.325	-	85.089
Brasil	21.910	10.922	1.133	-	33.965
Colombia	357	1.750	294	429	2.830
Perú	50.220	34.824	2.105	-	86.949
<b>Total</b>	<b>129.012</b>	<b>47.296</b>	<b>40.449</b>	<b>429</b>	<b>217.186</b>

**Ejercicio 2020**

	Miles de Euros				
	Terrenos y solares	Promociones en curso	Inmuebles terminados	Anticipos	Total
España	14.784	27.693	14	106	42.597
Europa del Este	-	-	25.444	2.777	28.221
México	56.480	63.296	5.029	-	124.805
Brasil	5.638	7.109	366	-	13.113
Colombia	396	1.309	2.614	480	4.799
Perú	60.474	9.828	3.070	-	73.372
<b>Total</b>	<b>137.772</b>	<b>109.235</b>	<b>36.537</b>	<b>3.363</b>	<b>286.907</b>

**9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo con carácter consolidado existiendo sobre la misma restricciones de disponibilidad que se establecen, en los casos en los que estas sean de aplicación, para garantizar los pagos relacionados con el avance inmobiliario de los proyectos y de las líneas de financiación concedidas para la compra de terrenos y/o el desarrollo sobre los mismos. El carácter restrictivo será mantenido hasta que sean liquidadas las obligaciones contractuales que motivaron el origen de dicha restricción. El importe en libros que se refleja en este epígrafe se aproxima a su valor razonable.

**10. Patrimonio Neto**

**10.1 Capital Social**

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el capital de la Sociedad Dominante ascendía a 135.020 euros, estando representado por 22.466 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

El detalle del accionariado a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Titular	2021		2020	
	Nº de Acciones	%	Nº de Acciones	%
Autocartera Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias	3.766	16,81%	3.766	16,81%
Accionistas individuales	18.690	83,19%	18.690	83,19%
	<b>22.466</b>	<b>100%</b>	<b>22.466</b>	<b>100%</b>

## 10.2 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.

## 10.3 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.

Al cierre de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 esta reserva se encuentra completamente constituida.

## 10.4 Reservas consolidadas

### 10.4.1) 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	Miles de Euros	
	2021	2020
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	22.958	24.548
Grupo Lar Holding Iberia, S.A. (Antes Grupo Lar Holding Residencial) y sociedades dependientes	20.020	14.450
Grupo Lar Latam, S.L. y sociedades dependientes	(13.892)	(9.402)
Grupo Lar Europa del Este, S.L. y sociedades dependientes	(11.378)	(10.315)
Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A. y sociedades dependientes	105	106
Grupo Lar Do Brasil Participacoes e Consultoria Ltda. y sociedades dependientes	(13.777)	(11.246)
<b>Reservas en sociedades consolidadas por IG o IP</b>	<b>4.036</b>	<b>8.171</b>

### 10.4.2) Reservas en sociedades puestas en equivalencia

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

Sociedad	Miles de Euros	
	2021	2020
GOGL Funding I, L.P.	501	504
<b>Total reservas en sociedades puestas en equivalencia</b>	<b>501</b>	<b>504</b>

## 10.5 Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la Sociedad dispone de acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle.

Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
3.776	6,01	10.451	39.461

Con fecha 25 de enero de 2018, la Sociedad procedió a adquirir las acciones que en 2017 eran propiedad de GSS III Vega, B.V. El precio de dicha compra se determinó mediante un precio fijo por importe de 32.927 miles de euros y un precio variable sujeto al cobro de fees mensuales de Lar España SOCIMI, el Promote Fee de Lar España SOCIMI y el Promote fee de Lagasca 99 y Teide, durante el tiempo que dure el diferimiento del precio fijo.

## 10.6 Ajustes por cambio de valor

### a) Diferencias de conversión

El movimiento de las diferencias de conversión en sociedades consolidadas es el siguiente:

#### Ejercicio 2021

Sociedad	Miles de Euros		
	Saldo a 31/12/2020	Diferencia de conversión	Saldo a 31/12/2021
Grupo Lar Latam, S.L. y sociedades dependientes (México)	(41.586)	3.057	(38.529)
Grupo Lar Europa Del Este, S.L. y sociedades consolidadas con moneda funcional de Polonia	(4.924)	(269)	(5.193)
Sociedades Consolidadas con moneda funcional de Letonia	(152)	152	-
Sociedades Consolidadas con moneda funcional de Brasil	(10.242)	134	(10.108)
Sociedades Consolidadas con moneda funcional de Colombia	(1.758)	(277)	(2.035)
Sociedades Consolidadas con moneda funcional de Perú	(6.646)	(941)	(7.587)
	<b>(65.308)</b>	<b>1.856</b>	<b>(63.452)</b>

#### Ejercicio 2020

Sociedad	Miles de Euros		
	Saldo a 31/12/2019	Diferencia de conversión	Saldo a 31/12/2020
Grupo Lar Latam, S.L. y sociedades dependientes (México)	(36.312)	(5.274)	(41.586)
Grupo Lar Europa Del Este, S.L. y sociedades consolidadas con moneda funcional de Polonia	(4.469)	(455)	(4.924)
Sociedades Consolidadas con moneda funcional de Letonia	(152)	-	(152)
Sociedades Consolidadas con moneda funcional de Brasil	(6.810)	(3.432)	(10.242)
Sociedades Consolidadas con moneda funcional de Colombia	(1.505)	(253)	(1.758)
Sociedades Consolidadas con moneda funcional de Perú	1.160	(7.806)	(6.646)
	<b>(48.088)</b>	<b>(17.220)</b>	<b>(65.308)</b>

### b) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y operaciones de cobertura

En este epígrafe se recoge la variación del valor razonable de los Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, neto de impuestos, por importe negativo de 21.152 miles de euros (26.814 miles de euros negativos en 2020) (véase Nota 6).

## 10.7 Socios externos

El movimiento habido en este epígrafe durante el ejercicio 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

#### Ejercicio 2021

	Miles de Euros				
	Saldo a 31/12/2020	Resultado Ejercicio	Variación Patrimonio Neto	Cambios en el método de participación	Saldo a 31/12/2021
Desarrollo Inmobiliario Atizapán, S.A. de CV	(102)	-	-	-	(102)
Vivia Rental Properties Management, S.L.	-	45	-	-	45
	<b>(102)</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(57)</b>

**Ejercicio 2020**

	Miles de Euros				
	Saldo a 31/12/2019	Resultado Ejercicio	Variación Patrimonio Neto	Cambios en el método de participación	Saldo a 31/12/2020
Desarrollo Inmobiliario Alizapán, S.A. de CV	(102)	-	-	-	(102)
	(102)	-	-	-	(102)

**11. Provisiones y contingencias****11.1 Provisiones a largo plazo**

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

**2021**

Provisiones no Corrientes	Miles de euros			
	31/12/2020	Dotaciones	Reversiones	31/12/2021
Provisión para responsabilidades	908	433	(293)	1.048
<b>Total</b>	<b>908</b>	<b>433</b>	<b>(293)</b>	<b>1.048</b>

**2020**

Provisiones no Corrientes	Miles de euros			
	31/12/2019	Dotaciones	Reversiones	31/12/2020
Provisión para responsabilidades	1.151	651	(894)	908
<b>Total</b>	<b>1.151</b>	<b>651</b>	<b>(894)</b>	<b>908</b>

Estas provisiones están destinadas a cubrir diferentes responsabilidades del Grupo consolidado, principalmente las derivadas de los litigios abiertos y las asumidas por la venta de participaciones en empresas vinculadas, así como las provisiones legalmente exigidas en cada país por posibles pasivos laborales. Las dotaciones del ejercicio están asociadas, principalmente, a cubrir posibles contingencias de diferentes sociedades del Grupo.

