

Anexo 24

Operaciones con acciones de Lar España realizadas por Brandes en nombre de los particulares e inversores institucionales a los que Brandes presta sus servicios de asesoramiento discrecional en materia de inversiones en los 12 meses previos a la fecha del Anuncio Previo

Fecha	Tipo de Operación	Nº de acciones de Lar España	Precio por acción
20/07/2023	Venta	27.527	5,95€
21/07/2023	Venta	40.000	5,95€
21/07/2023	Venta	44.508	5,95€
17/08/2023	Venta	1.496	5,83€
29/08/2023	Venta	21.417	5,71€
30/08/2023	Venta	19.417	5,73€
31/08/2023	Compra	3.364	5,76€
01/09/2023	Compra	2.607	5,80€
04/09/2023	Compra	5.851	5,69€
05/09/2023	Compra	930	5,70€
07/09/2023	Compra	7.778	5,79€
08/09/2023	Compra	3.503	5,74€
11/09/2023	Compra	11.987	5,74€
12/09/2023	Compra	500	5,85€
14/09/2023	Compra	8.500	5,87€
15/09/2023	Compra	37.000	5,82€
25/09/2023	Compra	4.200	5,4 €
26/09/2023	Compra	2.446	5,40€
27/09/2023	Compra	22.339	5,39€
28/09/2023	Compra	199	5,4€
02/10/2023	Compra	4.156	5,53€
02/10/2023	Venta	2.744	5,52€
02/10/2023	Venta	6.746	5,53€
11/10/2023	Compra	1.291	5,4€
12/10/2023	Compra	1.278	5,50€
13/10/2023	Compra	48.416	5,50€
16/10/2023	Compra	8.940	5,50€
16/10/2023	Venta	9.814	5,52€
17/10/2023	Compra	4.935	5,61€
18/10/2023	Compra	1.960	5,60€
19/10/2023	Compra	4.140	5,66€
20/10/2023	Compra	45.770	5,63€
23/10/2023	Compra	9.130	5,55€
31/10/2023	Compra	17.057	5,45€
17/11/2023	Venta	5.207	5,86€



Fecha	Tipo de Operación	Nº de acciones de Lar España	Precio por acción
20/11/2023	Venta	10.800	5,80€
22/11/2023	Venta	18.573	5,76€
23/11/2023	Compra	53.475	5,71€
23/11/2023	Venta	85.413	5,71€
04/12/2023	Venta	21.334	6,10€
08/12/2023	Compra	3.490	6,00€
11/12/2023	Compra	20.715	5,99€
19/12/2023	Venta	11.353	6,16€
17/01/2024	Venta	6.059	6,32€
18/01/2024	Compra	36.477	6,24€
18/01/2024	Venta	2.147	6,27€
19/01/2024	Venta	25.935	6,20€
29/01/2024	Venta	11.829	6,20€
30/01/2023	Compra	25.493	6,20€
30/01/2023	Venta	43.171	6,23€
06/02/2024	Venta	6.454	6,14€
9/02/2024	Compra	7.269	6,26€
12/02/2024	Compra	12.141	6,33€
16/02/2024	Venta	7.127	6,22€
19/02/2024	Compra	12.753	6,29€
20/02/2024	Venta	28.147	6,25€
21/02/2024	Compra	6.925	6,42€
21/02/2024	Venta	7.822	6,28€
23/02/2024	Venta	38.412	6,36€
26/02/2024	Venta	8.866	6,34€
27/02/2024	Venta	20.000	6,30€
28/02/2024	Venta	185	6,37€
29/02/2024	Venta	3.338	6,24€
03/04/2024	Compra	35.692	7,30€
11/04/2024	Venta	77.737	7,59€
18/04/2024	Venta	39.626	7,40€
18/04/2024	Venta	1.380	7,32€
19/04/2024	Venta	10.528	7,31€
22/04/2024	Venta	59.776	7,22€
23/04/2024	Venta	70.000	7,57€



Fecha	Tipo de Operación	Nº de acciones de Lar España	Precio por acción
25/04/2024	Venta	9.716	6,89€
26/04/2024	Venta	7.704	6,83€
29/04/2024	Venta	9.568	6,85€
30/04/2024	Venta	14.760	6,81€
10/06/2024	Compra	9.132	6,91€
10/06/2024	Venta	17.223	6,92€
11/06/2024	Compra	13.899	6,89€
19/06/2024	Venta	25.000	6,93€
20/06/2024	Venta	6.984	6,96€
21/06/2024	Venta	7.405	6,94€
24/06/2024	Venta	16.056	6,92€
25/06/2024	Venta	30.107	6,90€
27/06/2024	Venta	15.801	6,84€
28/06/2024	Venta	98	6,84€
01/07/2024	Venta	14.449	6,90€
02/07/2024	Venta	27.490	6,89€
03/07/2024	Venta	21.363	6,88€



Anexo 25

**Operaciones con acciones de Lar España realizadas por Castellana Properties
en los 12 meses previos a la fecha del Anuncio Previo y hasta el
2 de octubre de 2024**

Fecha	Tipo de Operación	Nº de acciones de Lar España	Precio por acción
05/10/2023	Compra	2.500	5,35€
05/10/2023	Compra	1.000	5,36€
06/10/2023	Compra	5.883	5,30€
06/10/2023	Compra	2.000	5,40€
09/10/2023	Compra	5.000	5,38€
10/10/2023	Compra	329	5,35€
11/10/2023	Compra	15	5,35€
11/10/2023	Compra	12.427	5,52€
11/10/2023	Compra	3.000	5,55€
13/10/2023	Compra	370	5,45€
13/10/2023	Compra	2.000	5,47€
13/10/2023	Compra	2.000	5,48€
13/10/2023	Compra	9.000	5,50€
14/10/2023	Compra	8.500	5,50€
17/10/2023	Compra	500	5,59€
17/10/2023	Compra	8.000	5,60€
18/10/2023	Compra	3.000	5,58€
18/10/2023	Compra	2.000	5,60€
19/10/2023	Compra	2.000	5,60€
20/10/2023	Compra	1.285	5,58€
20/10/2023	Compra	7.000	5,60€
23/10/2023	Compra	1.200	5,50€
23/10/2023	Compra	2.000	5,52€
23/10/2023	Compra	5.000	5,55€
24/10/2023	Compra	1.200	5,40€
24/10/2023	Compra	1.500	5,46€
24/10/2023	Compra	1.800	5,50€
25/10/2023	Compra	1.000	5,45€
26/10/2023	Compra	1.550	5,41€
26/10/2023	Compra	205	5,43€
26/10/2023	Compra	2.000	5,44€
26/10/2023	Compra	4.000	5,45€
26/10/2023	Compra	2.000	5,47€
27/10/2023	Compra	3.334	5,42€
27/10/2023	Compra	8.000	5,44€

Fecha	Tipo de Operación	Nº de acciones de Lar España	Precio por acción
27/10/2023	Compra	944	5,49€
30/10/2023	Compra	272	5,42€
30/10/2023	Compra	2.000	5,45€
30/10/2023	Compra	2.000	5,50€
31/10/2023	Compra	2.000	5,43€
31/10/2023	Compra	750	5,46€
31/10/2023	Compra	6.000	5,47€
31/10/2023	Compra	2.000	5,51€
01/11/2023	Compra	1.838	5,40€
01/11/2023	Compra	2.000	5,42€
01/11/2023	Compra	2.000	5,43€
02/11/2023	Compra	328	5,38€
02/11/2023	Compra	3.162	5,40€
02/11/2023	Compra	4.000	5,43€
03/11/2023	Compra	97.696	5,69€
07/11/2023	Compra	2.000	5,60€
07/11/2023	Compra	250.000	5,61€
14/12/2023	Compra	975.000	5,96€
02/02/2024	Compra	70.000	6,20€
08/02/2024	Compra	12.500	6,15€
12/02/2024	Compra	414.997	6,35€
12/02/2024	Compra	40.000	6,33€
13/02/2024	Compra	170.000	6,34€
14/02/2024	Compra	5.282	6,25€
15/02/2024	Compra	10.000	6,26€
19/02/2024	Compra	8.000	6,22€
20/02/2024	Compra	16.134	6,24€
23/02/2024	Compra	10.000	6,33€
28/02/2024	Compra	43.592	6,30€
04/03/2024	Compra	32.889	6,50€
06/03/2024	Compra	243.560	6,71€
04/04/2024	Compra	34.412	7,25€

Anexo 26

Certificación de los estados financieros no auditados de Helios RE, S.A. a 4 de noviembre de 2024 y certificación registral de las cuentas anuales de Helios RE, S.A. (anteriormente denominada Verendia Investments, S.A.) correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, redactados en castellano

D. Arnau Tapias Monné, en su calidad de secretario no consejero del consejo de administración de la sociedad Helios RE, S.A. (la "**Sociedad**"),

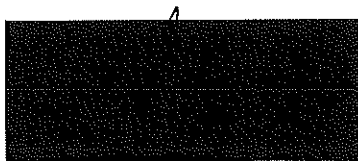
CERTIFICA

- I. Que se acompaña a esta certificación copia del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias no auditados de la Sociedad a fecha 4 de noviembre de 2024, como **Anexo I.**
- II. Que la Sociedad no está obligada a someter sus cuentas anuales a revisión por auditor.

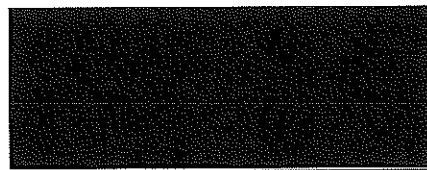
Y, para que así conste a los efectos legales oportunos, el secretario no consejero expide esta certificación, con el visto bueno de su presidenta, en Madrid, a 4 noviembre de 2024.

Vº Bº DEL PRESIDENTA

EL SECRETARIO NO CONSEJERO



Dña. Vanesa Gelado Crespo



D. Arnau Tapias Monné

Anexo I

HELIOS RE S.A.

Estados financieros a 04/11/2024

Importe EUR	31/12/2023	04/11/2024
Cuentas		
BALANCE		
ACTIVO		
B) ACTIVO CORRIENTE		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a c	248,24	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.481,81	751.023,68
Total B) ACTIVO CORRIENTE	13.730,05	751.023,68
Total ACTIVO	13.730,05	751.023,68
PASIVO		
A) PATRIMONIO NETO		
A-1) Fondos propios		
I. Capital	15.000,00	15.000,00
V. Resultados de ejercicios anteriores	-1.269,95	-1.269,95
VI. Otras aportaciones de socios		2.009.962,62
VII. Resultado del ejercicio		-1.272.771,71
Total A-1) Fondos propios	13.730,05	750.920,96
Total A) PATRIMONIO NETO	13.730,05	750.920,96
C) PASIVO CORRIENTE		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a p		102,72
Total C) PASIVO CORRIENTE		102,72
Total PASIVO	13.730,05	751.023,68
Total BALANCE	0,00	0,00
PYG		
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
A.1 RESULTADO DE EXPLOTACION		
7. Otros gastos de explotación		-1.272.818,97
11bis. Otros resultados		30,70
Total A.1 RESULTADO DE EXPLOTACION		-1.272.788,27
A.2 RESULTADO FINANCIERO		
12. Ingresos financieros		16,56
Total A.2 RESULTADO FINANCIERO		16,56
Total A.3 RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-1.272.771,71
Total A.4 RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS		-1.272.771,71
Total A) OPERACIONES CONTINUADAS		-1.272.771,71
Total A.5 RESULTADO DEL EJERCICIO		-1.272.771,71

Anexo 27

Copia de los estados financieros auditados de Hines European Real Estate Partners III Feeder A RAIF SICAV-S.A. correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, junto con su informe de auditoría, ambos redactados en inglés, junto con su traducción jurada al castellano

2023 Annual Report

Hines European
Real Estate
Partners III Feeder
A RAIF SICAV-S.A.

(Feeder vehicle for Hines
European Real Estate
Partners III)

Hines

CONTENTS

1. GENERAL INFORMATION	2
1.1 DIRECTORS, SERVICE PROVIDERS AND ADVISORS	3
2. FINANCIAL STATEMENTS	4
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	5
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	8
STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME	9
STATEMENT OF CASH FLOWS	10
STATEMENT OF NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO SHAREHOLDERS	11
3. NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS	12
1 ORGANISATION AND REGULATION	13
2 BASIS OF PREPARATION	13
3 CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES AND DISCLOSURES	15
4 SIGNIFICANT MATERIAL ACCOUNTING POLICIES	18
5 FINANCIAL RISK MANAGEMENT	20
6 ACCOUNTING JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS	21
7 INVESTMENT IN HINES EUROPEAN REAL ESTATE PARTNERS III SCSP	23
8 CASH AND CASH EQUIVALENTS	25
9 ACCRUED CHARGES AND OTHER PAYABLES	25
10 ISSUED CAPITAL	26
11 TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES	27
12 SUBSEQUENT EVENTS	27
4. 2023 ANNUAL REPORT OF THE HINES EUROPEAN REAL ESTATE PARTNERS III	28

CONFIDENTIALITY

This report may not be reproduced, distributed, published or used in any other manner without Hines' prior written consent.

1. GENERAL INFORMATION

1.1 DIRECTORS, SERVICE PROVIDERS AND ADVISORS

REGISTERED OFFICE

35F, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
Grand Duchy of Luxembourg

BOARD OF DIRECTORS

Arjan Kirthi-Singha
Peter Baxter
Blazena Grossmann

ALTERNATIVE INVESTMENT FUND MANAGER ("AIFM")

Hines Luxembourg Investment Management S.à r.l.
35F, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
Grand Duchy of Luxembourg

DEPOSITORY

Vistra (Luxembourg) S.à r.l.
16, rue Eugène Ruppert
L-2453 Luxembourg
Grand Duchy of Luxembourg

DOMICILIARY AND CORPORATE AGENT, ADMINISTRATIVE AGENT AND REGISTRAR AND TRANSFER AGENT

Hines Luxembourg Investment Management S.à r.l.
35F, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
Grand Duchy of Luxembourg

INDEPENDENT AUDITOR

Ernst & Young S.A.
35E, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
Grand Duchy of Luxembourg

LEGAL ADVISOR

Allen & Overy LLP
One Bishops Square
London, E1 6AD
United Kingdom

2. FINANCIAL STATEMENTS

Independent auditor's report

To the Shareholders of
Hines European Real Estate Partners III Feeder A RAIF SICAV-S.A. (formerly "HEVF 3 Feeder A RAIF SICAV-S.A.")
35F, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg

Opinion

We have audited the financial statements of Hines European Real Estate Partners III Feeder A RAIF SICAV-S.A. (the "Company"), which comprise the statement of financial position as at 31 December 2023, and the statement of comprehensive income, the statement of net assets attributable to shareholders and statement of cash flows for the year then ended, and the notes to the financial statements, including material accounting policy information.

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2023, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") as adopted by the European Union.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with the Law of 23 July 2016 on the audit profession (the "Law of 23 July 2016") and with International Standards on Auditing ("ISAs") as adopted for Luxembourg by the "Commission de Surveillance du Secteur Financier" ("CSSF"). Our responsibilities under the Law of 23 July 2016 and ISAs as adopted for Luxembourg by the CSSF are further described in the "responsibilities of the "réviseur d'entreprises agréé" for the audit of the financial statements" section of our report. We are also independent of the Company in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants, including International Independence Standards, issued by the International Ethics Standards Board for Accountants ("IESBA Code") as adopted for Luxembourg by the CSSF together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements, and have fulfilled our other ethical responsibilities under those ethical requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Other information

The Board of Directors is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report but does not include the financial statements and our report of the "réviseur d'entreprises agréé" thereon.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements, or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report this fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of the Board of Directors and those charged with governance for the financial statements

The Board of Directors is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with IFRS as adopted by the European Union, and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the Board of Directors is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Board of Directors either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Responsibilities of the "réviseur d'entreprises agréé" for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue a report of the "réviseur d'entreprises agréé" that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with the Law of 23 July 2016 and with ISAs as adopted for Luxembourg by the CSSF will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

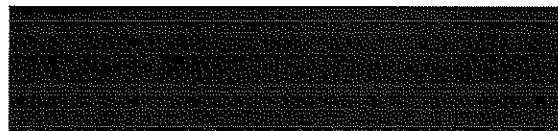
As part of an audit in accordance with the Law of 23 July 2016 and with ISAs as adopted for Luxembourg by the CSSF, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board of Directors.

- Conclude on the appropriateness of Board of Directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our report of the "réviseur d'entreprises agréé" to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our report of the "réviseur d'entreprises agréé". However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation structure, and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Ernst & Young
Société anonyme
Cabinet de révision agréé



Clotilde Buriez

FINANCIAL STATEMENTS

(Unless otherwise stated amounts are expressed in thousands of Euro)

As of 31 December 2023

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

	Notes	As of 31 December 2023	As of 31 December 2022
ASSETS			
Non-current assets			
Investment in Hines European Real Estate Partners III SCSp	7	92,671	—
Total non-current assets		92,671	—
Current assets			
Other receivables		22	18
Cash and cash equivalents	8	29	27
Total current assets		51	45
TOTAL ASSETS		92,722	45
NET ASSETS AND LIABILITIES			
Current liabilities			
Accrued charges and other payables	9	51	15
Total current liabilities		51	15
TOTAL LIABILITIES EXCLUDING NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO SHAREHOLDERS		51	15
Net assets attributable to Shareholders			
Capital contributions net of capital returned	10	100,071	30
Retained earnings		—	—
Profit for the year/period before distributions		(7,400)	—
Total Net Assets attributable to Shareholders		92,671	30
TOTAL NET ASSETS		92,722	45

The accompanying notes form an integral part of the financial statements.

FINANCIAL STATEMENTS

(Unless otherwise stated amounts are expressed in thousands of Euro)

As of 31 December 2023

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

	Notes	For the year ended 31 December 2023	For the period from inception to 31 December 2022
Net change in fair value of investment in Hines European Real Estate Partners III SCSp	7	(7,400)	—
Finance expenses		(3)	(3)
Other income	11	60	27
Legal and professional fees		(56)	(24)
Loss before tax		(7,399)	—
Other taxes		(1)	—
Total Comprehensive loss for the year/period before distributions		(7,400)	—
Distributions		—	—
Total comprehensive loss for the year/period		(7,400)	—

The accompanying notes form an integral part of the financial statements.

FINANCIAL STATEMENTS

(Unless otherwise stated amounts are expressed in thousands of Euro)

For the year ended 31 December 2023

STATEMENT OF CASH FLOWS

	Notes	From the year ended 31 December 2023	From the period from inception to 31 December 2022
Operating activities			
Profit before tax		(7,399)	—
Adjustments to reconcile profit before tax to net cash flows			
Net changes in fair value of investment at fair value through profit and loss	7	7,400	—
Operating profit before working capital changes		1	—
Working capital adjustments			
Increase in accrued charges	9	36	15
(Increase) in other receivables		(4)	(18)
Taxes paid		(1)	—
Net cash flow from operating activities		32	(3)
Investing activities			
Capital contributions in Hines European Real Estate Partners III SCSp	7	(100,071)	—
Return of Contributions from Hines European Real Estate Partners III SCSp	7	—	—
Net cash flow from investing activities		(100,071)	—
Financing activities			
Proceeds from subscription of shares	10	100,071	30
Payment on redemption of shares	10	(30)	—
Net cash flow from financing activities		100,041	30
Net increase in cash and cash equivalents		2	27
Cash and cash equivalents at the beginning of the year/period		27	—
Cash and cash equivalents at the end of the year/period	8	29	27

The accompanying notes form an integral part of the financial statements.

FINANCIAL STATEMENTS

(Unless otherwise stated amounts are expressed in thousands of Euro)

For the year ended 31 December 2023

STATEMENT OF NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO SHAREHOLDERS

For the year ended 31 December 2023	Share capital	Retained earnings	(Loss) for the year before distributions	Distributions	Net Assets Attributable to Shareholders
At the beginning of the year	30	—	—	—	30
Allocation of the previous period result	—	—	—	—	—
Loss for the year	—	—	(7,400)	—	(7,400)
Distributions during the year	—	—	—	—	—
Total comprehensive loss for the year	—	—	(7,400)	—	(7,400)
Capital Contributions	100,071	—	—	—	100,071
Returns of Capital Contributions	(30)	—	—	—	(30)
At the end of the year	100,071	—	(7,400)	—	92,671

For the period ended 31 December 2022	Share capital	Retained earnings	Gain/(loss) for the Period before distributions	Distributions	Net Assets Attributable to Shareholders
At the beginning of the period	—	—	—	—	—
Allocation of the previous period result	—	—	—	—	—
Profit for the period	—	—	—	—	—
Distributions during the year	—	—	—	—	—
Total comprehensive gain for the period	—	—	—	—	—
Capital Contributions	30	—	—	—	30
Returns of Capital Contributions	—	—	—	—	—
At the end of the period	30	—	—	—	30

The accompanying notes form an integral part of the financial statements.

3. NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

1. ORGANISATION AND REGULATION

Hines European Real Estate Partners III Feeder A RAIF SICAV-S.A (previously HEVF 3 Feeder A RAIF SICAV-S.A.), the “Company”, a Luxembourg reserved alternative investment fund (fonds d'investissement alternatif réservé) established in the form of a société d'investissement à capital variable (investment company with variable capital) which qualifies as an alternative investment fund (AIF) in the meaning of the amended law of 12 July 2013 on Alternative Investment Fund Managers (“the AIFM Law”). The Company was incorporated on 31 August 2021 under the laws of the Grand Duchy of Luxembourg in the form of a public limited company (société anonyme).

The Company was registered with the Trade and Companies Register (RCS) in Luxembourg on 21 September 2021 under number B259338. The registered office of the Company is 35F, Avenue J.F. Kennedy L-1855 Luxembourg. The Company's financial year runs from 1 January to 31 December of each year. Due to the Company's incorporation date, exceptionally the first financial period ran from 31 August 2021 to 31 December 2022.

The Company is governed by the act of 23 July 2016 relating to reserved alternative investment funds (RAIFs), as amended (the RAIF Act), the act of 10 August 1915 on commercial companies, as amended (the Companies Act) (provided that in case of conflicts between the Companies Act and the RAIF Act, the RAIF Act shall prevail).

The Company is a reserved alternative investment fund. The Board of Directors has appointed Hines Luxembourg Investment Management S.à r.l. as Alternative Investment Fund Manager (the “AIFM”) of the Company. The AIFM is authorised in Luxembourg under the 12 July 2013 Law on alternative investment managers.

The Company is organized for the main purpose of investing in Hines European Real Estate Partners III SCSp (the “Master Partnership”) and holding the Master Partnership interest. In this regard the Company will make a commitment to the Master Partnership equal to the aggregate Capital Commitments. The Company may engage in all such activities and transactions as the Board of Directors may deem necessary or advisable in connection with or incidental to the foregoing. The Capital Commitments of the Company total EUR 1,24Bn as of 31 December 2023.

2. BASIS OF PREPARATION

Basis of preparation

The financial statements of the Company have been prepared on a historical cost basis, except for investment at fair value through profit and loss. The financial statements are presented in thousands of Euro except when otherwise indicated. (IAS 1.51 (d)) and (IAS 1.51 (e)).

The financial statements of the Company have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”) as issued by the International Accounting Standard Board (“IASB”) and adopted for use by the European Union. (IAS 1.117)

The preparation of the financial statements in accordance with the generally accepted accounting principles described above requires Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and disclosure of contingent assets and liabilities at the period end and the reported amounts of revenues and expenses during the period. Actual results could differ from those estimates.

The financial statements of the Company for the period ended on 31 December 2023 were approved by the Board of Directors of the Company in accordance with a resolution of the Board of Directors adopted on 15 March 2024.

Going concern

Management has prepared these financial statements on a going concern basis which assumes continuity of the current business activities and the realization of assets and settlement of liabilities in the ordinary course of business.

As at 31 December 2023, the Company has EUR 1,13Bn unfunded commitments from its Shareholders. The Board of Directors is continuously assessing the Shareholders' capabilities to finance the undrawn commitments and based on the fact that the Company has a diversified pool of institutional investors, this risk of an investor being unable to meet its commitment requirements is considered remote.

The Board of Directors has concluded that the balance of undrawn commitments provides sufficient liquidity to the Company to be able to meet any capital requirements for the twelve month period from the date of the issuance of the financial statements and consequently the going concern basis is appropriate for these financial statements.

There are ongoing geopolitical risks which threaten a deterioration of the economic outlook. Russia's ongoing invasion of Ukraine continues to weigh on business confidence in Central Europe, and whilst energy price inflation is down significantly from its peak, gas prices remain significantly higher than their pre-invasion levels. Any major swing in the conflict towards Russia's advantage would increase instability across neighbouring countries. The war in the Middle East has so far had little impact on increased energy costs, although further escalation of the conflict or a prolonged shipping crisis in the Red Sea could result in significant spikes in inflation, derailing market expectations for rate cuts over the first half of 2024.

The Company does not carry out any transactions or activities in the sanctioned areas or in the Middle East.

The Board, has considered the consequences of this military action and of its indirect implications outlined above, surrounding future performance, measurement of assets and liabilities and liquidity of the assets. No matters have arisen since the reporting date which are known to have significantly affect the operations of the Company.

The Board will continue to monitor the impact of the current situation and will take further action, as necessary, in response to business disruption, if any.

The principal accounting policies to be applied in the preparation of the financial statements are set out below.

3. CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES AND DISCLOSURES

3.1 New standards and interpretations issued and adopted by the Company:

The Company has considered and adopted, where applicable, the following new and amended IFRS standards during the year. The nature and effect of the changes as a result of adoption of these new accounting standards are described below.

Several other amendments and interpretations apply for the first time as of 1 January 2023 but do not have an impact on the financial statements of the Company. The Company has not early adopted any standards, interpretations or amendments that have been issued but are not yet effective.

Insurance Contracts – Initial Application - Amendments to IFRS 17 and Financial Instruments – Comparative Information – Amendments to IFRS 9

IFRS 17 applies to all types of insurance contracts (i.e., life, non-life, direct insurance and re-insurance), regardless of the type of entities that issue them, as well as to certain guarantees and financial instruments with discretionary participation features. A few scope exceptions will apply.

The overall objective of IFRS 17 is to provide an accounting model for insurance contracts that is more useful and consistent for insurers.

In contrast to the requirements in IFRS 4, which are largely based on grandfathering previous local accounting policies, IFRS 17 provides a comprehensive model for insurance contracts, covering all relevant accounting aspects. The core of IFRS 17 is the general model, supplemented by:

- A specific adaptation for contracts with direct participation features (the variable fee approach);
- A simplified approach (the premium allocation approach) mainly for short-duration contracts.

The amendment is effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023 and is not expected to have significant impact to the Company's financial statements.

Definition of Accounting Estimates – Amendments to IAS 8

The amended standard clarifies that the effects on an accounting estimate of a change in an input or a change in a measurement technique are changes in accounting estimates if they do not result from the correction of prior period errors. The previous definition of a change in accounting estimate specified that changes in accounting estimates may result from new information or new developments. Therefore, such changes are not corrections of errors. This aspect of the definition was retained by the IASB.

The amendment is effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023 and is not expected to have significant impact to the Company's financial statements.

Disclosure of Accounting Policies – Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2

The amendments aim to help entities provide accounting policy disclosures that are more useful by:

- Replacing the requirement for entities to disclose their 'significant' accounting policies with a requirement to disclose their 'material' accounting policies; and
- Adding guidance on how entities apply the concept of materiality in making decisions about accounting policy disclosures.

The amendment is effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023 and is not expected to have significant impact to the Company's financial statements.

Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction – Amendments to IAS 12

The amendments clarify that where payments that settle a liability are deductible for tax purposes, it is a matter of judgement (having considered the applicable tax law) whether such deductions are attributable for tax purposes to the liability recognised in the consolidated financial statements (and interest expense) or to the related asset component (and interest expense). This judgement is important in determining whether any temporary differences exist on initial recognition of the asset and liability.

Changes to the initial recognition exception:

Under the amendments, the initial recognition exception does not apply to transactions that, on initial recognition, give rise to equal taxable and deductible temporary differences. It only applies if the recognition of a lease asset and lease liability (or decommissioning liability and decommissioning asset component) give rise to taxable and deductible temporary differences that are not equal. Nevertheless, it is possible that the resulting deferred tax assets and liabilities are not equal (e.g., if the entity is unable to benefit from the tax deductions or if different tax rates apply to the taxable and deductible temporary differences). In such cases, which the IASB expects to occur infrequently, an entity would need to account for the difference between the deferred tax asset and liability in profit or loss.

International Tax Reform—Pillar Two Model Rules – Amendments to IAS 12

The amendments to IAS 12 have been introduced in response to the OECD's BEPS Pillar Two rules and include:

- A mandatory temporary exception to the recognition and disclosure of deferred taxes arising from the jurisdictional implementation of the Pillar Two model rules; and
- Disclosure requirements for affected entities to help users of the financial statements better understand an entity's exposure to Pillar Two income taxes arising from that legislation, particularly before its effective date.

The mandatory temporary exception – the use of which is required to be disclosed – applies immediately. The remaining disclosure requirements apply for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023, but not for any interim periods ending on or before 31 December 2023.

These amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023 and are currently not expected to have significant impact to the Company's financial statements, but the management will continue to monitor the potential impact of these going forward.

3.2 Standards issued but not yet effective

The standards and interpretations that are issued, but not yet effective, up to the date of issuance of the Company's financial statements are disclosed below. The Fund intends to adopt these standards, if applicable, when they become effective.

Classification of Liabilities as Current or Non-current - Amendments to IAS 1

In January 2020 and October 2022, the IASB issued amendments to paragraphs 69 to 76 of IAS 1 Presentation of Financial Statements to specify the requirements for classifying liabilities as current or non-current.

The amendments clarify:

- What is meant by a right to defer settlement;
- That a right to defer must exist at the end of the reporting period;
- That classification is unaffected by the likelihood that an entity will exercise its deferral right;
- That only if an embedded derivative in a convertible liability is itself an equity instrument, would the terms of a liability not impact its classification.
- Disclosures.

The amendment is effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2024 and is not expected to have significant impact to the Company's financial statements.

Lease Liability in a Sale and Leaseback – Amendments to IFRS 16

The amendments require a seller-lessee to subsequently measure lease liabilities arising from a leaseback in a way that it does not recognise any amount of the gain or loss that relates to the right of use it retains. The new requirements do not prevent a seller-lessee from recognising in profit or loss any gain or loss relating to the partial or full termination of a lease.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

(Unless otherwise stated amounts are expressed in thousands of Euro)

For the year ended 31 December 2023

It has been specified that in subsequently measuring of the lease liability, the seller-lessee determines 'lease payments' and 'revised lease payments' in a way that does not result in the seller-lessee recognising any amount of the gain or loss that relates to the right of

use it retains. Any gains and losses relating to the full or partial termination of a lease continue to be recognised when they occur as these relate to the right of use terminated and not the right of use retained.

The amendments do not prescribe specific measurement requirements for lease liabilities arising from a leaseback.

Leases unrelated to sale and leaseback transactions remain unimpacted.

The amendment apply to annual reporting periods beginning on or after 1 January 2024 and can be applied earlier.

Lack of Exchangeability - Amendments to IAS 21

The IASB's amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates require disclosure of information that enables users of financial statements to understand the impact of a currency not being exchangeable.

They apply to annual reporting periods beginning on or after 1 January 2025 and can be applied earlier.

Supplier finance arrangements - amendments to IAS 7 and IFRS 7

Entities will have to disclose the effects of supplier finance arrangements on their liabilities, cash flows and exposure to liquidity risk. In May 2023, the International Accounting Standards Board issued amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures. With the amendments, the IASB has introduced new disclosure requirements in IFRS Standards to enhance the transparency and, thus, the usefulness of the information provided by entities about supplier finance arrangements.

The amendments will be effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2024, with early application permitted.

These amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2024 and are not expected to have significant impact to the Company's financial statements, but the management will continue to monitor the potential impact of these going forward.

