



Ernst & Young, S.L.
Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

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

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

Nuestra respuesta

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido entre otros:

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.



Building a better
working world

4

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

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

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

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

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/23/05632
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 Batea López
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 20970)

21 de abril de 2023

ERNST & YOUNG, S.L.

2023 Núm. 01/23/05632

SELLO CORPORATIVO: 88,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31
de diciembre de 2022 e
Informe de Gestión

GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Miles de euros)

	31/12/2022	31/12/2021	Notas de la Memoria	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO							
ACTIVO NO CORRIENTE							
Inmovilizado material	252.875	203.076	Nota 4.2	PATRIMONIO NETO	Nota 7	234.240	237.952
Inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	208.792	145.429	Nota 5.2	FONDOS PROPIOS-		256.976	259.104
Instrumentos de patrimonio	208.792	145.429		Capital escriturado		135	135
Inversiones financieras a largo plazo	35.730	48.978	Nota 5.1	Prima de emisión		183.978	183.978
Instrumentos de patrimonio	35.727	48.975		Reservas		113.376	113.156
Otros activos financieros	3	3		Legal y estatutarias		28	28
Activos por impuestos diferido	8.351	8.666	Nota 9.4	Otras reservas		113.347	113.128
				Acciones propias		(40.731)	(39.481)
				Resultado del ejercicio		219	1.296
				AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR-	Nota 5.1.1	(22.736)	(21.152)
				PASIVO NO CORRIENTE		15.800	23.870
				Deudas a largo plazo	Nota 8	15.800	23.870
ACTIVO CORRIENTE							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	21.888	38.512		PASIVO CORRIENTE		24.723	25.766
Ciudadanos, empresas del grupo, multigrupo y asociadas	4.448	5.664	Nota 12.2	Deudas a corto plazo		13.690	13.071
Deudores varios	4.378	4.168		Deudas con entidades de crédito		4.336	1.596
Personal	9	9		Derivados		168	-
Activos por impuesto corriente	61	5		Otros pasivos financieros		9.186	11.475
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	-	1.491	Nota 9.1	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 8 y 12.2	9.144	9.268
Inversiones financieras a corto plazo	14.071	78.400	Notas 5.1 y 12.2	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.889	7.427
Otros activos financieros	-	60		Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Notas 8 y 12.2	617	886
Perfidaciones a corto plazo	34	60	Nota 5.1	Acreedores varios	Nota 8	510	532
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.335	4.388		Personal	Nota 8	404	5.800
Tesorería	3.335	4.388	Nota 6	Pasivo por impuesto corriente	Nota 9.1	221	139
				Otras deudas con administraciones públicas	Nota 9.1	37	60
TOTAL ACTIVO	274.763	231.588		TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		274.763	231.588

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo forman parte integrante del balance correspondiente al ejercicio 2022.

GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2022
(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2022	31/12/2021
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 11.1	8.997	13.726
Ingresos por prestación de servicios	Notas 11.1 y 12.1	5.984	9.700
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio	Notas 11.1 y 12.1	2.425	3.396
Ingresos financieros	Notas 11.1 y 12.1	588	630
Otros ingresos de explotación		413	494
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	Notas 11.2 y 12.1	413	494
Gastos de personal		(880)	(2.644)
Sueldos y salarios asimilados		(807)	(2.574)
Cargas sociales	Nota 11.3	(73)	(70)
Otros gastos de explotación	Nota 11.4	(6.659)	(9.649)
Servicios exteriores		(6.244)	(9.151)
Otros tributos		(2)	(4)
Otros gastos de gestión corriente		(413)	(494)
Amortización del inmovilizado		(1)	(8)
Excesos de provisiones		4.322	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	(41)
Otros resultados		(351)	(83)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		5.841	1.795
Ingresos financieros		733	3
De valores negociables y otros instrumentos financieros	Nota 7.4	733	3
Gastos financieros		(4.297)	(2.674)
Por deudas con terceros		(4.297)	(2.674)
Diferencias de cambio		(1)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(239)	1.162
Deterioros y pérdidas	Nota 5.2	(239)	1.162
RESULTADO FINANCIERO		(3.804)	(1.509)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.037	286
Impuestos sobre beneficios	Nota 8.3	(1.818)	1.010
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		219	1.296
RESULTADO DEL EJERCICIO		219	1.296

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2022.

GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2022
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por valoración de instrumentos financieros	219	1.296
- Efecto impositivo	(2.112)	7.078
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	528	(1.416)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	(1.584)	5.662
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (II+III)	(1.365)	6.958

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2022.

M. F. J. J.

GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2022
BI ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Miles de Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Reservas de fusión	Acciones Propias	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	135	183.978	28	103.329	66	(39.461)	9.733	(26.814)	230.994
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	1.296	5.662	6.958
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reducción del capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto-	-	-	-	9.733	-	-	(9.733)	-	-
Distribución del resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2020									
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	135	183.978	28	113.062	66	(39.461)	1.296	(21.152)	237.952
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	219	(1.584)	(1.365)
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	(1.077)	-	-	-	-	(1.077)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	(1.270)	-	-	(1.270)
Reducción del capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado del ejercicio	-	-	-	1.296	-	-	(1.296)	-	-
2021									
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	135	183.978	28	113.281	66	(40.731)	219	(22.736)	234.240

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2022.

M. Zaldua

GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2022
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		11.118	4.092
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.037	286
Ajustes al resultado:		2.930	887
- Amortización del inmovilizado		1	8
- Correcciones valorativas por deterioro		239	(1.162)
- Ingresos financieros	Nota 12.1	(1.321)	(633)
- Gastos financieros		4.297	2.674
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros		4.036	-
- Variación de provisiones		(4.322)	-
Cambios en el capital corriente		7.887	3.004
- Deudores y otras cuentas a cobrar		1.216	1.474
- Otros activos corrientes		26	12
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.298)	(280)
- Otros activos y pasivos no corrientes		7.943	1.798
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.736)	(84)
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(1.736)	(84)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		2.048	2.619
Pagos por inversiones		2.048	(1.374)
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 5.2	2.048	(1.374)
Cobros por desinversiones		-	3.993
- Inmovilizado material		-	40
- Inversiones financieras		-	3.953
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(14.219)	(6.330)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(1.270)	-
- Adquisición de instrumentos de patrimonio		(1.270)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(11.872)	(6.330)
- Emisión / (Devolución) de deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	Nota 8	(11.748)	(5.949)
- Emisión / (Devolución) de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 12	(124)	(381)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(1.077)	-
- Dividendos		(1.077)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(1.053)	381
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.388	4.007
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 6	3.335	4.388

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2022.



GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022

1. Constitución y actividad

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

Constituye el objeto de la Sociedad:

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. del ejercicio 2022 han sido formuladas por los Administradores. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 25 de abril de 2022 y se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 *Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad*

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

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

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

2.2 Imagen fiel

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

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2022.

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

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 2.835 miles de euros (58.746 miles de euros positivo al 31 de diciembre de 2021). No obstante, los Administradores de la Sociedad estiman que los flujos de efectivo que genera el negocio permiten hacer frente a los pasivos corrientes. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

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

2.3 Principios contables

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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



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

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

2.5 Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2022 y 2021 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.