**11.2 Provisiones a corto plazo**

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

**2021**

Provisiones Corrientes	Miles de euros			
	31/12/2020	Dotaciones	Reversión / Aplicación	31/12/2021
Provisión por cierre de obra	2.451	1.323	(1.212)	2.562
<b>Total</b>	<b>2.451</b>	<b>1.323</b>	<b>(1.212)</b>	<b>2.562</b>

**2020**

Provisiones Corrientes	Miles de euros			
	31/12/2019	Dotaciones	Reversión / Aplicación	31/12/2020
Provisión por cierre de obra	2.236	4.057	(3.842)	2.451
<b>Total</b>	<b>2.236</b>	<b>4.057</b>	<b>(3.842)</b>	<b>2.451</b>

El principal movimiento del epígrafe en el ejercicio 2021 han sido las reversiones de la provisión por cierre de obra de aquellas promociones ya entregadas y cuyo periodo de garantía ha finalizado, así como las dotaciones por la terminación y entrega de nuevas promociones durante el ejercicio 2021.

### 11.3 Contingencias

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

A 31 de diciembre de 2021, los administradores de la sociedad estiman que no se generarán por dichos litigios pasivos de relevancia adicionales a los ya provisionados en el balance de situación consolidado adjunto.

## 12. Pasivos financieros

### 12.1 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	Miles de Euros			Miles de Euros		
	Instrumentos financieros a largo plazo		Total	Instrumentos financieros a corto plazo		Total
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros no corrientes		Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros corrientes	
Pasivos financieros a coste amortizado	-	22.185	22.185	63.114	11.664	74.778
<b>Total</b>	-	<b>22.185</b>	<b>22.185</b>	<b>63.114</b>	<b>11.664</b>	<b>74.778</b>

#### Ejercicio 2020

Categorías \ Clases	Miles de Euros			Miles de Euros		
	Instrumentos financieros a largo plazo		Total	Instrumentos financieros a corto plazo		Total
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros no corrientes		Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros corrientes	
Pasivos financieros a coste amortizado	-	33.192	33.192	106.447	2.939	109.386
<b>Total</b>	-	<b>33.192</b>	<b>33.192</b>	<b>106.447</b>	<b>2.939</b>	<b>109.386</b>

Los importes clasificados como "Otros pasivos financieros no corrientes" y como "Otros pasivos financieros corrientes" corresponden principalmente al pasivo asociado a la compra de acciones propias, tal y como se explica en la Nota 10.5.

Dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros corrientes" se incluyen, asimismo, 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	Miles de Euros						
	Saldo dispuesto	Vencida	Vencimiento				
			2022	2023	2024	2025	>2026
Deuda por intereses	13	-	13	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	3.268	-	320	657	675	1.616	-
Préstamos hipotecarios:	59.833	-	27.850	8.194	1.932	12.046	9.811
<i>Existencias</i>	<i>59.833</i>	-	<i>27.850</i>	<i>8.194</i>	<i>1.932</i>	<i>12.046</i>	<i>9.811</i>
<b>Total</b>	<b>63.114</b>	-	<b>28.183</b>	<b>8.851</b>	<b>2.607</b>	<b>13.662</b>	<b>9.811</b>

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2020 de las partidas que forman parte del epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" y su clasificación, era la siguiente (en miles de euros):

Concepto	Miles de Euros						
	Saldo dispuesto	Vencida	Vencimiento				
			2021	2022	2023	2024	>2025
Deuda por intereses	334	-	334	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	5.592	-	3.190	2.352	49	-	-
Préstamos hipotecarios:	100.522	-	59.310	24.598	3.789	1.916	10.908
<i>Existencias</i>	<i>100.522</i>	-	<i>59.310</i>	<i>24.598</i>	<i>3.789</i>	<i>1.916</i>	<i>10.908</i>
<b>Total</b>	<b>106.447</b>	-	<b>62.835</b>	<b>26.951</b>	<b>3.838</b>	<b>1.916</b>	<b>10.908</b>

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 pignoradas a favor de las entidades acreedoras como garantía de la deuda anterior por importe de 169.411 miles de euros (véase Nota 8).

Por su parte, en relación con los préstamos detallados en el cuadro anterior, 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 9.158 miles de euros (9.886 miles de euros en 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. El importe por los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2021 asciende a 13 miles de euros (334 miles de euros en 2020).

Los préstamos hipotecarios con vencimiento en el corto plazo, corresponden principalmente a la financiación de promociones inmobiliarias en México y Perú cuya entrega está prevista en el ejercicio 2022.

## 12.2 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.

### 13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	Miles de Euros	
	2021	2020
Proveedores	6.224	6.597
Acreedores varios	7.590	11.352
Personal	9.276	7.811
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14.1)	2.734	4.219
Anticipos de clientes (Nota 8)	61.712	91.274
<b>Total</b>	<b>87.536</b>	<b>121.263</b>

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 el saldo registrado en el epígrafe "Anticipos de clientes", que recoge 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 periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2021	2020
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	21	14
Ratio de operaciones pagadas	22	12
Ratio de operaciones pendientes de pago	8	18
Miles de euros		
Total pagos realizados	6.603	3.021
Total pagos pendientes	752	948

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo 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 (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

### 14. 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.

#### 14.1 Saldos corrientes y no corrientes con las Administraciones Públicas

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

##### Saldos deudores

	Miles de Euros	
	2021	2020
Activos por impuesto diferido	21.534	22.074
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>21.534</b>	<b>22.074</b>
Hacienda Pública deudora por impuesto de sociedades	1.041	86
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	106	106
<b>Activos por impuesto corriente</b>	<b>1.147</b>	<b>172</b>
Hacienda Pública por IVA	1.705	1.286
Hacienda Pública deudora por retenciones y pagos a cuenta	2.733	2.510
<b>Créditos con las Administraciones Públicas</b>	<b>4.438</b>	<b>3.796</b>

##### Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2021	2020
Pasivos por impuesto diferido	1.526	899
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>1.526</b>	<b>899</b>
Hacienda Pública acreedora por impuesto sobre Sociedades	1.262	2.226
<b>Pasivos por impuesto corriente</b>	<b>1.262</b>	<b>2.226</b>
Hacienda Pública por IVA	811	942
Hacienda Pública acreedora por IRPF-IRC	391	783
Otros conceptos	270	268
<b>Deudas con las Administraciones Públicas</b>	<b>1.472</b>	<b>1.993</b>

#### 14.2 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.

#### 14.3 Desglose del gasto por impuesto sobre sociedades

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

	Miles de Euros	
	2021	2020
Gasto corriente	(3.617)	(4.289)
Impuestos diferidos	657	958
	<b>(2.960)</b>	<b>(3.341)</b>

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.