4. SIGNIFICANT MATERIAL ACCOUNTING POLICIES

Basis of preparation

The Company has concluded that the investors capital contributed is classified as a liability in accordance with IAS 32 as the Company has a contractual obligation to deliver cash to the investors and therefore it has assessed it to be a financial liability. Consequently, distributions payable to Partners are disclosed as a separate line item in the statement of comprehensive income.

Functional and presentation currency

The financial statements are presented in thousands of Euro, which is the Company's functional and presentation currency. Items included in the financial statements are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the "functional currency").

Initial recognition and measurement of financial assets and liabilities

The Company holds 76.68% of the Partnership Interests of Hines European Real Estate Partners III SCSp. The Board have performed a careful analysis to determine whether or not the Company has control over this investment and as such should consolidate this investment under the requirements of IFRS. IFRS 10 Consolidated financial statements requires an entity that controls one or more entities to present consolidated financial statements. The standard also defines the principle of control and establishes control as the basis for consolidation.

An investor is deemed to control an investee if and only if the investor has all of the following:

- power over the investee;
- exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- the ability to use its power over the investee to affect the amount of its investors' returns.

The key factor affecting the Board's assessment of this situation is the question of power. Power is deemed to exist when the investor has current rights that give it the current ability to direct relevant activities. In this context, relevant activities are defined as those which give rise to variable returns. The Company does not have control over the General Partner of Hines European Real Estate Partners III SCSp. The Company's level of influence over Hines European Real Estate Partners III SCSp is therefore insufficient to meet the requirements of consolidation.

The Board has concluded that Hines European Real Estate Partners III SCSp is not controlled by the Company as it has no power over Hines European Real Estate Partners III SCSp's relevant activities. In line with this conclusion, the Board have opted to account for this investment at fair value through profit or loss.

Financial Assets

Financial assets are classified, at initial recognition, as loans and receivables or as derivatives designated as hedging instruments in an effective hedge, as appropriate. All financial assets are recognised initially at fair value plus, in the case of financial assets not recorded at fair value through profit or loss, transaction costs that are attributable to the acquisition of the financial asset.

Loans and receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. After initial measurement, such financial assets are subsequently measured at amortised cost less impairment.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

(Unless otherwise stated amounts are expressed in thousands of Euro)

For the year ended 31 December 2023

Financial liabilities

Financial liabilities are classified, at initial recognition, as loans and borrowings, payables, accruals, or as derivatives designated as hedging instruments in an effective hedge, as appropriate. All financial liabilities are recognised initially at fair value and, in the case of loans and borrowings and payables, net of directly attributable transaction costs. The Company's financial liabilities include trade and other payables.

Loans and borrowings

Loans and borrowings are initially recognised at fair value less directly attributable transaction costs. Subsequently, interest bearing loans are measured at amortised cost using the effective interest method.

Trade and other payables

Payables are initially measured at fair value, and are subsequently measured at amortised cost, using the effective interest rate method.

Derecognition of financial assets and liabilities

Financial Assets

A financial asset (or, where applicable a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is derecognised when:

- a) the rights to receive cash flows from the asset have expired;
- b) the Company retains the right to receive cash flows from the asset, but has assumed an obligation to pay them in full without material delay to a third party under a 'pass through' arrangement; or
- c) the Company has transferred its rights to receive cash flows from the asset and either (a) has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (b) has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset but has transferred control of the asset.

Financial liabilities

A financial liability is derecognised when the liability is discharged or cancelled or expires. When an existing financial liability is replaced by another liability from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as a derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognised in profit or loss.

Provisions

A provision is recognised if, as a result of a past event, the enterprise has a present obligation (legal or constructive) that can be estimated reliably and is probable that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation. Provisions are reviewed at each financial position date and adjusted to reflect the current best estimate. Where the effect of the time value of money is material, the amount of a provision is the present value of the amount required to settle the obligation.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents include cash in hand, monies held on demand in banks and other financial institutions, and all short-term financial investments purchased with a maturity of three months or less that are subject to an insignificant risk of change in value.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

(Unless otherwise stated amounts are expressed in thousands of Euro)

For the year ended 31 December 2023

Interest expense

Interest is expensed on any borrowings undertaken to finance the acquisition of real estate assets that are classified as investment properties.

Taxes

The Company is tax transparent in Luxembourg.

Dividend income

Pursuant to the Section 9.3 of the Limited Partnership Agreement, the Company is entitled to receive dividend income. The Company recognises income from distributions based on the value date of the notices received from the Master Partnership.

Distributions

The Company recognises distributions based on the value date of the notices issued to Shareholders.

5. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Company is exposed to a variety of financial risks. The Board of Directors reviews and approves policies for managing these risks and ensures risk management is carried out by Company Management in accordance with the offering memorandum.

Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. As at 31 December 2023 and 31 December 2022 the Company did not hold any financial instruments other than trade payables.

Foreign exchange risk

Foreign exchange risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates. The Company is exposed to foreign currency risk associated with its investments in the Master Partnership, which borrowings used to finance the acquisition of real estate investments and holding of assets are denominated in foreign currency. Foreign exchange risk exposures are managed within approved policy parameters.

The Master Partnership may enter into foreign currency swaps to manage its foreign exchange risk resulting from borrowings denominated in foreign currencies. The terms and conditions of the foreign currency swaps are intended to match the terms and conditions of the underlying borrowings. The Master Partnership may also enter into foreign currency forwards and options are entered to manage its foreign exchange risk resulting from rental income received in foreign currencies. The notional of the foreign currency forwards and options are selected to match the net rental income from the underlying projects. The exercise of the options is subject to the discretion of the Master Partnership.

As of 31 December 2023 and 31 December 2022, the Company has no foreign exchange hedging instruments to mitigate the foreign exchange risk to which it is exposed.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

(Unless otherwise stated amounts are expressed in thousands of Euro)

For the year ended 31 December 2023

Credit risk

Credit risk is the risk that a counter party will not meet its obligation under a financial instrument or a customer contract, leading to a financial loss. As at 31 December 2023 and 31 December 2022 the Company had not entered in to any financial instruments, contracts with customers or any similar agreements. The Company's maximum exposure to credit risk is represented as "other receivables" on statement of financial position.

Market risk

The yields available from investments in real estate depend primarily on the amount of income earned and capital appreciation generated by the relevant properties, as well as expenses incurred. Investments in real estate are subject to various risks, including but not limited to, adverse changes in market conditions, financial conditions of tenants, changes in availability of debt financing, interest rates, laws and regulations, and tax legislation.

To address the above listed risks, the Master Partnership is subject to certain investment restrictions in accordance with Luxembourg legislation and the Limited Partnership Agreement. The Limited Partnership Agreement provides that the Master Partnership will not allocate more than 25% of its aggregate capital commitments to any single project (30% with Advisory Committee approval) nor more than 35% in any single country (40% with Advisory Committee approval) nor more than 20% in Central and Eastern Europe (50% with Advisory Committee approval).

The Master Partnership is compliant with the investment diversification restrictions as of 31 December 2023 and 31 December 2022.

Liquidity risk

Market illiquidity can make it difficult to sell assets; therefore, there is a risk that the Company may be unable to realise its investment objectives through the sale or other disposition at attractive prices or at the appropriate times or in response to changing market conditions or using another favourable exit strategy may not be possible.

As at 31 December 2023, the Company recorded EUR 51 (2022: EUR 15) worth of liabilities (Note 9). The balance will be paid within one year from 31 December 2023.

6. ACCOUNTING JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

The Company makes estimates and assumptions concerning the future which may differ from actual results. The estimates and judgements are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances. The estimates and judgments that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the financial period are discussed below.

Investment

The sole purpose of the Company is to invest in the Hines European Real Estate Partners III SCSp (the Master Partnership) and hold the Master Partnership interests. In this regard the Company's commitment to the Master Partnership is equal to the aggregate capital commitments of the Company.

The objective of the Hines European Real Estate Partners III SCSp is to acquire a diversified portfolio with core-plus and value add profiles. The Master Partnership targets a blended IRR to its Limited Partners of 12-14%, net of all project structure costs and Carried Interest. Carried Interest is calculated at 20% of distributions that exceed the Preferred return of 8% per annum compounded annually.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

(Unless otherwise stated amounts are expressed in thousands of Euro)

For the year ended 31 December 2023

The Master Partnership aims to invest principally in or for the office, retail, logistics, living (including but not limited to multifamily, hotels, student accommodation, serviced apartments, short stay and retirement and care accommodation) sectors but also in other property sectors (including but not limited to mixed-use properties, life science properties, data centres) and with potential conversions of properties from one use to another in the EU, the United Kingdom (the "UK") and Norway that offer opportunities for value creation and realization within the expected life of the Master Partnership.

Leverage is limited to 60% of gross asset value, applied at the Master Partnership level and short term debt of up to 30% of the Master Partnership net asset value.

The Master Partnership's first closing occurred on 31 May 2022 (the "Initial closing") with Capital Commitments of a total of EUR 902.1M, followed by a second closing on 19 December 2022 with total Capital Commitments of EUR 988.9M. The Master Partnership held four more closings during 2023, until the sixth and final closing which took place on 28 November 2023, after which the final Master Partnership's commitments amounted to €1.61Bn.

The Master Partnership's term is a four year Investment Period, which will end at the earliest to occur of:

- the fourth anniversary of the Initial Closing;
- the election by the AIFM to terminate the Investment Period (a) at any time after the first date on which at least 85% of the aggregate Capital Commitments are invested or committed to investment or (b) with the approval of Unaffiliated Voters by an Unaffiliated Majority Vote (each as defined in the Master Partnership Agreement);
- the election of the Limited Partners by an Unaffiliated 75% Vote to terminate the Investment Period;
- the General Partner ceasing to be a Hines Controlled Entity;
- if the suspension following the occurrence of a Key Persons Event is not lifted within 6 months. The Investment period will be followed by a five year Operations Period ending on 31 May 2031. There are additionally two one-year extension options.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

(Unless otherwise stated amounts are expressed in thousands of Euro)

For the year ended 31 December 2023

7. INVESTMENT IN HINES EUROPEAN REAL ESTATE PARTNERS III SCSP

As of 31 December 2023 the portfolio of investment in Hines European Real Estate Partners III SCSP was as follows:

	2023	2022
Balance at the beginning of the year/period	—	—
Contributions	100,071	—
Balance at the end of the year/period	100,071	—
Fair value adjustment		
Balance at the beginning of the year / period	—	—
Change in fair value	(7,400)	—
Balance at the end of the year/period	(7,400)	—
Investment measured at fair value	92,671	—

The Company has determined the fair value of its holding in the underlying Master Partnership with reference to the Net Asset Value (the "NAV") of the Master Partnership as at 31 December 2023 calculated in accordance with the terms of the Limited Partnership Agreement.

The fair value hierarchy is disclosed below:

Investment in Hines European Real Estate Partners III SCSP measured at Fair Value

	2023			
	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Investment	—	—	92,671	92,671
	2022			
	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Investment	—	—	—	—

The investment of Hines European Real Estate Partners III SCSP in real estate assets is not traded in an active market, and the fair value is determined using valuation techniques. Estimating the fair value of an investment property inevitably requires a significant range of methodologies, inputs, and adjustments to reflect the wide range of factors which contribute towards the value of a property e.g. state and condition, location, in-place leases, development potential, infrastructure, etc. Consequently, even in the most transparent and liquid markets – and depending on the valuation technique – it is very likely that one or more significant unobservable inputs will be used or at least one significant adjustment to an observable input will be made. Based on the above assumption we believe that the fair value of the Company's investment in Hines European Real Estate Partners III SCSP should fall within the Level 3 Category.

The fair value of the Company's investment in the Master Partnership has been determined based on the statement of NAV issued to the Company by the Master Partnership. This NAV has been calculated in good faith in accordance with the terms of the relevant LPA and following INREV guidelines. In the view of management, this valuation falls within the definition of level 3 of the IFRS fair value hierarchy.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

(Unless otherwise stated amounts are expressed in thousands of Euro)

For the year ended 31 December 2023

Description of valuation techniques used and key inputs to valuation on investment properties at the Master Partnership:

Valuation technique

Valuations are undertaken according to RICS Red Book on the bases of Market Value and Market Rent.

Valuations of investment property is conducted based on residual method.

Valuations are undertaken according to RICS Red Book on the bases of Market Value and Market Rent.

Valuations of investment properties are conducted based on the income method (either discounted cash flow or traditional capitalisation method). For development projects the residual method is being used.

Significant inputs

Capitalization rate, market rent levels, (re)-leasing assumptions, capital expenditures, other costs, profit on cost

Yields (discount rate, cap rate), passing rent, market rent levels, (re)-leasing assumptions, capital expenditures, other costs, inflation rate, profit on cost (for development projects only).

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

(Unless otherwise stated amounts are expressed in thousands of Euro)

For the year ended 31 December 2023

8. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2023	2022
Cash and cash equivalents	29	27
Total	29	27

Cash includes cash in hand, monies held on demand in banks and other financial institutions with a maturity of three months or less and that are subject to insignificant risk of change in value.

Cash deposited at the bank earns interest at floating rates based on daily inter-bank deposit rates.

The banks with whom the Company deals have stable rating ranging between Aa1 and A2.

9. ACCRUED CHARGES AND OTHER PAYABLES

As of 31 December 2023, the balance in accrued charges EUR 51 (2022: EUR 15) related to services received by the Company including director, depositary, tax advisor fees, notary and audit fees.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

(Unless otherwise stated amounts are expressed in thousands of Euro)

For the year ended 31 December 2023

10. ISSUED CAPITAL

The Company has variable share capital. The shares are issued and will remain in registered form (actions nominatives) only. Shares are issued without par value and are fully paid upon issue.

As of 31 December 2023 and 2022, the Company share capital was composed of Class A and Class Z shares. The Class A shares are voting shares composed by the subscriptions of the Company's shareholders. The class A shares that were issued by Hines Luxembourg Investment Management S.à r.l. upon the incorporation of the Company, were redeemed automatically on the first capital call made on 12 December 2023 with a total redemption price of EUR 30.000 (thirty thousands Euro).

The Class Z shares are a non-voting share as provided for in articles 430-9 to 430-11 of the Companies Act. This share is a 1 EUR (one Euro) share held by Hines HEREP III (GP) S.à r.l.

Statement of changes in number of shares

	31 December 2023	31 December 2022
Number of shares outstanding at the beginning of the year/period		
Class A of shares	30,000	—
Class Z of shares	1	—
	30,001	—
Number of shares issued during the year/period		
Class A of shares	100,071,324	30,000
Class Z of shares	—	1
	100,071,324	30,001
Number of shares redeemed during the year/period		
Class A of shares	(30,000)	—
Class Z of shares	—	—
	(30,000)	—
Number of shares outstanding at the end of the year/period		
Class A of shares	100,071,324	30,000
Class Z of shares	1	1
	100,071,325	30,001

Statistical information as at 31 December 2023 (amounts rounded to the nearest EUR)

	31 December 2023	31 December 2022
Total Net Asset Value		
Class A of shares	92,671,413	30,000
Class Z of shares	1	1
	92,671,414	30,001

11. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

A related party is a person or an entity that is related to the Company either by being a person, a close member of that person's family, is related to a reporting entity if that person has control, joint control, or significant influence over the entity or is a member of its key management personnel, or if an entity is related to a reporting entity if, among other circumstances, it is a parent, subsidiary, fellow subsidiary, associate, or joint venture of the reporting entity, or it is controlled, jointly controlled, or significantly influenced or managed by a person who is a related party.

The Company will bear, from the assets of the Company its proportionate share of the Partnership Organizational Expenses and the Partnership Expenses incurred by Hines European Real Estate Partners III SCS (the Master Partnership), except where the AIFM allocates such expenses only to the Partnership in accordance with section 4.2 of the Limited Partnership Agreement of the Master Partnership (any such expenses "Specific Feeder Partnership Expenses").

As of 31 December 2023, the Master Partnership covered the minimal operating cash requirements of the Company for an amount of EUR 60 (2022: EUR 27) which are recognized as income in the Statement of Comprehensive Income of the Company.

As of 31 December 2023, balance receivable from the Master Partnership for the minimal operating cash requirements of the Company was for an amount of EUR 22 (2022: EUR 18).

12. SUBSEQUENT EVENTS

There are no further events requiring recognition or disclosure in the financial statements.

2023 Annual Report

Hines European
Real Estate
Partners III Feeder
A RAIF SICAV-S.A.

(Feeder vehicle for Hines
European Real Estate
Partners III)

Hines

22 JUL. 2024

M.º SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

CONTENTS

1. GENERAL INFORMATION	2
1.1 DIRECTORS, SERVICE PROVIDERS AND ADVISORS	3
2. FINANCIAL STATEMENTS	4
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	5
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	8
STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME	9
STATEMENT OF CASH FLOWS	10
STATEMENT OF NET ASSETS ATTRIBUTABLE TO SHAREHOLDERS	11
3. NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS	12
1 ORGANISATION AND REGULATION	13
2 BASIS OF PREPARATION	13
3 CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES AND DISCLOSURES	15
4 SIGNIFICANT MATERIAL ACCOUNTING POLICIES	18
5 FINANCIAL RISK MANAGEMENT	20
6 ACCOUNTING JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS	21
7 INVESTMENT IN HINES EUROPEAN REAL ESTATE PARTNERS III SCSP	23
8 CASH AND CASH EQUIVALENTS	25
9 ACCRUED CHARGES AND OTHER PAYABLES	25
10 ISSUED CAPITAL	26
11 TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES	27
12 SUBSEQUENT EVENTS	27
4. 2023 ANNUAL REPORT OF THE HINES EUROPEAN REAL ESTATE PARTNERS III	28

CONFIDENTIALITY

This report may not be reproduced, distributed, published or used in any other manner without Hines' prior written consent.

Informe anual 2023

Hines European
Real Estate
Partners III Feeder
A RAIF SICAV-S.A.

(Vehículo subordinado
para Hines European
Real Estate Partners III)

[Consta logo de Hines]

M.ª SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL	2
1.1 ADMINISTRADORES, PROVEEDORES DE SERVICIOS Y ASESORES	3
2. ESTADOS FINANCIEROS	4
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	5
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	8
ESTADO DE RESULTADO GLOBAL	9
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	10
ESTADO DE PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS	11
3. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	12
1 ORGANIZACIÓN Y REGLAMENTO	13
2 FUNDAMENTO DE ELABORACIÓN	13
3 CAMBIOS EN POLÍTICAS Y DIVULGACIONES CONTABLES	15
4 POLÍTICAS CONTABLES SUSTANCIALES SIGNIFICATIVAS	18
5 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	20
6 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES	21
7 INVERSIÓN EN HINES EUROPEAN REAL ESTATE PARTNERS III SCSP	23
8 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	25
9 CARGOS DEVENGADOS Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	25
10 CAPITAL EMITIDO	26
11 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	27
12 ACONTECIMIENTOS POSTERIORES	27
4. INFORME ANUAL 2023 DE HINES EUROPEAN REAL ESTATE PARTNERS III	28

M.^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

CONFIDENCIALIDAD

Este informe no puede reproducirse, distribuirse, publicarse ni utilizarse de ninguna otra manera sin el consentimiento previo por escrito de Hines.

1. INFORMACIÓN GENERAL

M.^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

1.1 ADMINISTRADORES, PROVEEDORES DE SERVICIOS Y ASESORES

DOMICILIO SOCIAL

35F, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxemburgo
Gran Ducado de Luxemburgo

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Arjan Kirthi-Singha
Peter Baxter
Blazena Grossmann

GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN ALTERNATIVA ("AIFM")

Hines Luxembourg Investment Management S.à r.l.
35F, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxemburgo
Gran Ducado de Luxemburgo

DEPOSITARIO

Vistra (Luxembourg) S.à r.l.
16, rue Eugène Ruppert
L-2453 Luxemburgo
Gran Ducado de Luxemburgo

AGENTE DOMICILIARIO Y CORPORATIVO, AGENTE ADMINISTRATIVO Y REGISTRADOR Y AGENTE DE TRANSMISIONES

Hines Luxembourg Investment Management S.à r.l.
35F, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxemburgo
Gran Ducado de Luxemburgo

AUDITOR INDEPENDIENTE

Ernst & Young SA
35E, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxemburgo
Gran Ducado de Luxemburgo

ASESOR JURÍDICO

Allen & Overy LLP
One Bishops Square
Londres, E1 6AD
Reino Unido

M.ª SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS N.º 4195

2. ESTADOS FINANCIEROS

M.ª SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

[Consta logotipo y eslogan de EY]

Ernst & Young
Société anonyme
35E, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxemburgo

BP 780
L-2017 Luxemburgo
RCS Luxemburgo B 47 771
IVA LU 16063074

Tel: +352 42 124 1
www.ey.com/en_lu

Informe del auditor independiente

A los Accionistas de
Hines European Real Estate Partners III Feeder A RAIF SICAV-SA (anteriormente "HEVF 3 Feeder A RAIF SICAV-SA")
35F, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxemburgo

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Hines European Real Estate Partners III Feeder A RAIF SICAV-SA (la "Sociedad"), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2023, y el estado del resultado global, el estado de resultado del patrimonio neto atribuible a los accionistas y el estado de flujos de efectivo para el ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluida la Información de política contable sustancial.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos dan una imagen fiel de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, y de su rendimiento financiero y sus flujos de efectivo para el ejercicio finalizado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") adoptadas por la Unión Europea.

Fundamento de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con la Ley de 23 de julio de 2016 sobre la profesión de auditoría (la "Ley de 23 de julio de 2016") y con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA") adoptadas para Luxemburgo por la "Commission de Surveillance du Secteur Financier" ("CSSF"). Nuestras responsabilidades según la Ley del 23 de julio de 2016 y las NIA adoptadas para Luxemburgo por la CSSF se describen con más detalle en la sección "responsabilidades del "réviseur d'entreprises agréé" para la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. También somos independientes de la Sociedad de acuerdo con el Código Internacional de Ética para Contadores Profesionales, incluidas las Normas Internacionales de Independencia, emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código IESBA") adoptado para Luxemburgo por la CSSF junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas bajo esos requisitos éticos. Creemos que la prueba de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base a nuestra opinión.

Otra información

El resto de información es responsabilidad del Consejo de Administración. La otra información comprende la información incluida en el informe anual pero no incluye los estados financieros ni nuestro informe del "réviseur d'entreprises agréé" al respecto.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ningún tipo de conclusión de aseguramiento al respecto.

[Consta logotipo y eslogan de EY]

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad consiste en leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es sustancialmente contradictoria con los estados financieros, o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o de otra manera parece ser sustancialmente incorrecta. Si, en función del trabajo que hemos realizado, llegamos a la conclusión de que existe un error sustancial en esa otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades del Consejo de Administración y de los encargados de la gobernanza, con respecto a los estados financieros

El Consejo de Administración es responsable de la elaboración y presentación fiel de estos estados financieros de acuerdo con las NIIF adoptadas por la Unión Europea, y del control interno que el Consejo de Administración determine necesario para permitir la elaboración de estados financieros que estén libres de incorrecciones sustanciales, ya sea debido a fraude o error.

En la elaboración de los estados financieros, el Consejo de Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando la base contable de empresa en funcionamiento, a menos que el Consejo de Administración tenga la intención de liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista que no sea hacerlo.

Responsabilidades del "réviseur d'entreprises agréé" con respecto a la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una garantía razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de incorrecciones sustanciales, ya sea debidas a fraude o error, y emitir un informe del "réviseur d'entreprises agréé" que incluya nuestra opinión. "Garantía razonable" es un alto nivel de garantía, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Ley del 23 de julio de 2016 y con las NIA adoptadas para Luxemburgo por la CSSF siempre detectará una incorrección sustancial cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran sustanciales si, individualmente o en conjunto, podría esperarse razonablemente que fueran a influir en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Ley del 23 de julio de 2016 y con las NIA adoptadas para Luxemburgo por la CSSF, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección sustancial en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos, y obtenemos pruebas de auditoría que sean suficientes y apropiadas para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección sustancial resultante de un fraude es mayor que el de una que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones o elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por el Consejo de Administración.

[Consta logotipo y eslogan de EY]

- Llegamos a una conclusión sobre la idoneidad del uso por parte del Consejo de Administración de la base contable de empresa en funcionamiento y, en función de la prueba de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre sustancial relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, debemos llamar la atención en nuestro informe del "réviseur d'entreprises agréé" sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la prueba de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del "réviseur d'entreprises agréé". Sin embargo, acontecimientos o condiciones futuros pueden hacer que la Sociedad deje de seguir siendo una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la estructura general de presentación y el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones y acontecimientos subyacentes de una manera que logren una presentación fiel.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo respecto, entre otras cuestiones, del alcance planificado y del momento de la auditoría y de los hallazgos importantes de la auditoría, incluida cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

Ernst & Young
Société anonyme
Auditora aprobada

[Consta firma ilegible]

Clotilde Buriez

Luxemburgo, 15 de marzo de 2024

Una empresa miembro de Ernst & Young Global
Limited

- 7 -

M.ª SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS N.º 4195

(Salvo que se indique lo contrario, los importes están expresados en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2023

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	Notas	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
ACTIVOS			
Activos no corrientes			
Inversión en Hines European Real Estate Partners III SCSp	7	92.671	—
Total activos no corrientes		92.671	—
Activos corrientes			
Otras cuentas a cobrar		22	18
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	29	27
Total activos corrientes		51	45
ACTIVOS TOTALES		92.722	45
ACTIVOS Y PASIVOS NETOS			
Pasivos corrientes			
Cargos devengados y otras cuentas a pagar	9	51	15
Total pasivos corrientes		51	15
PASIVO TOTAL EXCLUYENDO ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ACCIONISTAS		51	15
Activos netos atribuibles a los Accionistas			
Contribuciones de capital netas de capital devuelto	10	100.071	30
Ganancias acumuladas		—	—
Beneficio del ejercicio/periodo antes de distribuciones		(7400)	—
Activos netos totales atribuibles a los Accionistas		92.671	30
ACTIVOS NETOS TOTALES		92.722	45

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

M.^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
 Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
 N.º 4195

(Salvo que se indique lo contrario, los importes están expresados en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2023

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL

	Notas	Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023	Para el periodo comprendido entre el inicio y el 31 de diciembre de 2022
Cambio neto en el valor razonable de la inversión en Hines European Real Estate Partners III SCSp	7	(7400)	—
Gastos financieros		(3)	(3)
Otros ingresos	11	60	27
Honorarios legales y profesionales		(56)	(24)
Pérdida antes de impuestos		(7399)	
Otros impuestos		(1)	—
Pérdida global total para el ejercicio/periodo antes de distribuciones		(7400)	—
Distribuciones		—	—
Pérdida global total del ejercicio/periodo		(7400)	—

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros

ESTADOS FINANCIEROS

(Salvo que se indique lo contrario, los importes están expresados en miles de euros)

Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Notas	Desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023	Para el periodo comprendido entre el inicio y el 31 de diciembre de 2022
Actividades de explotación			
Beneficio antes de impuestos		(7399)	—
Ajustes para conciliar el beneficio antes de impuestos con los flujos de efectivo netos			
Cambios netos en el valor razonable de la inversión a valor razonable con cambios en resultados	7	7400	—
Beneficio de explotación antes de cambios en el capital circulante		1	—
Ajustes del capital circulante			
Aumento de los cargos acumulados	9	36	15
(Aumento) en otras cuentas a cobrar		(4)	(18)
Impuestos pagados		(1)	—
Flujo de efectivo neto de actividades de explotación		32	(3)
Actividades de inversión			
Contribuciones de capital en Hines European Real Estate Partners III SCSp	7	(100.071)	—
Rentabilidad de contribuciones de Hines European Real Estate Partners III SCSp	7	—	—
Flujo de efectivo neto de actividades de inversión		(100.071)	—
Actividades de financiación			
Ingresos por suscripción de participaciones	10	100.071	30
Pago en el momento del rescate de participaciones	10	(30)	—
Flujo de efectivo neto de actividades de financiación		100.041	30
Incremento neto en efectivo y equivalentes al efectivo		2	27
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio/periodo		27	—
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio/periodo	8	29	27

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

M.^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

ESTADOS FINANCIEROS

{Salvo que se indique lo contrario, los importes están expresados en miles de euros}

Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023

ESTADO DE PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023	Capital social	Ganancias acumuladas	(Pérdida) del ejercicio antes de distribuciones	Distribuciones	Activos netos atribuibles a los accionistas
A principios del ejercicio	30	—	—	—	30
Asignación del resultado del periodo anterior	—	—	—	—	—
Pérdida del ejercicio	—	—	(7400)	—	(7400)
Distribuciones durante el ejercicio	—	—	—	—	—
Pérdida global total del ejercicio	—	—	(7400)	—	(7400)
Contribuciones de capital	100.071	—	—	—	100.071
Rentabilidad de las Contribuciones de capital	(30)	—	—	—	(30)
Al final del ejercicio	100.071	—	(7400)	—	92.671

Para el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2022	Capital social	Ganancias acumuladas	Ganancia/(pérdida) del Periodo antes de distribuciones	Distribuciones	Activos netos atribuibles a Accionistas
Al inicio del periodo	—	—	—	—	—
Imputación del resultado del periodo anterior	—	—	—	—	—
Beneficio del periodo	—	—	—	—	—
Distribuciones durante el ejercicio	—	—	—	—	—
Ganancia global total del periodo	—	—	—	—	—
Contribuciones de capital	30	—	—	—	30
Rentabilidad de las Contribuciones de capital	—	—	—	—	—
Al final del periodo	30	—	—	—	30

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

M.ª SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

3. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. ORGANIZACIÓN Y REGULACIÓN

Hines European Real Estate Partners III Feeder A RAIF SICAV-SA (anteriormente HEVF 3 Feeder A RAIF SICAV-SA), la "Sociedad", es un fondo de inversión alternativo reservado de Luxemburgo (*fonds d'investissement alternatif réservé*) constituido en forma de *société d'investissement à capital variable* (sociedad de inversión con capital variable) que tiene la calificación de fondo de inversión alternativo (AIF) en el sentido de la Ley modificada de 12 de julio de 2013 sobre gestoras de fondos de inversión alternativos ("la Ley AIFM"). La Sociedad se constituyó el 31 de agosto de 2021 conforme a las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo en forma de sociedad anónima (*société anonyme*).

La Sociedad fue inscrita en el Registro Mercantil y de Sociedades (RCS) de Luxemburgo el 21 de septiembre de 2021 con el número B259338. El domicilio social de la Sociedad es 35F, Avenue JF Kennedy L-1855 Luxemburgo. El ejercicio financiero de la Sociedad abarca del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año. Debido a la fecha de constitución de la Sociedad, excepcionalmente el primer ejercicio financiero abarcó del 31 de agosto de 2021 al 31 de diciembre de 2022.

La Sociedad se rige por la ley de 23 de julio de 2016 relativa a los fondos de inversión alternativos reservados (RAIF), en su versión modificada (la Ley RAIF), la ley de 10 de agosto de 1915 sobre sociedades mercantiles, en su versión modificada (la Ley de Sociedades) (aunque en caso de conflictos entre la Ley de Sociedades y la Ley RAIF, prevalecerá la Ley RAIF).

La Sociedad es un fondo de inversión alternativo reservado. El Consejo de Administración ha nombrado a Hines Luxembourg Investment Management S.à rl gestora de fondos de inversión alternativos (el "AIFM") de la Sociedad. El AIFM está autorizado en Luxemburgo en virtud de la Ley de gestoras de inversiones alternativas de 12 de julio de 2013.

La Sociedad está organizada con el objetivo principal de invertir en Hines European Real Estate Partners III SCSp (el "Master Partnership") y mantener la participación en el Master Partnership. En este sentido, la Sociedad asumirá un compromiso con el Master Partnership equivalente a los Compromisos de Capital agregados. La Sociedad podrá participar en todas las actividades y operaciones que el Consejo de Administración considere necesarias o aconsejables en relación con lo antedicho o incidentales a lo antedicho. Los Compromisos de Capital de la Sociedad totalizan 1240 millones de EUR a 31 de diciembre de 2023.