2.6 Agrupación de partidas

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

2.7. Cambios en criterios contables y corrección de errores

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021. Asimismo, en la elaboración de las cuentas anuales adjuntas, no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

3. Distribución del resultado del ejercicio

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022 formulada por los Administradores de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de euros
A dividendos	200
A reservas voluntarias	19
	219

4. Normas de registro y valoración

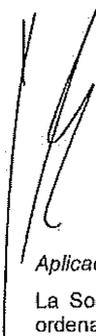
Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Compañía ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de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

4.1 Inmovilizado intangible

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

Propiedad industrial:

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



Aplicaciones informáticas:

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

4.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, estos elementos representan un coste de 715 miles de euros, (715 miles de euros en 2021); siendo la amortización acumulada a la fecha de 713 miles de euros, (712 miles de euros en 2021); y estando totalmente amortizados elementos por importe de 710 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 (707 miles de euros al 31 de diciembre de 2021). En el ejercicio 2022, la Sociedad ha imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta un gasto de dotación a la amortización de estos elementos por importe de 1 miles de euros (8 miles euros en 2021). Todos los elementos del inmovilizado material se encuentran en territorio español.

4.3 Deterioro de valor de los activos materiales y activos intangibles

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

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

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

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



4.4 Arrendamientos

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

Sociedad como arrendatario

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

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

Sociedad como arrendador

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no tiene contratos significativos relativos a arrendamientos operativos.

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1 Activos financieros

Clasificación y valoración

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el



emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

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

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

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

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluyen los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones:

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

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

Activos financieros a coste

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

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

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

Baja de balance de activos financieros

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

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

- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes



a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

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

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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

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

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

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

Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en patrimonio neto

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

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

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



Activos financieros a coste

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades que se detallan en la Nota 5.2. La Sociedad está obligada a la formulación de cuentas anuales consolidadas. Estas cuentas anuales no reflejan los aumentos o disminuciones de valor de las participaciones de la Sociedad en dichas Sociedades que resultarían de aplicar los criterios de consolidación por sus participadas. Las cuentas anuales consolidadas las formula la Sociedad separadamente de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre. Las principales magnitudes de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Lar, formuladas de acuerdo a las normas españolas en vigor, y correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021 son las siguientes:

	Miles de euros	
	2022	2021
Total activo	355.454	385.999
Patrimonio neto:		
- De la Sociedad dominante	203.513	196.364
- De los accionistas minoritarios	2	(57)
Importe neto de la cifra de negocios	110.146	179.815
Resultado del ejercicio		
- De la Sociedad dominante	704	18.680
- De los accionistas minoritarios	(107)	(45)

4.5.2 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

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

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



Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

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

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

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

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

- Son pasivos que se mantienen para negociar. Se considera que un pasivo financiero se posee para negociar cuando cumpla una de las siguientes condiciones:
 - o Se emite o asume principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo (por ejemplo, obligaciones y otros valores negociables emitidos cotizados que la empresa pueda comprar en el corto plazo en función de los cambios de valor).
 - o Es una obligación que un vendedor en corto tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados ("venta en corto").
 - o Forma parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
 - o Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

- 
- Desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado irrevocablemente para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias ("opción de valor razonable"), debido a que:
 - o Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
 - o Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros que se gestiona y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilite información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.
 - Opcionalmente y de forma irrevocable, se podrán incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos con derivado implícito separable.

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

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

Baja de balance de pasivos financieros

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

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

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

4.5.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

4.6 Transacciones en moneda extranjera

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



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

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

4.7 Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

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

- Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.
- Grupo Lar Europa del Este, S.L.
- Grupo Lar Latam, S.L.
- Lar Crea Residencial I Spain, S.L.
- Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.
- Oficinas Calle 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.



4.8 Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

4.9 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

4.10 Indemnizaciones por despido

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

4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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



4.12 Transacciones con vinculadas

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

4.13 Estados de flujos de efectivo

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

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

4.14 Partidas corrientes y no corrientes

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

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

4.15 Combinaciones de negocios

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

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

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

4.16 Valor razonable

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

el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

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

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

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

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

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

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

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

4.17 Acciones propias

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

4.18 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.



- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

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

5. Inversiones financieras a largo y corto plazo

5.1 Categorías y vencimientos de activos financieros

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo y a corto plazo", exceptuando los instrumentos de patrimonio en empresas del Grupo, al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, está formado conforme al siguiente detalle:

Ejercicio 2022

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

Ejercicio 2021

Categorías / Clases	Miles de euros					Total
	Instrumentos financieros no corrientes		Instrumentos financieros corrientes			
	Instrumentos de patrimonio (Nota 5.1.1)	Otros activos financieros	Créditos en empresas del Grupo (Nota 12.2)	Créditos, derivados y otros	Otros activos financieros	
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	48.975	-	-	-	-	48.975
Activos financieros a coste amortizado	-	3	78.400	-	60	78.463
Total	48.975	3	78.400	-	60	127.438

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

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

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

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

Con fecha 7 de agosto de 2015 Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., llevó a cabo una ampliación de capital social de 39.936 miles de euros y 95.047 miles de euros de prima de emisión. La Sociedad ejercitó su derecho de



suscripción preferente adquiriendo 299.044 nuevas participaciones por valor de 2.022 miles de euros.

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, la participación de la Sociedad en Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. asciende a 35.727 miles de euros (48.975 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) correspondientes al 10,12% (11,43% al 31 de diciembre de 2021) del capital social de la misma (8.466.045 de acciones en 2022, 9.565.390 de acciones en 2021). 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 22.736 miles de euros neto de impuestos.

El detalle de esta inversión financiera es el siguiente:

Actividad	Porcentaje de participación	Número de acciones	Cotización al 31/12/2022 (euros)
Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento	10,12%	8.466.045	4,22

5.1.2. Activos financieros a coste amortizado

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el epígrafe "Activos financieros a coste amortizado" a corto plazo recoge, prácticamente en su totalidad, préstamos concedidos a varias sociedades del grupo. Estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado. Dentro de esta cuenta, se encuentran registrados los saldos deudores por las cuentas corrientes de la Sociedad con diversas empresas del Grupo, así como las cuentas deudoras por el Impuesto de Sociedades, como consecuencia del régimen de consolidación fiscal.

5.2 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El detalle de los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, multigrupo y asociadas al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Inversiones en empresas del grupo	208.295	144.932
- Coste	238.165	174.563
- Deterioro	(29.870)	(29.631)
Inversiones en empresas asociadas	497	497
- Coste	497	497
- Deterioro	-	-
Total	208.792	145.429

El movimiento habido durante los ejercicios 2022 y 2021 en el coste de las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo y asociadas es el siguiente:

Ejercicio 2022

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

Ejercicio 2021

Sociedad	Miles de Euros				
	31/12/2020	Adiciones	Retiros	Traspasos	31/12/2021
Grupo Lar Holding Iberia, S.A.	9.019	-	-	-	9.019
Grupo Lar Latam, S.L.	88.003	-	-	-	88.003
Grupo Lar Europa del Este, S.L.	37.003	-	-	-	37.003
GL Oficinas Europeas, S.A.	5.070	-	-	-	5.070
GL do Brasil Participações e Consultoria S.A.	30.889	4.454	-	-	35.343
Grupo Lar Desarrollos Inmobiliarios, S.A.C.	497	-	-	-	497
Grupo Lar Tech, S.L.	-	125	-	-	125
	170.481	4.579	-	-	175.060

Principales movimientos del ejercicio 2022

- Adiciones

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

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

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

- Retiros

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

Principales movimientos del ejercicio 2021

- Adiciones

GL do Brasil Participações e Consultoria S.A.: Durante el ejercicio 2021 se han realizado en esta participada ampliaciones de capital por un importe total de 4.454 miles de euros

Grupo Lar Tech, S.L.: Durante el ejercicio 2021 se constituye esta participada y se realizan ampliaciones de capital por un importe total de 125 miles de euros.