#### 14.4 Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto

El Grupo consolidado ha reconocido en el patrimonio del ejercicio los impuestos generados como consecuencia de la valoración de los Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto (véase Nota 6).

#### 14.5 Activos por impuesto diferido

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

	Miles de Euros	
	2021	2020
Diferencias temporarias:		
Por créditos fiscales activados	5.736	9.715
Diferencias temporales y otros	15.799	12.359
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>21.534</b>	<b>22.074</b>

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.

A continuación, mostramos las bases imponibles de la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes indicando el ejercicio de generación de las mismas (en miles de euros):

Ejercicio de generación	España	México	Letonia	Perú	Colombia
2005	390	-	-	-	-
2006	343	-	-	-	-
2007	-	-	-	-	-
2008	8.930	-	-	-	-
2009	12.086	-	-	-	-
2010	815	-	-	-	-
2011	419	-	3	-	-
2012	355	-	5	-	-
2013	202	-	15	-	-
2014	293	821	120	-	45
2015	-	1.770	-	1.031	971
2016	-	740	-	799	984
2017	-	1.469	-	-	729
2018	-	4.639	-	1.275	19
2019	-	3.800	-	-	251
2020	-	2.116	-	131	7
2021	-	720	-	-	4
<b>TOTAL</b>	<b>23.833</b>	<b>16.075</b>	<b>143</b>	<b>3.236</b>	<b>3.010</b>

Los plazos máximos de compensación de las bases imponibles negativas por cada uno de los países donde se domicilian fiscalmente las sociedades del Grupo consolidado son los siguientes:

País	Años máximos de compensación
España	Indefinidos
México	10 años
Perú	Indefinidos
Colombia	12 años
Letonia	Indefinidos

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

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 2020, la 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 2021 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.

#### 14.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES 2012 a 2013  
IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO 05/2013 a 12/2013  
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 el impuesto de sociedades 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. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos por dichos ejercicios, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

## 15. Ingresos y gastos

### 15.1 *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	Miles de euros	
	2021	2020
Ingresos por venta de promociones	156.394	55.893
Prestación de servicios (Nota 15.2)	21.325	20.652
Participaciones en instrumentos de patrimonio (Nota 16.1)	2.096	6.337
<b>Total</b>	<b>179.815</b>	<b>82.882</b>

La distribución geográfica de la cifra de negocios es la siguiente:

País	Miles de euros	
	2021	2020
España	54.314	44.851
Europa Central y del Este	37.892	-
Brasil	2.061	10.237
México	76.331	11.379
Perú	6.286	12.476
Colombia	2.931	3.939
	<b>179.815</b>	<b>82.882</b>

Las principales ventas de promociones del Grupo Consolidado durante el ejercicio 2021 han sido realizadas por las sociedades españolas, por un importe total de 31.649 miles de euros, en relación a las promociones Torrequebrada, Lar Nova y Rocafort; por las sociedades peruanas, por un importe total de 6.117 miles de euros, en relación con las promociones Hara (Fases 1 y 2) y Duplo Fase 2; por las sociedades mejicanas, por un importe total de 76.331 miles de euros, en relación con las promociones Polarea Fase 7, Tive F2, Morat y Moncayo; por las sociedades colombianas, por importe de 2.931 miles de euros en relación a la promoción San Cayetano; y por las sociedades brasileñas, por importe de 2.061 miles de euros, en relación con las promociones Casa de Toscana y Tons de Ipanema.

Los ingresos de España, incluyen tanto las ventas de promociones como los ingresos por prestación de servicios a sociedades no consolidadas.

#### 15.2 Prestación de Servicios

La distribución de las prestaciones de servicios correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020 por categorías de actividades es la siguiente:

Actividad	Miles de euros	
	2021	2020
Honorarios gestión de activos	14.545	13.450
Honorarios gestión patrimonial y gerencia	6.780	6.870
Otros	-	332
<b>Total</b>	<b>21.325</b>	<b>20.652</b>

Los ingresos por honorarios de gestión de activos y los honorarios de gestión patrimonial y gerencia, corresponden, principalmente, a los contratos de prestación de determinados servicios de gestión inmobiliaria a socios externos al grupo consolidado.

Dentro de los ingresos por honorarios de asset management, destacan los ingresos por el Contrato de Gestión de Inversiones (Investment Management Agreement) entre la Sociedad Dependiente y Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. por el que se acordó la prestación de servicios de gestión por parte de la primera, que incluyen entre otros, el asesoramiento en la adquisición y gestión de activos inmobiliarios en nombre de la SOCIMI y gestión financiera.

Según dicho contrato se devengarán unos honorarios basados en un porcentaje del valor razonable (EPRA NAV) de las inversiones realizadas, así como unos honorarios variables que dependerán de la rentabilidad de la gestión realizada. Por este último concepto, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. tendrá derecho a una retribución variable anual ("Performance fee"), que ni en 2021 ni en 2020 ha generado ingresos registrados en el epígrafe "Ingresos por prestación de servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El desglose del epígrafe "Ingresos de honorarios por gestión de activos" para los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Base Fee	8.609	8.496
Otros	5.936	4.954
<b>Total Asset Management</b>	<b>14.545</b>	<b>13.450</b>

### 15.3 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:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Consumo de materias primas y otros aprovisionamientos	(24.556)	(73.085)
Variación de existencias	(89.556)	30.076
<b>Total</b>	<b>(114.112)</b>	<b>(43.009)</b>

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.

La distribución geográfica de la variación de existencias y los aprovisionamientos es el siguiente:

País	Miles de Euros	
	2021	2020
España	25.184	13.923
Europa del Este	28.443	12
México	52.401	9.442
Brasil	1.566	8.048
Perú	4.138	8.065
Colombia	2.381	3.519
<b>Total</b>	<b>114.112</b>	<b>43.009</b>

### 15.4 Otros ingresos de explotación

El saldo de este epígrafe del ejercicio 2021 y 2020 se presentan ingresos por servicios diversos por importe de 247 miles de euros (206 miles de euros en 2020)

### 15.5 Cargas sociales

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

Actividad	Miles de euros	
	2021	2020
Seguridad Social cargo empresa	2.146	2.290
Otros gastos sociales	342	632
<b>Total</b>	<b>2.488</b>	<b>2.922</b>

### 15.6 Otros Gastos de explotación

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

Actividad	Miles de euros	
	2021	2020
Alquileres	607	871
Servicios de profesionales independientes	9.873	9.296
Publicidad y relaciones públicas	3.517	1.812
Otros servicios exteriores	8.358	5.402
Otros tributos	586	621
Otros gastos de gestión corriente	62	58
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	667	133
<b>Total</b>	<b>23.670</b>	<b>18.193</b>