2. FUNDAMENTO DE ELABORACIÓN

Fundamento de elaboración

Los estados financieros de la Sociedad han sido elaborados sobre la base del coste histórico, excepto las inversiones a valor razonable con cambios en resultados. Los estados financieros se presentan en miles de euros salvo que se indique lo contrario. (NIC 1.51 (d)) y (NIC 1.51 (e)).

Los estados financieros de la Sociedad han sido elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad ("IASB") y adoptadas para su uso por la Unión Europea. (NIC 1.117)

La elaboración de los estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados descritos anteriormente requiere que la Dirección haga estimaciones y supuestos que afectan a los importes comunicados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes al final del periodo, y a los importes comunicados de ingresos y gastos durante el periodo. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los estados financieros de la Sociedad para el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2023 fueron aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad de conformidad con un acuerdo del Consejo de Administración adoptado el 15 de marzo de 2024.

M.ª SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

Empresa en funcionamiento

La Dirección ha elaborado estos estados financieros sobre la base de una empresa en funcionamiento que asume la continuidad de las actividades comerciales actuales y la realización de activos y liquidación de pasivos en el curso normal de los negocios.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene compromisos no financiados de sus Accionistas por valor de 1130 millones de euros. El Consejo de Administración evalúa continuamente las capacidades de los Accionistas para financiar los compromisos no utilizados y, dado que la Sociedad tiene un grupo diversificado de Inversores Institucionales, este riesgo de que un inversor no pueda cumplir sus requisitos de compromiso se considera remoto.

El Consejo de Administración ha llegado a la conclusión de que el saldo de los compromisos no utilizados proporciona suficiente liquidez a la Sociedad para poder cumplir los requisitos de capital durante el periodo de doce meses a partir de la fecha de emisión de los estados financieros y, en consecuencia, la base de empresa en funcionamiento es adecuada para estos estados financieros.

Existen riesgos geopolíticos persistentes que amenazan con un deterioro de las perspectivas económicas. La actual invasión rusa de Ucrania sigue pesando sobre la confianza empresarial en Europa Central, y aunque la inflación de los precios de la energía ha bajado significativamente desde su punto máximo, los precios del gas siguen siendo significativamente más altos que sus niveles previos a la invasión. Cualquier giro importante en el conflicto a favor de Rusia aumentaría la inestabilidad en los países vecinos. Hasta ahora, la guerra en Oriente Medio ha tenido poco impacto en el aumento de los costes de la energía, aunque una mayor escalada del conflicto o una crisis marítima prolongada en el Mar Rojo podrían resultar en aumentos significativos de la inflación, descarrilando las expectativas del mercado de recortes de tipos durante el primer semestre de 2024.

La Sociedad no realiza ninguna operación o actividad en las áreas sancionadas o en Medio Oriente.

El Consejo ha considerado las consecuencias de esta acción militar y sus implicaciones indirectas descritas anteriormente, en torno al rendimiento futuro, la medición de activos y pasivos y la liquidez de los activos. No han surgido asuntos desde la fecha de presentación de informes que se sepa que hayan afectado significativamente a las operaciones de la Sociedad.

El Consejo continuará supervisando el impacto de la situación actual y tomará medidas adicionales, según sea necesario, en respuesta a la interrupción del negocio, si la hubiera.

Las principales políticas contables a aplicar en la elaboración de los estados financieros se detallan a continuación.

M. ^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS N.º 4195

3. CAMBIOS EN POLÍTICAS Y DIVULGACIONES CONTABLES

3.1 Nuevas normas e interpretaciones emitidas y adoptadas por la Sociedad:

La Sociedad ha considerado y adoptado, cuando corresponde, las siguientes normas NIIF nuevas y modificadas durante el ejercicio. La naturaleza y el efecto de los cambios como resultado de la adopción de estas nuevas normas contables se describen a continuación.

Varias otras modificaciones e interpretaciones se aplican por primera vez a partir del 1 de enero de 2023, pero no tienen impacto en los estados financieros de la Sociedad. La Sociedad no ha adoptado anticipadamente ninguna norma, interpretación o modificación que haya sido emitida pero que aún no sea efectiva.

Contratos de Seguro – Aplicación Inicial – Modificaciones a la NIIF 17 e Instrumentos Financieros – Información Comparativa – Modificaciones a la NIIF 9

La NIIF 17 se aplica a todo tipo de contratos de seguro (es decir, de vida, de no vida, de seguro directo y de reaseguro), independientemente del tipo de entidades que los emitan, así como a determinadas garantías e instrumentos financieros con características de participación discrecional. Se aplicarán algunas excepciones de alcance.

El objetivo general de la NIIF 17 es proporcionar un modelo de contabilidad para contratos de seguro que sea más útil y coherente para las aseguradoras.

A diferencia de los requisitos de la NIIF 4, que se basan en gran medida en políticas contables locales anteriores, la NIIF 17 proporciona un modelo integral para los contratos de seguro, que cubre todos los aspectos contables relevantes. El núcleo de la NIIF 17 es el modelo general, complementado por:

- una adaptación específica para los contratos con características de participación directa (el enfoque de tarifa variable);
- un enfoque simplificado (el enfoque de asignación de primas) principalmente para contratos de corta duración.

La modificación es efectiva para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y no se espera que tenga un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

Definición de Estimaciones Contables – Modificaciones a la NIC 8

La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables si no resultan de la corrección de errores de periodos anteriores. La definición anterior de cambio en la estimación contable especificaba que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar de nueva información o nuevos acontecimientos. Por lo tanto, dichos cambios no son correcciones de errores. Este aspecto de la definición fue el utilizado por el IASB.

La modificación es efectiva para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y no se espera que tenga un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

Divulgación de Políticas Contables – Modificaciones a la NIC 1 y la Declaración de Práctica NIIF 2

Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones de políticas contables que sean más útiles al:

- Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por el requisito de revelar sus políticas contables "materiales"; y
- Agregar orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad al tomar decisiones sobre revelaciones de políticas contables.

La modificación es efectiva para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y no se espera que tenga un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

Impuesto Diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una sola operación – Modificaciones a la NIC 12

Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles a efectos fiscales, es una cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros consolidados (y el gasto de intereses) o al componente de activo relacionado (y gasto de intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporales en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.

Cambios a la excepción de reconocimiento inicial:

Según las modificaciones, la excepción del reconocimiento inicial no se aplica a operaciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporales iguales, imponibles y deducibles. Solo se aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporales imponibles y deducibles que no son iguales. Sin embargo, es posible que los activos y pasivos por impuestos diferidos resultantes no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican diferentes tipos impositivos a las diferencias temporales imponibles y deducibles). En tales casos, que el IASB espera que ocurran con poca frecuencia, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en el resultado del periodo.

Reforma Fiscal Internacional—Reglas Modelo del Segundo Pilar – Modificaciones a la NIC 12

Las modificaciones a la NIC 12 se introdujeron en respuesta a las reglas del Pilar Dos BEPS de la OCDE e incluyen:

- Una excepción temporal obligatoria al reconocimiento y divulgación de impuestos diferidos que surjan de la implementación jurisdiccional de las reglas modelo del Pilar Dos; y
- Requisitos de divulgación para las entidades afectadas para ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender mejor la exposición de una entidad a los impuestos sobre las ganancias del Pilar Dos que surgen de esa legislación, particularmente antes de su fecha de entrada en vigor.

La excepción temporal obligatoria, cuyo uso debe divulgarse, se aplica inmediatamente. Los requisitos de divulgación restantes se aplican a los periodos anuales de presentación de informes que comienzan a partir del 1 de enero de 2023, pero no a los periodos intermedios que finalizan el 31 de diciembre de 2023 o antes.

Estas modificaciones son efectivas para los periodos de presentación de informes anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y actualmente no se espera que tengan un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad, pero la dirección continuará supervisando su impacto potencial en el futuro.

3.2 Normas emitidas pero aún no efectivas

A continuación se revelan las normas e interpretaciones que se encuentran emitidas, pero aún no vigentes, hasta la fecha de emisión de los estados financieros de la Sociedad. El Fondo tiene intención de adoptar estas normas, si procede, cuando entren en vigor.

Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes - Modificaciones a la NIC 1

En enero de 2020 y octubre de 2022, el IASB emitió modificaciones a los párrafos 69 al 76 de la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" para especificar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes.

Las enmiendas aclaran:

- Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación
- Que debe existir un derecho de aplazamiento al final del periodo sobre el que se informa;
- Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento;
- Que solo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, las condiciones de un pasivo no afectarían a su clasificación.
- Divulgaciones.

La modificación es efectiva para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024 y no se espera que tenga un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a la NIIF 16

Las modificaciones requieren que un vendedor-arrendatario mida posteriormente los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior de manera que no reconozca ningún importe de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva. Los nuevos requisitos no impiden que un vendedor-arrendatario reconozca en resultados cualquier ganancia o pérdida relacionada con la terminación parcial o total de un arrendamiento.

Se ha especificado que al medir posteriormente el pasivo por arrendamiento, el vendedor-arrendatario determina los “pagos por arrendamiento” y los “pagos por arrendamiento revisados” de una manera que no resulte en que el vendedor-arrendatario reconozca cualquier importe de la ganancia o pérdida que se relaciona con el derecho de uso que conserva. Cualquier ganancia o pérdida relacionada con la terminación total o parcial de un arrendamiento continúa reconociéndose cuando ocurre, ya que se relaciona con el derecho de uso terminado y no con el derecho de uso conservado.

Las modificaciones no prescriben requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surjan de un arrendamiento posterior.

Los arrendamientos no relacionados con operaciones de venta y arrendamiento posterior no se ven afectados.

La modificación se aplica a los periodos anuales de presentación de informes que comienzan a partir del 1 de enero de 2024 y puede aplicarse antes.

Falta de intercambiabilidad - Modificaciones a la NIC 21

Las modificaciones del IASB a la NIC 21 “Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera” requieren la divulgación de información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el impacto de una moneda que no sea intercambiable.

Se aplican a los periodos anuales de presentación de informes que comienzan a partir del 1 de enero de 2025 y pueden aplicarse antes.

Acuerdos de financiación de proveedores: modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7

Las entidades tendrán que revelar los efectos de los acuerdos de financiación de proveedores sobre sus pasivos, flujos de efectivo y exposición al riesgo de liquidez. En mayo de 2023, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió modificaciones a la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo” y a la NIIF 7 “Instrumentos financieros: Información a revelar”. Con las modificaciones, el IASB ha introducido nuevos requisitos de divulgación en las Normas NIIF para mejorar la transparencia y, por tanto, la utilidad de la información proporcionada por las entidades sobre los acuerdos de financiación de proveedores.

Las modificaciones serán efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, permitiéndose su aplicación anticipada.

Estas modificaciones son efectivas para los periodos de presentación de informes anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024 y no se espera que tengan un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad, pero la administración continuará supervisando su impacto potencial en el futuro.

4. POLÍTICAS CONTABLES SUSTANCIALES SIGNIFICATIVAS

Fundamento de elaboración

La Sociedad ha concluido que el capital aportado por los inversores se clasifica como un pasivo de acuerdo con la NIC 32 ya que la Sociedad tiene una obligación contractual de entregar efectivo a los inversores y por lo tanto lo ha evaluado como un pasivo financiero. En consecuencia, las distribuciones pagaderas a los Socios se revelan como una partida separada en el estado de resultado global.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros se presentan en miles de euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad. Las partidas incluidas en los estados financieros se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad (la "moneda funcional").

Reconocimiento inicial y medición de activos y pasivos financieros

La Sociedad posee el 76,68 % de las participaciones sociales de Hines European Real Estate Partners III SCSp. El Consejo ha realizado un análisis cuidadoso para determinar si la Sociedad tiene o no control sobre esta inversión y como tal debe consolidar esta inversión bajo los requisitos de las NIIF. La NIIF 10 "Estados financieros consolidados" requiere que una entidad que controle a una o más entidades presente estados financieros consolidados. La norma también define el principio de control y establece el control como base de consolidación.

Se considera que un inversor controla una participada si y solo si tiene todo lo siguiente:

- poder sobre la participada;
- exposición, o derechos, a rendimientos variables derivados de su participación en la participada; y
- la capacidad de utilizar su poder sobre la participada para afectar al importe de los rendimientos de sus inversores.

El factor clave que afecta a la evaluación de esta situación por parte del Consejo es la cuestión del poder. Se considera que existe poder cuando el inversor tiene derechos actuales que le confieren la capacidad actual para dirigir actividades relevantes. En este contexto, las actividades relevantes se definen como aquellas que generan rendimientos variables. La Sociedad no tiene control sobre el Socio Colectivo de Hines European Real Estate Partners III SCSp. Por tanto, el nivel de influencia de la sociedad sobre Hines European Real Estate Partners III SCSp es insuficiente para cumplir los requisitos de consolidación.

El Consejo ha concluido que Hines European Real Estate Partners III SCSp no está controlada por la Sociedad ya que no tiene poder sobre las actividades relevantes de Hines European Real Estate Partners III SCSp. De acuerdo con esta conclusión, el Consejo ha optado por contabilizar esta inversión a su valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican, en el reconocimiento inicial, como préstamos y cuentas a cobrar o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. Todos los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de activos financieros no registrados a valor razonable con cambios en resultados, los costes de operación que son atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Préstamos y cuentas a cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después de la medición inicial, dichos activos financieros se miden posteriormente al coste amortizado menos el deterioro.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican, en el reconocimiento inicial, como préstamos y obligaciones, cuentas a pagar, devengos, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura efectiva, según corresponda. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de préstamos y obligaciones y cuentas a pagar, netos de los costes de operación directamente atribuibles. Los pasivos financieros de la Sociedad incluyen los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

Préstamos y empréstitos

Los préstamos y empréstitos se reconocen inicialmente a su valor razonable menos los costes de operación directamente atribuibles. Posteriormente, los préstamos que devengan intereses se miden al coste amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Las cuentas a pagar se miden inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Baja en cuentas de activos y pasivos financierosActivos financieros

Un activo financiero (o, en su caso, una parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- a) los derechos a recibir flujos de efectivo del activo han expirado;
- b) la Sociedad conserva el derecho de recibir flujos de efectivo del activo, pero ha asumido la obligación de pagarlos en su totalidad sin demora sustancial a un tercero bajo un acuerdo de "repercusión"; o
- c) la Sociedad ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo y (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y recompensas del activo, o (b) no ha transferido ni conservado sustancialmente todos los riesgos y recompensas del activo pero ha transferido el control del activo.

Pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja en cuentas cuando el pasivo se liquida, cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo del mismo prestamista en términos sustancialmente diferentes, o los términos de un pasivo existente se modifican sustancialmente, dicho intercambio o modificación se trata como una baja en cuentas del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los respectivos valores en libros se reconoce en resultados.

Provisiones

Se reconoce una provisión si, como resultado de un acontecimiento pasado, la empresa tiene una obligación presente (legal o implícita) que puede estimarse de manera fiable y es probable que se requiera una salida de beneficios económicos para cancelar la obligación. Las provisiones se revisan en cada fecha de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación actual. Cuando el efecto del valor temporal del dinero es sustancial, el importe de una provisión es el valor presente del importe necesario para liquidar la obligación.

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y los equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, el dinero mantenido a la vista en bancos y otras entidades financieras, y todas las inversiones financieras a corto plazo adquiridas con un vencimiento de tres meses o menos que estén sujetas a un riesgo insignificante de cambio de valor.

Gastos por intereses

Los intereses se cargan a gastos sobre cualquier préstamo tomado para financiar la adquisición de activos inmobiliarios clasificados como propiedades de inversión.

Impuestos

La Sociedad es fiscalmente transparente en Luxemburgo.

Ingresos por dividendos

De conformidad con la Cláusula 9.3 del Contrato de Sociedad en Comandita, la Sociedad tiene derecho a recibir ingresos por dividendos. La Sociedad reconoce los ingresos por distribuciones en función de la fecha valor de las notificaciones recibidas del *Master Partnership*.

Distribuciones

La Sociedad reconoce las distribuciones en función de la fecha valor de las notificaciones emitidas a los Accionistas.

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

La Sociedad está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El Consejo de Administración revisa y aprueba políticas para gestionar estos riesgos, y garantiza que la gestión de riesgos sea llevada a cabo por la Dirección de la Sociedad de acuerdo con el memorando de oferta.

Riesgo de tipos de interés

El riesgo de tipos de interés es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los tipos de interés del mercado. A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no poseía ningún instrumento financiero salvo acreedores comerciales.

Riesgo cambiario

El riesgo cambiario es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los tipos de cambio de moneda. La Sociedad está expuesta al riesgo de moneda extranjera asociado con sus inversiones en el *Master Partnership*, cuyos préstamos utilizados para financiar la adquisición de inversiones inmobiliarias y la tenencia de activos están denominados en moneda extranjera. Las exposiciones al riesgo cambiario se gestionan dentro de parámetros de política aprobados.

El *Master Partnership* puede celebrar permutas de moneda extranjera para gestionar su riesgo cambiario resultante de préstamos denominados en moneda extranjera. Los términos y condiciones de las permutas de moneda extranjera pretenden coincidir con los términos y condiciones de los préstamos subyacentes. El *Master Partnership* también puede celebrar contratos a plazo de moneda extranjera y se suscriben opciones para administrar su riesgo cambiario resultante de los ingresos por alquiler recibidos en moneda extranjera. El valor nominal de los contratos a plazo y las opciones de moneda extranjera se selecciona para igualar los ingresos netos por alquiler de los proyectos subyacentes. El ejercicio de las opciones está sujeto a la discreción del *Master Partnership*.

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no cuenta con instrumentos de cobertura de tipo de cambio para mitigar el riesgo de tipo de cambio al que está expuesta.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla su obligación en virtud de un instrumento financiero o un contrato con un cliente, lo que provocará una pérdida financiera. A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no tenía suscritos instrumentos financieros, contratos con clientes ni acuerdos similares. La exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito se representa como "otras cuentas a cobrar" en el estado de situación financiera.

Riesgo de mercado

Los rendimientos disponibles de las inversiones en inmuebles dependen principalmente de la cantidad de ingresos obtenidos y la plusvalía generada por las propiedades relevantes, así como de los gastos contraídos. Las inversiones en inmuebles están sujetas a diversos riesgos, que incluyen, entre otros, cambios adversos en las condiciones del mercado, condiciones financieras de los inquilinos, cambios en la disponibilidad de financiamiento de deuda, tipos de interés, leyes y regulaciones, y legislación tributaria.

Para hacer frente a los riesgos enumerados anteriormente, el *Master Partnership* está sujeto a ciertas restricciones de inversión de acuerdo con la legislación de Luxemburgo y el Contrato de Sociedad en Comandita. El Contrato de Sociedad en Comandita establece que el *Master Partnership* no asignará más del 25 % de sus compromisos de capital agregados a ningún proyecto (30 % con la aprobación del Comité Asesor) ni más del 35 % en ningún país (40 % con la aprobación del Comité Asesor), ni más del 20 % en Europa Central y del Este (50 % con la aprobación del Comité Asesor).

El *Master Partnership* cumple las restricciones de diversificación de inversiones a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022.

Riesgo de liquidez

La iliquidez del mercado puede dificultar la venta de activos; por lo tanto, existe el riesgo de que la Sociedad no pueda alcanzar sus objetivos de inversión mediante la venta u otra enajenación a precios atractivos o en los momentos apropiados o en respuesta a condiciones cambiantes del mercado, o puede que no sea posible utilizar otra estrategia de salida favorable.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad registró pasivos por valor de 51 EUR (2022: 15 EUR) (Nota 9). El saldo se pagará en el plazo de un año a partir del 31 de diciembre de 2023.

6. JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES

La Sociedad realiza estimaciones y suposiciones sobre el futuro, que pueden diferir de los resultados reales. Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de acontecimientos futuros que se creen razonables según las circunstancias. Las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste sustancial en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del período financiero se analizan a continuación.

Inversión

El único objetivo de la Sociedad es invertir en Hines European Real Estate Partners III SCSp (el *Master Partnership*) y mantener los derechos en el *Master Partnership*. En este sentido, el compromiso de la Sociedad con el *Master Partnership* es igual a los compromisos de capital agregados de la Sociedad.

El objetivo de Hines European Real Estate Partners III SCSp es adquirir una cartera diversificada con perfiles *core-plus* y *value add*. El *Master Partnership* tiene como objetivo una TIR combinada para sus Socios Comanditarios del 12-14 %, neta de todos los costes de estructura del proyecto y los intereses acumulados. El interés acumulado se calcula en el 20 % de las distribuciones que exceden el rendimiento Preferido del 8 % anual compuesto anualmente.

(Salvo que se indique lo contrario, los importes están expresados en miles de euros)

Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023

El *Master Partnership* tiene como objetivo invertir principalmente en o para los sectores de oficinas, comercio minorista, logística, vivienda (incluidos, entre otros, multifamiliares, hoteles, alojamiento para estudiantes, apartamentos con servicios, estancias cortas y alojamiento para jubilados y cuidados), pero también en otros sectores inmobiliarios (incluyendo, entre otros, propiedades de uso mixto, propiedades de ciencias biológicas, centros de datos) y con conversiones potenciales de propiedades de un uso a otro en la UE, el Reino Unido (el "Reino Unido") y Noruega, que ofrezcan oportunidades para la creación de valor y realización dentro de la vida esperada del *Master Partnership*.

El apalancamiento está limitado al 60 % del valor bruto de los activos, aplicado a nivel de *Master Partnership*, y la deuda a corto plazo de hasta el 30 % del valor de los activos netos del *Master Partnership*.

El primer cierre del *Master Partnership* se produjo el 31 de mayo de 2022 (el "Cierre Inicial") con Compromisos de Capital por un total de 902,1 millones de EUR, seguido de un segundo cierre el 19 de diciembre de 2022 con un total de Compromisos de Capital de 988,9 millones de EUR. El *Master Partnership* celebró cuatro cierres más durante 2023, hasta el sexto y último cierre que tuvo lugar el 28 de noviembre de 2023, tras el cual los compromisos finales del *Master Partnership* ascendieron a 1610 millones de EUR.

El plazo del *Master Partnership* es un Período de Inversión de cuatro años, que finalizará cuando se produzca la primera de las circunstancias siguientes:

- el cuarto aniversario del Cierre Inicial;
- la elección por parte del AIFM de finalizar el Período de Inversión (a) en cualquier momento después de la primera fecha en la que al menos el 85 % de los Compromisos de Capital agregados estén Invertidos o comprometidos a invertir o (b) con la aprobación de los Votantes No Afiliados mediante un Voto Mayoritario de los No Afiliados (cada uno de estos términos se define en el Contrato de *Master Partnership*);
- la elección de los Socios Comanditarios, mediante Voto de No Afiliados del 75 %, de terminar el Período de Inversión;
- que el Socio Colectivo deje de ser una Entidad Controlada por Hines;
- si la suspensión tras la ocurrencia de un Supuesto de Personas Clave no se levanta en el plazo de 6 meses. Al Período de Inversión le seguirá un Período de Operaciones de cinco años que finalizará el 31 de mayo de 2031. Además, hay dos opciones de extensión de un año.

M.^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

(Salvo que se indique lo contrario, los importes están expresados en miles de euros)

Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023

7. INVERSIÓN EN HINES EUROPEAN REAL ESTATE PARTNERS III SCSP

A 31 de diciembre de 2023 la cartera de Inversiones en Hines European Real Estate Partners III SCSp era la siguiente:

	2023	2022
Saldo al inicio del ejercicio/periodo	—	—
Contribuciones	100.071	—
Saldo al final del ejercicio/periodo	100.071	—
Ajuste del valor razonable		
Saldo al inicio del ejercicio/periodo	—	—
Cambio en el valor razonable	(7400)	—
Saldo al final del ejercicio/periodo	(7400)	—
Inversión medida a valor razonable	92.671	—

La Sociedad ha determinado el valor razonable de su participación en el *Master Partnership* subyacente con referencia al Valor Liquidativo (el "VL") del *Master Partnership* a 31 de diciembre de 2023, calculado de acuerdo con los términos del Contrato de Sociedad en Comandita.

La jerarquía del valor razonable se revela a continuación:

Inversión en Hines European Real Estate Partners III SCSp
medida a valor razonable

	2023			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversión	—	—	92.671	92.671
	2022			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversión	—	—	—	—

La inversión de Hines European Real Estate Partners III SCSp en activos inmobiliarios no se negocia en un mercado activo y el valor razonable se determina utilizando técnicas de valoración. La estimación del valor razonable de una propiedad de inversión requiere inevitablemente una variedad significativa de metodologías, datos y ajustes para reflejar la amplia gama de factores que contribuyen al valor de una propiedad, por ejemplo, estado y condición, ubicación, arrendamientos vigentes, potencial de desarrollo, infraestructura, etc. En consecuencia, incluso en los mercados más transparentes y líquidos —y dependiendo de la técnica de valoración— es muy probable que se utilicen uno o más datos no observables significativos o que se realice al menos un ajuste significativo a un parámetro observable. En función del supuesto anterior, creemos que el valor razonable de la inversión de la Sociedad en Hines European Real Estate Partners III SCSp debería estar dentro de la Categoría de Nivel 3.

El valor razonable de la inversión de la Sociedad en el *Master Partnership* se ha determinado en función de la declaración de VL emitida a la Sociedad por el *Master Partnership*. Este VL ha sido calculado de buena fe de acuerdo con los términos del CSC correspondiente, y siguiendo las directrices del INREV. En opinión de la dirección, esta valoración se encuentra dentro de la definición del nivel 3 de la jerarquía de valor razonable de las NIIF.

M.ª SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

(Salvo que se indique lo contrario, los importes están expresados en miles de euros)

Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023

Descripción de las técnicas de valoración utilizadas y datos clave para la valoración de propiedades de inversión en el *Master Partnership*:**Técnica de valoración**

Las valoraciones se realizan según el Libro Rojo de RICS en función del valor de mercado y la renta de mercado.

Las valoraciones de propiedades de inversión se realizan según el método residual.

Las valoraciones se realizan según el Libro Rojo de RICS en función del valor de mercado y la renta de mercado.

Las valoraciones de propiedades de inversión se realizan en función del método de ingresos (ya sea flujo de efectivo descontado o método de capitalización tradicional). Para proyectos de promoción se utiliza el método residual.

Entradas significativas

Tasa de capitalización, niveles de alquiler de mercado, supuestos de (re)arrendamiento, gastos de capital, otros costes, ganancia sobre coste

Rendimientos (tasa de descuento, tasa máxima), alquiler transitorio, niveles de alquiler de mercado, supuestos de (re)arrendamiento, gastos de capital, otros costes, tasa de inflación, ganancia sobre costes (solo para proyectos de promoción).

M.^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Salvo que se indique lo contrario, los importes están expresados en miles de euros)

Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2023	2022
Efectivo y equivalentes al efectivo	29	27
Total	29	27

El efectivo incluye el efectivo en caja, y el dinero mantenido a la vista en bancos y otras entidades financieras, con un vencimiento de tres meses o menos, y que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio de valor.

El efectivo depositado en el banco genera intereses a tipos variables basados en los tipos diarios de depósitos interbancarios.

Los bancos con los que trata la Sociedad tienen una calificación estable que oscila entre Aa1 y A2.

9. CARGOS DEVENGADOS Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

A 31 de diciembre de 2023, el saldo de los cargos devengados era de 51 EUR (2022: 15 EUR) relacionados con servicios recibidos por la Sociedad, incluidos honorarios de administradores, depositario, honorarios de asesor fiscal, notario y honorarios de auditoría.

(Salvo que se indique lo contrario, los importes están expresados en miles de euros)

Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023

10. CAPITAL EMITIDO

La Sociedad tiene un capital social variable. Las participaciones se emiten y permanecerán en forma nominativa (participaciones nominativas) únicamente. Las participaciones se emiten sin valor nominal y se pagan íntegramente en el momento de su emisión.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital social de la Sociedad estaba compuesto por participaciones Clase A y Clase Z. Las participaciones Clase A son participaciones con derecho a voto compuestas por las suscripciones de los accionistas de la Sociedad. Las participaciones de clase A que fueron emitidas por Hines Luxembourg Investment Management S.à r.l. en el momento de la constitución de la Sociedad, fueron reembolsadas automáticamente en el primer requerimiento de capital realizado el 12 de diciembre de 2023 con un precio de reembolso total de 30 000 EUR (treinta mil euros).

Las participaciones de Clase Z son participaciones sin derecho a voto según lo previsto en los artículos 430-9 a 430-11 de la Ley de Sociedades. Esta participación es de 1 EUR (un euro) y Hines HEREP III (GP) S.à r.l. es su titular.

Estado de cambios en el número de participaciones

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Número de participaciones en circulación al inicio del ejercicio/periodo		
Participaciones de Clase A	30.000	—
Participaciones de Clase Z	1	—
	30.001	—
Número de participaciones emitidas durante el ejercicio/periodo		
Participaciones de Clase A	100.071.324	30.000
Participaciones de Clase Z	—	1
	100.071.324	30.001
Número de participaciones rescatadas durante el ejercicio/periodo		
Participaciones de Clase A	(30.000)	—
Participaciones de Clase Z	—	—
	(30.000)	—
Número de participaciones en circulación al final del ejercicio/periodo		
Participaciones de Clase A	100.071.324	30.000
Participaciones de Clase Z	1	1
	100.071.325	30.001

Información estadística a 31 de diciembre de 2023 (importes redondeados al euro más cercano)

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Valor liquidativo total		
Participaciones de Clase A	92.671.413	30.000
Participaciones de Clase Z	1	1
	92.671.414	30.001

11. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Una parte vinculada es una persona o entidad que está vinculada a la Sociedad ya sea por ser una persona, un miembro cercano de la familia de esa persona, estar relacionada con una entidad que informa si esa persona tiene control, control conjunto o influencia significativa sobre la entidad, o es miembro de su personal clave de administración, o si una entidad está relacionada con una entidad que informa si, entre otras circunstancias, es una matriz, filial, filial asociada, asociada o negocio conjunto de la entidad que informa, o está controlada, controlada conjuntamente, o influenciada o administrada significativamente por una persona que sea una parte vinculada.

La Sociedad asumirá, con cargo a los activos de la Sociedad, su parte proporcional de los Gastos Constitutivos de la Sociedad en Comandita y los Gastos de la Sociedad en Comandita contraídos por Hines European Real Estate Partners III SCSp (el *Master Partnership*), excepto cuando el AIFM asigne dichos gastos únicamente a la Sociedad en Comandita de conformidad con la cláusula 4.2 del Contrato de Sociedad en Comandita del *Master Partnership* (cualquier gasto de este tipo se denomina "Gastos Específicos de Sociedad en Comandita Subordinada").

A 31 de diciembre de 2023, el *Master Partnership* cubrió los requerimientos mínimos de efectivo de explotación de la Sociedad por un importe de 60 EUR (2022: 27 EUR) que se reconocen como ingresos en el Estado de Resultado Global de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2023, el saldo a cobrar del *Master Partnership* por los requisitos mínimos de efectivo de explotación de la Sociedad era por un importe de 22 EUR (2022: 18 EUR).

12. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES

No existen acontecimientos adicionales que requieran reconocimiento o revelación en los estados financieros.