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

Ejercicio 2022

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

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

Ejercicio 2021

Deterioro	Miles de Euros				
	31/12/2020	Dotaciones	Reversiones	Retiros	31/12/2021
Instrumentos de patrimonio	(30.793)	-	1.162	-	(29.631)
Total deterioro	(30.793)	-	1.162	-	(29.631)

La reversión ha sido registrada en relación a Grupo Lar Europa del Este, S.L. y GL DO Brasil Participações e Consultoria SA por el incremento de valor y plusvalías de Polonia y Brasil.

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

Ejercicio 2022

Denominación	% Total participación	Miles de euros							Valor en libros	
		Capital	Reservas	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		
								Inversión	Deterioro	
Grupo Lar Holding Iberia, S.A. (a)	100%	8.532	16.656	4.060	1.500	32.948	735	9.019	-	
Grupo Lar Latam, S.L. (a)	100%	81.073	(7.805)	(1.210)	84.984	137.142	-	152.987	-	
Grupo Lar Europa del Este, S.L. (a)	100%	10.972	1.214	(456)	-	11.730	-	26.771	(7.761)	
GL DO Brasil Participações SA(b)	99%	32.327	(13.517)	(2.063)	-	16.147	-	44.226	(17.075)	
Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A. (a)	100%	147	918	(3)	-	1.062	-	5.070	(4.976)	
Grupo Lar Tech, S.L. (a)	100%	10	12	(46)	682	634	-	692	(58)	
								235.168	(29.870)	

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

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

Ejercicio 2021

Denominación	% Total participación	Miles de euros							Valor en libros	
		Capital	Reservas	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros		
								Inversión	Deterioro	
Grupo Lar Holding Iberia, S.A. (a)	100%	8.528	16.660	2.034	200	29.622	1.300	9.019	-	
Grupo Lar Latam, S.L. (a)	100%	81.073	(7.302)	(603)	-	73.268	-	68.003	-	
Grupo Lar Europa del Este, S.L. (a)	100%	37.003	(13.973)	(12)	-	23.018	-	37.003	(6.319)	
GL DO Brasil Participações e Consultoria SA(b)	99%	21.191	(8.414)	(3.668)	-	9.109	-	35.343	(17.736)	
Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A. (a)	100%	147	918	(1)	-	1.065	-	5.070	(4.976)	
Grupo Lar Tech, S.L. (a)	100%	10	12	(1)	115	113	-	125	-	
								174.663	(29.631)	

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

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

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

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

Ejercicio 2022

Denominación	% Total participación	Miles de euros						Valor en libros	
		Capital	Reservas	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Inversión	Deterioro
		Grupo Lar Desarrollos Inmobiliarios S.A.C.(a)	1%	49.204	(4.674)	2.769		47.329	
								497	

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

Ejercicio 2021

Denominación	% Total participación	Miles de euros						Valor en libros	
		Capital	Reservas	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Inversión	Deterioro
		Grupo Lar Desarrollos Inmobiliarios S.A.C.(a)	1%	44.207	(4.463)	283		40.007	
								497	

(a) Sociedades con domicilio fiscal en Perú, Calle Germán Schreiber 205, Piso 3, San Isidro, Lima

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

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

Riesgo de crédito:

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

Riesgo de liquidez:

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

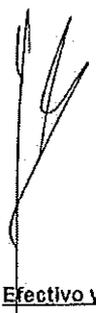
Considerando la calidad de las inversiones financieras de la Sociedad y el reducido endeudamiento, los Administradores de la Sociedad consideran, en base a las previsiones de tesorería y los análisis de sensibilidad realizados se asegura la viabilidad financiera y continuidad de los negocios en los distintos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

Riesgo de tipo de interés y de tipo de cambio:

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

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

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En el ejercicio, la Sociedad ha contratado un derivado de cobertura de tipos de cambio sobre el real brasileño, con vencimiento en 2023, a efectos de cubrir los flujos de efectivo esperados de su filial brasileña.



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

El epígrafe de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se desglosa de la siguiente manera:

	Miles de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Bancos	3.335	4.388
Total	3.335	4.388

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

7. **Patrimonio neto y fondos propios**

7.1 Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el capital de la Sociedad asciende a 135.020 euros, estando representado por 22.466 acciones de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

El detalle del accionariado al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Titular	2022		2021	
	Nº de Acciones	%	Nº de Acciones	%
Autocartera Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias	3.823	17,02%	3.776	16,81%
Accionistas individuales	18.643	82,98%	18.690	83,19%
	22.466	100%	22.466	100%

7.2 Reserva legal

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

Al cierre de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 esta reserva se encuentra completamente constituida.

7.3 Prima de emisión

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

7.4 Acciones Propias

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad disponía de acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
3.776	6,01	10,45	39,461

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

Con fecha 1 de marzo de 2022, la Sociedad firmó un nuevo acuerdo con GSS III Vega, B.V. por el cual el precio pasa a determinarse únicamente mediante un precio fijo por el mismo importe del acuerdo inicial, eliminando por tanto el precio variable. Dado que la deuda inicial se había actualizado desde 2018 (fecha del primer acuerdo) hasta 2022 (fecha del nuevo acuerdo), para reflejar adecuadamente el pasivo actualizando las estimaciones del importe variable, la fijación del precio como fijo, supuso un ingreso de 733 miles de euros registrados en el epígrafe de ingresos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias. Adicionalmente, GSS III Vega, B.V. firmó un acuerdo por el cual ha cedido parte de la deuda pendiente a accionistas de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2022, la deuda por este concepto asciende a 23.117 miles de euros (8.765 miles de euros en el corto plazo y 14.352 miles de euros en el largo plazo), de los cuales 6.353 miles de euros corresponden a GSS III Vega, B.V. y el resto, 16.764 miles de euros, objeto de la cesión (Ver Nota 12.2).