### 15.7 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros ha sido el siguiente:

a) *Ingresos financieros:*

	Miles de euros	
	2021	2020
Ingresos de participaciones en capital	-	-
Otros	1.109	4.682
<b>Total Ingresos</b>	<b>1.109</b>	<b>4.682</b>

b) *Gastos financieros:*

	Miles de euros	
	2021	2020
Por deudas con terceros	9.158	9.886
Gastos financieros activados	(3.171)	(7.718)
<b>Total gastos financieros</b>	<b>5.987</b>	<b>2.168</b>

### 15.8 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 derivados de las ventas y/o liquidaciones de participaciones en sociedades integradas dentro del perímetro de consolidación según el siguiente detalle:

**Ejercicio 2021**

Sociedad	Miles de Euros
Deterioros y pérdidas	31
Otros resultados	2.617
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones y otras</b>	<b>2.648</b>

**Ejercicio 2020**

Sociedad	Miles de Euros
Deterioros y pérdidas	(20)
Otros resultados	951
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones y otras</b>	<b>931</b>

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.

### 15.9 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	Miles de Euros	
	2021	2020
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	(1.603)	7.378
Grupo Lar Holding Iberia, S.A. y sociedades dependientes	9.285	5.486
Grupo Lar Latam, S.L. y sociedades dependientes	8.382	(3.741)
Grupo Lar Europa del Este, S.L. y sociedades dependientes	6.213	(1.063)
Grupo Lar Do Brasil Participacoes e Consultoria Ltda. y sociedades dependientes	(3.630)	(2.525)
Grupo Lar Tech, S.L.	(12)	-
<b>Total</b>	<b>18.635</b>	<b>5.535</b>

## 16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### 16.1 Operaciones con vinculadas

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

	Miles de Euros	
	2021	2020
Ingresos:		
Participaciones en instrumentos de patrimonio	2.096	6.337
<b>Total con empresas del grupo</b>	<b>2.096</b>	<b>6.337</b>

En el epígrafe "Participaciones en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, se registran los ingresos por dividendos procedentes de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. por valor de 2.096 miles de euros (6.337 miles de euros en 2020).

### 16.2 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

	Miles de Euros	
	Empresas asociadas	
<b>ACTIVO</b>		
Inversiones a largo plazo:		
Participaciones		3.287
<b>Total Activo</b>		<b>3.287</b>

#### Ejercicio 2020

	Miles de Euros	
	Empresas asociadas	
<b>ACTIVO</b>		
Inversiones a largo plazo:		
Participaciones		881
<b>Total Activo</b>		<b>881</b>

Dentro del epígrafe de "Participaciones" se registra el valor de los fondos propios de empresas asociadas y consolidadas por el método de puesta en equivalencia, según el porcentaje de participación en las mismas.

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

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2021 y 2020 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección del Grupo clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	2021	2020
<b>Miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección:</b>		
Concepto retributivo-		
Retribuciones	1.440	1.255
Dietas		88
	<b>1.440</b>	<b>1.343</b>

Las primas satisfechas en el ejercicio 2021 por concepto de seguro de responsabilidad civil de los Administradores ascienden a 47 miles de euros (31 miles de euros en 2020).

Las funciones de Alta Dirección han sido desempeñadas en el ejercicio 2021 por varios miembros del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 está compuesto por 3 hombres (3 hombres en 2020).

#### 16.4 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 la 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 (véase Anexo II).

### 17. Otra información

#### 17.1 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	33	40
Administrativos	134	122
Jefes y técnicos	70	84
<b>Total</b>	<b>237</b>	<b>246</b>

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	8	26	34
Administrativos	80	78	138
Jefes y técnicos	37	39	76
<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>143</b>	<b>248</b>

#### Ejercicio 2020

Categoría	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	22	15	37
Administrativos	38	86	124
Jefes y técnicos	36	43	79
<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>144</b>	<b>240</b>

La Sociedad no tiene empleadas personas durante los ejercicios 2021 y 2020, con discapacidad mayor o igual del 33%.

### 17.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2021 y 2020, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Ernst & Young, S.L. y por empresas pertenecientes a sus respectivas redes, así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en el grupo consolidable y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

#### Ejercicio 2021

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal
Servicios de Auditoría	382
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>382</b>

#### Ejercicio 2020

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal
Servicios de Auditoría	381
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>381</b>

### 17.3 Garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes

La sociedad dependiente mejicana Lar Actividad Residencial S.A. de C.V. tiene otorgados avales en garantía de los préstamos concedidos por diversas entidades financieras a los fideicomisos F/2155 y F/2158, por importe de 22.167 y 1.747 miles de euros, respectivamente. Asimismo, el fideicomiso F/1802 tiene otorgado un aval en garantía de la financiación bancaria concedida al fideicomiso F/4152, por importe de 7.822 miles de euros.

La sociedad dependiente Grupo Lar Desarrollos Inmobiliarios, S.A.C. es fiador solidario de los préstamos bancarios concedidos a las sociedades peruanas Desarrollo Tanguis, SAC y Desarrollo Inmobiliario Plaza Grau, S.A.C., por importe de 15.853 y 1.559 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, otras sociedades dependientes del Grupo tienen otorgadas otras garantías por importe de 164 miles de euros.

### 17.4 Información por segmentos

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

#### Ejercicio 2021

	Miles de Euros					Total
	Holdings	España	México	Resto de Europa	Sudamérica (*)	
<b>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>						
Importe Neto Cifra Negocio	10.705	43.609	76.331	37.892	11.278	179.815
Rdo. de Explotación	(135)	8.415	12.801	7.734	(4.814)	24.001
Rdo. Financiero	(2.041)	2.658	(2.234)	9	(742)	(2.350)
Rdo. antes de impuestos	(2.176)	11.017	10.568	7.743	(5.559)	21.595
Rdo. del ejercicio	(1.603)	9.318	9.975	6.213	(5.523)	18.635
<b>Balance</b>						
Activo no corriente	57.647	7.164	5.349	5.679	5.642	81.481
Activo corriente	6.075	43.533	94.926	16.444	143.541	304.518
Pasivo no corriente	22.185	11	728	54	1.781	24.759
Pasivo corriente	21.287	9.270	43.272	1.496	89.551	164.876

(\*) Se incluye Brasil, Colombia y Perú.

**Ejercicio 2020**

	Miles de Euros					Total
	Holding	España	México	Resto de Europa	Sudamérica (*)	
<b>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>						
Importe Neto Cifra Negocio	16.888	27.963	11.379	-	26.652	82.882
Rdo. de Explotación	6.754	6.822	(5.695)	(930)	(1.171)	5.780
Rdo. Financiero	2.671	859	488	(261)	(660)	3.097
Rdo. antes de impuestos	9.425	7.680	(5.207)	(1.192)	(1.831)	8.876
Rdo. del ejercicio	7.378	5.486	(3.429)	(1.063)	(2.837)	5.535
<b>Balance</b>						
Activo no corriente	57.785	4.599	7.643	3.121	4.342	77.490
Activo corriente	6.282	61.308	138.820	44.689	109.561	306.660
Pasivo no corriente	33.172	-	536	-	1.291	34.999
Pasivo corriente	13.772	33.580	98.192	33.333	54.213	233.090

(\*) Se incluye Brasil, Colombia y Perú.