M.^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurada de INGLÉS
N.º 4195

**Dña M^a Soledad Valcárcel Conde,
Traductor-Intérprete Jurado de Inglés,
nombrado por el Ministerio de Asuntos
Exteriores y de Cooperación, certifica que la
que antecede es una traducción fiel y
completa al español de un documento
redactado en inglés.**

**En Madrid, a 22 de julio de 2024.
Firmado: M^a Soledad Valcárcel Conde**

**Mrs. M^a Soledad Valcárcel Conde, Sworn
English Translator-Interpreter, designated
by the Ministry of Foreign Affairs and
Cooperation, hereby certifies that the
forgoing is an accurate and complete
translation into Spanish of a document
written in English.**

**Madrid, 22 July 2024.
Signed: M^a Soledad Valcárcel Conde**

M.^a SOLEDAD VALCÁRCEL CONDE
Traductora-Intérprete Jurado de INGLÉS
N.º 4195

Anexo 28

Certificación registral de las cuentas anuales individuales y consolidadas de Grupo Lar correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, junto con su informe de auditoría, ambos redactados en castellano

Certificación Registral expedida por:

ALBERTO YUSTA BENACH

Registrador Mercantil de MERCANTIL DE MADRID

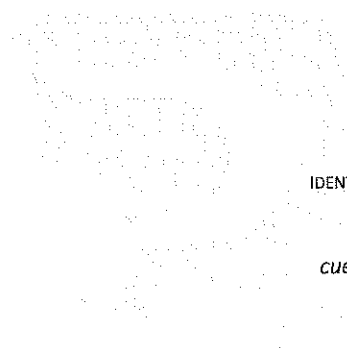
Príncipe de Vergara, 72

28006 - MADRID

Teléfono: 915761200

Fax: 915780566

Correo electrónico: madrid@registromercantil.org



IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **5/2024/39.428.0**

*(Citar este identificador para cualquier
cuestión relacionada con esta certificación)*

EL REGISTRADOR MERCANTIL DE MADRID Y SU PROVINCIA QUE SUSCRIBE, tras examinar los Libros del Archivo y la base de datos informatizada existente en este Registro Mercantil, de MADRID, con referencia a la Sociedad solicitada en la instancia presentada bajo el asiento 12949 del Diario 0;

CERTIFICA:

Que, a instancia por escrito de J&A GARRIGUES SLP, en la que se solicita certificación de las últimas cuentas anuales depositadas, tanto individuales como consolidadas de la sociedad **"GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS SA"**, ha examinado los libros del Registro, de los que, respecto a esa sociedad, resulta:

Que las fotocopias incorporadas a esta certificación son reproducción exacta de las últimas cuentas anuales depositadas, tanto individuales como consolidadas, referentes a la sociedad **"GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS SA"**, con N.I.F.: **A-78107125**, EUID: **ES28065.000088403**, IRUS: **1000241076867** y CODIGO LEI: **95980022XNGMVGYYUF57**.

No existe ninguna situación especial.

Se hace constar que se certifica de la situación registral a día doce de julio de dos mil veinticuatro, antes de la apertura del Diario de presentación de documentos.

Legajo electrónico 39428/2024

CLÁUSULA DE LIMITACIÓN DE EFECTOS: La certificación únicamente acredita fehacientemente el contenido de los asientos del Registro en el momento de su expedición ex art. 77 Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio. Se hace constar expresamente que la presente certificación no podrá servir para acreditar la situación registral en el momento distinto de la fecha de expedición. Se advierte de la eventualidad de cualquier posible alteración sobrevenida en la hoja registral por asientos practicados con posterioridad y que puedan afectar a la vigencia o contenido de aquello de lo que se certifica. La existencia misma de la entidad, la vigencia y contenido de las facultades de sus representantes pueden haberse alterado sustancialmente con posterioridad. En ningún caso pueden entenderse que el representante de la persona jurídica puede vincular a ésta con terceros, por lo que resulte de este certificado cuando el mismo esté caducado por falta de actualización y de conformidad con lo establecido en los artículos 4 y 5 de la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.-

..... ADVERTENCIAS

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y

financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por ALBERTO YUSTA BENACH Registrador Mercantil de MERCANTIL DE MADRID a 12 de julio de 2024.



(*) C.S.V. : 128065271155354660

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

CERTIFICACIÓN DEL ACTA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE "GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A."

DON FRANCISCO JAVIER LINARES MEDINA en calidad de Secretario no miembro del Consejo de Administración de la mercantil **"GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A."**, con N.I.F. A-78107125,

CERTIFICA

I. Que, en Madrid, el día 14 de mayo de 2024, en el domicilio social de la mercantil **"GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A."** (en adelante, la *"Sociedad"*), sito en la calle María de Molina, número 39, se celebró la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad, con carácter universal, de conformidad con lo establecido en el artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital, habiéndose cumplido todos los requisitos del artículo 97 del Reglamento del Registro Mercantil.

II. Que actuaron como Presidente, el Presidente del Consejo de Administración, D. Miguel Pereda Espeso y como secretario, el que también lo es del Consejo de Administración, D. Francisco Javier Linares Medina.

III. Que en el acta figuran el nombre y la firma de todos los asistentes, quienes al finalizar la reunión aprobaron por unanimidad el acta, la cual fue firmada por el Presidente y el Secretario de la Junta y de la que resulta que estaban presentes o debidamente representados los accionistas titulares de la totalidad de las acciones con derecho a voto y las acciones en autocartera, estando representado la totalidad del capital social de la Sociedad.

IV. Que se adoptaron por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos que, a los efectos oportunos, se transcriben literalmente del correspondiente Acta.

"ACUERDOS

1.- Aprobación, si procede, de las cuentas anuales individuales y de la gestión social correspondientes al ejercicio 2023.

Se acuerda, por unanimidad, aprobar las cuentas anuales individuales de la Sociedad, comprensivas del balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la memoria, todas ellas ordinarias, así como el informe de gestión, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, aprobándolas tal y como fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 19 de marzo de 2024.

Asimismo, se acuerda, por unanimidad, aprobar la gestión del órgano de administración de la Sociedad durante el ejercicio 2023.

2.- Aplicación del resultado correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.

De la cuenta de pérdidas y ganancias individual formulada se desprende que la Sociedad ha obtenido, durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, un resultado de 2.130.275,83 €.

De conformidad con lo anterior, se aprueba, por unanimidad, la siguiente aplicación del resultado, en los términos propuestos por el órgano de administración de la Sociedad:

Resultado del ejercicio (beneficios): 2.130.275,83 euros.

Aplicación del resultado:

Resultado del ejercicio (beneficios): 2.130.275,83 Euros

➤ *A Reservas Voluntarias: 2.130.275,83 Euros*

[...]

4.- Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del acta de la junta.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se suspende la sesión durante unos minutos, se procede a redactar la presente acta que, leída por el secretario, es aprobada por unanimidad por todos los presentes, firmada por el secretario con el visto bueno del presidente."

ASIMISMO CERTIFICA:

I.- Que las Cuentas Anuales aprobadas de la Sociedad se acompañan a esta certificación y se han formulado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre (modificado por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero), así como el resto de la legislación mercantil vigente adaptada a Empresas Inmobiliarias, concretamente con arreglo a las disposiciones contenidas en la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias (modificada por la Orden Ministerial de 11 de mayo de 2001), que regula, entre otros aspectos, los modelos de Balance, de Cuenta de Pérdidas y Ganancias y de Memoria, tanto normales como abreviados, conforme a los cuales las Sociedades Inmobiliarias formularán sus Cuentas Anuales, por lo que, de acuerdo la Orden JUS/616/2022, de 30 de junio, (modificada por Resolución de 18 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y ésta por Resolución de 23 de abril de 2024) por la que se aprueban los nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación artículo 1.3 que "los citados modelos no serán obligatorios para la presentación de las cuentas consolidadas ni las de aquellos empresarios que de acuerdo con la normativa específica que les es aplicable deban formular sus cuentas de conformidad con los modelos específicos", la Sociedad no está obligada a presentar sus Cuentas Anuales en los modelos normalizados aprobados por la citada Orden del Ministerio de Justicia de 30 de junio de 2022.

II.- Que la Sociedad, de acuerdo con la legislación vigente, ha formulado sus Cuentas Anuales Individuales de forma abreviada y, estando obligada a auditarse, se ha sometido a Auditoría Externa obligatoria, que ha sido realizada por la Compañía ERNST & YOUNG, S.L., coincidiendo las cuentas depositadas con las auditadas.

III.- Que el código alfanumérico de la huella digital para la presentación de las Cuentas Anuales individuales del ejercicio 2023 es DIRvBIJ/SWPm6UkAY96hziuadeF3o9XT6WUkpoYoLEk=

IV.- Que, como ha quedado literalmente transcrito, las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad y el Informe de Gestión fueron formulados en plazo por el Consejo de Administración de la Sociedad, el día 19 de marzo de 2024.

V.- Que las Cuentas Anuales Individuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, que se presentan a depósito en el Registro Mercantil de Madrid, se corresponden con los formulados y firmados por los Consejeros de la Sociedad, obrando en los archivos de la Sociedad un ejemplar de dichas Cuentas Anuales Individuales y del Informe de Gestión debidamente firmadas por aquél.

VI.- Que la Sociedad no ha realizado operación alguna sobre acciones propias durante el ejercicio 2023.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, a todos los efectos legales oportunos, se expide la presente certificación por el Secretario no miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil, con el Visto Bueno del Presidente.

En Madrid, a 23 de mayo de 2024.

Vº Bº
EL PRESIDENTE

D. M

EL SECRETARIO NO CONSEJERO

D. Francisco Javier Linares Medina

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

ID

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica SA: **01011** ☒ SL: **01012** ☐

NIF: **01010** A78107125 Otras: **01013** ☐

LEI: **01009** ☐ Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Denominación social: **01020** GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

Domicilio social: **01022** MARIA DE MOLINA, 39

Municipio: **01023** MADRID Provincia: **01025** MADRID

Código postal: **01024** 28006 Teléfono: **01031** 914.360.437

Dirección de e-mail de contacto de la empresa: **01037** ccaivom@grupolar.com

Pertenencia a un grupo de sociedades:

Sociedad dominante directa:	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF
01041		01040
Sociedad dominante última del grupo 01061		01060

ACTIVIDAD

Actividad principal: **02009** Actividades de las sociedades holding (1)

Código CNAE: **02001** 6420 (1)

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

	EJERCICIO 2023 (2)	EJERCICIO 2022 (3)
Número de mujeres en el órgano de administración:	04212 2	2
Número total de miembros del órgano de administración:	04213 6	7

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2023 (2)	EJERCICIO 2022 (3)
FIJO (4):	04001 4,00	2,00
NO FIJO (5):	04002 0	0

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

04010	0	0
--------------	---	---

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2023 (2)		EJERCICIO 2022 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	04120 4	04121 0	2	0
NO FIJO:	04122 0	04123 0	0	0

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2023 (2)			EJERCICIO 2022 (3)			
	AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2.023	1	1	2.022	1	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2.023	12	31	2.022	12	31
Número de páginas presentadas al depósito:	01901	71					

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

01903 ☐

UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros: **09001** ☐

Miles de euros: **09002** ☒

Millones de euros: **09003** ☐

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Ejercicio anterior.

(4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:

a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.

b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.

c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.

(5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

n.º de personas contratadas x $\frac{\text{n.º medio de semanas trabajadas}}{52}$

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.1

NIF:	A78107125		UNIDAD (1):
DENOMINACIÓN SOCIAL: GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.		Espacio destinado para las firmas de los administradores	Euros:
			09001
			09002
			09003

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (2)	EJERCICIO 2022 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	266.029,00	252.875,00
I. Inmovilizado intangible	11100	382,00	
1. Desarrollo	11110		
2. Concesiones	11120		
3. Patentes, licencias, marcas y similares	11130		
4. Fondo de comercio	11140		
5. Aplicaciones informáticas	11150 ^{4.1}	382,00	
6. Investigación	11160		
7. Propiedad intelectual	11180		
8. Otro inmovilizado intangible	11170		
II. Inmovilizado material	11200	8,00	2,00
1. Terrenos y construcciones	11210		
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	11220 ^{4.2}	8,00	2,00
3. Inmovilizado en curso y anticipos	11230		
III. Inversiones inmobiliarias	11300		
1. Terrenos	11310		
2. Construcciones	11320		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo ..	11400 ^{5.2}	212.695,00	208.792,00
1. Instrumentos de patrimonio	11410	212.695,00	208.792,00
2. Créditos a empresas	11420		
3. Valores representativos de deuda	11430		
4. Derivados	11440		
5. Otros activos financieros	11450		
6. Otras inversiones	11460		
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500 ^{5.1}	52.156,00	35.730,00
1. Instrumentos de patrimonio	11510	52.151,00	35.727,00
2. Créditos a terceros	11520		
3. Valores representativos de deuda	11530		
4. Derivados	11540		
5. Otros activos financieros	11550	5,00	3,00
6. Otras inversiones	11560		
VI. Activos por impuesto diferido	11600 ^{9.4}	788,00	8.351,00
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700		

(1) Marque la casilla correspondiente según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.2

NIF: A78107125		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.				
ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		19.959,00	21.888,00
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200			
1. Comerciales	12210			
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	12220			
a) Materias primas y otros aprovisionamientos a largo plazo.	12221			
b) Materias primas y otros aprovisionamientos a corto plazo.	12222			
3. Productos en curso	12230			
a) De ciclo largo de producción.	12231			
b) De ciclo corto de producción.	12232			
4. Productos terminados	12240			
a) De ciclo largo de producción.	12241			
b) De ciclo corto de producción.	12242			
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados	12250			
6. Anticipos a proveedores.	12260			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		6.382,00	4.448,00
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12310			
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo.	12311			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12312			
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	12320	12.2	6.352,00	4.378,00
3. Deudores varios.	12330			9,00
4. Personal	12340			61,00
5. Activos por impuesto corriente.	12350			
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12360	9.1	30,00	
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.	12370			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400	5.1 y 12.2	11.840,00	14.071,00
1. Instrumentos de patrimonio	12410			
2. Créditos a empresas	12420		11.840,00	14.071,00
3. Valores representativos de deuda	12430			
4. Derivados	12440			
5. Otros activos financieros	12450			
6. Otras inversiones	12460			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.3

NIF: A78107125		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.				
ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500			
1. Instrumentos de patrimonio	12510			
2. Créditos a empresas	12520			
3. Valores representativos de deuda	12530			
4. Derivados	12540			
5. Otros activos financieros	12550			
6. Otras inversiones	12560			
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		33,00	34,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	6	1.704,00	3.335,00
1. Tesorería	12710		1.704,00	3.335,00
2. Otros activos líquidos equivalentes	12720			
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		285.988,00	274.763,00

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.1

NIF:		A78107125			
DENOMINACIÓN SOCIAL:		GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.			
				Espacio destinado para las firmas de los administradores	
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)	
A) PATRIMONIO NETO	20000	7	248.824,00	234.240,00	
A-1) Fondos propios	21000		258.906,00	256.976,00	
I. Capital	21100		135,00	135,00	
1. Capital escriturado	21110		135,00	135,00	
2. (Capital no exigido)	21120				
II. Prima de emisión	21200		183.978,00	183.978,00	
III. Reservas	21300		113.394,00	113.375,00	
1. Legal y estatutarias	21310		28,00	28,00	
2. Otras reservas	21320		113.366,00	113.347,00	
3. Reserva de revalorización	21330				
4. Reserva de capitalización	21350				
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400		-40.731,00	-40.731,00	
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500				
1. Remanente	21510				
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	21520				
VI. Otras aportaciones de socios	21600				
VII. Resultado del ejercicio	21700	3	2.130,00	219,00	
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800				
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900				
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000	5.1.1	-10.082,00	-22.736,00	
I. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	22100		-10.082,00	-22.736,00	
II. Operaciones de cobertura	22200				
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	22300				
IV. Diferencia de conversión	22400				
V. Otros	22500				
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000				
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		11.895,00	15.800,00	
I. Provisiones a largo plazo	31100				
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	31110				
2. Actuaciones medioambientales	31120				
3. Provisiones por reestructuración	31130				
4. Otras provisiones	31140				
II. Deudas a largo plazo	31200	8	11.895,00	15.800,00	
1. Obligaciones y otros valores negociables	31210				

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.2

NIF:		A78107125			
DENOMINACIÓN SOCIAL:		GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.			
				Espacio destinado para las firmas de los administradores	
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)	
2.	Deudas con entidades de crédito	31220	6.430,00		
3.	Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
4.	Derivados	31240			
5.	Otros pasivos financieros	31250	5.465,00	15.800,00	
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV.	Pasivos por impuesto diferido	31400			
V.	Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI.	Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII.	Deuda con características especiales a largo plazo	31700			
C)	PASIVO CORRIENTE	32000	25.269,00	24.723,00	
I.	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II.	Provisiones a corto plazo	32200			
1.	Provisiones por derechos de emisión de gases de efecto invernadero	32210			
2.	Otras provisiones	32220			
III.	Deudas a corto plazo	32300	8 13.773,00	13.690,00	
1.	Obligaciones y otros valores negociables	32310			
2.	Deudas con entidades de crédito	32320	730,00	4.336,00	
3.	Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
4.	Derivados	32340	204,00	168,00	
5.	Otros pasivos financieros	32350	12.839,00	9.186,00	
IV.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400	8 y 12.2 9.311,00	9.144,00	
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	2.185,00	1.889,00	
1.	Proveedores	32510			
a)	Proveedores a largo plazo	32511			
b)	Proveedores a corto plazo	32512			
2.	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	32520	8 y 12.2 770,00	617,00	
3.	Acreedores varios	32530	8 578,00	610,00	
4.	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	32540	8 744,00	404,00	
5.	Pasivos por impuesto corriente	32550	9.1 66,00	221,00	
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	32560	9.1 27,00	37,00	
7.	Anticipos de clientes	32570			
VI.	Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII.	Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		30000	285.988,00	274.763,00	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.1

NIF:		A78107125			
DENOMINACIÓN SOCIAL:					
GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.					
				Espacio destinado para las firmas de los administradores	
(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)	
A) OPERACIONES CONTINUADAS					
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	11.1	11.741,00	8.997,00	
a) Ventas	40110				
b) Prestaciones de servicios	40120	11.1 y 12.1	9.399,00	5.984,00	
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding	40130	11.1 y 12.1	2.342,00	3.013,00	
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200				
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300				
4. Aprovisionamientos	40400				
a) Consumo de mercaderías	40410				
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	40420				
c) Trabajos realizados por otras empresas	40430				
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	40440				
5. Otros ingresos de explotación	40500	11.1 y 12.1	491,00	413,00	
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	40510		491,00	413,00	
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	40520				
6. Gastos de personal	40600		-1.756,00	-880,00	
a) Sueldos, salarios y asimilados	40610		-1.643,00	-807,00	
b) Cargas sociales	40620	11.3	-113,00	-73,00	
c) Provisiones	40630				
7. Otros gastos de explotación	40700	11.4	-8.730,00	-6.659,00	
a) Servicios exteriores	40710		-7.019,00	-6.244,00	
b) Tributos	40720		-2,00	-2,00	
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	40730		-1.218,00		
d) Otros gastos de gestión corriente	40740		-491,00	-413,00	
e) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero	40750				
8. Amortización del inmovilizado	40800	4.2	-2,00	-1,00	
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900				
10. Excesos de provisiones	41000			4.322,00	
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100				
a) Deterioro y pérdidas	41110				
b) Resultados por enajenaciones y otras	41120				
c) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado de las sociedades holding	41130				
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200				

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.2

NIF: A78107125		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.				
(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)
13. Otros resultados	41300		-12,00	-351,00
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		1.732,00	5.841,00
14. Ingresos financieros	41400		56,00	733,00
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	41410			
a 1) En empresas del grupo y asociadas	41411			
a 2) En terceros	41412			
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	41420	7.4	56,00	733,00
b 1) De empresas del grupo y asociadas	41421			
b 2) De terceros	41422		56,00	733,00
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
15. Gastos financieros	41500		-460,00	-4.297,00
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	41510			
b) Por deudas con terceros	41520		-460,00	-4.297,00
c) Por actualización de provisiones	41530			
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
a) Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	41610			
b) Transferencia de ajustes de valor razonable con cambios en el patrimonio neto	41620			
17. Diferencias de cambio	41700			-1,00
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800	5.2	1.191,00	-239,00
a) Deterioros y pérdidas	41810		1.191,00	-239,00
b) Resultados por enajenaciones y otras	41820			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		787,00	-3.804,00
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	49300		2.519,00	2.037,00
20. Impuestos sobre beneficios	41900	9.3	-389,00	-1.818,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)	49400		2.130,00	219,00
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS				
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	42000			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)	49500		2.130,00	219,00

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL
A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

PN1

NIF:	A78107125	
DENOMINACIÓN SOCIAL: GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.		Espacio destinado para las firmas de los administradores

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100		2.130,00	219,00
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010		20.233,00	-2.112,00
1. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	50011		20.233,00	-2.112,00
2. Otros ingresos/gastos	50012			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070		-7.579,00	528,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200		12.654,00	-1.584,00
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			
1. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	50081			
2. Otros ingresos/gastos	50082			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130			
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	59300			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		14.784,00	-1.365,00

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.1

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A78107125		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.				
		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (1)	511	135,00		183.978,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2021 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2021 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022 (2)	514	135,00		183.978,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022 (2)	511	135,00		183.978,00
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2022 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2022 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023 (3)	514	135,00		183.978,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023 (3)	525	135,00		183.978,00

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN22

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.2

- (1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.2

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:		A78107125			
DENOMINACIÓN SOCIAL:		GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	
		04	05	06	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (1)	511	113.156,00	-39.461,00		
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2021 (1) y anteriores	512				
II. Ajustes por errores del ejercicio 2021 (1) y anteriores	513				
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022 (2)	514	113.156,00	-39.461,00		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515				
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-1.077,00	-1.270,00		
1. Aumentos de capital	517				
2. (-) Reducciones de capital	518				
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519				
4. (-) Distribución de dividendos	520	-1.077,00			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521		-1.270,00		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522				
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523				
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	1.296,00			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531				
2. Otras variaciones	532	1.296,00			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022 (2)	511	113.375,00	-40.731,00		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2022 (2)	512				
II. Ajustes por errores del ejercicio 2022 (2)	513				
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023 (3)	514	113.375,00	-40.731,00		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515				
II. Operaciones con socios o propietarios	516				
1. Aumentos de capital	517				
2. (-) Reducciones de capital	518				
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519				
4. (-) Distribución de dividendos	520				
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521				
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522				
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523				
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	19,00			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531				
2. Otras variaciones	532	19,00			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023 (3)	525	113.394,00	-40.731,00	0	

VIENE DE LA PÁGINA PN2.1

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.3

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.3

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A78107125		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.				
		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (1)	511		1.296,00	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2021 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2021 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022 (2)	514		1.296,00	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		219,00	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-1.296,00	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-1.296,00	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022 (2)	511		219,00	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2022 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2022 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023 (3)	514		219,00	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		2.130,00	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-219,00	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-219,00	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023 (3)	525		2.130,00	

VIENE DE LA PÁGINA PN2.2

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.4

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

VIENE DE LA PÁGINA PN2.2

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.4

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.4

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A78107125		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.				
		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (1)	511		-21.152,00	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2021 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2021 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022 (2)	514		-21.152,00	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-1.584,00	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022 (2)	511		-22.736,00	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2022 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2022 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023 (3)	514		-22.736,00	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		12.654,00	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023 (3)	525		-10.082,00	

VIENE DE LA PÁGINA PN2.3

CONTINUAR EN LA PÁGINA PN2.5

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.5

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:		A78107125	Espacio destinado para las firmas de los administradores	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.		
			TOTAL	
			13	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (1)	511	237.952,00		
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2021 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2021 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022 (2)	514	237.952,00		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-1.365,00		
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-2.347,00		
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520	-1.077,00		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	-1.270,00		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022 (2)	511	234.240,00		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2022 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2022 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023 (3)	514	234.240,00		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	14.784,00		
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-200,00		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532	-200,00		
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023 (3)	525	248.824,00		

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.1

NIF: A78107125			
DENOMINACIÓN SOCIAL: GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
	NOTAS	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	61100	2.519,00	2.037,00
2. Ajustes del resultado	61200	-8.415,00	2.930,00
a) Amortización del inmovilizado (+)	61201	2,00	1,00
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	61202	-1.191,00	239,00
c) Variación de provisiones (+/-)	61203		-4.322,00
d) Imputación de subvenciones (-)	61204		
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	61205		
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	61206		
g) Ingresos financieros (-)	61207	-105,00	-1.321,00
h) Gastos financieros (+)	61208	460,00	4.297,00
i) Diferencias de cambio (+/-)	61209		
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	61210	-7.581,00	4.036,00
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	61211		
3. Cambios en el capital corriente	61300	6.081,00	7.887,00
a) Existencias (+/-)	61301		
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	61302	-1.934,00	1.216,00
c) Otros activos corrientes (+/-)	61303	1,00	26,00
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	61304	451,00	-1.298,00
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	61305		
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	61306	7.563,00	7.943,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	61400	-544,00	-1.736,00
a) Pagos de intereses (-)	61401		
b) Cobros de dividendos (+)	61402		
c) Cobros de intereses (+)	61403		
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	61404	-544,00	-1.736,00
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	61405		
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	61500	-359,00	11.118,00

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.2

NIF: A78107125			
DENOMINACIÓN SOCIAL: GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
	NOTAS	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)	62100	-766,00	
a) Empresas del grupo y asociadas	62101 5.2	-376,00	
b) Inmovilizado intangible	62102	-382,00	
c) Inmovilizado material	62103	-8,00	
d) Inversiones inmobiliarias	62104		
e) Otros activos financieros	62105		
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62106		
g) Unidad de negocio	62107		
h) Otros activos	62108		
7. Cobros por desinversiones (+)	62200		2.048,00
a) Empresas del grupo y asociadas	62201		2.048,00
b) Inmovilizado intangible	62202		
c) Inmovilizado material	62203		
d) Inversiones inmobiliarias	62204		
e) Otros activos financieros	62205		
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62206		
g) Unidad de negocio	62207		
h) Otros activos	62208		
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	62300	-766,00	2.048,00

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.3

NIF:		A78107125			
DENOMINACIÓN SOCIAL:		GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
		NOTAS	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)	
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN					
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	63100		3.809,00	-1.270,00	
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	63101	5.1.1	3.809,00		
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	63102				
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	63103	8		-1.270,00	
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	63104				
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	63105				
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	63200		-4.115,00	-11.872,00	
a) Emisión	63201	12	167,00		
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	63202				
2. Deudas con entidades de crédito (+)	63203				
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	63204		167,00		
4. Deudas con características especiales (+)	63205				
5. Otras deudas (+)	63206				
b) Devolución y amortización de	63207	8	-4.282,00	-11.872,00	
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	63208				
2. Deudas con entidades de crédito (-)	63209		-4.282,00	-11.748,00	
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	63210			-124,00	
4. Deudas con características especiales (-)	63211				
5. Otras deudas (-)	63212				
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	63300		-200,00	-1.077,00	
a) Dividendos (-)	63301	12	-200,00	-1.077,00	
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	63302				
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	63400		-506,00	-14.219,00	
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	64000				
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)	65000		-1.631,00	-1.053,00	
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	65100		3.335,00	4.388,00	
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	65200	6	1.704,00	3.335,00	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

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

1. Constitución y actividad

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

Constituye el objeto de la Sociedad:

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

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

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

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

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

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

- b) Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Abreviadas aprobadas por el Real Decreto 1169/2010; 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 resulta de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tenía fondo de maniobra negativo por importe de 5.310 miles de euros (2.835 miles de euros positivo al 31 de diciembre de 2022). No obstante, los Administradores de la Sociedad estiman que los flujos de efectivo que genera el negocio permiten hacer frente a los pasivos corrientes. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

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

2.3 Principios contables

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

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

2.5 Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2023 y 2022 ha sido uniforme no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos 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 2023 no se han producido cambios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2022. Asimismo, en la elaboración de las cuentas anuales adjuntas, no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

3. Distribución del resultado del ejercicio

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

	Miles de euros
A reservas voluntarias	2.130
	2.130

4. Normas de registro y valoración

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

4.1 Inmovilizado intangible

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

Propiedad Industrial:

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

Aplicaciones informáticas:

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

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

4.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

4.3 Deterioro de valor de los activos materiales y activos Intangibles

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

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

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

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

4.4 Arrendamientos

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

Sociedad como arrendatario

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

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

Sociedad como arrendador

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

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

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1 Activos financieros

Clasificación y valoración

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluyen los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones:

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

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

Activos financieros a coste

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

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

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

Baja de balance de activos financieros

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

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

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

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

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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

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

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

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

Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en patrimonio neto

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

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

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

Activos financieros a coste

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

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

	Miles de euros	
	2023	2022
Total activo	380.468	355.454
Patrimonio neto:		
- De la Sociedad dominante	223.166	203.513
- De los accionistas minoritarios	5.134	2
Importe neto de la cifra de negocios	77.112	110.146
Resultado del ejercicio		
- De la Sociedad dominante	5.915	704
- De los accionistas minoritarios	-	(107)

4.5.2 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En esta categoría 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 adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de

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

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

4.5.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

4.6 Transacciones en moneda extranjera

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

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

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

4.7 Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.
- Grupo Lar Europa del Este, S.L.
- Grupo Lar Latam, S.L.
- Lar Crea Residencial I Spain, S.L.
- Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.
- Oficinas Calle 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.
- Gentalla 2006, S.L.
- Grupo Lar Tech, S.L.
- Flexliving Rental Properties, S.L. (antes Desarrollo Residencial Canal de Castilla, S.L.)

4.8 Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

4.9 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

4.10 Indemnizaciones por despido

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

4.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.12 Transacciones con vinculadas

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

4.13 Estados de flujos de efectivo

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

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

4.14 Partidas corrientes y no corrientes

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

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya extinción 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.

6. Inversiones financieras a largo y corto plazo

6.1 Categorías y vencimientos de activos financieros

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

Ejercicio 2023

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

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

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 periodo de 3 años desde la fecha de suscripción de las mismas.

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, la participación de la Sociedad en Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. asciende a 52.151 miles de euros (35.727 miles de euros al 31 de diciembre de 2022) correspondientes al 10,12% (10,12% al 31 de diciembre de 2022) del capital social de la misma (8.466.045 de acciones en 2023, 8.466.045 de acciones en 2022). La Sociedad ha registrado en el epígrafe "Ajustes por Cambio de Valor" del Patrimonio neto del balance adjunto los cambios por valor razonable de la participación en Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. por importe acumulado de 10.082 miles de euros. Adicionalmente, la Sociedad ha registrado una devolución de prima efectuada durante 2023 por Lar España Real Estate Socimi S.A. por un importe de 3.809 miles de euros.