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

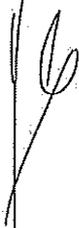
8. Pasivos financieros

8.1 Categorías de pasivos financieros

La clasificación de los pasivos financieros por categoría al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

Ejercicio 2022

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


Ejercicio 2021

Categorías \ Clases	Miles de Euros							
	Instrumentos financieros a largo plazo		Total	Instrumentos financieros a corto plazo				Total
	Otros pasivos financieros (Nota 7.4)	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros (Nota 7.4)	Deudas con entidades de crédito	Acreedores y otras cuentas a pagar	Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.2)	
Pasivos financieros a coste amortizado	22.185	1.685	23.870	11.475	1.596	7.228	9.268	29.567
Total	22.185	1.685	23.870	11.475	1.596	7.228	9.268	29.567

Otros pasivos financieros

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

Deudas con entidades de crédito

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

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

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

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2021 de las partidas que forman parte del epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" era el siguiente (en miles de euros):

Concepto	Miles de Euros						
	Vencimiento						
	Saldo dispuesto	Vencida	2022	2023	2024	2025	>2026
Deuda por intereses	13	-	13	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	3.268	-	320	657	675	1.616	-
	3.281	-	333	657	675	1.616	-

Acreedores y otras cuentas a pagar

	Miles de Euros	
	2022	2021
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 12.2)	617	896
Acreedores varios	610	532
Personal	404	5.800
Total	1.631	7.228

9. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

9.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Activos por Impuesto corriente		
Hacienda Pública, deudora por IS	-	1.491
Total	-	1.491


Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Pasivos por impuesto corriente		
Hacienda Pública, acreedora por IS	221	139
	221	139
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública por IVA	25	41
Organismos Seguridad Social acreedora	1	1
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F. – I.R.C.	11	18
Total	37	60

El importe registrado en el epígrafe Hacienda Pública, acreedora por IS (Hacienda Pública, deudora por IS en 2021), corresponde a la provisión del Impuesto sobre Sociedades, calculado de forma individual para la Sociedad. Dicho importe se verá ajustado por el efecto de la consolidación fiscal a la fecha de presentación del impuesto de sociedades consolidado.

9.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			2.037
Diferencias permanentes –			
<i>Ajustes permanentes</i>	29.209	(24.657)	4.552
<i>Dividendos</i>	-	(697)	(697)
Diferencias temporarias –			
<i>Reversión provisiones</i>	-	(3.371)	(3.371)
Base imponible fiscal			2.521

Ejercicio 2021

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			286
Diferencias permanentes –			
<i>Ajustes permanentes</i>	24.738	(25.019)	(1.081)
<i>Dividendos</i>	-	(1.235)	(1.235)
Diferencias temporarias –			
<i>Ajuste provisiones</i>	4.049	(3.693)	356
Base imponible fiscal			(1.674)

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

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

SOCIEDAD	Coste de cartera 2021	Deterioro final 2021	Reversiones de deterioro			Variaciones 2022	Coste de cartera 2022	% participación 2022	Deterioro pendiente de revertir siguientes ejercicios
			Variación fondos propios	Dividendos	Reversión 1/5				
Grupo Lar Holding Iberia, S.A.	9.019	-	-	-	-	-	9.019	100%	-
Grupo Lar Europa del Este, S.L.	37.003	-	-	-	-	(10.832)	26.171	100%	-
Grupo Lar Latam, S.L.	88.003	-	-	-	-	64.984	152.987	100%	-
Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A.	5.070	-	-	-	-	-	5.070	100%	-
GL Do Brasil Particip. S.A	35.343	-	-	-	-	8.883	44.226	99%	-
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A	48.975	-	-	-	-	(13.248)	35.727	10%	-
Grupo Lar Desarrollos Inmobiliarios SAC	497	-	-	-	-	-	497	1%	-
Grupo Lar Tech, S.L.	125	-	-	-	-	567	692	100%	-
TOTALES	224.035					50.364	274.389		

9.3 Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2022 y 2021, por naturaleza, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Impuesto corriente	(630)	508
Impuesto diferido	(843)	-
Impuestos ejercicios anteriores y otros conceptos	(345)	502
Total	(1.818)	1.010

El epígrafe "Impuestos ejercicios anteriores y otros conceptos" recoge fundamentalmente el efecto de los ajustes de consolidación fiscal y otros gastos no deducibles del impuesto de sociedades del ejercicio 2021, considerados en la presentación del mismo, realizada en julio de 2022 y contabilizados en este ejercicio. En el ejercicio anterior incluía el efecto de los ajustes de consolidación fiscal del impuesto de sociedades del ejercicio 2020, considerados en la presentación del mismo, por importe de 400 miles de euros, así como deducciones por I+D no activadas que se aplicaron en la liquidación del impuesto de sociedades de 2020, por importe de 102 miles de euros.

9.4 Activos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Crédito fiscal activado	772	1.615
Ajustes por cambios de valor en el Patrimonio	7.579	7.051
Total activos por impuesto diferido	8.351	8.666

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

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

9.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES 2012 a 2013

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

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. Con fecha 25 de enero de 2022, la Sociedad recibió por parte de éste resolución del recurso presentado, en virtud de la cual dicho Tribunal resolvía negativamente sobre las pretensiones recogidas en dichas alegaciones, cerrándose con ello la vía administrativa.

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

Al cierre del ejercicio la Sociedad tiene abiertos a inspección el impuesto de sociedades desde 2018 (10 años para el caso de bases imponibles compensadas o pendientes de compensar), y desde 2019 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.

9.6 Otra información requerida por la normativa en vigor

a) Operaciones acogidas al Título VII, capítulo VIII.

2018

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



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

Valor contable de los valores entregados: 70.696,48 €

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

2014

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

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

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

2013

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

2012

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

2010

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

2009

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



Años anteriores

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

Deterioro de valores

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

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

Como régimen transitorio se establece que la reversión de las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades que hayan resultado fiscalmente deducibles en períodos impositivos iniciados antes del 1-1-2013, con independencia de su imputación contable en la cuenta de pérdidas y ganancias, se integrarán en la base imponible del período en el que el valor de los fondos propios al cierre del ejercicio exceda al del inicio, en proporción a su participación, debiendo tenerse en cuenta las aportaciones o devoluciones de aportaciones realizadas en él, con el límite de dicho exceso.

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

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

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

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

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

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

	2022	2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	15	16
Ratio de operaciones pagadas	14	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	58	14
	Miles de euros	
Total pagos realizados	1.066	935
Total pagos pendientes	9	41
Volumen monetario	1.064	-
% Volumen monetario	100%	-
	Número de facturas	
Número de fra. pagadas periodo inferior max.	351	-
% Número de facturas	99%	-



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

Se 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.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2022 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

11. Ingresos y gastos

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el importe neto de la cifra de negocios corresponde principalmente a los ingresos derivados de los contratos de dirección, administración y apoyo a la gestión que tiene suscritos con empresas del Grupo y sociedades vinculadas, así como a los ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y a los ingresos financieros devengados por la financiación que la Sociedad tiene concedida a sociedades participadas.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Ingresos por prestación de servicios	5.984	9.700
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio (Nota 5.2)	2.425	3.398
Ingresos financieros	588	630
Total	8.997	13.726

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

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

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

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

Por este último concepto, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. tendrá derecho a una retribución variable anual ("Performance fee"), que si bien en base al contrato de gestión de inversión entre Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y la Sociedad en vigor hasta 31 de diciembre de 2021 Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. debía utilizar para suscribir acciones que emitiera Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., con una restricción de venta por un plazo de tres años desde la fecha de suscripción, desde la entrada en vigor en 2022 del nuevo acuerdo, dicha retribución puede ser cobrada en acciones que Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. tenga en autocartera o en efectivo. El importe devengado por este concepto en el ejercicio 2022 asciende a 80 miles de euros (134 miles de euros en 2021).

El desglose del epígrafe "Ingresos por prestación de servicios" para los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Fees Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	5.605	8.609
Otros (Nota 12.1)	379	1.091
Total	5.984	9.700

Durante los ejercicios 2022 y 2021 todos los servicios han sido prestados en territorio nacional.