**18. Hechos posteriores**

El pasado 1 de marzo, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. alcanzó un acuerdo con su acreedor GSS III VEGA B.V. para reestructurar la deuda pendiente de pago en relación con la compra de la autocartera a esta última en 2018.

ANEXO I

Perímetro de consolidación

Ejercicio 2021

Se han incluido en la consolidación todas las sociedades dependientes de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, 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.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR LATAM, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR EUROPA DEL ESTE, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR OFICINAS EUROPEAS, S.A.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR TECH, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR CREA RESIDENCIAL I SPAIN, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR LATAM, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GENTALIA 2009, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Prestación de servicios
DESARROLLOS IBÉRICOS LAR, S.L.	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.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
OFICINAS CALLE ALBARRACÍN S.L.	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.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Prestación de servicios
GLOBAL CARONTE, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLOBAL BYZAS, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLOS RESIDENCIALES SEVILLA, S.L.	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.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO RESIDENCIAL CANAL DE CASTILLA, S.L.	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.	María de Molina, 39, Madrid - España	70%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Manuel Avila Camacho 32, 6ª Lomas de Chapultepec - México DF	100%	GRUPO LAR LATAM, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR ACTIVIDAD SERVICIOS, SA DE CV	Ejército Nacional 453, 1ª, Granada - México DF	100%	LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR VIVIENDA VI, SRL	Manuel Avila Camacho 32, 6ª Lomas de Chapultepec - México DF	100%	LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR VIVIENDA XI, SRL	Manuel Avila Camacho 32, 6ª Lomas de Chapultepec - México DF	100%	LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR VIVIENDA XV SRL	Manuel Avila Camacho 32, 6ª Lomas de Chapultepec - México DF	100%	LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR VIVIENDA XX, SRL	Manuel Avila Camacho 32, 6ª Lomas de Chapultepec - México DF	100%	LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR CREA RESIDENCIAL II, SRL	Manuel Avila Camacho 32, 6ª Lomas de Chapultepec - México DF	100%	LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR CREA RESIDENCIAL III, SRL	Manuel Avila Camacho 32, 6ª Lomas de Chapultepec - México DF	100%	LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
REAL ESTATE SERVICES MEXICO SIGLE XXI, SA DE CV	Manuel Avila Camacho 32, 6ª Lomas de Chapultepec - México DF	100%	GRUPO LAR LATAM, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR SERVICIOS DE GESTIÓN, SRL	Manuel Avila Camacho 32, 6ª Lomas de Chapultepec - México DF	100%	LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
ESPECIALISTAS EN VIVIENDA VERTICAL, SRL	Manuel Avila Camacho 32, 6ª Lomas de Chapultepec - México DF	100%	GRUPO LAR LATAM, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR TRADING SERVICES, SRL	Manuel Avila Camacho 32, 6ª Lomas de Chapultepec - México DF	100%	LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
FIDEICOMISO MAESTRO F71802 DB	Manuel Avila Camacho 32, 6ª Lomas de Chapultepec - México DF	100%	LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Chocimska 14a lok. 8, 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR EUROPA DEL ESTE, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR REAL ESTATE POLONIA III SP. Z O.O. (WALDI - KABA)	Chocimska 14a lok. 8, 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR REAL ESTATE VI SP. Z O.O.	Chocimska 14a lok. 8, 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles

Unidad (descripción)	Domicilio	% Total Participación	Titular de la participación (*)	Actividad
CGLS SP Z O.O.	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGL II SP Z O.O.	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGLS SP Z O.O. SP. K	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Prestación de servicios
CGL IV SP. Z O.O	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGL VII SP ZOO	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGL VII SP ZOO SP K (GROJECKA)	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGL VIII SP. Z O.O	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGL IX SP. Z O.O.	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGL IX SP. Z O.O. SP.K (KONSTRUKTORSKA)	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGL XI SP. Z O.O.	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGL XI SP. Z O.O. SP.K	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGL XII SP. Z O.O.	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGL XII SP. Z O.O. SP.K	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGL XIII SP. Z O.O.	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGL XIV SP. Z O.O.	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGL XIII SP. Z O.O. SP.K	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGL XIV SP. Z O.O. SP.K	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GL REAL ESTATE LATVIA, SIA	Krišjāna Valdemāra iela 21, Rīga - Letonia	100%	GRUPO LAR EUROPA DEL ESTE, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
IBEROBRASIL INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS, LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB SERVIÇOS IMOBILIARIOS, LTDA (ANTES MEROLAR)	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Prestación de servicios
GLB JUNDIAI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	IBEROBRASIL INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS, LTDA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB MEDEIROS LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	IBEROBRASIL INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS, LTDA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB IPANEMA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB SUIÇA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, LTDA (ANTES STO.	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB NEGRI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB DELFIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB QUIRINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GL VENDAS INTERMEDIACOES IMOBILIARIAS LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GLB SERVIÇOS IMOBILIARIOS, LTDA (ANTES MEROLAR)	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB BRASIL 01 LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB BRASIL 02 LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB BRASIL 03 LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB BRASIL 04 LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB BRASIL 05 LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB BRASIL 06 LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles

Unidad (descripción)	Domicilio	% Total Participación	Titular de la participación (*)	Actividad
GLB BRASIL 07 LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIP E CONSULT. SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB BRASIL 08 LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIP E CONSULT. SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR INVERSIONES COLOMBIA SAS	Carrera 14A #101-11, Oficina 502 Bogotá - Colombia	100%	GRUPO LAR LATAM, S.L	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR SERVICIOS COLOMBIA, SAS	Carrera 14A #101-11, Oficina 502 Bogotá - Colombia	100%	GRUPO LAR INVERSIONES COLOMBIA SAS	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SAS	Jirón Francisco Graña 155 La Victoria, Lima, Perú	100%	GRUPO LAR LATAM, S.L	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
INMOSERVICIOS SAC	Jirón Francisco Graña 155 La Victoria, Lima, Perú	100%	GRUPO LAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SAS	Prestación de servicios
DESARROLLO INMOBILIARIO PLAZA GRAU SAC (ANTES PERSHING)	Jirón Francisco Graña 155 La Victoria, Lima, Perú	100%	GRUPO LAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SAS	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO INMOBILIARIO FT SAC	Jirón Francisco Graña 155 La Victoria, Lima, Perú	100%	GRUPO LAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SAS	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO PASEO DE LA REPUBLICA SAC	Jirón Francisco Graña 155 La Victoria, Lima, Perú	100%	GRUPO LAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SAS	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO TANGUIS SAC	Jirón Francisco Graña 155 La Victoria, Lima, Perú	100%	GRUPO LAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SAS	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO INMOBILIARIO FG SAC	Jirón Francisco Graña 155 La Victoria, Lima, Perú	100%	GRUPO LAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SAS	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles

(\*) No detallados titulares de una participación simbólica y/o inferior al 1%, siempre que los mismos sean otra sociedad incluida en el perímetro de consolidación.