El detalle de esta inversión financiera es el siguiente:

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

5.1.2. Activos financieros a coste amortizado

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

5.2 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

	Miles de euros	
	2023	2022
Inversiones en empresas del grupo	212.198	208.298
- Coste	240.877	238.168
- Deterioro	(28.679)	(29.870)
Inversiones en empresas asociadas	497	497
- Coste	497	497
Total	212.695	208.792

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

Ejercicio 2023

Sociedad	Miles de Euros				
	31/12/2022	Adiciones	Retiros	Traspasos	31/12/2023
Grupo Lar Holding Iberia, S.A.	9.019	-	-	-	9.019
Grupo Lar Latam, S.L.	152.987	-	-	-	152.987
Grupo Lar Europa del Este, S.L.	26.171	-	-	-	26.171
GL Oficinas Europeas, S.A.	5.070	-	-	-	5.070
GL do Brasil Participações, S.A.	44.226	2.356	-	-	46.582
Grupo Lar Desarrollos Inmobiliarios, S.A.C.	497	-	-	-	497
Grupo Lar Tech, S.L.	692	356	-	-	1.048
	238.662	2.712	-	-	241.374

Ejercicio 2022

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

Principales movimientos del ejercicio 2023

- Adiciones

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

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

Principales movimientos del ejercicio 2022

- Adiciones

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

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

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

- Retiros

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

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

Ejercicio 2023

Deterioro	Miles de Euros				31/12/2023
	31/12/2022	Dotaciones	Reversiones	Retiros	
Instrumentos de patrimonio	(29.870)	(268)	1.479	-	(28.679)
Total deterioro	(29.870)	(268)	1.479	-	(28.679)

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

Ejercicio 2022

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

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

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

Ejercicio 2023

Denominación	% Total participación	Miles de euros						Valor en libros	
		Capital	Reservas	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Inversión	Deterioro
Grupo Lar Holding Iberia, S.A. (a)	100%	6.846	21.872	5.744	3.186	37.648	1.044	9.019	-
Grupo Lar Latam, S.L. (a)	100%	19.403	6.663	(1.795)	110.976	136.247	-	162.987	-
Grupo Lar Europa del Este, S.L. (a)	100%	10.123	1.214	(651)	393	11.079	-	26.171	(7.609)
GL DO Brasil Participações SA(b)	99%	36.469	(17.024)	2.501	-	21.977	-	46.582	(15.748)
Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A. (a)	100%	147	920	(1)	(4)	1.062	-	5.070	(4.976)
Grupo Lar Tech, S.L.(a)	100%	10	(1)	(289)	981	702	-	1.046	(346)
							1.044	240.677	(29.679)

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

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

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 Holding Iberia, S.A. (a)	100%	8.532	18.666	4.060	1.500	32.848	735	9.019	-
Grupo Lar Latam, S.L. (a)	100%	81.073	(7.805)	(1.210)	64.984	137.142	-	162.987	-
Grupo Lar Europa del Este, S.L. (a)	100%	10.972	1.214	(456)	-	11.730	-	26.171	(7.601)
GL DO Brasil Participações SA(b)	99%	32.327	(13.517)	(2.663)	-	16.147	-	44.226	(17.075)
Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A. (a)	100%	147	918	(3)	-	1.062	-	5.070	(4.976)
Grupo Lar Tech, S.L.(a)	100%	10	12	(46)	682	834	-	682	(59)
							735	238.166	(29.679)

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

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

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

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

Ejercicio 2023

Denominación	% Total participación	Miles de euros						Valor en libros	
		Capital	Reservas	Resultado	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Inversión	Deterioro
Grupo Lar Desarrollos Inmobiliarios S.A.C.(a)	1%	48.963	(1.868)	(945)	-	46.152	-	497	-
								497	-

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

Ejercicio 2022

Denominación	% Total participación	Miles de euros						Valor en 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)	2.799	-	47.329	-	497	-
								497	-

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

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

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

Riesgo de crédito:

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

Riesgo de liquidez:

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

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

Riesgo de tipo de interés y de tipo de cambio:

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

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

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

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

7. Patrimonio neto y fondos propios

7.1 Capital escriturado

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

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

Titular	2023		2022	
	Nº de Acciones	%	Nº de Acciones	%
Autocartera Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias	3.823	17,02%	3.823	17,02%
Accionistas Individuales	18.643	82,98%	18.643	82,98%
	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 2023 y 2022 esta reserva se encuentra completamente constituida.

7.3 Prima de emisión

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

7.4 Acciones Propias

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

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

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

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

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

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

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

8. Pasivos financieros

8.1 Categorías de pasivos financieros

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

Ejercicio 2023

Categorías \ Clases	Miles de Euros							
	Instrumentos financieros no corrientes		Total	Instrumentos financieros corrientes				Total
	Otros pasivos financieros (Nota 7.4)	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros (Nota 7.4)	Deudas con entidades de crédito	Acreedores y otras cuentas a pagar	Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12.2)	
Pasivos financieros a coste amortizado	5.465	6.430	11.895	12.839	730	2.092	9.311	24.972
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-	-	204	-	-	-	204
Total	5.465	6.430	11.895	13.043	730	2.092	9.311	25.176

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

Otros pasivos financieros

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

Deudas con entidades de crédito

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

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

Concepto	Miles de Euros						
	Vencimiento						
	Saldo dispuesto	Vencida	2024	2025	2026	2027	>2028
Deuda por intereses	48	-	48	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	7.112	-	682	3.494	2.936	-	-
	7.160	-	730	3.494	2.936	-	-

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

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

Acreedores y otras cuentas a pagar

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

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

9. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

9.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

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

Saldos acreedores

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

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

9.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

Ejercicio 2023

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

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

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

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

SOCIEDAD	Coste de cartera 2022	Deterioro final 2022	Reversiones de deterioro			Variaciones 2023	Coste de cartera 2023	% participación 2023	Deterioro pendiente de revertir siguientes ejercicios
			Variación fondos propios	Dividendos	Reversión 1/5				
Grupo Lar Holding Iberia, S.A.	9.019					-	9.019	100%	
Grupo Lar Europa del Este, S.L.	26.171					-	26.171	100%	
Grupo Lar Latam, S.L.	152.987					-	152.987	100%	
Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A.	5.070					-	5.070	100%	
GL Do Brasil Particip., S.A.	44.226					2.366	46.582	99%	
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	35.727					16.424	52.151	10%	
Grupo Lar Desarrollos Inmobiliarios SAC	497					-	497	1%	
Grupo Lar Tech, S.L.	692					358	1.048	100%	
TOTALES	274.389					19.138	293.526		

9.3 Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

9.4 Activos por impuesto diferido

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

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

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

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

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

9.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES 2012 a 2013

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

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

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

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

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

9.6 Otra Información requerida por la normativa en vigor

a) Operaciones acogidas al Título VII, capítulo VIII.

2018

Con fecha 6 de septiembre de 2018 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid escritura pública de ampliación de capital de la sociedad Grupo Lar Holding Iberia S.A. Esta operación constituye un canje de valores, o aumento de capital mediante aportación no dineraria especial, acogida al régimen fiscal especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, por la cual el socio único, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., ha aportado a Grupo Lar Holding Iberia, SA 82 participaciones sociales, representativas del 100% del capital social, de la entidad Grupo Lar Unidad 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 Ilar 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 GLI 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 IILar, S.L." en dicho ejercicio aportando 150 acciones propias por un importe de 1.001.685 euros correspondiente al coste al que figuraban contabilizadas.

Deterioro de valores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	2023	2022
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	23	15
Ratio de operaciones pagadas	21	14
Ratio de operaciones pendientes de pago	24	58
	Miles de euros	
Total pagos realizados	1.594	1.066
Total pagos pendientes	1.113	9
Volumen monetario	1.569	1.064
% Volumen monetario	98%	100%
	Número de facturas	
Número de fra. pagadas periodo inferior max.	335	351
% Número de facturas	99%	99%

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

11. Ingresos y gastos

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

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

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

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 2023 asciende a 3.268 miles de euros (80 miles de euros en 2022).

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

	Miles de euros	
	2023	2022
Fees Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	8.938	5.605
Otros (Nota 12.1)	451	379
Total	9.399	5.984

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

11.2 Otros ingresos de explotación

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

11.3 Cargas Sociales

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

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

11.4 Otros gastos de explotación

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

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

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

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

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

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

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

Iberia, S.L., y por otro una adenda al contrato de prestación de servicios firmado en 2018 entre la Sociedad y Grupo Lar Holding 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.A., en virtud del cual subcontrata con esta compañía no sólo los servicios relacionados con la gestión de activos de Lar España que dicha compañía venía prestando, sino también los que la Sociedad tenía subcontratados a Grupo Lar Holding Iberia, S.A.

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

Adicionalmente, la Sociedad suscribió el 29 de junio de 2020 un contrato de gestión con Grupo Lar Management Services 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 2022 y posteriormente con fecha 30 de diciembre de 2022, con objeto de actualizar los honorarios pactados. El gasto devengado durante el ejercicio 2023 en virtud de dicho contrato, que asciende a 570 miles de euros (100 miles de euros en 2022), se encuentra registrado en el subepígrafe "Servicios de profesionales independientes" de la cuenta de resultados adjunta.

12. Operaciones y saldos con partes vinculadas

12.1 Operaciones con vinculadas

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

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

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

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

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

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

12.2 Saldos con vinculadas

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

Ejercicio 2023

Sociedad	Miles de Euros						
	Saldos Deudores			Saldos Acreedores			
	Corrientes			No Corrientes	Corrientes		
	Deudores Empresas del Grupo	Deterioros deudores Empresas del Grupo	Cuenta Corriente Deudora (Nota 5.1)	Deudas a largo plazo (Nota 7.4)	Acreedores Empresas del Grupo	Deudas a corto plazo (Nota 7.4)	Cuenta Corriente Acreedora (Nota 10)
Grupo Lar Holding Iberia, S.A.	146	-	154	-	-	-	-
Gentalia 2006, S.L.	1	-	97	-	-	-	-
Grupo Lar Latam, S.L.	500	-	8.041	-	-	-	-
Grupo Lar Europa del Este, S.L.	-	-	-	-	-	-	(9.278)
Grupo Lar Desarrollo Suelo, S.L.	-	-	17	-	-	-	-
Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A.	-	-	2.112	-	-	-	-
Grupo Lar Management Services Iberia, S.L.	98	-	1.338	-	(770)	-	-
Lar Crea Residencial I Spain, S.L.	-	-	-	-	-	-	(18)
Grupo Lar Tech, S.L.	-	-	-	-	-	-	(15)
Lar España Real Estate SOCIMI, SA	3.840	-	-	-	-	-	-
Lar Actividad Res., S.A. de CV	552	-	93	-	-	-	-
Lar Servicios de Gestión, S.A de CV	884	-	-	-	-	-	-
Lar Trading Services, S.R.L. de CV	222	-	-	-	-	-	-
CGLS, Sp. Z.o.o. Sp. K.	5	-	-	-	-	-	-
GL Do Brasil Participações SA..	309	(309)	-	-	-	-	-
GLB Serviços Imobiliários, Ltda.	909	(909)	-	-	-	-	-
Grupo Lar Inversiones Colombia, S.A.S	1	-	-	-	-	-	-
Grupo Lar Desarrollos Inmobiliarios SAC	9	-	-	-	-	-	-
Inmoservicios SAC	114	-	-	-	-	-	-
Accionistas	-	-	-	(5.465)	-	(9.249)	-
	7.570	(1.218)	11.840	(5.465)	(770)	(9.249)	(9.311)

Ejercicio 2022

Sociedad	Miles de Euros					
	Saldo Deudores		Saldo 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	-	-	-	-
Gentalla 2008, 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.	345	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 Inversiones Colombia, S.A.S.	1	-	-	-	-	-
Inmoservicios SAC	92	-	-	-	-	-
HRE Inversiones II, S.L.	-	6	-	-	-	-
Grupo Lar Tech, S.L.	2	-	-	-	-	-
CGLS, Sp. Z.o.o. Sp. K.	9	-	-	-	-	-
Accionistas	-	-	(11,176)	-	(5,588)	-
	4,378	14,071	(11,176)	(617)	(5,588)	(9,144)

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

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

13. Otra Información

13.1 Personal

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

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

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

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

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

13.2 Honorarios de auditoría

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

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

13.3 Garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes

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

13.4 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

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

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

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

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

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

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

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

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

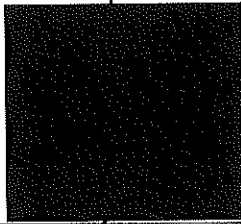
14. Hechos posteriores

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

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

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

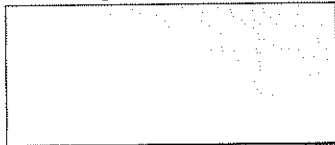
Madrid, 19 de marzo de 2024



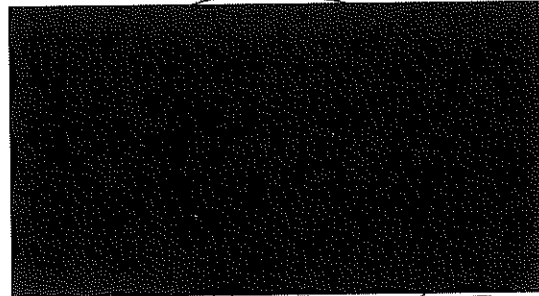
D. Jaime Pereda Espeso



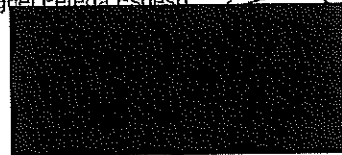
Dña. Mª Eugenia Fernández-Villarán Ara



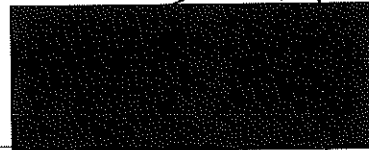
D. Nicolás López Santos



D. Miguel Pereda Espeso



Dña. María del Mar Ruiz Andújar



D. Santiago Galaz Díaz

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

A1

Nota: Caso de ser necesario, utilizar tantos ejemplares como sean requeridos de la hoja A1.1	
(1)AO: Adquisición originaria de acciones o participaciones propias o de la sociedad dominante (artículos 135 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital). AD: Adquisición derivativa directa; AF: Adquisición derivativa indirecta; AL: Adquisiciones libres (artículos 140, 144 y 146 de la Ley de Sociedades de Capital). ED: Enajenación de acciones adquiridas en contravención de los tres primeros requisitos del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital. EL: Enajenación de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145.1 de la Ley de Sociedades de Capital). RD: Amortización de acciones ex artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital. RL: Amortización de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145 de la Ley de Sociedades de Capital). AG: Aceptación de acciones propias en garantía (artículo 149 de Ley de Sociedades de Capital). AF: Acciones adquiridas mediante asistencia financiera de la propia entidad (artículo 150 de la Ley de Sociedades de Capital). PR: Acciones o participaciones recíprocas (artículos 151 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).	

Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.

Informe de Gestión del Ejercicio terminado el

31 de diciembre de 2023

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

Estructura organizativa y funcionamiento

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

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

Evolución de los negocios

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

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

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

España

Entorno macroeconómico

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

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

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

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

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

Terciario

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

La división de gestión de activos Retail del Grupo, gestiona 480.000 m² con valor de mercado de 1.464 millones de euros. A través de su filial Gentalia, el Grupo presta servicios de gestión patrimonial, con una cartera de 26 centros y parques comerciales distribuidos a lo largo de la geografía española. Esto se traduce en una superficie bruta alquilable de más de 880.000 m² y una relación permanente con los operadores comerciales del mercado, incluyendo los más de 1.800 arrendatarios presentes en los activos de gestión.

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

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

En cuanto a cifras de absorción, en 2023 se han superado los 931.000 m² contratados en Madrid, lo que supone un incremento de casi el 24% respecto al año anterior. En Barcelona la absorción ha alcanzado 536.000 m², o que supone un decremento respecto al año anterior de un 34%.

La cartera gestionada del área de logística por parte de Grupo Lar asciende a un total de 94.100 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 2023 ha continuado marcado por factores exógenos que han impactado en la macroeconomía de Europa (guerra de Ucrania, inflación, subidas de tipos de interés...).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mercado de vivienda en alquiler

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

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

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

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

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

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

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

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

Polonia

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

En relación al mercado de venta residencial, el año 2023 fue un año muy bueno en ventas con 58.000 unidades vendidas frente a las 43.000 unidades nuevas incorporadas en el mercado, lo que ha permitido que el incremento en los precios haya sido de dos dígitos.

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

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

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

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

México

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

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

En las zonas que tiene presencia Grupo Lar :

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

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

Con un equipo de 13 colaboradores al cierre del 2023, Grupo Lar Gestiona 2,026 viviendas de las cuales 77 son producto terminado en liquidación, 211 de lanzamientos y 1,737 corresponden a la cartera de suelo. En 2023 se han realizado 45 entregas de unidades residenciales y se ha reducido la deuda financiera en un 85%.

Perú

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

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

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

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

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

proceso de las "certificaciones verdes" exigidas por este programa que permiten a las familias acceder a tasas hipotecarias preferenciales del orden desde 9.50%.

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

Brasil

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

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

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

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

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

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

Hechos posteriores al cierre de 2023

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

Acciones Propias

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

Información relativa al 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 necesarias para el cumplimiento de la normativa vigente.

Otros datos de interés

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

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

DOCUMENTO SOBRE SERVICIOS A TERCEROS

SR

SOCIEDAD	NIF
GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	A78107125

DOMICILIO SOCIAL
MARIA DE MOLINA, 39

MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO(2)
MADRID	MADRID	2023

Realización, durante el ejercicio, de operaciones de prestación de servicios a terceros, artículo 2.1 o) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

☐ NO

Ámbito territorial de operaciones⁽¹⁾:

Países donde realiza operaciones:

Provincias donde realiza operaciones:

Municipios donde realiza operaciones:

¿Ha prestado servicios a no residentes?⁽³⁾ ☐

¿La actividad de prestación de servicios a terceros, artículo 2.1 o) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, es la única y exclusiva que se presta? ☐

Volúmen Facturado por dichos servicios:

Último Ejercicio	Ejercicio Precedente	Incuantificable
		☐

Número de Operaciones/Servicios por cuenta de terceros, prestados por el profesional o disponiendo que otras lo ejerzan:

	Número de Operaciones
Constitución de sociedades u otras personas jurídicas.	
Dirección, secretaría y/o asesoría externa de una sociedad.	
Socio de una asociación o similar.	
Facilitar domicilio social, dirección comercial, postal, administrativa o similar a una persona jurídica	
Funciones de fiduciario en un fideicomiso, trust o instrumento similar	
Funciones de accionista por cuenta ajena.	

FIRMAS Y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES (en caso de presentación en papel)

(1) Municipal, provincial, autonómico, nacional o internacional.

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Sí o No

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emérito por un Auditor Independiente

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





Building a better
working world

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

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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



Building a better
working world

2

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

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

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

Nuestra respuesta

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido entre otros:

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

Otra información: Informe de gestión

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

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



Building a better
working world

3

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales 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 01/24/10762
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

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



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

25 de abril de 2024

MODELO DE DOCUMENTO NORMAL DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IM

SOCIEDAD GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.		NIF A78107125
DOMICILIO SOCIAL MARIA DE MOLINA, 39		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2023

Contenido Obligatorio

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).



Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en el Apartado 15 de la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).



Indicadores de Sostenibilidad (contenido voluntario)

	Métrica	Valor	Importe ⁽⁶⁾
Emisiones Alcance 1 ⁽¹⁾	t CO ₂		
Emisiones Alcance 2 ⁽²⁾	t CO ₂		
Emisiones Alcance 3 ⁽³⁾	t CO ₂		
Consumo de energía dentro de la organización ⁽⁴⁾	kW h		
Consumo de agua ⁽⁵⁾	m ³		

FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

(1) Emisiones directas de la empresa. Métrica: Toneladas equivalentes de CO₂.
(2) Emisiones indirectas consecuencia del consumo energético de la empresa (por ejemplo, por el consumo de electricidad). Métrica: Toneladas equivalentes de CO₂.
(3) Resto de emisiones indirectas (emisiones indirectas de proveedores y de clientes en la cadena de valor). Métrica: Toneladas equivalentes de CO₂.
Los indicadores de emisiones se recogen en la Ley 11/2018, así como en el requerimiento de información E1-6 de la NEIS (ESRS en inglés) E1 de sostenibilidad aprobada mediante acto delegado por la C.E. el 31 de Julio de 2023, en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD).
Para su cumplimentación se recomienda el uso de calculadoras de emisiones, en concreto:
<https://www.miteco.gob.es/es/cambio-climatico/temas/mitigacion-politicas-y-medidas/calculadoras.aspx> (para emisiones alcance 1 y 2).
(4) Indicador requerido para las empresas y grupos sujetos a la Ley 11/2018, así como en el requerimiento de información E1-5 de la NEIS (ESRS en inglés) E1 aprobada mediante acto delegado por la C.E. el 31 de Julio de 2023, en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD). Métrica: Kilovatios hora.
(5) Indicador requerido para las empresas y grupos sujetos a la Ley 11/2018, así como en el requerimiento de información E3-4 de la NEIS (ESRS en inglés) E1 aprobada mediante acto delegado por la C.E. el 31 de Julio de 2023, en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD). Métrica: metros cúbicos.
(6) Consigne el Importe monetario en EUROS del consumo correspondiente.

**CERTIFICACIÓN DEL ACTA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE "GRUPO LAR
INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A."**

DON FRANCISCO JAVIER LINARES MEDINA en calidad de Secretario no miembro del Consejo de Administración de la mercantil "GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.", con N.I.F. A-78107125,

CERTIFICA

I. Que, en Madrid, el día 14 de mayo de 2024, en el domicilio social de la mercantil "GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A." (en adelante, la "Sociedad"), sito en la calle María de Molina, número 39, se celebró la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad, con carácter universal, de conformidad con lo establecido en el artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital, habiéndose cumplido todos los requisitos del artículo 97 del Reglamento del Registro Mercantil.

II. Que actuaron como Presidente, el Presidente del Consejo de Administración, D. Miguel Pereda Espeso y como secretario, el que también lo es del Consejo de Administración, D. Francisco Javier Linares Medina

III. Que en el acta figuran el nombre y la firma de todos los asistentes, quienes al finalizar la reunión aprobaron por unanimidad el acta, la cual fue firmada por el Presidente y el Secretario de la Junta y de la que resulta que estaban presentes o debidamente representados los accionistas titulares de la totalidad de las acciones con derecho a voto y las acciones en autocartera, estando representado la totalidad del capital social de la Sociedad.

IV. Que se adoptaron por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos que, a los efectos oportunos, se transcriben literalmente del correspondiente Acta.

"ACUERDOS

[...]

3.- Aprobación, si procede, de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2023.

Se acuerda, por unanimidad, aprobar las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad, comprensivas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria, todas ellas ordinarias, así como el informe de gestión consolidado, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2023.

De la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada formulada, se desprende que la Sociedad ha obtenido, durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, un resultado negativo de 5.915.417,44 Euros.

4.- Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del acta de la junta.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se suspende la sesión durante unos minutos, se procede a redactar la presente acta que, leída por el secretario, es aprobada por unanimidad por todos los presentes, firmada por el secretario con el visto bueno del presidente".

ASIMISMO CERTIFICA:

I.- Que las Cuentas Anuales aprobadas de la Sociedad se acompañan a esta certificación y se han formulado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre (modificado por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero), así como el resto de la legislación mercantil vigente adaptada a Empresas Inmobiliarias, concretamente con arreglo a las disposiciones contenidas en la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias (modificada por la Orden Ministerial de 11 de mayo de 2001), que regula, entre otros aspectos, los modelos de Balance, de Cuenta de Pérdidas y Ganancias y de Memoria, tanto normales como abreviados, conforme a los cuales las Sociedades Inmobiliarias formularán sus Cuentas Anuales, por lo que, de acuerdo la Orden JUS/616/2022, de 30 de junio, (modificada por Resolución de 18 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y ésta por Resolución de 23 de abril de 2024) por la que se aprueban los nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación artículo 1.3 que “los citados modelos no serán obligatorios para la presentación de las cuentas consolidadas ni las de aquellos empresarios que de acuerdo con la normativa específica que les es aplicable deban formular sus cuentas de conformidad con los modelos específicos”, la Sociedad no está obligada a presentar sus Cuentas Anuales en los modelos normalizados aprobados por la citada Orden del Ministerio de Justicia de 30 de junio de 2022.

II.- Que la Sociedad, de acuerdo con la legislación vigente, ha formulado sus Cuentas Anuales Consolidadas y, estando obligada a auditarse, se ha sometido a Auditoría Externa obligatoria, que ha sido realizada por la Compañía ERNST & YOUNG, S.L., coincidiendo las cuentas depositadas con las auditadas.

III.- Que el código alfanumérico de la huella digital para la presentación de las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2023 es iTrbJl+bhl3X+bVevEA+Lqv06b1p13EoMcdQoJpiiw8=

VI.- Que, como ha quedado literalmente transcrito, las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad y el Informe de Gestión Consolidado fueron formulados en plazo por el Consejo de Administración de la Sociedad, el día 19 de marzo de 2024.

V.- Que las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad y el Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, que se presentan a depósito en el Registro Mercantil de Madrid, se corresponden con los formulados y firmados por los Consejeros de la Sociedad, obrando en los archivos de la Sociedad un ejemplar de dichas Cuentas Anuales Consolidadas y del Informe de Gestión Consolidado debidamente firmados por aquél.

VI.- Que la Sociedad no ha realizado operación alguna sobre acciones propias durante el ejercicio 2023.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, a todos los efectos legales oportunos, se expide la presente certificación por el Secretario no miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil, con el Visto Bueno del Presidente.

En Madrid, a 23 de mayo de 2024.

Vº Bº
EL PRESIDENTE

D. Migu

EL SECRETARIO NO CONSEJERO

D. Francisco Javier Linares Medina

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

IDC1

IDENTIFICACIÓN DEL GRUPO (SOCIEDAD DOMINANTE)

NIF de la sociedad dominante:

01010 A78107125

LEI:

01009

Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Nombre del grupo:

01019

GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS,S.A.

Nombre de la sociedad dominante:

01020

GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS,S.A.

Domicilio social de la sociedad dominante:

01022

MARIA DE MOLINA, 39

Municipio:

01023

MADRID

Provincia:

01025

MADRID

Código postal:

01024

28006

Teléfono:

01031

914.360.437

Dirección de e-mail de la dominante:

01037

ccalvom@grupolar.com

ACTIVIDAD

Actividad mayoritaria de las empresas que forman el grupo consolidado:

02009

Promoción inmobiliaria

Código CNAE (1):

02001

4110

PERSONAL ASALARIADO DE LAS SOCIEDADES INCLUIDAS EN LA CONSOLIDACIÓN

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2023 (2)	EJERCICIO 2022 (3)
FIJO (4):	04001 270,00	250,00
NO FIJO (5):	04002 0	0

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

04010	2,00
-------	------

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2023 (2)		EJERCICIO 2022 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	04120 109	04121 167	107	156
NO FIJO:	04122 0	04123 0	0	0

PRESENTACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

	EJERCICIO 2023 (2)			EJERCICIO 2022 (3)			
	AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2.023	1	1	2.022	1	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2.023	12	31	2.022	12	31
Número de páginas presentadas al depósito:	01901	19					

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

01903

CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN LA COMPARABILIDAD DE LAS CIFRAS (CAMBIOS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN/ USO DE NORMAS IFRS)

¿En el curso del ejercicio ha variado la composición de las empresas incluidas en la consolidación hasta el punto de que las cifras del ejercicio corriente no sean comparables con las del precedente? Consigne una x si la respuesta es afirmativa:
Este modelo se ha elaborado siguiendo las normas del RD 1159/2010, NOFCAC. No obstante, si sus cuentas se han elaborado considerando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o IFRS en su acrónimo inglés), consigne una x en la casilla siguiente:

01904	
01905	
09001	
09002	X
09003	

UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales consolidadas:

Euros:

09001

Miles de euros:

09002

Millones de euros:

09003

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Ejercicio anterior.

(4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:

a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.

b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.

c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.

(5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

n.º de personas contratadas x n.º medio de semanas trabajadas

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

IDC2.1.1

IDENTIFICACIÓN DEL GRUPO (1)

1. Información sobre las sociedades dependientes (integración global) y multigrupo (integración proporcional) incluidas en la consolidación (2)

DEPENDIENTE O MULTIGRUPO					PARTICIPANTE DIRECTA				
NIF O CÓDIGO NACIONAL PARA NO RESIDENTES	LEI (3)	NOMBRE SOCIEDAD	PAÍS RESIDENCIA (4)	DEPENDIENTE / MULTI-GRUPO	% INDIRECTA (5)	NIF O CÓDIGO NACIONAL PARA NO RESIDENTES	LEI (3)	NOMBRE SOCIEDAD	% DIRECTA (6)
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
70000	A78107125	VER DETALLE EN PERIMETRO EN ANEXO Nº1	ES	1				VER DETALLE EN PERIMETRO EN ANEXO Nº1	100,00
70001									
70002									
70003									
70004									
70005									
70006									
70007									
70008									
70009									
70010									
70011									
70012									
70013									
70014									
70015									
70016									
70017									
70018									
70019									
70020									
70021									
70022									
70023									
70024									

- (1) Se deben enumerar todas las participadas directas e indirectas del grupo. En el caso de empresas participadas mediante varias cadenas de propiedades (distintas sociedades participantes directas), deberán consignarse tantas filas de información como participantes directas existan. En el caso de las participadas de primer nivel del grupo, las columnas 7 a 9 contendrán la información de la matriz última del grupo.
- (2) Utilice copia de tantas hojas como precise para cumplimentar este apartado, numerándolo secuencialmente.
- (3) Solo para las empresas que dispongan de él.

- (4) Código-país según ISO 3165-1 alfa-2.
- (5) % Participación nominal indirecta en el capital de la sociedad presentadora matriz en la dependiente o multigrupo.
- (6) % Participación nominal directa en el capital de la sociedad dominante directa en la dependiente o multigrupo.

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

IDC2.2.1

IDENTIFICACIÓN DEL GRUPO (1)

1. Información sobre las sociedades asociadas y multigrupo Incluidas en la consolidación por puesta en equivalencia (2)

ASOCIADA O MULTIGRUPO						PARTICIPANTE DIRECTA				
NIF O CÓDIGO NACIONAL PARA NO RESIDENTES	LEI (3)	NOMBRE SOCIEDAD	PAÍS RESIDENCIA (4)	ASOCIADA I MULTIGRUPO	% INDIRECTA (5)	NIF O CÓDIGO NACIONAL PARA NO RESIDENTES	LEI (3)	NOMBRE SOCIEDAD	% DIRECTA (6)	
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
71000										
71001										
71002										
71003										
71004										
71005										
71006										
71007										
71008										
71009										
71010										
71011										
71012										
71013										
71014										
71015										
71016										
71017										
71018										
71019										
71020										
71021										
71022										
71023										
71024										

(1) Se deben enumerar todas las participadas directas e indirectas del grupo. En el caso de empresas participadas mediante varias cadenas de propiedad (distintas sociedades participantes directas), deberán consignarse tantas filas de información como participantes directas existan. En el caso de las participadas de primer nivel del grupo, las columnas 7 a 9 contendrán la información de la matriz última del grupo.

(2) Utilice copia de tantas hojas como precise para cumplimentar este apartado, numerándolo secuencialmente.

(3) Solo para las empresas que dispongan de él.

(4) Código-país según ISO 3166-1 alfa-2.

(5) % Participación nominal indirecta en el capital de la sociedad preesdentora matriz en la asociada o multigrupo.

(6) % Participación nominal directa en el capital de la sociedad dominante directa en la asociada o multigrupo.

BALANCE CONSOLIDADO

BC1.1

NIF dominante: A78107125 NOMBRE DEL GRUPO: GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS,S.A.	Espacio destinado para las firmas de los administradores	UNIDAD (1) Euros: <table border="1" style="display: inline-table; width: 50px; height: 20px; text-align: center;"><tr><td>09001</td></tr></table> Miles: <table border="1" style="display: inline-table; width: 50px; height: 20px; text-align: center;"><tr><td>09002</td></tr></table> Millones: <table border="1" style="display: inline-table; width: 50px; height: 20px; text-align: center;"><tr><td>09003</td></tr></table>	09001	09002	09003
09001					
09002					
09003					

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (2)	EJERCICIO 2022 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	85.616,00	70.639,00
I. Inmovilizado intangible	11100	723,00	532,00
1. Fondo de comercio de consolidación	11141	144,00	197,00
2. Investigación	11160		
3. Propiedad intelectual	11180		
4. Otro inmovilizado intangible	11171 5	579,00	335,00
II. Inmovilizado material	11200	4.172,00	1.381,00
1. Terrenos y construcciones	11210		
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	11220 5	4.172,00	1.381,00
3. Inmovilizado en curso y anticipos	11230		
III. Inversiones inmobiliarias	11300		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo ..	11400 6 y 16.2	2.789,00	4.286,00
1. Participaciones puestas en equivalencia	11411	2.789,00	4.286,00
2. Créditos a sociedades puestas en equivalencia	11421		
3. Otros activos financieros	11451		
4. Otras inversiones	11460		
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500 6	63.939,00	44.383,00
VI. Activos por impuesto diferido	11600 14.5	13.993,00	20.057,00
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700		

(1) Marque la casilla correspondiente según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Ejercicio anterior.