11.2 Otros ingresos de explotación

Dentro de este epígrafe se incluyen principalmente la repercusión de gastos realizados a compañías vinculadas durante los ejercicios 2022 y 2021 por importe de 413 miles de euros y 494 miles de euros, respectivamente.

11.3 Cargas Sociales

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Seguridad Social	15	15
Otros gastos sociales	58	55
Total	73	70

11.4 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe durante el ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

Actividad	Miles de euros	
	2022	2021
Alquiler Oficinas	5	6
Reparaciones y conservación	22	22
Servicios de profesionales independientes	5.996	9.005
Primas de seguros	42	29
Servicios bancarios	27	16
Publicidad y relaciones públicas	4	-
Suministros	9	5
Otros servicios	139	68
Otros tributos	2	4
Otros gastos de gestión corriente refacturados (véase Nota 11.2)	413	494
Total	6.659	9.649

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

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



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

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

Asimismo, el 29 de junio de 2020 se formaliza, por un lado, un contrato de prestación de servicios que nova y refunde los anteriores contratos entre Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.L. e Inmobérica de Gestión, S.L., y por otro una adenda al contrato de prestación de servicios firmado en 2018 entre la Sociedad y Grupo Lar Holding Iberia, S.A., el cual fue rescindido con efectos desde el 31 de diciembre de 2021.

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

El gasto devengado durante el ejercicio 2022 en virtud de los contratos anteriormente descritos, que asciende a 5.498 miles de euros (8.609 miles de euros en 2021), se encuentra registrado en el subepígrafe "Servicios de profesionales independientes" de la cuenta de resultados adjunta.

Adicionalmente, la Sociedad suscribió el 29 de junio de 2020 un contrato de gestión con Grupo Lar Management Services Iberia, S.L. para la prestación por parte de esta última de una serie de servicios de asesoramiento, administración, financieros, de recursos humanos y otras áreas con efectos desde 1 de abril de 2020. Dicho contrato fue novado con fecha 4 de febrero de 2021 con objeto de actualizar los honorarios pactados. El gasto devengado durante el ejercicio 2022 en virtud de dicho contrato, que asciende a 100 miles de euros (100 miles de euros en 2021), se encuentra registrado en el subepígrafe "Servicios de profesionales independientes" de la cuenta de resultados adjunta.

12. Operaciones y saldos con partes vinculadas

12.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
	Grupo	Grupo
Gastos:		
Gastos financieros por intereses de deuda	-	-
Otros gastos de explotación (Nota 11.4)	5.498	8.709
Total Gastos	5.498	8.709
Ingresos:		
Prestación de Servicios de Gestión (Nota 11.1)	5.984	9.700
Otros Ingresos de Gestión (Nota 11.2)	413	494
Ingresos de participaciones en capital (Nota 11.1)	2.425	3.396
Intereses por créditos con Grupo y Asociadas (Nota 11.1)	588	630
Total Ingresos	9.410	14.220

La Sociedad ha registrado en 2022 ingresos de participaciones en capital por dividendos procedentes de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. por valor de 1.690 miles de euros (2.096 miles de euros en 2021).

Asimismo, ha registrado dividendos recibidos de otras sociedades participadas que ascienden a un total de 735 miles de euros (1.300 miles de euros en 2021) (véase Nota 5.2).

Adicionalmente, al contrato de gestión suscrito con Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. (Ver Nota 11.1), la Sociedad tiene suscritos una serie de contratos de dirección, administración y apoyo a la gestión con otras empresas del Grupo cuyo detalle de ingresos devengados por la Sociedad en el ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2022	2021
Grupo Lar Holding Ibería, S.A.	5	892
Grupo Lar Latam, S.L.	5	-
Lar Trading Services, SRL de CV	-	186
Grupo Lar Europa del Este, S.L.	5	-
Grupo Lar Tech, S.L.	2	-
GLDO Brasil Particip., Ltda.	2	-
Grupo Lar Management Services, S.L.	104	-
Inmoservicios, S.A.C.	41	13
Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A.	2	-
Lar Actividad Residencial, S.A. de CV	205	-
CGLS Sp. z o.o. Sp.k.	8	-
	378	1.091

12.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

Sociedad	Miles de Euros					
	Saldos Deudores		Saldos Acreedores			
	Corrientes		No Corrientes	Corrientes		
	Deudores Empresas del Grupo	Cuenta Corriente Deudora (Nota 5.1)	Deudas a largo plazo (Nota 7.4)	Acreedores Empresas del Grupo	Deudas a corto plazo (Nota 7.4)	Cuenta Corriente Acreedora (Nota 8.1)
Grupo Lar Holding iberia., S.A.	32	2,432	-	-	-	-
Gentilia 2006, S.L.	2	-	-	-	-	-
Grupo Lar Latam, S.L.	546	7,956	-	-	-	-
Grupo Lar Europa del Este, S.L.	6	-	-	-	-	(9,126)
Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A.	2	2,112	-	-	-	-
Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.	346	1,285	-	(617)	-	-
Oficinas Calle Albarracín, S.L.	-	188	-	-	-	-
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A	624	-	-	-	-	-
Global Caronte, S.L.	-	1	-	-	-	-
Lar Crea Residencial I Spain, S.L.	-	-	-	-	-	(18)
Lar Actividad Res., S.A. de CV	414	91	-	-	-	-
Lar Servicios de Gestión, S.A. de CV	863	-	-	-	-	-
Lar Trading Services, S.R.L. de CV	222	-	-	-	-	-
Grupo Lar Holding Polonia, Sp.z.o.o	10	-	-	-	-	-
GL Do Brasil Participações., S.A	299	-	-	-	-	-
GLB Serviços Imobiliários, Ltda.	909	-	-	-	-	-
G. Lar Inverstones Colombia, S.A.S.	1	-	-	-	-	-
Inmoservicios SAC	92	-	-	-	-	-
HRE Inverstones II, S.L.	-	6	-	-	-	-
Grupo Lar Tech, S.L.	2	-	-	-	-	-
CGLS, Sp. Z.o.o. Sp. K.	9	-	-	-	-	-
Accionistas	-	-	(11,176)	-	(6,588)	-
	4.378	14.071	(11.176)	(617)	(6.588)	(9.144)

Ejercicio 2021

Sociedad	Miles de Euros			
	Saldos Deudores		Saldos Acreedores	
	Corrientes		Corrientes	
	Deudores Empresas del Grupo	Cuenta Corriente Deudora (Nota 5.1)	Acreedores Empresas del Grupo	Cuenta Corriente Acreedora (Nota 8.1)
Grupo Lar Holding Iberia, S.A.	183	3.009	(199)	-
Gentilia 2006, S.L.	1	-	-	-
Grupo Lar Latam, S.L.	515	72.036	-	-
Grupo Lar Europa del Este, S.L.	-	-	-	(9.250)
GL Desarrollo Sueño, SLU	-	26	-	-
Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A.	-	2.112	-	-
Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.	15	866	(697)	-
Oficinas Calle Albarracín, S.L.	-	191	-	-
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A	865	-	-	-
Global Caronte, S.L.	-	62	-	-
Lar Crea Residencial I Spain, S.L.	-	-	-	(18)
Lar Actividad Res., S.A. de CV	182	90	-	-
Lar Servicios de Gestión, S.A. de CV	952	-	-	-
Lar Trading Services, S.R.L. de CV	196	-	-	-
Grupo Lar Holding Polonia, Sp.z.o.o	4	-	-	-
GL Do Brasil Particip. e Cons. S.A	297	-	-	-
GLB Serviços Imobiliários, Ltda.	909	-	-	-
G. Lar Inversiones Colombia, S.A.S.	1	-	-	-
Inmoservicios SAC	68	-	-	-
HRE Inversiones II, S.L.	-	6	-	-
	4.188	78.400	(896)	(9.266)