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.	María de Molina, 39, Madrid - España	51,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO RESIDENCIAL MIJAS, S.L.U.	María de Molina, 39, Madrid - España	51,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
PARQUE CASTILLEJA, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	50,00%	GLOBAL CARONTE, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLOS RESIDENCIALES ESPAÑA, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	51,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
ACACIA INMUEBLES, S.L.U.	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.	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.	María de Molina, 39, Madrid - España	51,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO RESIDENCIAL ROCAFORT, S.L.U.	María de Molina, 39, Madrid - España	51,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
INMUEBLES LOGÍSTICOS IBERIA, S.L.	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 Maple 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 Maple Corporate Services Limited, P.O. Box 309, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands	50,00%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Prestación de servicios
FH10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (FOREST)	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	75,00%	GLB JUNDIAI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB PLAZA DE ESPANHA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	80,00%	IBEROBRASIL INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS, LTDA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
MENORCA & LAR SAC	Avda General Cordova, 313 Lima, Perú	50,00%	GRUPO LAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SAS	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
COSAPI INMOBILIARIA & GLDI SAC	Av. República de Colombia 3030, Urbanización Chacarilla de Santa Cruz, San Isidro	50,00%	GRUPO LAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SAS	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO SALAVERRY 475 SAC	Av. República de Colombia 3030, Urbanización Chacarilla de Santa Cruz, San Isidro	50,00%	GRUPO LAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SAS	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles

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.

Su configuración como sociedades multigrupo 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, compartida al 50% con otros grupos empresariales, y por la gestión conjunta con ellos de estas empresas. Los gestores conjuntos son, en cada una de las sociedades, los siguientes:

Sociedad	Socio
Parque Castilla, S.L.	Soul Corporación, S.L. y varios accionistas
Inmuebles Logísticos Iberia, S.L.	Allver Four Corporation, SLU
D.R. Tealinos, S.L.	Socios Individuales
D.R. Mijas, S.L.	Socios Individuales
Desarrollos Residenciales España, S.L.	Socios Individuales
Acacia Inmuebles, S.L.	Socios Individuales
D.R. La Leala, S.L.	Socios Individuales
D.R. Lar Nova, S.L.	Socios Individuales
D.R. Desarrollo Residencial Rocafort, S.L.	Socios Individuales
GOGL GP, LTD	Greenoak Real Estate, L.P.
GOGL Manager, LTD	Greenoak Real Estate, L.P.
GLB Plaza de Espanha SPE Emp. Inmobiliarios LTDA	Constructora TSR
FH10 Empreendimentos Imobiliarios LTDA	Anambê
Menorca & Lar, SAC.	Menorca Inversiones, SAC
Cosapi Inmobiliaria & Grupo Lar Desarrollos Inmobiliarios, SAC	Cosapi Inmobiliaria, S.A.
Desarrollo Salavery 475, SAC	Cosapi Inmobiliaria, S.A.

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 Naples Corporate Services Limited, P.O. Box 309, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands	21,43%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Prestación de servicios
PROJEKT LIZBONSKA SP. Z O.O.	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	20%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
PROJEKT LIZBONSKA SP. Z O.O. SPK	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	20%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
PROJEKT MYSLIBORSKA SP. Z O.O.	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	20%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
PROJEKT MYSUBORSKA SP. Z O.O. SPK	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	20%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
PROJEKT CISZEWSKIEGO SP. Z O.O.	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	20%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
PROJEKT CISZEWSKIEGO SP. Z O.O. SPK	Chocimska 14a lok. 8; 00-791 Warszawa	20%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles

ANEXO II

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

D. Luis José Pereda Espeso

Sociedad	Cargo / Función	Nº Participaciones	% Participación
FOMENTO DEL ENTORNO NATURAL, S.L.	N/A	542	13,82%

D. Miguel Pereda Espeso

Sociedad	Cargo / Función	Nº Participaciones	% Participación
FOMENTO DEL ENTORNO NATURAL, S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO	543	13,85%
INMOBILIARIA JUAN BRAVO 3, S.L.	CONSEJERO	N/A	N/A
LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	CONSEJERO EXTERNO DOMINICAL	N/A	N/A
LE LOGISTIC ALOVERA I / II, S.A.U	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL ALISAL, S.A.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL HIPER ALBACENTER, S.A.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE OFFICES ELOY GONZALO 27, S.A.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL AS TERMAS, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE LOGISTIC ALOVERA III / IV, S.L.U	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE LOGISTIC ALMUSSAFES, S.L.U	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL HIPER ONDARA, S.L.U	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE OFFICES JOAN MIRÓ 21, S.L.U	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL VIDANOVA PARC, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL EL ROSAL, S.L.U	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL GALARIA, S.L.U	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LAR ESPAÑA INVERSION LOGÍSTICA IV, S.L.U	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL VISTAHERMOSA, S.L.U	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL ALBACENTER, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE OFFICES MARCELO SPINOLA 42, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A

Sociedad	Cargo / Función	Nº Participaciones	% Participación
LE RETAIL LAS HUERTAS, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL TXINGUDI, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL ANEC BLAU, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL GRAN VÍA DE VIGO, S.A.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL SAGUNTO II, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL VILLAVERDE, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL ABADÍA, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL RIVAS, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL LAGOH, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A
LE RETAIL CORDOBA SUR, S.L.U.	PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	N/A	N/A



D. Jaime Pereda Espeso

Sociedad	Cargo / Función	Nº Participaciones	% Participación
FOMENTO DEL ENTORNO NATURAL, S.L.	N/A	543	13,85%

## Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del  
Ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2021