BALANCE CONSOLIDADO

BC1.2

NIF dominante: A78107125		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
NOMBRE DEL GRUPO: GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS,S.A.				
ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		294.852,00	284.815,00
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200	8	224.519,00	211.455,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		20.552,00	12.430,00
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12310	6.1	7.572,00	3.165,00
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12311		7.572,00	3.165,00
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12312			
2. Sociedades puestas en equivalencia	12321		310,00	174,00
3. Activos por impuesto corriente	12350	14.1	559,00	813,00
4. Otros deudores	12361	6.1 y 14.1	12.111,00	8.278,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400			20,00
1. Créditos a sociedades puestas en equivalencia	12411			
2. Otros activos financieros	12451			
3. Otras inversiones	12460			20,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500	6.1	23.631,00	5.616,00
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		455,00	260,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	9	25.695,00	55.034,00
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		380.468,00	355.454,00

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

BC2.1

NIF dominante: A78107125

NOMBRE DEL GRUPO:
GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS,S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		223.166,00	203.513,00
A-1) Fondos propios	21000	10	272.835,00	279.350,00
I. Capital	21100		135,00	135,00
1. Capital escriturado	21110		135,00	135,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200		183.978,00	183.978,00
III. Reservas	21301	10.4	135.368,00	135.264,00
1. Reserva de revalorización	21330			
2. Reserva de capitalización	21350			
3. Otras reservas	21302		135.368,00	135.264,00
IV. (Acciones y participaciones de la sociedad dominante)	21400	10.5	-40.731,00	-40.731,00
V. Otras aportaciones de socios	21600			
VI. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	21700		-5.915,00	704,00
VII. (Dividendo a cuenta)	21800			
VIII. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000	10.6	-54.803,00	-75.839,00
I. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	22300	6.1	-10.082,00	-22.736,00
II. Diferencia de conversión	22400		-44.721,00	-53.103,00
III. Otros ajustes por cambios de valor	22500			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
A-4) Socios externos	24000	10.7	5.134,00	2,00
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		15.598,00	18.382,00
I. Provisiones a largo plazo	31100	11.1	972,00	1.066,00
II. Deudas a largo plazo	31200	12.1	11.895,00	15.801,00
1. Obligaciones y otros valores negociables	31210			
2. Deudas con entidades de crédito	31220		6.431,00	
3. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
4. Otros pasivos financieros	31251		5.464,00	15.801,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
1. Deudas con sociedades puestas en equivalencia	31380			
2. Otras deudas	31390			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400	14.1	2.731,00	1.515,00
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

BALANCE CONSOLIDADO

BC2.2

NIF dominante: A78107125		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
NOMBRE DEL GRUPO: GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS,S.A.				
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			
C) PASIVO CORRIENTE	32000		141.704,00	133.559,00
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200	11.2	1.982,00	1.813,00
1. Provisiones por derechos de emisión de gases de efecto invernadero	32210			
2. Otras provisiones	32220		1.982,00	1.813,00
III. Deudas a corto plazo	32300	12	66.719,00	62.592,00
1. Obligaciones y otros valores negociables	32310	7	204,00	168,00
2. Deudas con entidades de crédito	32320		53.540,00	53.210,00
3. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
4. Otros pasivos financieros	32351		12.975,00	9.214,00
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	32400			
1. Deudas con sociedades puestas en equivalencia.	32480			
2. Otras deudas	32490			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	13	73.003,00	69.154,00
1. Proveedores	32510		5.051,00	3.808,00
a) Proveedores a largo plazo	32511			
b) Proveedores a corto plazo	32512		5.051,00	3.808,00
2. Proveedores, sociedades puestas en equivalencia.	32521			
3. Pasivos por impuesto corriente	32550	14.1	444,00	2.345,00
4. Otros acreedores	32561	8 y 13	67.508,00	63.001,00
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		380.468,00	355.454,00

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

PC1.1

NIF dominante: A78107125				
NOMBRE DEL GRUPO: GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS,S.A.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)
A) OPERACIONES CONTINUADAS				
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	15.1	77.112,00	110.146,00
a) Ventas	40110		51.608,00	90.832,00
b) Prestaciones de servicios	40120	15.1 y 15.2	25.504,00	19.314,00
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200	15.3	-22.081,00	-52.725,00
3. Trabajos realizados por el grupo para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400	15.3	-15.114,00	-8.988,00
a) Consumo de mercaderías	40410		-15.114,00	-8.988,00
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	40420			
c) Trabajos realizados por otras empresas	40430			
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	40440			
5. Otros ingresos de explotación	40500	15.4	793,00	20,00
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	40510		793,00	20,00
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	40520			
6. Gastos de personal	40600		-21.627,00	-18.855,00
a) Sueldos, salarios y asimilados	40610		-18.289,00	-15.874,00
b) Cargas sociales	40620	15.5	-3.338,00	-2.981,00
c) Provisiones	40630			
7. Otros gastos de explotación	40700	15.6	-21.423,00	-19.168,00
a) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	40730		-341,00	515,00
b) Otros gastos de gestión corriente	40741		-21.082,00	-19.683,00
c) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero	40750			
8. Amortización del inmovilizado	40800	5	-501,00	-395,00
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000		446,00	4.392,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100			-10,00
a) Deterioros y pérdidas	41110			-10,00
b) Resultados por enajenaciones y otras	41120			
12. Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas	43000			
a) Resultado por la pérdida de control de una dependiente	43010			
b) Resultado atribuido a la participación retenida	43020			
13. Diferencia negativa en combinaciones de negocio	41200			
14. Otros resultados	41300		-417,00	-251,00
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13 + 14)	49100		-2.812,00	14.166,00

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA

PC1.2

NIF dominante: A78107125		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
NOMBRE DEL GRUPO: GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS,S.A.				
(DEBE)/HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)
15. Ingresos financieros	41400	15.7	2.038,00	1.996,00
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	41410			
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	41420		2.038,00	1.996,00
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
16. Gastos financieros	41500	15.7 y 12	-3.370,00	-9.558,00
17. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
a) Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	41610			
b) Transferencias de ajustes de valor razonable con cambios en el patrimonio neto	41620			
18. Diferencias de cambio	41700		-21,00	798,00
a) Imputación al resultado del ejercicio de la diferencia de conversión	41710			
b) Otras diferencias de cambio	41720		-21,00	798,00
19. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800	15.8	1.201,00	-66,00
a) Deterioros y pérdidas	41810		-252,00	-55,00
b) Resultados por enajenaciones y otras	41820		1.453,00	-11,00
20. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
A.2) RESULTADO FINANCIERO (15 + 16 + 17 + 18 + 19 + 20)	49200		-152,00	-6.830,00
21. Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	43100		-126,00	143,00
22. Deterioro y resultado por pérdida de influencia significativa de participaciones puestas en equivalencia o del control conjunto sobre una sociedad multigrupo	43200			
23. Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia	43300			
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2 + 21 + 22 + 23)	49300		-3.090,00	7.479,00
24. Impuestos sobre beneficios	41900	14.3	-2.825,00	-6.882,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 24)	49400		-5.915,00	597,00
B) OPERACIONES INTERRUPTIDAS				
25. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	42000			
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (A.4 + 25)	49500	15.9	-5.915,00	597,00
Resultado atribuido a la sociedad dominante	49510		-5.915,00	704,00
Resultado atribuido a socios externos	49520	10.7		-107,00

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

PNC1

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado

NIF dominante: A78107125			
NOMBRE DEL GRUPO: GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS,S.A.		Espacio destinado para las firmas de los administradores	

	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)
A) Resultado consolidado del ejercicio	59100	-5.915,00	704,00
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO			
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010	20.233,00	-2.112,00
1. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	50011	20.233,00	-2.112,00
2. Otros ingresos/gastos	50012		
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020		
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030		
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040		
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050		
VI. Diferencia de conversión	50060	8.382,00	10.349,00
VII. Efecto impositivo	50070	-7.579,00	528,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200	21.036,00	8.765,00
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080		
1. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	50081		
2. Otros ingresos/gastos	50082		
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090		
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100		
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110		
XII. Diferencia de conversión	50120		
XIII. Efecto impositivo	50130		
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (VIII + IX + X + XI+ XII+ XIII)	59300		
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400	15.121,00	9.469,00
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	59410	15.121,00	9.362,00
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos	59420		107,00

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado

PNC2.1

NIF dominante: A78107125		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
NOMBRE DEL GRUPO: GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS,S.A.				
		CAPITAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS Y RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		01	03	20
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (1)	511	135,00	183.978,00	117.693,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2021 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2021 (1) y anteriores	513			
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022 (2)	514	135,00	183.978,00	117.693,00
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			-1.077,00
1. Aumentos (reducciones) de capital.	550			
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto.	519			
3. (–) Distribución de dividendos.	520			-1.077,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	521			
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522			
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos	551			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524			18.648,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			18.648,00
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022 (2)	511	135,00	183.978,00	135.264,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2022 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2022 (2)	513			
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023 (3)	514	135,00	183.978,00	135.264,00
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			-200,00
1. Aumentos (reducciones) de capital.	550			
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto.	519			
3. (–) Distribución de dividendos.	520			-200,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	521			
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522			
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos	551			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524			304,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			304,00
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023 (3)	525	135,00	183.978,00	135.368,00

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

CONTINUA EN LA PAGINA PNC2.2

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

PNC2.2

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado

NIF dominante: A78107125		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
NOMBRE DEL GRUPO: GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS,S.A.				
		(ACCIONES O PARTICIPACIONES DE LA SOCIEDAD DOMINANTE)	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE
		05	07	08
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (1)	511	-39.461,00		18.680,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2021 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2021 (1) y anteriores	513			
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022 (2)	514	-39.461,00		18.680,00
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.	515			704,00
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-1.270,00		
1. Aumentos (reducciones) de capital	550			
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto.	519			
3. (-) Distribución de dividendos.	520			
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	521	-1.270,00		
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522			
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos	551			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524			-18.680,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			-18.680,00
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022 (2)	511	-40.731,00		704,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2022 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2022 (2)	513			
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023 (3)	514	-40.731,00		704,00
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.	515			-5.915,00
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos (reducciones) de capital	550			
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto.	519			
3. (-) Distribución de dividendos.	520			
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	521			
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522			
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos	551			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524			-704,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			-704,00
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023 (3)	525	-40.731,00		-5.915,00

VIENE DE LA PÁGINA PNC2.1

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

VIENE DE LA PÁGINA PNC2.1

CONTINUA EN LA PÁGINA PNC2.3

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

PNC2.3

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado

NIF dominante: A78107125		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
NOMBRE DEL GRUPO: GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS,S.A.				
		(DIVIDENDO A CUENTA)	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR
		09	10	11
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (1)	511			-84.604,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2021 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2021 (1) y anteriores	513			
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022 (2)	514			-84.604,00
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.	515			8.765,00
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos (reducciones) de capital.	550			
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto.	519			
3. (-) Distribución de dividendos.	520			
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	521			
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522			
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos	551			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022 (2)	511			-75.839,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2022 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2022 (2)	513			
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023 (3)	514			-75.839,00
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.	515			21.036,00
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos (reducciones) de capital.	550			
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto.	519			
3. (-) Distribución de dividendos.	520			
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	521			
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522			
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos	551			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023 (3)	525			-54.803,00

VIENE DE LA PAGINA PNC2.2

CONTINUA EN LA PAGINA PNC2.4

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

VIENE DE LA PÁGINA PNC2.2

CONTINUA EN LA PÁGINA PNC2.4

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado

PNC2.4

NIF dominante:

A78107125

NOMBRE DEL GRUPO:

GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS,S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	SOCIOS EXTERNOS	TOTAL
		12	21	13
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (1)	511		-57,00	196.364,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2021 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2021 (1) y anteriores	513			
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022 (2)	514		-57,00	196.364,00
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.	515			9.469,00
II. Operaciones con socios o propietarios	516			-2.347,00
1. Aumentos (reducciones) de capital	550			
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	519			
3. (-) Distribución de dividendos	520			-1.077,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	521			-1.270,00
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos	551			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		59,00	27,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		59,00	27,00
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022 (2)	511		2,00	203.513,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2022 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2022 (2)	513			
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023 (3)	514		2,00	203.513,00
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.	515			15.121,00
II. Operaciones con socios o propietarios	516			-200,00
1. Aumentos (reducciones) de capital	550			
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	519			
3. (-) Distribución de dividendos	520			-200,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	521			
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
6. Adquisiciones (ventas) de participaciones de socios externos	551			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		5.132,00	4.732,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		5.132,00	4.732,00
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023 (3)	525		5.134,00	223.166,00

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

VIENE DE LA PÁGINA PN2.3

VIENE DE LA PÁGINA PNC2.3

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

FC1.1

NIF
dominante: A78107125

NOMBRE DEL GRUPO:

GRUPO LAR INVERSIONES
INMOBILIARIAS, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO 2023 (1)

EJERCICIO 2022 (2)

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN

1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	61100	-5.915,00	704,00
2. Ajustes del resultado	61200	8.536,00	6.418,00
a) Amortización del inmovilizado (+)	61201	501,00	395,00
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	61202		
c) Variación de provisiones (+/-)	61203	-446,00	-4.392,00
d) Imputación de subvenciones (-)	61204		
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	61205		
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	61206		
g) Ingresos financieros (-)	61207		
h) Gastos financieros (+)	61208	3.370,00	9.558,00
i) Diferencias de cambio (+/-)	61209	-21,00	798,00
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	61210		
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	61211	5.132,00	59,00
l) Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia neto de dividendos (-/+)	61220		
3. Cambios en el capital corriente	61300	-27.870,00	-6.016,00
a) Existencias (+/-)	61301	-13.054,00	5.721,00
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	61302	-8.376,00	2.295,00
c) Otros activos corrientes (+/-)	61303	-195,00	-25,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	61304	5.750,00	-19.465,00
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	61305		
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	61306	-11.995,00	5.458,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	61400	-5.271,00	-8.475,00
a) Pagos de intereses (-)	61401	-3.370,00	-9.558,00
b) Cobros de dividendos (+)	61402		
c) Cobros de intereses (+)	61403		
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	61404	-1.901,00	1.083,00
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	61405		
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	61500	-30.520,00	-7.369,00

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

FC1.2

NIF dominante: A78107125 NOMBRE DEL GRUPO: GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS,S.A.	Espacio destinado para las firmas de los administradores
---	--

	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)	62100	-9.102,00	-2.208,00
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas . .	62120	-600,00	-1.109,00
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas .	62121		
c) Sociedades asociadas	62122		
d) Inmovilizado intangible	62102		
e) Inmovilizado material	62103	-3.292,00	-231,00
f) Inversiones inmobiliarias	62104		
g) Otros activos financieros	62105	-5.210,00	-868,00
h) Activos no corrientes mantenidos para venta	62106		
i) Unidad de negocio	62107		
j) Otros activos	62108		
7. Cobros por desinversiones (+)	62200	53,00	10.203,00
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas . .	62220	53,00	66,00
b) Sociedades multigrupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas .	62221		
c) Sociedades asociadas	62222		
d) Inmovilizado intangible	62202		
e) Inmovilizado material	62203		
f) Inversiones inmobiliarias	62204		
g) Otros activos financieros	62205		10.137,00
h) Activos no corrientes mantenidos para venta	62206		
i) Unidad de negocio	62207		
j) Otros activos	62208		
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	62300	-9.049,00	7.995,00

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

FC1.3

NIF dominante: A78107125		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
NOMBRE DEL GRUPO:				
GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS,S.A.				
		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN				
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	63100			-1.270,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	63101			
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	63102			-1.270,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (-)	63103			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante (+)	63104			
e) Adquisición de participaciones de socios externos (-)	63120			
f) Venta de participaciones a socios externos (+)	63121			
g) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	63105			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	63200		10.230,00	-12.984,00
a) Emisión	63201		10.230,00	
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	63202			
2. Deudas con entidades de crédito (+)	63203		10.230,00	
3. Deudas con características especiales (+)	63205			
4. Otras deudas (+)	63206			
b) Devolución y amortización de	63207			-12.984,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	63208			
2. Deudas con entidades de crédito (-)	63209			-12.984,00
3. Deudas con características especiales (-)	63211			
4. Otras deudas (-)	63212			
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	63300			
a) Dividendos (-)	63301			
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	63302			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	63400		10.230,00	-14.254,00
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO				
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)	65000		-29.339,00	-13.628,00
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio	65100		55.034,00	68.662,00
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	65200		25.695,00	55.034,00
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.				
(2) Ejercicio anterior.				

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

Memoria Consolidada del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2023

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

a) Actividad de las Sociedades del Grupo

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

Su domicilio social se encuentra en la calle María de Molina 39, 10ª planta, 28008, Madrid.

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

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a la información de cuestiones medioambientales.

2. Sociedades dependientes, asociadas y multigrupo

2.1 Sociedades dependientes

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

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

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

2.2 Sociedades multigrupo

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

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

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

2.3 Sociedades asociadas

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

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

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

2.4 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2023 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

1. Sociedades que se incorporan al perímetro de consolidación:

Nombre	Motivo de Incorporación
GLB Japi Lote 1A Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Constitución de la Sociedad
GLB Japi Lote 2A Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Constitución de la Sociedad
GLB Japi Lote 3A Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Constitución de la Sociedad
GLB Japi Lote 4A Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Constitución de la Sociedad
GLB Japi Lote 5A Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Constitución de la Sociedad
GLB Japi Lote 6A Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Constitución de la Sociedad
GLB Japi Lote 1B Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Constitución de la Sociedad
GLB Japi Lote 2B Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Constitución de la Sociedad
GLB Japi Lote 3B Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Constitución de la Sociedad
GLB Japi Lote 4B Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Constitución de la Sociedad
Desarrollo Parque Málaga, S.L.	Compra de la Sociedad
Barnaby Investments, S.L.	Compra de la Sociedad
Projekt A sp. z o.o.	Compra de la Sociedad
Projekt A sp. z o.o. sp. k.	Compra de la Sociedad
Projekt B sp. z o.o.	Compra de la Sociedad
Projekt B sp. z o.o. sp. k.	Compra de la Sociedad
Malory Investments sp. z o.o.	Compra de la Sociedad
Malory Investments sp. z o.o. sp. k.	Compra de la Sociedad
Mareville Investments sp. z o.o.	Compra de la Sociedad
Mareville Investments sp. z o.o. sp. k.	Compra de la Sociedad
Moneroy Investments sp. z o.o.	Compra de la Sociedad
Moneroy Investments sp. z o.o. sp. k.	Compra de la Sociedad

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

Nombre	Motivo del cambio
Viva Rental Properties Management, S.L.	Compra del 30% de la sociedad

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

Nombre	Motivo de la Baja
Oficinas Calle Albarracín, S.L.	Liquidación de la Sociedad
DR Sevilla, S.L.	Liquidación de la Sociedad
HRE Investments, S.L.	Liquidación de la Sociedad
Global Byzas, S.L.	Liquidación de la Sociedad
Parque Castilleja, S.L.	Liquidación de la Sociedad
Grupo Lar Real Estate Polonia III sp. z o.o.	Liquidación de la Sociedad
Grupo Lar Real Estate VI sp. z o.o.	Liquidación de la Sociedad
CGL II sp. z o.o.	Liquidación de la Sociedad
CGL XI sp. z o.o.	Liquidación de la Sociedad
CGL XI sp. z o.o. sp. k.	Liquidación de la Sociedad
CGL XII sp. z o.o.	Liquidación de la Sociedad
CGL XIII sp. z o.o. sp. k.	Liquidación de la Sociedad
CGL XIV sp. z o.o.	Liquidación de la Sociedad
GLB Suiza SPE Empreendimentos Imobiliarios, LTDA	Liquidación de la Sociedad
GLB Casemiro da Rocha Emp.Imob. Ltda	Venta de la Sociedad
GLB Vitorino Camilo Emp.Imob. Ltda	Venta de la Sociedad
GLB Dom Maoel Emp.Imob. Ltda	Venta de la Sociedad

Durante el ejercicio 2022 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

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

Nombre	Motivo de la Baja
CGL XII Sp. z o.o. Sp.k	Liquidación de la sociedad
CGL XIV Sp. z o.o. Sp.k	Liquidación de la sociedad
Desarrollo Residencial Mijas, S.L.	Liquidación de la sociedad
Desarrollo Residencial Rocafort, S.L.	Liquidación de la sociedad

3. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010; el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1614/2007 de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con sus adaptaciones sectoriales, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a Empresas Inmobiliarias aprobado por la Orden de 28 de diciembre de 1994, que se mantiene vigente en todo aquello que no contradiga lo regulado en el Plan General de Contabilidad.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido debidamente formuladas por el Consejo de Administración, se someterán, al igual que las de las sociedades participadas, a la aprobación de las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. celebrada el 9 de junio de 2023 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

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

3.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

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

3.4 Agrupación de partidas

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

3.5 Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

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

	Miles de euros
A dividendos	-
A reservas voluntarias	2.130
	2.130

3.6 Comparación de la información

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

4. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 3.1, la Compañía ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

a) *Principios de consolidación aplicados*

- *Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación*

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones y resultados entre sociedades consolidadas por integración global. En el caso de sociedades consolidadas por integración proporcional se han eliminado los saldos, transacciones y los resultados por operaciones con compañías del Grupo en la proporción en que se efectúa su integración. Los resultados por operaciones entre empresas del Grupo y empresas asociadas se mantienen en los estados financieros consolidados al integrarse en los mismos el valor de los activos netos correspondiente a la participación en estas sociedades.

- *Homogeneización de partidas*

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

- *Conversión de estados financieros en moneda extranjera*

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

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

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

b) *Fondo de comercio y combinaciones de negocio*

La adquisición por parte de la Sociedad dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la

eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Inmovilizado Intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, calculado conforme al criterio descrito en el apartado "Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias, activos materiales y activos intangibles". Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

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

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

d) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio descrito en el apartado "Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias, activos materiales y activos intangibles".

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

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

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

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

Los activos en construcción destinados al alquiler, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que

la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

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

Deterioro de valor de inmovilizados materiales e intangibles

Al menos al cierre del ejercicio, el Grupo 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.

e) 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.

f) Permutas de activos

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

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

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

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

g) Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación y valoración

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que el Grupo cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

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

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

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

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

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

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, el Grupo 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, el Grupo 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

El Grupo da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y el Grupo 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 el Grupo, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, el Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo, de manera sustancial. El activo financiero no se da de baja y se reconoce un pasivo financiero por el mismo importe a la contraprestación recibida.

tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Pasivos financieros

Clasificación y valoración

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En esta categoría el Grupo incluye los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- Son pasivos que se mantienen para negociar. Se considera que un pasivo financiero se posee para negociar cuando cumpla una de las siguientes condiciones:

- o Se emite o asume principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo (por ejemplo, obligaciones y otros valores negociables emitidos colizados 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 ("modelo de valor razonable"), debido a que:
 - o Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
 - o Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros que se gestiona y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilite información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.
- Opcionalmente y de forma irrevocable, se podrán incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos con derivado implícito separable.

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

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

Baja de balance de pasivos financieros

El Grupo 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 exige 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.

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.

h) Existencias

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

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

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

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

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

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

i) Transacciones en moneda extranjera

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

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

j) Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.
- Grupo Lar Europa del Este, S.L.
- Grupo Lar Latam, S.L.
- Lar Crea Residencial I Spain, S.L.
- Grupo Lar Management Services 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 2008, S.L.
- Grupo Lar Tech, S.L.
- Flexliving Rental Properties, S.L. (antes Desarrollo Residencial Canal de Castilla, S.L.)

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

k) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

l) Provisiones y contingencias

El Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas diferencia entre:

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

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor del 50%. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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

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

m) Transacciones con vinculadas

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

n) Indemnizaciones por despido

El Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido y conforme establece la legislación en vigor por este concepto en los países en los que el Grupo opera. En las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han registrado las provisiones legalmente requeridas por este concepto, de cuantía no relevante.

o) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

p) Activos y pasivos corrientes

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.

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

	Miles de Euros	
	2023	2022
Existencias (sin incluir deterioros) (Nota 8)	131.827	154.307
Total activos corrientes	131.827	154.307
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.1)	18.205	34.130
Anticipos de clientes	52.067	40.383
Total pasivos corrientes	70.262	83.513

En existencias se incluye un coste de 127.387 miles de euros (121.696 miles de euros en 2022) correspondientes a terrenos y solares, incluidos anticipos, y 4.440 miles de euros (32.611 miles de euros en 2022) correspondientes a obras en curso de ciclo largo (véase Nota 8).

q) Estado de flujos de efectivo consolidado

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

- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de variaciones significativas en su valor.
- **Actividades de explotación:** flujos de ingresos y gastos con origen en actividades ordinarias de las sociedades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación y los cobros y pagos por impuestos.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a corto plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el patrimonio neto y en los pasivos de financiación.

r) 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.

El Grupo 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.

s) 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 del Grupo.

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.

6. Inmovilizado intangible y material

En el epígrafe de "Inmovilizado intangible" del balance consolidado no se registran ya concesiones administrativas, tras la venta de las mismas durante el ejercicio 2023 (coste de 3.483 miles de euros y valor neto contable de 85 miles de euros al 31 de diciembre de 2022). En el mismo se encuentran registradas aplicaciones informáticas con un coste a cierre del ejercicio 2023 de 1.837 miles de euros (3.517 miles de euros en 2022) y un valor neto contable de 579 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (250 miles de euros en 2022). Por último, el Grupo registra 68 miles de euros de propiedad industrial totalmente amortizada en ambos ejercicios.

Tanto en 2023 como 2022 la práctica totalidad de los activos intangibles corresponde a sociedades españolas.

En el epígrafe de "Inmovilizado material" del balance consolidado se registran construcciones, maquinaria, instalaciones y mobiliario con un coste de 3.401 miles de euros (2.760 miles de euros en 2022) y un valor neto contable de 1.416 miles de euros (1.288 miles de euros en 2022); y equipos para el proceso de información con un coste de 628 miles de euros (780 miles de euros en 2022) y un valor neto contable de 91 miles de euros (93 miles de euros en 2022). Por último, el Grupo tiene registrados a 31 de diciembre de 2023 2.664 miles de euros de inmovilizado en curso.

6. Instrumentos financieros de activo

6.1 Categorías y vencimientos de activos financieros

La clasificación de los activos financieros por categoría al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

Ejercicio 2023

Categorías / Clases	Miles de Euros								Total
	Instrumentos financieros a largo plazo				Instrumentos financieros a corto plazo				
	Instrumentos de patrimonio	Instrumento de patrimonio en empresas asociadas	Créditos a terceros	Otros activos financieros no corrientes	Créditos y Deudores por empresas puestas en equivalencia	Créditos a terceros	Deudores, clientes y otras cuentas por cobrar	Otros activos financieros corrientes	
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	52.161	-	-	-	-	-	-	-	52.161
Activos financieros a coste	6.493	2.789	-	-	-	3.877	-	-	12.859
Activos financieros a coste amortizado	-	-	4.951	434	310	-	16.654	19.954	41.303
Total	58.654	2.789	4.951	434	310	3.877	16.654	19.954	106.323

Ejercicio 2022

Categorías \ Clases	Miles de Euros								Total
	Instrumentos financieros a largo plazo				Instrumentos financieros a corto plazo				
	Instrumentos de patrimonio	Instrumento de patrimonio en empresas asociadas	Créditos a terceros	Otros activos financieros no corrientes	Créditos y Deudores por empresas puestas en equivalencia	Créditos a terceros	Deudores, clientes y otras cuentas por cobrar	Otros activos financieros corrientes	
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	35.727	-	-	-	-	-	-	-	35.727
Activos financieros a coste	5.103	4.280	-	-	-	-	-	-	9.383
Activos financieros a coste amortizado	-	-	3.090	483	174	-	7.894	5.816	17.053
Total	40.830	4.280	3.090	483	174	-	7.894	5.816	62.170

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Con fecha 17 de enero de 2014, la Sociedad Dominante constituyó como accionista único la sociedad Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., con un capital social de 80.000 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 o inició su cotización en las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo.

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 26 de junio de 2018 y 30 de julio de 2018, la Sociedad dominante 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 dominante suscribe 621.337 acciones cuyo valor total incluyendo prima de emisión asciende a 6.425 miles de euros. Dichas acciones están sujetas a una restricción

de venta por un periodo de 3 años desde la fecha de suscripción de las mismas.

Con fecha 2 de junio de 2021 y 22 de octubre de 2021 la Sociedad dominante 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 dominante entregó 1.196.093 acciones por el mismo concepto.

Al 31 de diciembre de 2023, la participación de la Sociedad dominante en Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. asciende a 52.151 miles de euros (35.727 miles de euros al 31 de diciembre de 2022) correspondientes al 10,12% (10,12% al 31 de diciembre de 2022) del capital social de la misma (8.466.046 acciones en 2023 y 2022). La Sociedad dominante ha registrado en el epígrafe "Ajustes por Cambio de Valor" del Patrimonio neto del balance adjunto los cambios por valor razonable de la participación en Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. por importe acumulado de 10.082 miles de euros.

El detalle de esta inversión financiera es el siguiente:

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

a) Activos financieros a coste

Como Activos financieros a coste se encuentran registrados en este epígrafe 6.403 miles de euros (5.103 miles de euros en 2022) correspondientes principalmente a la participación que algunas sociedades del grupo españolas tienen en empresas ajenas al Grupo.

b) Activos financieros a coste amortizado

En el epígrafe "Créditos a terceros" del activo no corriente se recogen a 31 de diciembre de 2023 los créditos concedidos por sociedades españolas a compañías ajenas al grupo y en las que tiene una participación minoritaria.

Asimismo, y dentro del epígrafe del activo corriente "Deudores, clientes y otras cuentas a cobrar", se recogen a 31 de diciembre de 2023 anticipos entregados a acreedores por importe de 1.819 miles de euros (1.413 miles de euros en 2022).

Adicionalmente, también recoge los saldos que las distintas sociedades del grupo tienen pendientes de cobro a clientes fuera del grupo por la prestación de servicios inmobiliarios, así como los que la Sociedad Dominante mantiene con entidades fuera de Grupo, fundamentalmente con Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., por importe de 3.840 miles de euros (624 miles de euros en 2022) registrados en el epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance consolidado adjunto. Este importe pendiente de cobro a Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. corresponde principalmente a honorarios devengados en el ejercicio 2023 por el Contrato de Gestión de Inversiones (Investment Management Agreement) firmado entre ésta y la Sociedad Dominante.

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

Asimismo, y dentro del epígrafe "Otros activos financieros corrientes" se incluyen principalmente imposiciones a plazo por importe de 19.940 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (5.608 miles de euros en 2022).

6.2 Participaciones puestas en equivalencia

El detalle del movimiento de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

Sociedad	Miles de Euros					31/12/2023
	31/12/2022	Incorporación al Grupo	Resultado	Variación FFFP	Otros ajustes	
GOGL Funding I, LP	399	-	(17)	(3)	-	379
Sociedades JV Devella	3.887	-	(109)	(1.388)	-	2.410
	4.286	-	(126)	(1.371)	-	2.789

Ejercicio 2022

Sociedad	Miles de Euros					31/12/2022
	31/12/2021	Incorporación al Grupo	Resultado	Variación FFFP	Otros ajustes	
GOGL Funding I, LP	734	-	209	(644)	-	399
Sociedades JV Devella	2.653	-	(66)	1.400	-	3.887
	3.287	-	143	856	-	4.286

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

El Grupo tiene establecidos políticas de obligado cumplimiento por parte de las filiales en materia de riesgos financieros, estableciéndose los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan en el Grupo:

Riesgo de crédito:

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

Riesgo de liquidez:

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

Riesgo de tipo de interés y de tipo de cambio:

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

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

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En el ejercicio, el Grupo tiene contratados los derivados indicados en la Nota 7.

7. Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados de tipo de cambio contratados por las sociedades del Grupo se han considerado como especulativos con impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para la determinación del valor razonable de los derivados, el Grupo obtiene una valoración realizada por entidades financieras.

Las operaciones vivas al 31 de diciembre de 2023 se corresponden a un derivado de tipo de cambio contratado por la Sociedad Dominante, el cual tenía un vencimiento en 2024, tiene un valor razonable de 204 miles de euros y un notional de 2.007 miles de euros.

Las operaciones al 31 de diciembre de 2022 se correspondían a un derivado de tipo de cambio contratado por la Sociedad Dominante, el cual tenía un valor razonable de 168 miles de euros y un notional de 1.968 miles de euros, con vencimiento en 2023.