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

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

13. Otra información

13.1 Personal

El número medio de empleados durante el ejercicio 2022 y 2021, detallado por categorías profesionales y sexos, ha sido el siguiente:

Categoría	Ejercicio 2022			Ejercicio 2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administrativo	-	-	-	-	-	-
Dirección	2	-	2	2	-	2
Jefes y Técnicos	-	-	-	-	-	-
	2	-	2	2	-	2

Por otro lado, el número de personas empleadas en la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021, distribuido por categorías profesionales y sexos, es el siguiente:

Categoría	Ejercicio 2022			Ejercicio 2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administrativo	-	-	-	-	-	-
Dirección	2	-	2	2	-	2
Jefes y Técnicos	-	-	-	-	-	-
	2	-	2	2	-	2

La Sociedad no tiene empleadas personas durante los ejercicios 2022 y 2021, con discapacidad mayor o igual del 33%.



13.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L. o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	2022	2021
	Servicios prestados por el auditor de cuentas	Servicios prestados por el auditor de cuentas
Servicios de Auditoría	61	57
Total servicios de Auditoría y Relacionados	61	57

13.3 Garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 no existían avales en vigor.

13.4 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2022 y 2021 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de la Sociedad, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo- Retribuciones	1.766	1.440
Dietas	103	-
Total	1.869	1.440

Las primas satisfechas en el ejercicio 2022 por concepto de seguro de responsabilidad civil de los Administradores ascienden a 84 miles de euros (47 miles de euros en 2021).

Las funciones de Alta Dirección han sido desempeñadas en el ejercicio 2022 por varios miembros del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 estaba compuesto por 5 hombres y 2 mujeres (3 hombres en 2021).

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

Al cierre del ejercicio 2022 los miembros del Consejo de Administración de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

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

14. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores que afecten al cierre de 31 de diciembre de 2022.

ANEXO I

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

Sociedad	Cargo / Función	Nº Participaciones	% Participación
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 INVERSIÓN 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
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

Sociedad	Cargo / Función	Nº Participaciones	% Participación
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.

Informe de Gestión del
Ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022



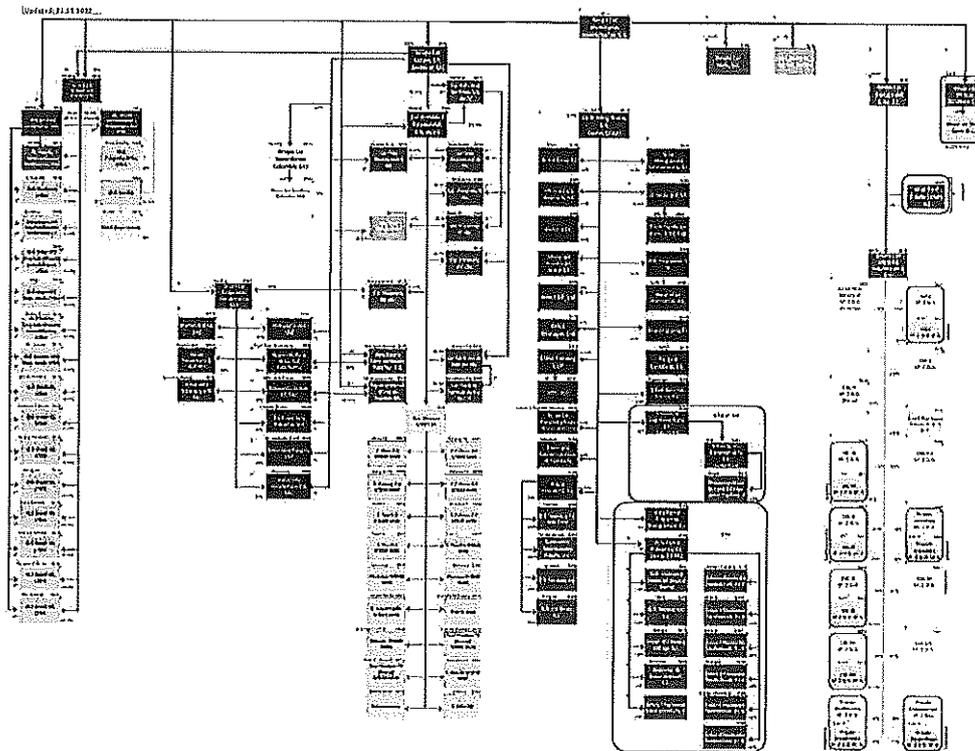
Grupo Lar es una compañía que cuenta con más de cincuenta años de operativa en el sector inmobiliario realizando actividades de inversión, promoción y gestión de activos. La compañía se constituye como un grupo de empresas dedicadas al desarrollo y gestión de proyectos y activos inmobiliarios en las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

Estructura organizativa y funcionamiento

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

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

El grupo cuenta con la siguiente estructura societaria a 31 de diciembre de 2022:



Evolución de los negocios

Durante el 2022 el desarrollo de la actividad de la compañía se ha centrado en:

- La realización de alianzas estratégicas que permitan incrementar el capital gestionado para terceros y los activos bajo gestión. Destaca en 2022 la alianza alcanzada con Axa para el desarrollo de una cartera de proyectos de salud.
- El desarrollo de negocio en el ámbito de los nuevos conceptos living incluyendo "co living" y senior living.

- 
- El desarrollo de negocio en el ámbito de los nuevos conceptos 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 lanzamiento de la plataforma de gestión de vivienda en alquiler en España incluyendo los dos primeros proyectos en explotación.
 - El fortalecimiento de las capacidades internas a través del desarrollo de planes de formación y concienciación.
 - La consolidación de su operativa en el área internacional y el refuerzo directivo.
 - El desarrollo de las funciones corporativas de gestión de riesgos y sostenibilidad.
 - El impulso de proyectos y actividades de transformación digital.

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

España

Entorno macroeconómico

La economía española, marcada en los dos años anteriores por la pandemia del COVID 19, ha mostrado una evolución muy positiva en 2022 y un crecimiento del 5,5% en un contexto complicado por la inflación. La evolución del PIB en la zona euro también fue positiva, aunque menor que el año anterior, situándose en el 3,5% en 2022 frente a un 5,2% en 2021.

La demanda nacional aportó 0,6 puntos al PIB en 2022, en tanto la demanda externa aportó 2,1 puntos. El buen comportamiento del turismo y del sector exterior explican en buena parte esta evolución.

La guerra de Ucrania supuso la exacerbación del proceso inflacionista que se había iniciado en 2021 como consecuencia de los cuellos de botella sufridos en la cadena de suministros. Los precios de la energía se incrementaron significativamente, llegando a máximos históricos el gas y la electricidad. También la alimentación sufrió incrementos muy relevantes. Todo ello resultó en un incremento del 6,1% en los precios en 2022, con una inflación subyacente que se situó en el 7,7%.