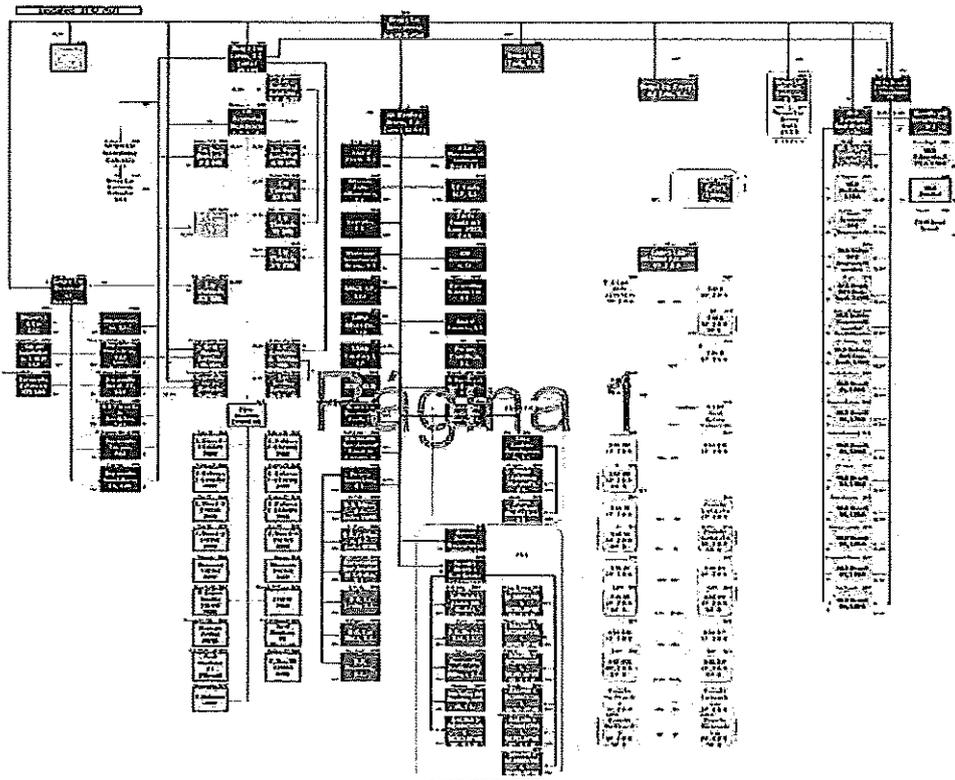
Grupo Lar es una compañía que cuenta con más de cincuenta años de operativa en el sector inmobiliario realizando actividades de inversión, promoción y gestión de activos. La compañía se constituye como un grupo de empresas dedicadas al desarrollo y gestión de proyectos y activos inmobiliarios en las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

### Estructura organizativa y funcionamiento

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

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

El grupo cuenta con la siguiente estructura societaria a 31 de diciembre de 2021:



## 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.

## Evolución de los negocios

Durante el 2021 el desarrollo de la actividad de la compañía se ha centrado en:

- La consolidación de su operativa en el área internacional, incrementando la actividad del negocio de residencial principalmente en Perú, Brasil y Polonia.
- La realización de alianzas estratégicas que permitan incrementar su capital propio con recursos de terceros para destinarlos a su core de actividad. Destaca en 2021 la alianza alcanzada con Develia en Polonia para el desarrollo de una cartera de proyectos de promoción residencial para venta.
- La búsqueda de nuevas áreas de negocio a través de las que desarrollar nuevos conceptos de *living* incluyendo "co living" y *senior living*.
- El desarrollo y expansión de la actividad en España en los ámbitos logístico y de vivienda en alquiler en el marco de las alianzas alcanzadas con inversores institucionales.
- El fortalecimiento de las estructuras internas que incluyen la revisión y actualización de políticas y procesos, la formación recurrente al personal en los ámbitos de cumplimiento normativo y la monitorización de los riesgos operativos y de mercado.
- El fomento de una cultura de innovación, responsabilidad corporativa y actividad sostenible.
- El impulso de proyectos y actividades de transformación digital.

Exponemos a continuación la actividad en base a su localización.

## España

### 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 Gentalia, 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 período.

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.

#### **Polonia**

El producto interior bruto de Polonia en 2021 ha crecido un 5,7% respecto a 2020. Se trata de una tasa 82 décimas mayor que la de 2020, que fue del -2,5%.

En 2021 la cifra del PIB fue de 570.207 M€, con lo que Polonia es la economía número 23 en el ranking de los 196 países de los que publicamos el PIB. El valor absoluto del PIB en Polonia creció 46.539 M€ respecto a 2020.

El PIB Per cápita de Polonia en 2021 fue de 14.940 €, 1.290 € mayor que el de 2020, que fue de 13.650 €. Para ver la evolución del PIB per cápita resulta interesante mirar unos años atrás y comparar estos datos con los del año 2011 cuando el PIB per cápita en Polonia era de 9.860

Respecto al sector de la construcción y vivienda, el mercado inmobiliario se ha visto impactado por una fuerte caída, pero a pesar de eso, durante el 2021 Grupo Lar Polonia ha completado la venta y entrega de Konstrustroska.

Adicionalmente y en línea a su directriz estratégica de captación de fondos de terceros, Polonia ha conseguido la firma de su primer acuerdo con Develia, con la que se ha firmado un acuerdo de gestión e inversión con un volumen de 400 MM PLN totales para la compra y desarrollo de terrenos inmobiliarios (con un compromiso total de inversión para Grupo Lar de 120 MM PLN). Consiguiéndose ya la materialización de la compra del suelo y definición del desarrollo de tres futuras promociones bajo este acuerdo de gestión.

#### **México**

En el tercer trimestre del 2021, México experimentó una recuperación del PIB de 6.4% respecto al mismo período del 2020 y se estima un crecimiento del 2.8% para el 2022 de acuerdo con el FMI. Asimismo, se tuvo un incremento en empleo anual del 4.3% después de haber perdido 647.710 empleos durante el 2020 mostrando signos de una recuperación económica después de la recesión del año anterior.

Respecto al comportamiento del mercado residencial, las ventas totales del mercado en Ciudad de México y corona metropolitana fueron de 10.411 viviendas durante el 2021 con una reducción generalizada del 35% respecto al 2018, del 9% respecto al 2019 y una ligera recuperación del 2% respecto al 2020 afectando a todos los segmentos de precio, aunque más intensamente a los segmentos menores a \$1.5M y a los mayores a \$6M de pesos.

Los meses para agotar el stock del mercado se han disminuido debido a una ligera recuperación de la demanda y como consecuencia del ajuste a la baja de los precios observados el año pasado en todos los segmentos de precio mayores a \$3M de pesos. Adicionalmente, se han incrementado los nuevos lanzamientos en los segmentos de \$1.5M a \$6M de pesos siendo un posible indicador del inicio de una lenta recuperación del mercado inmobiliario después del impacto causado por el Covid-19 pero aún con gran incertidumbre en cuanto al desarrollo sociopolítico del país.

Con un equipo compuesto por 10 personas, Grupo Lar gestiona un portfolio de 2.174 viviendas y durante el 2021, debido a los efectos causados por la pandemia Covid-19 en el 2020, la actividad comercial se redujo enormemente completando 80 ventas, de las cuales 20 son viviendas y 60 lotes residenciales. Adicionalmente, se logró exitosamente el inicio de entregas de 292 unidades en los tres proyectos de vivienda Polárea F7, Tivé F2 y Morat conjuntamente.

#### **Perú**

El año 2021 en Perú ha sido un año fuertemente marcado por el proceso electoral y la inestabilidad política e institucional tras la formación del nuevo gobierno que ha afectado fuertemente a las variables macroeconómicas y a la depreciación de la moneda.

La recuperación de la actividad global continuará en los próximos trimestres, con una expansión de 6,1% en 2021 y de 4,8% en 2022, apoyada en el avance de la vacunación contra la COVID-19 y en políticas económicas que seguirán siendo expansivas.