8. Existencias

El detalle del epígrafe "Existencias", a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Terrenos y solares	125.943	120.761
Obra en curso de construcción ciclo largo	4.440	32.611
Obra en curso de construcción ciclo corto	61.328	26.480
Edificios terminados	32.086	31.487
Anticipos	1.444	845
Deterioro de existencias	(722)	(819)
Total	224.519	211.465

En el epígrafe de solares figuran aquellos terrenos cuya promoción no ha comenzado al 31 de diciembre de 2023 y 2022, tal y como se indica en las normas de valoración de existencias (véase Nota 4.h).

La tipología de las existencias de las obras en curso a inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 corresponden, fundamentalmente, a edificios de viviendas junto a los inmuebles vinculados a dichas promociones, en su caso, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

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

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

Tal y como se describe en la Nota 4.h, el Grupo ha capitalizado los gastos financieros incurridos durante el ejercicio, y que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. El importe capitalizado por este motivo en los ejercicios 2023 y 2022 ha sido de 3.574 miles de euros y 837 miles de euros, respectivamente.

El Grupo registra en el balance consolidado adjunto solares, promociones en curso y terminadas en garantía de préstamos hipotecarios, detallados en la Nota 12, los cuales ascienden a un importe aproximado de 31.624 miles de euros (23.828 miles de euros a cierre del ejercicio 2022).

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

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2023 ascienden a 128.729 miles de euros (223.373 miles de euros en 2022), de los cuales 33.511 miles de euros se han materializado en pagos o efectos comerciales u otros medios, y 18.556 miles de euros a través de operaciones de permuta comercial, y se encuentran registrados como "Anticipos de clientes" en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del balance consolidado adjunto.

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

Ejercicio 2023

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Dotación (Nota 15.3)	Reversión (Nota 15.3)	Variación de tipo de cambio	Variación de perímetro
Deterioro de existencias	819	349	(446)	-	-
					722

Ejercicio 2022

	Miles de Euros				
	Saldo inicial	Dotación (Nota 15.3)	Reversión (Nota 15.3)	Variación de tipo de cambio	Variación de perímetro
Deterioro de existencias	2.176	-	(1.357)	-	-
					819

La dotación y la aplicación se realizan para ajustar el coste al que se encuentran registradas las existencias a su valor neto de realización, obtenido éste tanto de valoraciones internas como externas. En 2023, se han producido dotaciones por valor de 349 miles de euros y reversiones de deterioro de las existencias por importe de 446 miles de euros (1.357 miles de euros de reversiones en 2022).

El valor razonable de las existencias atribuidas al Grupo consolidado a 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con las tasaciones realizadas por expertos independientes y estudios internos realizados por el Grupo, es superior al valor neto contable de las mismas.

La distribución geográfica de las existencias netas de deterioros del Grupo Consolidado a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

Ejercicio 2023

	Miles de Euros				
	Terrenos y solares	Promociones en curso	Inmuebles terminados	Anticipos	Total
España	1.527	7.078	-	35	8.640
Europa del Este	460	-	68	973	1.491
México	60.880	-	14.474	-	75.354
Brasil	5.252	48.477	7.781	-	61.510
Colombia	538	-	1.077	300	1.915
Perú	66.924	10.213	8.472	-	75.609
Total	125.571	65.768	31.872	1.308	224.519

Ejercicio 2022

	Miles de Euros				
	Terrenos y solares	Promociones en curso	Inmuebles terminados	Anticipos	Total
España	1.610	2.020	12	-	3.642
Europa del Este	-	-	69	-	69
México	58.148	-	20.852	-	77.000
Brasil	-	51.888	4.280	-	56.168
Colombia	352	1.450	-	945	2.747
Perú	61.822	3.743	6.274	-	71.839
Total	119.932	59.101	31.487	945	211.465

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo con carácter consolidado existiendo sobre la misma, restricciones de disponibilidad que se establecen, en los casos en los que estas sean de aplicación, para garantizar los pagos relacionados con el avance inmobiliario de los proyectos y de las líneas de financiación concedidas para la compra de terrenos y/o el desarrollo sobre los mismos. El carácter restrictivo

será mantenido hasta que sean liquidadas las obligaciones contractuales que motivaron el origen de dicha restricción. El importe en libros que se refleja en este epígrafe se aproxima a su valor razonable.

10. Patrimonio Neto

10.1 Capital Social

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital de la Sociedad Dominante ascendía a 135,020 euros, estando representado por 22.466 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

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

10.2 Prima de emisión

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

10.3 Reserva legal

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

Al cierre de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad Dominante tiene esta reserva completamente constituida.

10.4 Reservas consolidadas

10.4.1) Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas, divididas por sociedades subholding y dependientes, por integración global o proporcional, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2023	2022
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	21.277	29.312
Grupo Lar Holding Iberia, S.A. (Antes Grupo Lar Holding Residencial) y sociedades dependientes	29.012	28.696
Grupo Lar Latam, S.L. y sociedades dependientes	(2.966)	(5.562)
Grupo Lar Europa del Este, S.L. y sociedades dependientes	(5.932)	(13.660)
Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A. y sociedades dependientes	102	106
Grupo Lar Do Brasil Participações e Consultoria Ltda. y sociedades dependientes	(20.089)	(17.441)
Grupo Lar Tech, S.L.	(68)	(12)
Reservas en sociedades consolidadas por IG o IP	21.328	21.447

10.4.2) Reservas en sociedades puestas en equivalencia

El desglose de las reservas en sociedades puestas en equivalencia al 31 de diciembre de 2023 y 2022, divididas por sociedades, es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2023	2022
GOGL Funding I, L.P.	648	442
Total reservas en sociedades puestas en equivalencia	648	442

10.5 Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad dominante 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)
3.023	6,01	10,65	40,731

Con fecha 26 de enero de 2018, la Sociedad dominante 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 Telde, el cual se devengaría durante el tiempo que durase el aplazamiento del precio fijo.

Con fecha 1 de marzo de 2022, la Sociedad dominante 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. cedió parte de la deuda pendiente a accionistas de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2023, la deuda por este concepto asciende a 17.890 miles de euros (23.117 miles de euros en 2022), 12.425 miles de euros en el corto plazo y 5.465 miles de euros en el largo plazo (8.765 y 14.352 miles de euros respectivamente en 2022), de los cuales 3.176 miles de euros corresponden a GSS III Vega, B.V. y el resto, 14.714 miles de euros, objeto de la cesión (6.353 y 16.764 miles de euros respectivamente en 2022) (Ver Nota 16.2).

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

10.6 Ajustes por cambio de valor

a) Diferencias de conversión

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

Ejercicio 2023

Sociedad	Miles de Euros		
	Saldo a 31/12/2022	Diferencia de conversión	Saldo a 31/12/2023
Grupo Lar Latam, S.L. y sociedades dependientes (México)	(32.596)	7.096	(25.500)
Grupo Lar Europa Del Este, S.L. y sociedades consolidadas con moneda funcional de Polonia	(6.444)	546	(4.898)
Sociedades Consolidadas con moneda funcional de Brasil	(9.282)	865	(8.417)
Sociedades Consolidadas con moneda funcional de Colombia	(2.226)	123	(2.103)
Sociedades Consolidadas con moneda funcional de Perú	(3.555)	(248)	(3.803)
	(63.103)	8.382	(44.721)

Ejercicio 2022

Sociedad	Miles de Euros		
	Saldo a 31/12/2021	Diferencia de conversión	Saldo a 31/12/2022
Grupo Lar Latam, S.L. y sociedades dependientes (México)	(38,629)	5,933	(32,598)
Grupo Lar Europa Del Este, S.L. y sociedades consolidadas con moneda funcional de Polonia	(5,193)	(251)	(5,444)
Sociedades Consolidadas con moneda funcional de Brasil	(10,108)	826	(9,282)
Sociedades Consolidadas con moneda funcional de Colombia	(2,035)	(191)	(2,226)
Sociedades Consolidadas con moneda funcional de Perú	(7,587)	4,032	(3,555)
	(63,452)	10,349	(53,103)

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

En este epígrafe se recoge la variación del valor razonable de los Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, neto de impuestos, por importe negativo de 10.082 miles de euros (22.736 miles de euros negativos en 2022) (véase Nota 6).

10.7 Socios externos

El movimiento habido en este epígrafe durante el ejercicio 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2023

	Miles de Euros				
	Saldo a 31/12/2022	Resultado Ejercicio	Variación Patrimonio Neto	Cambios en el método de participación	Saldo a 31/12/2023
Desarrollo Inmobiliario Atizapán, S.A. de CV	(102)	-	-	102	-
Vivia Rental Properties Management, S.L.	104	-	-	(104)	-
Larain Vial -- Colliers III (FI - III)	-	-	-	5,134	5,134
	2	-	-	5,132	5,134

Ejercicio 2022

	Miles de Euros				
	Saldo a 31/12/2021	Resultado Ejercicio	Variación Patrimonio Neto	Cambios en el método de participación	Saldo a 31/12/2022
Desarrollo Inmobiliario Atizapán, S.A. de CV	(102)	-	-	-	(102)
Vivia Rental Properties Management, S.L.	46	(107)	166	-	104
	(57)	(107)	166	-	2

11. Provisiones y contingencias

11.1 Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance consolidado adjunto al cierre del ejercicio 2023 y 2022, así como los principales movimientos registrados durante ambos ejercicios, son los siguientes:

Ejercicio 2023

Provisiones no Corrientes	Miles de euros			
	31/12/2022	Dolaciones	Reversiones	31/12/2023
Provisión para responsabilidades	1.066	621	(615)	972
Total	1.066	621	(615)	972

Ejercicio 2022

Provisiones no Corrientes	Miles de euros			
	31/12/2021	Dotaciones	Reversiones	31/12/2022
Provisión para responsabilidades	1.048	630	(612)	1.066
Total	1.048	630	(612)	1.066

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

11.2 Provisiones a corto plazo

El detalle de las provisiones a corto plazo del balance consolidado adjunto al cierre del ejercicio 2023 y 2022, así como los principales movimientos registrados durante ambos ejercicios, son los siguientes:

Ejercicio 2023

Provisiones Corrientes	Miles de euros			
	31/12/2022	Dotaciones	Reversión / Aplicación	31/12/2023
Provisión por cierre de obra y otras operaciones de tráfico	1.813	602	(333)	1.982
Total	1.813	602	(333)	1.982

Ejercicio 2022

Provisiones Corrientes	Miles de euros			
	31/12/2021	Dotaciones	Reversión / Aplicación	31/12/2022
Provisión por cierre de obra y otras operaciones de tráfico	2.562	302	(1.051)	1.813
Total	2.562	302	(1.051)	1.813

El principal movimiento del epígrafe en el ejercicio 2023 han sido las reversiones de la provisión por cierre de obra de aquellas promociones ya entregadas y cuyo periodo de garantía ha finalizado, así como las dotaciones por la terminación y entrega de nuevas promociones durante el ejercicio 2023.

11.3 Contingencias

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

A 31 de diciembre de 2023, los Administradores de la Sociedad dominante estiman que no se generarán por dichos litigios pasivos de relevancia adicionales a los ya provisionados en el balance de situación consolidado adjunto.

12. Pasivos financieros

12.1 Categorías y vencimientos de pasivos financieros

La clasificación de los pasivos financieros por categoría al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

Ejercicio 2023

Categorías \ Clases	Miles de Euros			Miles de Euros		
	Instrumentos financieros no corrientes		Total	Instrumentos financieros corrientes		Total
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros no corrientes		Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros corrientes	
Pasivos financieros a coste amortizado	6.431	5.464	11.895	63.540	13.179	66.179
Total	6.431	5.464	11.895	63.540	13.179	66.179

Ejercicio 2022

Categorías \ Clases	Miles de Euros			Miles de Euros		
	Instrumentos financieros no corrientes		Total	Instrumentos financieros corrientes		Total
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros no corrientes		Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros corrientes	
Pasivos financieros a coste amortizado	-	15.801	15.801	63.210	9.382	62.592
Total	-	15.801	15.801	63.210	9.382	62.592

Los importes clasificados como "Otros pasivos financieros no corrientes" y como "Otros pasivos financieros corrientes" corresponden principalmente al pasivo asociado a la compra de acciones propias, tal y como se explica en la Nota 10.6.

Dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros corrientes" se incluyen, asimismo, las fianzas recibidas de parte de los compradores en el momento en que estos realizan la reserva de viviendas en el momento de la firma de los contratos de arras y el valor de los derivados.

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

Concepto	Miles de Euros						
	Saldo dispuesto	Vencida	Vencimiento				
			2024	2025	2026	2027	>2026
Deuda por intereses	815	-	815	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	7.112	-	602	3.494	2.936	-	-
Préstamos hipotecarios:	52.044	-	16.707	14.001	9.985	1.749	9.602
Existencias	51.856	-	16.707	14.001	9.797	1.749	9.602
Inversiones inmobiliarias	188	-	-	-	188	-	-
Total	69.971	-	16.204	17.495	12.921	1.749	9.602

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

Concepto	Miles de Euros						
	Vencimiento						
	Saldo disponible	Vencida	2023	2024	2025	2026	>2027
Deuda por intereses	690	-	690	-	-	-	-
Préstamos y pólizas de crédito	28,692	-	10,971	2,407	4,449	549	10,316
Préstamos hipotecarios:	23,828	-	7,179	5,102	11,547	-	-
Existencias	23,828	-	7,179	5,102	11,547	-	-
Total	53,210	-	18,840	7,609	16,996	549	10,316

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

En este sentido, existen existencias inmobiliarias pignoradas a favor de las entidades acreedores como garantía de la deuda anterior por importe de 151.294 miles de euros (véase Nota 8).

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

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

El coste financiero durante el ejercicio 2023 ascendió a 6,944 miles de euros (10,395 miles de euros en 2022) y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros y de los costes directamente atribuibles al mismo. El importe por los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2023 asciende a 814 miles de euros (690 miles de euros en 2022).

Los préstamos hipotecarios con vencimiento en el corto plazo, corresponden principalmente a la financiación de promociones inmobiliarias en México y Perú cuya entrega está prevista en el ejercicio 2023.

12.2 Información sobre el valor razonable

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, el valor razonable de las deudas con entidades de crédito no difiere significativamente del valor en libros al que figuran registrados.

13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	Miles de Euros	
	2023	2022
Proveedores	6,051	3,808
Acreedores varios	9,630	8,763
Personal	4,304	3,262
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14.1)	1,951	3,938
Anticipos de clientes (Nota 8)	52,057	49,383
Total	73,003	69,154

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

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

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

	2023	2022
	Días	
Período medio de pago a proveedores	24	21
Ratio de operaciones pagadas	27	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	18	19
	Miles de euros	
Total pagos realizados	8.479	7.610
Total pagos pendientes	2.140	593
Volumen monetario	7.654	7.384
% Volumen monetario	90%	97%
	Número de facturas	
Número de fra. pagadas período inferior max.	3.593	3.921
% Número de facturas	96%	97%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores en estas cuentas anuales consolidadas, se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, si bien exclusivamente respecto de las sociedades radicadas en España consolidadas por integración global o proporcional.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance consolidado, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable.

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

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

14. Administraciones públicas y situación fiscal

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

14.1 Saldos corrientes y no corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	2023	2022
Activos por impuesto diferido	13.993	20.057
Activos por impuesto diferido	13.993	20.057
Hacienda Pública deudora por impuesto de sociedades	537	704
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	22	109
Activos por impuesto corriente	669	813
Hacienda Pública por IVA	1.908	957
Hacienda Pública deudora por retenciones y pagos a cuenta	2.123	2.592
Créditos con las Administraciones Públicas	4.029	3.849

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2023	2022
Pasivos por impuesto diferido	2.731	1.616
Pasivos por impuesto diferido	2.731	1.616
Hacienda Pública acreedora por impuesto sobre Sociedades	444	2.345
Pasivos por impuesto corriente	444	2.348
Hacienda Pública por IVA	645	650
Hacienda Pública acreedora por IRPF-IRC	678	881
Otros conceptos	384	62
Deudas con las Administraciones Públicas	1.607	1.693

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

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

14.3 Desglose del gasto por impuesto sobre sociedades

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

	Miles de Euros	
	2023	2022
Gasto corriente	(2.683)	(4.476)
Impuestos diferidos	(142)	(2.406)
	(2.825)	(6.882)

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

14.4 Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto

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

14.5 Activos por impuesto diferido

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

	Miles de Euros	
	2023	2022
Diferencias temporarias:		
Por créditos fiscales activados	6.523	4.549
Diferencias temporales y otros	7.470	16.508
Total activos por impuesto diferido	13.993	20.057

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

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

Ejercicio de generación	España	Polonia	México	Perú	Colombia
2005	390	-	-	-	-
2006	343	-	-	-	-
2007	-	-	-	-	-
2008	7.930	-	-	-	-
2009	12.043	-	-	-	-
2010	815	-	-	-	-
2011	419	-	-	-	-
2012	855	-	-	-	-
2013	202	-	-	-	-
2014	293	-	536	-	7
2015	-	-	1.354	-	1.50
2016	-	-	742	-	1.064
2017	-	-	1.296	-	788
2018	-	-	1.471	-	20
2019	90	-	3.730	-	271
2020	7	-	2.759	-	8
2021	181	-	610	-	5
2022	572	252	800	-	261
2023	6.332	32	2.491	6.304	260
TOTAL	29.972	384	15.789	6.304	3.734

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

País	Años máximos de compensación
España	Indefinidos
México	10 años
Perú	4 años
Colombia	12 años
Polonia	5 años

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

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

La Ley 38/2022, de 27 de diciembre Medidas temporales ha previsto que, para la determinación de la base imponible en el régimen de consolidación fiscal de las sociedades españolas, para el ejercicio 2023 sólo se considerarán el 50% de las bases imponibles negativas de las sociedades individuales. Y, para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2024 y en cada uno de los 10 ejercicios primeros siguientes (2024-2033), se integrará en la base imponible del grupo consolidado, por partes iguales y a razón de un 10% el restante 50% de la Base Imponible Negativa que fue ajustada en el ejercicio 2023, incluso en caso de que alguna de las entidades con bases imponibles individuales negativas a que se refiere el apartado anterior quede excluida del grupo.

Por todo ello, para el cierre del ejercicio 2023 el Grupo ha evaluado en los estados financieros consolidados si deberán registrarse los correspondientes impuestos diferidos de pasivo por las reservas de las filiales y asociadas del Grupo no distribuidas, procediendo a no registrar pasivo por impuesto diferido por este concepto.

14.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES 2012 a 2013

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

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

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

Consecuencia de lo anterior, la Sociedad cabecera del Grupo de Consolidación fiscal hizo frente tanto a las cuotas de liquidación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2012 y 2013 como a los respectivos expedientes sancionadores, habiendo sido tanto unos como otros satisfechos en plazo. Asimismo, con fecha 5 de abril de 2019 se interpuso Reclamación Económico-Administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central contra dichos Acuerdos de Liquidación y sus correspondientes Expedientes Sancionadores en aquellas cuestiones firmadas en disconformidad. 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 dominante presentó el 21 de marzo de 2022 ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional recurso sobre la citada resolución, y tras la recepción de la contestación a la demanda por parte del abogado del Estado, la Sociedad dominante presentó sus conclusiones con fecha 7 de noviembre de 2022, estando a la fecha pendiente de resolución por parte de la Audiencia Nacional.

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

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

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

15. Ingresos y gastos

15.1 Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe Neto de la Cifra de Negocios correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022, distribuida por categorías de actividades es la siguiente:

Actividad	Miles de euros	
	2023	2022
Ingresos por venta de promociones	51.608	90.832
Prestación de servicios (Nota 15.2)	24.237	17.534
Participaciones en instrumentos de patrimonio (Nota 16.1)	1.267	1.780
Total	77.112	110.146

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

País	Miles de euros	
	2023	2022
España	24.355	25.854
Europa Central y del Este	1.103	583
Brasil	29.573	6.849
México	13.125	28.215
Perú	8.956	50.512
Colombia	-	133
Total	77.112	110.146

Las principales ventas de promociones del Grupo Consolidado durante el ejercicio 2023 han sido realizadas por las sociedades brasileñas, por importe de 29.573 miles de euros, en relación con las promociones Alto Boa Vista, Casa Brooklyn, La Vida Butantã y Quirino; por las sociedades mexicanas, por un importe total de 13.125 miles de euros, en relación con las promociones Polarea Fase 6, Polarea Fase 7, Morat y López Otilia; por las sociedades peruanas, por un importe total de 8.758 miles de euros, en relación con las promociones Hara (Fases 3-4), Eres F1, Elant F1, Sente (Fases 1 y 2) y Nesta (Fases 3, 4 y 6); y por las sociedades españolas, por un importe total de 152 miles de euros, en relación a la promoción Torrequebrada y la venta del suelo de La Cala.

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

15.2 Prestación de Servicios

La distribución de las prestaciones de servicios correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022 por categorías de actividades es la siguiente:

Actividad	Miles de euros	
	2023	2022
Honorarios gestión de activos	15.623	8.960
Honorarios gestión patrimonial y gerencia	8.614	7.574
Total	24.237	17.534

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

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

Según dicho contrato se devengarán unos honorarios basados en un porcentaje del valor razonable (EPRA NAV) de las inversiones realizadas, así como unos honorarios variables que dependerán de la rentabilidad de la gestión realizada. Por este último concepto, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ha generado derecho a una retribución variable anual ("Performance fee"), que asciende a 3.268 miles de euros correspondientes al ejercicio 2023 y 80 miles de euros correspondientes en el ejercicio 2022, registrados en el epígrafe "Ingresos por prestación de servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El desglose del epígrafe "Ingresos de honorarios por gestión de activos" para los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Honorarios a Lar España Real Estate SOCIMI, SA	8.938	5.606
Otros	6.885	4.356
Total Asset Management	15.823	9.960

15.3 Variación de Existencias y Aprovisionamientos

El detalle de las variaciones de existencias y aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Consumo de materias primas y otros aprovisionamientos	(15.114)	(8.988)
Variación de existencias	(22.081)	(62.726)
Total	(37.195)	(61.713)

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

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

País	Miles de Euros	
	2023	2022
España	103	6.410
México	8.449	17.211
Brasil	23.002	4.856
Perú	5.641	34.128
Colombia	-	109
Total	37.195	61.713

15.4 Otros ingresos de explotación

El saldo de este epígrafe del ejercicio 2023 y 2022 se presentan ingresos por servicios diversos por importe de 793 miles de euros (20 miles de euros en 2022)

15.5 Cargas sociales

El saldo de este epígrafe del ejercicio 2023 y 2022 presenta la siguiente composición:

Actividad	Miles de euros	
	2023	2022
Seguridad Social cargo empresa	2.867	2.569
Otros gastos sociales	471	392
Total	3.338	2.961

15.6 Otros Gastos de explotación

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

Actividad	Miles de euros	
	2023	2022
Alquileres	853	616
Servicios de profesionales independientes	7.085	9.379
Publicidad y relaciones públicas	2.287	2.600
Otros servicios exteriores	9.474	6.361
Otros tributos	593	804
Otros gastos de gestión corriente	790	23
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	341	(515)
Total	21.423	19.160

15.7 Ingresos y gastos financieros

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

a) Ingresos financieros:

	Miles de euros	
	2023	2022
Ingresos de participaciones en capital	-	-
Otros	2.036	1.996
Total Ingresos	2.036	1.996

b) Gastos financieros:

	Miles de euros	
	2023	2022
Por deudas con terceros	6.944	10.395
Gastos financieros activados	(3.574)	(837)
Total gastos financieros	3.370	9.558

15.8 Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

Los importes registrados dentro del epígrafe de "Resultados por enajenaciones y otros" corresponden a los resultados obtenidos en el ejercicio derivados de las ventas y/o liquidaciones de participaciones en sociedades integradas dentro del perímetro de consolidación según el siguiente detalle:

Ejercicio 2023

Sociedad	Miles de Euros
Deterioros y pérdidas	(252)
Otros resultados	1.463
Deterioro y resultado por enajenaciones y otras	1.201

Ejercicio 2022

Sociedad	Miles de Euros
Deterioros y pérdidas	(65)
Otros resultados	(11)
Deterioro y resultado por enajenaciones y otras	(66)

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

15.9 Aportación al resultado consolidado

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

Sociedad	Miles de Euros	
	2023	2022
Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A.	1.112	(342)
Grupo Lar Holding Iberia, S.A. y sociedades dependientes	5.085	1.687
Grupo Lar Lafam, S.L. y sociedades dependientes	(14.380)	2.591
Grupo Lar Europa del Este, S.L. y sociedades dependientes	(664)	(640)
Grupo Lar Oficinas Europeas, S.A. y sociedades dependientes	-	(3)
Grupo Lar Do Brasil Participações e Consultoria Ltda. y sociedades dependientes	2.500	(2.630)
Grupo Lar Tech, S.L.	(288)	(46)
Total	(6.015)	597

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

16.1 Operaciones con vinculadas

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

	Miles de Euros	
	2023	2022
Ingresos:		
Participaciones en instrumentos de patrimonio	1.267	1.780
Total con empresas del grupo	1.267	1.780

En el epígrafe "Participaciones en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, se registran los ingresos por dividendos procedentes sociedades vinculadas, entre los que destacan los recibidos de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. por valor de 1.249 miles de euros (1.690 miles de euros en 2022).

16.2 Saldos con vinculadas

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

Ejercicio 2023

	Miles de Euros	
	Empresas asociadas	Accionistas
ACTIVO		
Inversiones a largo plazo:		
Participaciones	2.789	-
Deudores comerciales a corto plazo:	310	-
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas puestas en equivalencia	-	-
Total Activo	3.099	-
PASIVO		
Deudas no corrientes	-	9.249
Deudas a corto plazo:		
Otros pasivos financieros	-	5.465
Total Pasivo	-	14.714

Ejercicio 2022

	Miles de Euros	
	Empresas asociadas	Accionistas
ACTIVO		
Inversiones a largo plazo:		
Participaciones	4,286	-
Deudores comerciales a corto plazo:	174	-
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas puestas en equivalencia	10	-
Total Activo	4,470	-
PASIVO		
Deudas no corrientes	-	6,668
Deudas a corto plazo:		
Otros pasivos financieros	-	11,176
Total Pasivo	-	16,704

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

16.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

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

	Miles de Euros	
	2023	2022
Miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección:		
Concepto retributivo-		
Retribuciones	1,124	1,868
	1,124	1,868

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

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

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

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

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

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

17. Otra Información

17.1 *Personal*

El número medio de personas empleadas por el Grupo durante los ejercicios 2023 y 2022, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Número medio	
	2023	2022
Dirección	43	39
Administrativos	87	37
Jefes y técnicos	140	174
Total	270	250

La plantilla del Grupo al cierre del ejercicio 2023 y 2022, distribuida por categorías y sexos, es la siguiente:

Ejercicio 2023

Categoría	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	24	18	42
Administrativos	21	71	92
Jefes y técnicos	64	78	142
Total	109	167	276

Ejercicio 2022

Categoría	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	23	16	39
Administrativos	10	31	41
Jefes y técnicos	74	109	183
Total	107	166	263

Durante los ejercicios 2023 y 2022 el Grupo ha tenido empleadas 2 personas con discapacidad mayor o igual del 33%.

17.2 *Honorarios de auditoría*

Durante el ejercicio 2023 y 2022, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Ernst & Young, S.L. y por empresas pertenecientes a sus respectivas redes, así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en el grupo consolidable y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2023

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal
Servicios de Auditoría	459
Otros servicios	42
Total servicios de Auditoría y Relacionados	501

Ejercicio 2022

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal
Servicios de Auditoría	374
Total servicios de Auditoría y Relacionados	374

17.3 Garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes

La sociedad GL Do Brasil Participações, S.A. ha garantizado los contratos de seguros de permuta de los proyectos suscritos por varias de sus filiales, por importe total de 11.313 miles de euros. Asimismo, tiene otorgada garantía, por un importe global de 15.031 miles de euros, sobre los préstamos bancarios concedidos por diversas entidades financieras a las sociedades brasileñas que realizan el desarrollo de diversos proyectos inmobiliarios.

La sociedad dependiente Grupo Lar Desarrollos Inmobiliarios, S.A.C. es fiador solidario del préstamo bancario concedido a la sociedad peruana Desarrollo Tangula, SAC., por importe de 6.151 miles de euros.

Adicionalmente, la sociedad dependiente Grupo Lar Holding Iberia, S.L. ha otorgado confort letters, por importe total de 8.438 miles de euros, en relación con la compra de varios proyectos llave en mano por parte de su participada Vivit Rental Properties, S.L. y en relación al préstamo hipotecario que financia el proyecto desarrollado por su participada Grupo Lar Desarrollo Suelo, S.L. Asimismo, ha otorgado, por importe de 5.988 miles de euros, una garantía corporativa en relación al proyecto desarrollado por su participada Desarrollo Parque Málaga, S.L.

Adicionalmente, otras sociedades dependientes del Grupo tienen otorgadas otras garantías por importe de 2.416 miles de euros.