Como respuesta a esta evolución de los precios, también presente en la zona euro, el BCE inició en julio un ciclo de incremento de los tipos de interés de 250 puntos básicos entre julio y diciembre, alcanzando el 2,5%.

En relación con el empleo, ha evolucionado favorablemente en 2022. La tasa de desempleo se redujo en un 2,57% cerrando el año en 3.024.000 desempleados. En cuanto a la ocupación, el incremento se situó en el 1,38% hasta un total de 20.463.900.

Terciario

En el sector terciario, el Grupo ha mantenido su en 2022 en los segmentos Logístico y Retail.

La división de gestión de activos Retail del Grupo, gestiona 550.000 m2 con valor de mercado de 1.473 millones de euros. A través de su filial Gentalia, el Grupo presta servicios de gestión patrimonial, con una cartera gestionada de 30 centros y parques comerciales, más de 2.000 locales y una SBA superior al millón de metros cuadrados.

En 2022 se ha consolidado el proceso de recuperación posterior a la pandemia. Los niveles de ocupación de la cartera gestionada se han situado como media por encima del 96%, y las ventas y visitas han experimentado un crecimiento superior al 13% y 8% respectivamente en relación con el año anterior.

Respecto al sector de Logístico, en 2022 se ha alcanzado un nivel de inversión de 2.330 millones de euros, lo que supone un volumen ligeramente menor respecto a los 2.350 millones de euros en 2021. Los principales mercados siguen siendo Madrid y Barcelona, donde las yields en activos prime están experimentando cierta descompresión hasta alcanzar niveles del 4,75%.



En cuanto a cifras de absorción, en 2022 se han superado los 1.325.000 m2 contratados en Madrid, lo que supone un incremento de casi el 20% respecto al año anterior. En Barcelona la absorción ha alcanzado 820.479 m2, en línea con 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 94.100 m2. Grupo Lar mantiene una alianza con Centerbridge para el desarrollo a través de una sociedad conjunta de naves de nueva generación. Adicionalmente en el marco del acuerdo alcanzado en 2021 con Clarion Partners el Grupo gestiona el desarrollo de dos promociones de naves logísticas.

Mercado Residencial

El mercado residencial durante 2022 ha estado fuertemente marcado por factores exógenos que han impactado a la macro europea (guerra de Ucrania, inflación, subidas de tipos de interés...). Aunque el número de visados de obra nueva ha sido ligeramente inferior al del 2021 (c. -2,3%), el dato sigue siendo el segundo mejor de los últimos 10 años, muy cerca de un 2021 récord. Si se mantiene la tendencia de los tres primeros trimestres (últimos datos disponibles), el número de transacciones inmobiliarias residenciales durante el pasado ejercicio debería superar las cifras de 2021, según los datos del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Este comportamiento sigue teniendo como protagonista la vivienda de segunda mano, que representa en torno al 90% del total de transacciones.

El precio medio de la vivienda en España aumentó un 5,5% en 2022, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), haciéndolo de manera bastante homogénea en producto de Obra Nueva y Segunda Mano (+6,2% y +5,3% respectivamente). Para 2023, se espera que un crecimiento de precios menos pronunciado, muy condicionado por el actual escenario de inflación y tipos de interés.

Las previsiones para el año 2023 apuntan hacia una estabilización en el número de transacciones.

Mercado de vivienda en alquiler

En 2022 el grupo ha lanzado su plataforma de gestión de vivienda en alquiler. A través de su filial Gentalia, el Grupo presta servicios de gestión patrimonial con dos proyectos en explotación al cierre de 2022.

El 12,4% de la inversión registrada en el sector inmobiliario durante 2022 se produjo en el segmento del residencial en alquiler (€ 2.168 Mn). Estos datos se han mantenido estables respecto al año anterior, en un entorno muy marcado por el inicio de la Guerra de Ucrania, la fuerte inflación, y el importante encarecimiento del coste de la deuda. Las perspectivas para el 2023 son menores en el plano transaccional en la primera mitad del año, a expensas de que la situación del mercado se estabilice fijando una nueva base de referencia para compradores y vendedores.

El reseñable incremento del coste de la deuda, junto con la incapacidad de ahorro de los hogares para hacer frente al pago inicial no financiado, continuarán siendo incentivos para que los clientes opten por la vivienda en régimen de alquiler. Las estimaciones apuntan a un déficit estructural de vivienda en arrendamiento en España de entre 1,5 y 2 millones de unidades.

Según datos del portal inmobiliario Idealista, el stock de viviendas en arrendamiento se redujo un 25% durante 2022, superándose estas cifras en las ciudades de mayor actividad. Fruto de la creciente demanda y la importante reducción del stock disponible, los precios del alquiler han incrementado con fuerza durante el 2022. Mientras que la media española se sitúa en el entorno del +8,5%, capitales de provincia como Alicante, Málaga, Valencia o Barcelona han presentado crecimientos medios de renta superiores al 20%.

Polonia

Durante el 2022 la economía polaca creció un 4,9% en términos nominales y el PIB alcanzó por primera vez en la historia los 3 trillones PLN. El crecimiento esperado para el PIB durante el próximo 2023 es únicamente del 0,4%, una tasa de crecimiento baja, claramente impactada por la guerra de Ucrania y el incremento en el precio de la energía y de las materias primas. Este incremento de precios se ve empujado por la inflación, que creció hasta el 13,2% durante el 2022 y que se espera que alcance su pico más alto en torno a Marzo del 2023, cayendo posteriormente.

La inflación junto con el incremento de los tipos de interés tiene un fuerte impacto en el sector de la construcción y de la promoción inmobiliaria que se ve afectada de diversas formas, tanto en el incremento de los costes de



construcción que se vieron incrementados en un 40% a mediados del 2022 como en la ralentización de las ventas de unidades residenciales que se han reducido un 50% respecto de 2021 en la ciudad de Varsovia.

En este entorno socioeconómico Grupo Lar Polonia en el proyecto Lizbonska lanzado en el 2021 ha continuado su proceso de venta y comenzado su construcción. Se ha finalizado la compra de un terreno para desarrollo residencial en la calle Ciszewskiego en Varsovia, en el que ya se ha comenzado el proceso de reservas, junto con la evolución de un tercer proyecto, Mysliborska, también en Varsovia, cuyo terreno se encuentra actualmente opcionado.

Estos tres proyectos se están realizando bajo la joint venture firmada con Devella el pasado año en la que Grupo Lar mantiene una participación del 20% y realiza la gestión integral de los proyectos que la componen.

Adicionalmente, durante el 2023 se analizarán tanto nuevas alianzas y/o captación de fondos de terceros en el área de desarrollo inmobiliario para la venta, como la posibilidad de acometer nuevos tipos de productos inmobiliarios (vivienda en alquiler, retail...)

México

Méjico cerró 2022 con un crecimiento del PIB del 3.1% y se estima un crecimiento del PIB de 1.6% durante 2023 según Banco de México. En 2022 hubo un incremento en la tasa de empleo del 3.1%. Se registró al cierre de 2022 una inflación del 7.82% y un tipo de interés de 10,50%. Se espera que el descenso de tipos de interés comience en la segunda parte de 2023.