Sin embargo, esa recuperación global perderá impulso debido a choques de oferta negativos, como por ejemplo los cuellos de botella en la producción mundial y el aumento de los precios de la energía y de los materiales. Los choques o distorsiones entre oferta y demanda también presionarán a la inflación hacia arriba, llevando a que los bancos centrales disminuyan los estímulos monetarios. Con la moderación del crecimiento global y condiciones monetarias que se van apretando, los precios de los metales cederán, aunque se mantendrán en niveles atractivos.

Este marco no ha afectado tanto como en un principio se esperaba a la venta de viviendas del segmento en el que operamos que se resiste a la crisis: segmento B-C (350 mil a 650 mil SOL) aunque no ha sido así para segmentos más altos que si se han visto afectados por no existir en esos segmentos demanda insatisfecha. Adicionalmente el segmento B-C está respaldado por la renovación del programa Mi Vivienda (El Programa Mi Vivienda es un programa de subsidio a la vivienda otorgado por el estado) dotado de fondos al menos hasta Junio 22 (prorrogable), programa en el que la venta de viviendas de nuestras promociones se apoya ampliamente.

Durante el primer semestre del 2021 se han realizado dos lanzamientos comerciales Nesta F5 y Elant F2 (100 MM SOL) y el inicio de entregas de Nesta F3 (45 MM SOL), adicionalmente se ha aprobado el inicio de obra de tres promociones (Nesta F4, Hará F3/F4 y Sente F2) por un valor de ventas total de 176 MM SOL.

### **Brasil**

La economía de Brasil ha experimentado una lenta pero continua recuperación en los últimos años. En 2021, se estima que el PIB creció un 5,2%, impulsado principalmente por la reapertura gradual de la economía y el aumento de las exportaciones de materias primas. Se espera que la mayor economía de Sudamérica crezca a un ritmo más lento en los próximos años, y el FMI prevé un crecimiento del PIB del 1,5% en 2022 y del 2% en 2023.

En 2021, la tasa de inflación alcanzó una estimación del 7,7%, con lo que superó el objetivo del Banco Central del 5,25%, y los salarios no han seguido la misma tendencia. Sin embargo, se espera que la inflación disminuya al 5,3% en 2022 y al 3,5% en 2023. La tasa de inflación relativamente alta y el endurecimiento de las condiciones de crédito debilitaron el consumo de los hogares en 2021 aunque el gobierno brasileño asegura que lo peor para la economía ya quedó atrás.

El mercado inmobiliario de Brasil se ha visto impactado por la evolución de la pandemia y por la gran oferta existente dentro de un sector muy especializado y dentro de eso Grupo Lar se ha focalizado en la consecución de las ventas y en el proceso de obra de las operaciones lanzadas en el 2021.

Durante el este año se ha afianzado el acuerdo con el Fondo de intercambio BRIO Inversiones con el lanzamiento de dos promociones adicionales a la ya lanzada en el 2020: La casa Passaros y Flores en Junio 2021 con un VGB estimado de 75 MM BRL y Estilo Barroco en Noviembre 2021 con un VGB estimado de 178 MM BRL quedando pendiente del acuerdo inicial firmado con este socio el lanzamiento de una cuarta inversión, D. Manuel con un VGB estimado de 130 MM BRL.

Adicionalmente se ha avanzado en plan de compras de terrenos y lanzamientos con la escrituración de Casimiro Da Rocha por un valor de 75 MM BRL y el lanzamiento de dos operaciones adicionales en los meses de Marzo 21: La vida Butanta por 54 MM BRL en la ciudad de Sao Paulo y La Sierra en Octubre 21 por 66 MM BRL en la localidad de Jundiá. El proyecto Delfin está en periodo de formalización con inicio de las obras de urbanización.

### **Colombia**

La economía colombiana ha experimentado un fuerte crecimiento, un 10,6% en 2021, tras desplomarse un 7% en 2020 por los estragos de la pandemia, de acuerdo con los datos oficiales del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Ambas cifras son históricas. El del año pasado es el mayor incremento del producto interior bruto (PIB) en el país al menos desde que la autoridad estadística lleva los registros, en 1975.

Antes de la pandemia, Colombia solo había terminado un año en negativo en el último medio siglo (1999). Su economía se ha distinguido por una resiliencia que le ha permitido seguir creciendo incluso en medio de grandes crisis, como la de 2008-2009.

Aún colocándose en unos de los primeros puestos entre los países latinoamericanos, sigue habiendo un fuerte impacto negativo de dos variables de cuya evolución dependerá la materialización de esta recuperación, la inflación y el desempleo.

La tasa de desempleo, situada en torno al 20% que se vio fuertemente impactada por el Covid y que desde entonces no ha conseguido recuperarse y la evolución del IPC que impacta fuertemente en la economía habiendo cerrado el año en un 5,6 %



Grupo Lar Colombia durante el 2021 ha seguido con su proceso de desarrollo de la promoción de San Cayetano en la que realiza la gestión de dicha promoción con 931 unidades distribuidas en varias fases.

#### **Hechos posteriores al cierre de 2021**

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

El pasado 1 de marzo, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. alcanzó un acuerdo con su acreedor GSS III VEGA B.V. para reestructurar la deuda pendiente de pago en relación con la compra de la autocarera a esta última en 2018.

#### **Acciones Propias**

A fecha de hoy se cuenta con la cantidad de 3.776 acciones propias por un valor nominal de 22.694 miles de euros. El precio medio de adquisición fue de 10.451 euros/acción por un coste total de adquisición de 39.461 miles de euros.

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

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

#### **Otros gastos de interés**

No existen gastos de I+D incurridos en el 2021.

No se han realizado acciones relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente si bien no existen hasta la fecha contingencias medioambientales

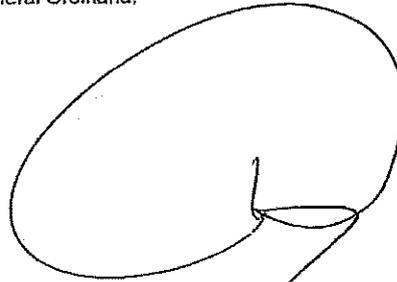
**Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas**

En cumplimiento de lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. en sesión celebrada el día 29 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 de los Accionistas en la correspondiente Junta General Ordinaria.

Madrid, 29 de marzo de 2022



D. Luis José Pereda Espeso



D. Miguel Pereda Espeso



D. Jaime Pereda Espeso

*Diligencia que practica el Secretario del Consejo de Administración, D. Francisco Javier Linares Medina, en fecha 29 de marzo de 2022, para hacer constar que el consejero Don Luis José Pereda Espeso se conectó a la sesión del Consejo de Administración de 29 de marzo de 2021 por medio de videoconferencia a través de sistema que permitió su reconocimiento e identificación y la permanente comunicación con el resto de asistentes (al amparo de lo establecido en el artículo 21.3 de los Estatutos Sociales) y que, por hallarse circunstancialmente fuera de España, autorizó a Don Miguel Pereda Espeso a firmar en su nombre las presentes cuentas anuales. Así consta en el acta de la referida sesión.*



Fdo: Eco. Javier Linares Medina  
Secretario no consejero