Respecto al mercado de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, al cierre de 2022 se vendieron 7.028 unidades donde el 41% corresponde a la Ciudad de Méjico. Se generaron 5.319 nuevas viviendas distribuidas en 108 nuevos proyectos. Con respecto al cierre de 2021 se observa una variación del 5.9% en los valores promedio de venta, y del 7.6% en el valor por m2.

En las dos zonas dónde Grupo Lar concentra el inventario de producto terminado se han reducido los meses esperados para agotar el stock de oferta. Grupo Lar tiene un stock de producto terminado con un precio promedio inferior al de la competencia.

Con un equipo de 12 colaboradores al cierre del 2022, Grupo Lar Gestiona 2.423 viviendas de las cuales 121 son producto terminado en liquidación y 2.302 corresponden a la cartera de suelo. En 2022 se han realizado 108 entregas de unidades residenciales y se ha reducido la deuda financiera en un 57%.

Perú

Durante el año 2022 se mantuvo la inestabilidad política y social que finalmente se ha materializado en el mes de diciembre en una situación de vacío institucional y el cambio de Presidencia. Pese a esta inestabilidad política y social, las instituciones del país han seguido funcionando con normalidad con un tipo de cambio estable y una inflación en niveles superiores al 8%.

Un aspecto relevante es el referido al comportamiento de las tasas de interés, en especial las tasas de préstamos hipotecarios que han seguido una tendencia al alza impulsadas por el incremento de la tasa de referencia del Banco Central de Reserva durante 19 meses consecutivos llegando a un nivel tope de 7.75%.

La tasa promedio hipotecaria a nivel sistema financiero al cierre del año es del orden del 10% y se espera se mantenga en ese nivel durante los próximos meses pues se prevé una disminución a partir del tercer trimestre del año 2023.

En este contexto, la venta de viviendas del segmento en el que principalmente opera Grupo Lar Perú se ha visto impactada en la medida en que los compradores deben acreditar un nivel de ingresos superior al de 2021 para tener acceso a un préstamo hipotecario).

Se mantiene vigente para este segmento de producto el programa Mi Vivienda (programa otorgado por el Estado para promover la adquisición de primera vivienda. Las promociones de Grupo Lar en Perú cuentan con las "certificaciones verdes" exigidas por este programa que permiten a las familias acceder a tasas hipotecarias preferenciales del orden del 8.20%.



Durante el año 2022 se ha realizado el lanzamiento comercial de Eres Fas 2 y el inicio de entregas de Hara Fase 3 y Fase 4 así como Sente Fase 2. Adicionalmente se ha aprobado el inicio de obra de dos promociones (Nesta Fase 5 y Elant Fase 2).

Brasil

En 2022 el crecimiento del PIB ha sido del 3,1% impulsado por la reapertura de la economía y el aumento del comercio con el exterior. La perspectiva de crecimiento del PIB en 2023 es del 1,2.

En Brasil el Banco Central empezó el ciclo de endurecimiento monetario con aumento de la tasa de interés desde marzo de 2021 cuando la tasa era 2% hasta septiembre de 2022, mes en que alcanzó el 13,75%. Se cerraba así un ciclo iniciado antes que en otras economías para combatir el crecimiento de los precios. Como consecuencia de lo anterior, la inflación ha disminuido de un 10,1% en 2021 a un 5,8% en 2022. La inflación prevista para 2023 es de un 6,1%.

Durante el este año se logró un nuevo acuerdo con el propietario del terreno del proyecto Delfín que ha permitido mejorar tanto condiciones del acuerdo como las características del proyecto; urbanización, mejora de los plazos de lanzamiento. Se han comenzado durante el 2022 las obras de urbanización, que tienen como fecha estimada de finalización el final del 2023.

Durante el 2022 además, se han iniciado las obras de construcción de 4 promociones (La Vida Butanta, La Casa Passaros e Flores, La Sierra Jundiai y La Vida Estilo Barroco) totalizando de 1.011 unidades.

En cuanto las entregas realizadas durante 2022, una vez concluida la obra de la promoción Quirino 779 se ha producido la entrega de 80 unidades además de 24 unidades de la promoción Tons De Ipanema cuya obra finalizó el año anterior.

Hechos posteriores al cierre de 2022

No se han producido hechos posteriores que afecten al cierre de 31 de diciembre de 2022.

Acciones Propias

A fecha de hoy se cuenta con la cantidad de 3.823 acciones propias por un valor nominal de 22.976 euros. El precio medio de adquisición fue de 10.654 euros/acción por un coste total de adquisición de 40.731 miles de euros.

Información relativa al 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

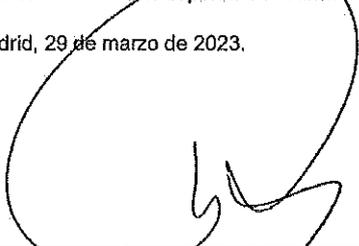
No existen gastos de I+D incurridos en el 2022.

Dada la actividad a la que se dedica Grupo Lar Holding Iberia, durante el ejercicio 2022 no se han desarrollado actuaciones con impacto en el medio ambiente. No existen contingencias medioambientales ni reclamaciones judiciales por este concepto.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. en sesión celebrada el día 29 de marzo de 2023, formuló las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2022 que serán sometidas a la aprobación de los Accionistas en la correspondiente Junta General Ordinaria.

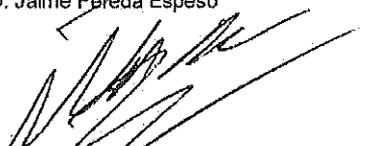
Madrid, 29 de marzo de 2023.



D. Miguel Pereda



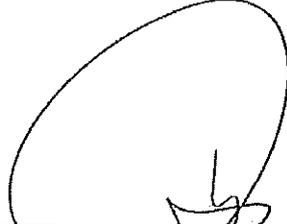
D. Jaime Pereda Espeso



D. Nicolás López Santos



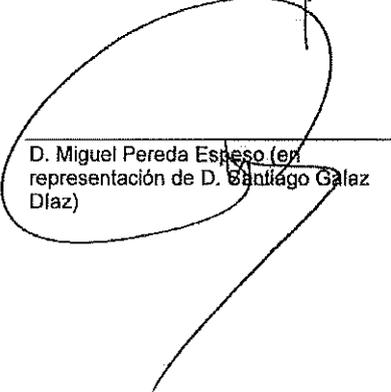
Dña. Mª Eugenia Fernández-Villarán Ara



D. Miguel Pereda Espeso (en representación de D. Luis José Pereda Espeso)



Dña. María del Mar Ruiz Andujar



D. Miguel Pereda Espeso (en representación de D. Santiago Galaz Díaz)

**Los Sres. Consejeros D. Luis José Pereda Espeso y D. Santiago Galaz Díaz han asistido a la sesión del Consejo por videoconferencia. Habiendo manifestado su conformidad con las presentes cuentas anuales y el informe de gestión, así como como el Estado de Información No Financiera, han procedido a su formulación, autorizando expresamente al Presidente del Consejo de Administración, D. Miguel Pereda Espeso, a firmar estas cuentas anuales en su nombre.