17.4 Información por segmentos

Los sistemas de información del Grupo están diseñados para facilitar información relevante para la gestión del Grupo a nivel país, siendo éste el driver fundamental para el seguimiento de las operaciones. La información por segmentos geográficos para el ejercicio 2023 y 2022 se detalla a continuación:

Ejercicio 2023

	Miles de Euros			
	España (*)	Resto de Europa	Latinoamérica	Total
Cuenta de Pérdidas y Ganancias				
Importe Neto Cifra Negocio	24.366	1.103	51.654	77.112
Rdo. de Explotación	3.294	(291)	(5.015)	(2.012)
Rdo. Financiero	1.104	726	(1.082)	(162)
Rdo. antes de Impuestos	4.380	326	(7.795)	(3.090)
Rdo. del ejercicio	5.802	87	(11.804)	(5.915)
Balances				
Activo no corriente	72.105	2.448	11.065	85.618
Activo corriente	48.800	4.415	241.547	294.852
Pasivo no corriente	5.816	329	3.371	9.516
Pasivo corriente	34.088	1.933	111.705	147.786

(*) Incluye sociedad dominante y resto de las sociedades españolas

Ejercicio 2022

	Miles de Euros			
	España (*)	Resto de Europa	Latinoamérica	Total
Cuenta de Pérdidas y Ganancias				
Importe Neto Cifra Negocio	25.853	583	83.710	110.146
Rdo. de Explotación	6.760	(674)	9.089	14.169
Rdo. Financiero	(3.351)	698	(4.175)	(6.830)
Rdo. antes de impuestos	2.608	(43)	4.914	7.479
Rdo. del ejercicio	382	(184)	399	597
Balance -				
Activo no corriente	58.979	3.905	9.765	70.639
Activo corriente	47.167	2.277	235.871	284.815
Pasivo no corriente	15.604	179	2.399	18.382
Pasivo corriente	22.835	750	109.974	133.559

(*) Incluye sociedad dominante y resto de las sociedades españolas

18. Hechos posteriores

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

ANEXO I

Perímetro de consolidación

Ejercicio 2023

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

Unidad (denominación)	Domicilio	% Total Participación	Titular de la participación (%)	Actividad
GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR LATAM, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR EUROPA DEL ESTE, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR OFICINAS EUROPEAS, S.A.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR TECH, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR CREA RESIDENCIAL I SPAIN, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR LATAM, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GENTILIA 2088, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Prestación de servicios
DESARROLLOS IBÉRICOS LAR, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	HIRE INVERSIONES II, S.L.U.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR DESARROLLO SUELO, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR MANAGEMENT SERVICES IBERIA, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Prestación de servicios
GLOBAL CARONTE, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
FLEXIVING RENTAL PROPERTIES, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
VIVIA RENTAL PROPERTIES MANAGEMENT, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
BARNABY INVESTMENTS, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	100%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Cda. de Palomas 22, piso 7, Reforma Social 11650, Miguel Hidalgo	100%	GRUPO LAR LATAM, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR ACTIVIDAD SERVICIOS, SA DE CV	Ejército Nacional 455, 1ª, Granada - México DF	100%	LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR VIVIENDA VI, SRL	Cda. de Palomas 22, piso 7, Reforma Social 11650, Miguel Hidalgo	100%	LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR VIVIENDA XI, SRL	Cda. de Palomas 22, piso 7, Reforma Social 11650, Miguel Hidalgo	100%	LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR VIVIENDA XV, SRL	Cda. de Palomas 22, piso 7, Reforma Social 11650, Miguel Hidalgo	100%	LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR VIVIENDA XX, SRL	Cda. de Palomas 22, piso 7, Reforma Social 11650, Miguel Hidalgo	100%	LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR CREA RESIDENCIAL II, SRL	Cda. de Palomas 22, piso 7, Reforma Social 11650, Miguel Hidalgo	100%	LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR CREA RESIDENCIAL III, SRL	Cda. de Palomas 22, piso 7, Reforma Social 11650, Miguel Hidalgo	100%	LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
REAL ESTATE SERVICES MEXICO SIGLE XXI, SA DE CV	Cda. de Palomas 22, piso 7, Reforma Social 11650, Miguel Hidalgo	100%	GRUPO LAR LATAM, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR SERVICIOS DE GESTIÓN, SRL	Cda. de Palomas 22, piso 7, Reforma Social 11650, Miguel Hidalgo	100%	LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
ESPECIALISTAS EN VIVIENDA VERTICAL, SRL	Melchor Ocampo 193, Torre A, Piso 7, 11300 Miguel Hidalgo - Ciudad de México	100%	GRUPO LAR LATAM, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
LAR TRADING SERVICES, SRL	Melchor Ocampo 193, Torre A, Piso 7, 11300 Miguel Hidalgo - Ciudad de México	100%	LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
FIDEICOMISO MAESTRO FI1602 OB	Cda. de Palomas 22, piso 7, Reforma Social 11650, Miguel Hidalgo	100%	LAR ACTIVIDAD RESIDENCIAL, SA DE CV.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Chocimska 14a lok. 8; 00-701 Warszawa	100%	GRUPO LAR EUROPA DEL ESTE, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGLS SP Z O.O.	Chocimska 14a lok. 8; 00-701 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGLS SP Z O.O. SP, K.	Chocimska 14a lok. 8; 00-701 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Prestación de servicios
CGL IV SP, Z O.O.	Chocimska 14a lok. 8; 00-701 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles

Unidad (descripción)	Domicilio	% Total Participación	Titular de la participación (*)	Actividad
CGL VII SP ZOO	Chocimska 14a lok. B; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGL VII SP ZOO SP K (GROJECKA)	Chocimska 14a lok. B; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGL VII SP, Z O.O.	Chocimska 14a lok. B; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGL IX SP, Z O.O.	Chocimska 14a lok. B; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGL IX SP, Z O.O. SP.K (KONSTRUKTORSKA)	Chocimska 14a lok. B; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
CGL XIII SP, Z O.O.	Chocimska 14a lok. B; 00-791 Warszawa	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
PROJEKT A SP, Z O.O.	Chocimska 14aB, 00-791 Warszawa, Poland	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
PROJEKT A SP, Z O.O. SP. K.	Chocimska 14aB, 00-791 Warszawa, Poland	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O. (60%) Y PROJEKT A SP, Z O.O. (40%)	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
PROJEKT B SP, Z O.O.	Chocimska 14aB, 00-791 Warszawa, Poland	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
PROJEKT B SP, Z O.O. SP. K.	Chocimska 14aB, 00-791 Warszawa, Poland	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O. (60%) Y PROJEKT B SP, Z O.O. (40%)	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
MALORY INVESTMENTS SP, Z O.O.	Chocimska 14aB, 00-791 Warszawa, Poland	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
MALORY INVESTMENTS SP, Z O.O. SP. K.	Chocimska 14aB, 00-791 Warszawa, Poland	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
MARENVILLE INVESTMENTS SP, Z O.O.	Chocimska 14aB, 00-791 Warszawa, Poland	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
MARENVILLE INVESTMENTS SP, Z O.O. SP. K.	Chocimska 14aB, 00-791 Warszawa, Poland	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
MOHEROY INVESTMENTS SP, Z O.O.	Chocimska 14aB, 00-791 Warszawa, Poland	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
MOHEROY INVESTMENTS SP, Z O.O. SP. K.	Chocimska 14aB, 00-791 Warszawa, Poland	100%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GL REAL ESTATE LATVIA, SIA	Krišjāna Valdemāra iela 21, Rīga - Letonia	100%	GRUPO LAR EUROPA DEL ESTE, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GL DO BRASIL PARTICIPACOES SA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
IBEROBRASIL INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS, LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB SERVIÇOS IMOBILIARIOS, LTDA (ANTES MEROLAR)	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Provisión de servicios
GLB JUNDIAI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	IBEROBRASIL INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS, LTDA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB MEDEIROS, LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	IBEROBRASIL INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS, LTDA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB IPANEMA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB NEGRÍ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB DELFIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB QUIRINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GL VENDAS (INTERMEDIACOES) IMOBILIARIAS, LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GLB SERVIÇOS IMOBILIARIOS, LTDA (ANTES MEROLAR)	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB ADOLFO PINHEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB ANDREA PAULINETTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB MIRAGAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB ESTILO BARROCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB PASSAROS E FLORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GRUPO LAR DO BRASIL PARTICIPACOES E CONSULTORIA SA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB JAPI LOTE 1A EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, LTDA	R. Iguatemi, 448 - 1º andar - Itaim Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GLB DELFIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, LTDA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles

Unidad (descripción)	Domicilio	% Total Participación	Titular de la participación (*)	Actividad
GLB JAPI LOTE 2A EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	R. Igualtemi, 440 - 1º. andar - Italm Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GLB DELFIM EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB JAPI LOTE 3A EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	R. Igualtemi, 440 - 1º. andar - Italm Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GLB DELFIM EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB JAPI LOTE 4A EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	R. Igualtemi, 440 - 1º. andar - Italm Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GLB DELFIM EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB JAPI LOTE 5A EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	R. Igualtemi, 440 - 1º. andar - Italm Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GLB DELFIM EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB JAPI LOTE 6A EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	R. Igualtemi, 440 - 1º. andar - Italm Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GLB DELFIM EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB JAPI LOTE 1B EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	R. Igualtemi, 440 - 1º. andar - Italm Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GLB DELFIM EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB JAPI LOTE 2B EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	R. Igualtemi, 440 - 1º. andar - Italm Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GLB DELFIM EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB JAPI LOTE 3B EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	R. Igualtemi, 440 - 1º. andar - Italm Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GLB DELFIM EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GLB JAPI LOTE 4B EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	R. Igualtemi, 440 - 1º. andar - Italm Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	100%	GLB DELFIM EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR INVERSIONES COLOMBIA SAS	Calle 7 #113-43, Oficina 801 Bogotá - Colombia	100%	GRUPO LAR LATAM, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR SERVICIOS COLOMBIA SAS	Calle 7 #113-43, Oficina 801 Bogotá - Colombia	100%	GRUPO LAR INVERSIONES COLOMBIA SAS	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GRUPO LAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SAS	Jirón Francisco Graña 155 La Victoria, Lima, Perú	100%	GRUPO LAR LATAM, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
INMOBISERVICIOS SAC	Jirón Francisco Graña 155 La Victoria, Lima, Perú	100%	GRUPO LAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SAS	Provisión de servicios
DESARROLLO INMOBILIARIO PLAZA GRAU SAC (ANYES PERSHING)	Jirón Francisco Graña 155 La Victoria, Lima, Perú	100%	GRUPO LAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SAS	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO INMOBILIARIO FT SAC	Jirón Francisco Graña 155 La Victoria, Lima, Perú	100%	GRUPO LAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SAS	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO PASEO DE LA REPUBLICA SAC	Jirón Francisco Graña 155 La Victoria, Lima, Perú	100%	GRUPO LAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SAS	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO TANGUIS SAC	Jirón Francisco Graña 155 La Victoria, Lima, Perú	100%	GRUPO LAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SAS	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO INMOBILIARIO FG SAC	Jirón Francisco Graña 155 La Victoria, Lima, Perú	100%	GRUPO LAR DESARROLLOS INMOBILIARIOS, SAS	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles

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

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

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

Unidad (descripción)	Domicilio	% Total Participación	Titular de la participación (*)	Actividad
DESARROLLO RESIDENCIAL TEATINOS, S.L.U.	María de Molina, 39, Madrid - España	61,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLOS RESIDENCIALES ESPAÑA, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	61,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
ACACIA INMUEBLES, S.L.U.	María de Molina, 39, Madrid - España	61,04%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO RESIDENCIAL LA LEALA, S.L.U.	María de Molina, 39, Madrid - España	61,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO RESIDENCIAL LAR NOVA, S.L.U.	María de Molina, 39, Madrid - España	61,04%	ACACIA INMUEBLES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
INMUEBLES LOGÍSTICOS IBERIA, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	00,00%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO PARQUE MÁLAGA, S.L.	María de Molina, 39, Madrid - España	51,00%	FLEXIVING RENTAL PROPERTIES, S.L.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
GOGL GP, LTD.	C/O Maples Corporate Services Limited, P.O. Box 309, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands	60,00%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Provisión de servicios
GOGL MANAGER LTD.	C/O Maples Corporate Services Limited, P.O. Box 309, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands	50,00%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Provisión de servicios
PHIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (FOREST)	R. Igualtemi, 440 - 1º. andar - Italm Bibi - Sao Paulo SP - Brasil	75,00%	GLB JUNDIAI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles

Unidad (descripción)	Domicilio	% Total Participación	Titular de la participación (*)	Actividad
GLB PLAZA DE ESPANHA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	R. Igualdad, 448 - 4º andar - Itaquera - São Paulo SP - Brasil	00,00%	IBEROBRASIL INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS, LTDA	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
MENORCA & LAR SAC	Javier Prado Este 488, San Isidro	60,00%	GRUPO LAR DESARROLLOS IMOBILIARIOS, SAS	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
COSAPI INMOBILIARIA & GLDI SAC	Av. República de Colombia 3030, Urbanización Chacarilla de Santa Cruz, San Isidro	60,00%	GRUPO LAR DESARROLLOS IMOBILIARIOS, SAS	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
DESARROLLO SALAVERRY 475 SAC	Av. República de Colombia 3030, Urbanización Chacarilla de Santa Cruz, San Isidro	60,00%	GRUPO LAR DESARROLLOS IMOBILIARIOS, SAS	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles

Ninguna de las sociedades mencionadas cotiza en Bolsa. Todas han cerrado su ejercicio económico anual el 31 de diciembre de 2023. Todas tienen como objeto social preferente la actividad inmobiliaria.

Su configuración como sociedades multigrupo viene determinada por la posesión de la mayoría de los derechos de voto en las mismas, derivada de la participación directa o indirecta mayoritaria en su capital social, compartida al 50% con otros grupos empresariales, y por la gestión conjunta con ellos de estas empresas. Los gestores conjuntos son, en cada una de las sociedades, los siguientes:

Sociedad	Socio
Inmuebles Logísticos Iberia, S.L.	Alinver Four Corporation, SLU
Desarrollo Residencial Teatinos, S.L.	Socios Individuales
Desarrollos Residenciales España, S.L.	Socios Individuales
Acacia Inmuebles, S.L.	Socios Individuales
Desarrollo Residencial La Leala, S.L.	Socios Individuales
Desarrollo Residencial Lar Nova, S.L.	Socios Individuales
GOGL GP, LTD	Greenoak Real Estate, L.P.
GOGL Manager, LTD	Greenoak Real Estate, L.P.
GLB Plaza de Espanha SPE Emp. Inmobiliarios LTDA	Constructora TSR
FH10 Empreendimentos Imobiliarios LTDA	Anambé
Menorca & Lar, SAC	Menorca Inversiones, SAC
Cosapi Inmobiliaria & Grupo Lar Desarrollos Inmobiliarios, SAC	Cosapi Inmobiliaria, S.A.
Desarrollo Salaverry 475, SAC	Cosapi Inmobiliaria, S.A.

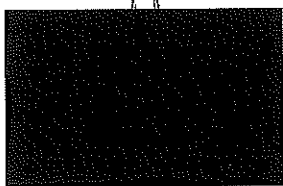
A las siguientes sociedades asociadas al Grupo Lar, que se incluyen en el perímetro de la consolidación, se les ha aplicado el procedimiento de puesta en equivalencia:

Unidad (descripción)	Domicilio	% Total Participación	Titular de la participación (*)	Actividad
GOGL FUNDING I, LP	C/o Maples Corporate Services Limited, P.O. Box 309, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands	21,43%	GRUPO LAR HOLDING IBERIA, S.A.	Prestación de servicios
PROJEKT LIZBONSKA SP. Z O.O.	Chocimska 14a lok. 0; 00-791 Warszawa	20%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
PROJEKT LIZBONSKA SP. Z O.O. SPK	Chocimska 14a lok. 0; 00-791 Warszawa	20%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
PROJEKT MYSLIBORSKA SP. Z O.O.	Chocimska 14a lok. 0; 00-791 Warszawa	20%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
PROJEKT MYSLIBORSKA SP. Z O.O. SPK	Chocimska 14a lok. 0; 00-791 Warszawa	20%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
PROJEKT CISZEWSKIEGO SP. Z O.O.	Chocimska 14a lok. 0; 00-791 Warszawa	20%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles
PROJEKT CISZEWSKIEGO SP. Z O.O. SPK	Chocimska 14a lok. 0; 00-791 Warszawa	20%	GRUPO LAR HOLDING POLONIA SP Z O.O.	Desarrollo y promoción de bienes inmuebles

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y Estado de Información no Financiera

En cumplimiento de lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. en sesión celebrada el día 19 de marzo de 2024, formuló las Cuentas Anuales Consolidadas y el Estado de Información no Financiera correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 que serán sometidas a la aprobación de los Accionistas en la correspondiente Junta General Ordinaria.

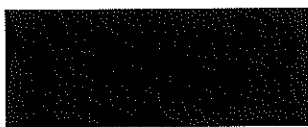
Madrid, 19 de marzo de 2024



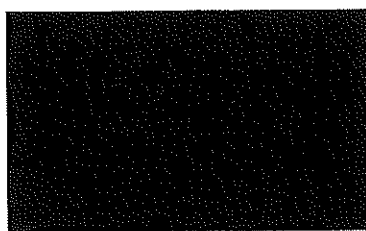
D. Jaime Pereda Espeso



Dña. Mª Eugenia Fernández-Villarán Ara



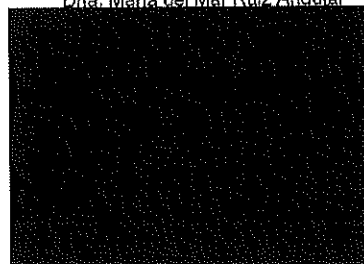
D. Nicolás López Santos



D. Miguel Pereda Espeso



Dña. María del Mar Ruiz Andújar



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

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

**Informe de Gestión Consolidado del
Ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2023**

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

Estructura organizativa y funcionamiento

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

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

Evolución de los negocios

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

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

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

España

Entorno macroeconómico

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

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

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

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

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

Terciario

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

La división de gestión de activos Retail del Grupo, gestiona 480.000 m² con valor de mercado de 1.464 millones de euros. A través de su filial Gentalia, el Grupo presta servicios de gestión patrimonial, con una cartera de 26 centros y parques comerciales distribuidos a lo largo de la geografía española. Esto se traduce en una superficie bruta alquilable de más de 880.000 m² y una relación permanente con los operadores comerciales del mercado, incluyendo los más de 1.800 arrendatarios presentes en los activos de gestión.

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

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

En cuanto a cifras de absorción, en 2023 se han superado los 931.000 m² contratados en Madrid, lo que supone un incremento de casi el 24% respecto al año anterior. En Barcelona la absorción ha alcanzado 536.000 m², o que supone un decremento respecto al año anterior de un 34%.

La cartera gestionada del área de logística por parte de Grupo Lar asciende a un total de 94.100 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 2023 ha continuado marcado por factores exógenos que han impactado en la macroeconomía de Europa (guerra de Ucrania, inflación, subidas de tipos de interés...).

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

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

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

Según el Índice de Precios de Vivienda (IPV) que publica Instituto Nacional de Estadística (INE), el precio de la vivienda libre subió una media del 4% en 2023 quedándose 3,4 puntos por debajo de la anotada en 2022, cuando el precio de la vivienda aumentó un 7,4%, el mayor ritmo en 16 años.

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

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

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

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

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

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

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

Mercado de vivienda en alquiler

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

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

Por parte de los inversores ha habido una posición de "wait & see" esperando la estabilización del mercado donde ha habido una diferencia entre propietarios e inversores sobre el precio/yield de los activos. El sector hotelero ha liderado el volumen de inversiones superando los 4.000M seguido del sector residencial por encima de los 3.000M de los cuales el 61% en la modalidad de Built to Rent.

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

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

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

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

Polonia

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

En relación al mercado de venta residencial, el año 2023 fue un año muy bueno en ventas con 58.000 unidades vendidas frente a las 43.000 unidades nuevas incorporadas en el mercado, lo que ha permitido que el incremento en los precios haya sido de dos dígitos.

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

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

Además, en diciembre de 2023 se firmó un nuevo acuerdo de joint venture entre Hanner, inversor lituano, y Grupo Lar, donde Grupo Lar mantendrá también una participación del 20%. Esta nueva alianza tiene un objetivo de

inversión total en torno a los 200 MM PLN para el desarrollo y venta de 1.100 unidades residenciales, todas ellas también en Varsovia.

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

México

La perspectiva de crecimiento económico para México se sitúa en torno al 2,8% para 2024, con un crecimiento durante el 2023 del 3,1% en comparativa anual. Se mantiene un panorama de crecimiento optimista para 2024 a pesar de que durante este año tendrán lugar las nuevas elecciones presidenciales. La tasa de referencia mexicana se establece en el 11.25% en base a la última reunión del banco central, con quizás un pequeño descenso de la tasa en 25 pb a partir del segundo semestre del año, manteniendo durante este 2024 la misma política restrictiva del año anterior. La inflación cerró por encima del objetivo del 2023 situándose en un 4,66% frente al 3,0% previsto. Se mantiene esta cifra del 3% como objetivo para el 2024.

Respecto al mercado de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, durante 2023 se vendieron 28.970 unidades, de las cuales alrededor de un 44% se realizaron en CDMX. El segmento que mejor se comportó es el de precio de vivienda medio. En cuanto a zonas, la que mejor se comportó es la zona centro, con unas ventas del 56% de todo el producto vendido en CDMX. En la zona de poniente, donde Grupo Lar tiene su inventario, el precio del metro cuadrado experimentó un crecimiento alrededor del 0,03% anual, lo que la sitúa como una de las zonas con menor crecimiento en cuanto a nivel de precios se refiere.

En las zonas que tiene presencia Grupo Lar :

En Polanco el inventario es de 1.192 unidades que, considerando los ritmos de venta de los últimos meses, se podrían liquidar en unos 40 meses en el mejor de los casos y en 48 meses en las perspectivas menos optimistas. Bosque Real tiene un inventario al cierre de 2023 de 831 unidades con 36 proyectos activos, de los cuales 13 son de Grupo Bosque Real, dueño del desarrollo y principal competidor en la zona. En los últimos dos trimestres se han vendido en promedio 60 unidades/trim. Manteniendo esos ritmos de venta, el inventario actual podría liquidarse en 40 meses.

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

Perú

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

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

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

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

Se mantiene vigente para este segmento de producto el programa Mi Vivienda (programa otorgado por el Estado para promover la adquisición de primera vivienda). Las promociones de Grupo Lar en Perú cuentan o están en proceso de las "certificaciones verdes" exigidas por este programa que permiten a las familias acceder a tasas hipotecarias preferenciales del orden desde 9.50%.

Durante el año 2023, se realizó el lanzamiento comercial de las primeras etapas en los proyectos Qantua y Orum. Adicionalmente, se aprobó y se inició la construcción de Hara Fase 5. Al 31 de diciembre de 2023, se ha vendido

el 100% de las viviendas de los proyectos de Duplo y Sente; así como el 96%, 43% y 13% de las viviendas en comercialización de Nesta, Elant y Eres respectivamente.

Brasil

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

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

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

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

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

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

Hechos posteriores al cierre de 2023

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

Acciones Propias

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

Información relativa al 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 necesarias para el cumplimiento de la normativa vigente.

Otros datos de interés

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

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



INFORME DE VERIFICACIÓN INDEPENDIENTE DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA

A los Accionistas del Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A.:

De acuerdo al artículo 49 del Código de Comercio, modificado por la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, hemos realizado un encargo de verificación, con el alcance de seguridad limitada, del Estado de Información no Financiera (en adelante EINF) correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, del Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. y sociedades dependientes (en adelante, Grupo).

El EINF "*Estado de Información No Financiera 2023 Grupo Lar*", forma parte del Informe de Gestión, incluyendo la información requerida por el artículo 49 del Código de Comercio vigente, y constituye el EINF del Grupo, que ha sido objeto de nuestro trabajo de verificación, y se encuentra referenciado respecto a su posición en el documento *Estado de Información No Financiera 2023 Grupo Lar*, en la tabla de contenidos del Anexo I. Índice de contenidos requeridos por la Ley 11/2018.

Responsabilidad del Consejo de Administración y de la Dirección

La formulación del EINF incluido en el *Estado de Información No Financiera 2023 Grupo Lar*, así como el contenido del mismo, es responsabilidad del Consejo de Administración del Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. El EINF se ha preparado de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente, habiendo sido estos evaluados en el marco del proceso de verificación.

La responsabilidad del Consejo de Administración alcanza los mecanismos y procesos para la obtención de información y elaboración del EINF, e incluye el diseño, la implantación y el mantenimiento del control interno que se considere necesario para permitir que el EINF esté libre de incorrección material, debida a fraude o error.

Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es expresar nuestras conclusiones en un informe de aseguramiento independiente de seguridad limitada basándonos en el trabajo realizado, sobre la información recogida exclusivamente en el EINF y correspondiente al ejercicio 2023.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de revisión teniendo en consideración los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 en vigor, "Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría y de la Revisión de Información Financiera Histórica" (ISAE 3000) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Tal y como establecen las referidas normas, en un trabajo de aseguramiento limitado los procedimientos tienen un menor alcance y extensión y, por lo tanto, la seguridad proporcionada es también menor que la realizada en un trabajo de aseguramiento razonable y el presente informe de verificación sólo puede entenderse en estos términos.

Los procedimientos que realizamos en el trabajo de verificación se basan en nuestro juicio profesional, e incluyeron consultas a directivos, observación de procesos de recopilación y validación de la información, inspección de documentación, procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo sobre la información recogida en el EINF, con carácter general, se describen a continuación:

- Reuniones con el personal del Grupo para conocer el modelo de negocio, las políticas y los enfoques de gestión aplicados, los principales riesgos relacionados con esas cuestiones y obtener la información necesaria para la revisión externa.
- Análisis del alcance, relevancia e integridad de los contenidos incluidos en el EINF en función de su significancia, tal y como expresa la normativa mercantil vigente.
- Análisis de los procesos para recopilar y validar los datos presentados en el Estado de Información no Financiera del ejercicio 2023.
- Revisión de la información relativa a los riesgos, las políticas y los enfoques de gestión aplicados en relación a los aspectos materiales presentados en el EINF.
- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información relativa a los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2023 y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados.

Nuestra independencia y control de calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética de nuestro Código de Ética para Servicios Profesionales de Aseguramiento de información no financiera que está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia profesional, diligencia, confidencialidad y profesionalidad.

Nuestra firma aplica un sistema global de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados relativos al cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables. Nuestra firma aplica la norma internacional ISO 14001 para minimizar el impacto ambiental de nuestros servicios.

El equipo de trabajo ha estado formado por profesionales expertos en revisiones de información no financiera y, específicamente, en información sobre cuestiones medioambientales, sociales y relativas al personal, de derechos humanos, a la lucha contra la corrupción y el soborno y a la relación de las empresas con la sociedad.

Conclusión

Basándose en los procedimientos realizados en nuestra verificación y en las evidencias que hemos obtenido, no se ha puesto de manifiesto aspecto alguno que nos haga creer que el EINF correspondiente al ejercicio finalizado el 31 diciembre de 2023 del Grupo no ha sido preparado, en todos sus aspectos significativos, con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente en materia de información no financiera.

Uso y distribución

Este informe ha sido preparado en respuesta al requerimiento establecido en la normativa mercantil vigente en España a la fecha de su emisión, por lo que podría no ser adecuado para otros propósitos y jurisdicciones.

A 21 de marzo de 2024

VALORA CONSULTORES DE GESTIÓN, S.L.



Fernando Liz Díaz



ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA 2023





1	Introducción	4
2	Somos Grupo Lar	5
2.1	Principales dimensiones 2023	6
2.2	Nuestros compromisos y valores.....	6
2.3	Entorno empresarial y mercados en los que opera	7
2.3.1	Grupo Lar como gestor.....	8
2.3.2	Grupo Lar como promotor	11
2.3.3	Mercados en los que opera	12
2.4	Hitos de Interés, premios y reconocimientos	13
2.5	Estructura organizativa y modelo de gobierno.....	16
3	Innovación y ESG como pilares estratégicos.....	18
3.1	ESG (Environment, Social and Governance)	18
3.2	Innovación	23
4	Principales factores y tendencias que pueden afectar a su futura evolución.....	27
5	Cuestiones Medioambientales	29
5.1	Compromiso ambiental	30
5.2	Contaminación. Medidas para prevenir y reducir su impacto.	31
5.2.1	Plataforma de automatización de datos de consumos y emisiones.	31
5.2.2	Manual de diseño y construcción.....	32
5.3	Uso sostenible de recursos (Desempeño medioambiental)	32
5.3.1	Sedes de la Compañía.....	34
5.3.1.1	Consumo de agua.....	34
5.3.1.2	Consumo energía eléctrica.....	35
5.3.1.3	Consumo de materiales	36
5.3.1.4	Gestión de residuos.....	37
5.3.2	Promociones.....	39
5.3.2.1	Agua	39
5.3.2.2	Energía	41
5.3.2.3	Materiales	42
5.3.2.4	Residuos	43
5.4	Cambio climático.	44
5.4.1	Gestión de los riesgos del cambio climático	44
5.4.2	Evaluación de la Huella de Carbono	47
5.5	Protección de la biodiversidad.....	49



5.6	Promociones responsables.....	50
6	Cuestiones sociales y relativas al personal	52
6.1	Empleo.....	52
6.2	Organización del trabajo.....	57
6.3	Salud y seguridad	58
6.4	Relaciones sociales	60
6.5	Formación.....	61
6.6	Accesibilidad universal de las personas con discapacidad	64
6.7	Igualdad	64
6.8	Acción social	65
6.9	Subcontratación y proveedores.....	70
7	Cuestiones de Gobierno Corporativo	72
7.1	Políticas corporativas.....	72
7.1.1	Resultado de las políticas	73
7.2	Riesgos, Procedimiento de Diligencia Debida.....	74
7.3	Órganos de Gobierno	76
7.3.1	Equipo ESG corporativo	77
7.3.2	Dirección Auditoría Interna	78
7.4	Respeto a los derechos humanos	79
7.5	Código ético y de conducta	80
7.6	Canal de denuncias.....	82
7.7	Lucha contra la corrupción y el soborno.....	83
7.8	Seguridad de la información y ciberseguridad.....	83
7.9	Calidad y atención al cliente	85
7.9.1	Atención al cliente.....	86
7.10	Información fiscal	87
ANEXO I. INDICE DE CONTENIDOS REQUERIDOS POR LA LEY 11/2018.....		88
ANEXO II. ACLARACIONES A LA TABLA DE INDICADORES LEY 11/2018.....		91
ANEXO III. DISTRIBUCIÓN DE EMPLEADOS POR PAÍS, SEXO, EDAD Y CLASIFICACIÓN PROFESIONAL		92



1 Introducción

Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias S.A. (Sociedad Dominante) se constituyó como Sociedad Anónima en Madrid el 21 de noviembre de 1985, con domicilio social en la calle María de Molina 39, 10ª planta, Madrid; y deposita sus cuentas en el Registro Mercantil de Madrid.

Este documento es el estado de Información no financiera de GRUPO LAR, realizado en conformidad y cumplimiento a la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, por la que se modifica el Código de Comercio, el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad.

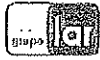
El **objeto social** del Grupo es la **actividad inmobiliaria**, si bien las funciones de la sociedad matriz se centran en los servicios de gestión de las sociedades participadas y en la participación en el capital de la mismas, así como la prestación de servicios a terceros. No obstante, el Grupo en su conjunto se dedica principalmente a: **Inversión y gestión de capitales**

1. Promoción inmobiliaria
2. Gestión de activos inmobiliarios

Este documento contiene información suficiente y necesaria para comprender los impactos que motivan las decisiones, actividades y relaciones comerciales del Grupo Lar sobre el medio ambiente, las personas, la ética, el respeto de los derechos humanos y la lucha contra la corrupción y el soborno.

Los datos e información recogida en este documento hacen referencia al periodo de enero a diciembre del año 2023. Su tratamiento y forma de presentación respeta las prescripciones marcadas por la normativa mercantil vigente, así como las recomendaciones de **iniciativas internacionales de reconocido prestigio en materia de sostenibilidad** tales como:

- Estándares y directrices de Global Reporting Initiative (GRI) para la elaboración de memorias de sostenibilidad.
- La Iniciativa Pacto Mundial de las Naciones Unidas.
- Los siete principios y materias fundamentales de responsabilidad social enunciados por la norma ISO 26000:2010 Guía de Responsabilidad Social.
- Análisis sectorial de memorias de sostenibilidad de empresas del sector.



2 Somos Grupo Lar

Grupo Lar es un grupo inmobiliario español con fuerte vocación internacional y un alto compromiso con la ética, la calidad y las personas. Operamos desde hace 54 años en el sector con presencia en Europa y América. En Grupo Lar tenemos vocación no sólo de permanencia sino de desarrollo y expansión, tanto en España como en el extranjero. Comprometidos con el esfuerzo y el compromiso de hacer las cosas mejor gracias a prácticas de gestión sólidas, enfocadas en generar en todo momento valor para los accionistas, clientes y empleados.

¿Qué nos caracteriza?

➤ Estabilidad en la propiedad y Gobierno Corporativo

La Compañía es propiedad de la familia Pereda lo cual la dota de gran estabilidad. Asimismo, aplicamos medidas avanzadas en materia de Gobierno Corporativo contando con profesionales de prestigio del ámbito inmobiliario y/o financiero.

➤ Sólido equipo Gestor

En Grupo Lar contamos con más de 270 profesionales distribuidos en los 5 países en los que tenemos presencia. Nuestro equipo es multidisciplinar, con amplia experiencia y conocimiento del mercado inmobiliario español e internacional. Creemos en el aprendizaje continuo y la innovación como forma de trabajo.

➤ Diversificación geográfica

Grupo Lar tiene una amplia presencia internacional que se materializa en la gestión de una cartera que se extiende a nivel global en 5 países a lo largo del continente europeo y americano.

A cierre del año 2023 el valor del portfolio gestionado por Grupo Lar asciende a 3.938 millones de euros.

➤ Diversificación por producto

Grupo Lar es una inversora, promotora y gestora de activos inmobiliarios especializada en varios sectores: centros y parques comerciales, oficinas, residencial e industrial y logístico.

➤ Gestor y socio de confianza

Co-inversor y socio industrial de inversores institucionales y *Hedge Funds*. Contamos con una trayectoria contrastada en *Joint Ventures* y alianzas con inversores de primer nivel y clientes corporativos, a los que hemos ayudado a rentabilizar su inversión aportando nuestra experiencia y conocimiento inmobiliario.

➤ Sólida estructura financiera

Gozamos de una sólida posición financiera con capacidad de adaptación a los diferentes ciclos inmobiliarios gracias a la diversificación geográfica y de activos.



2.1 Principales dimensiones 2023

❖ Económica:

- ✓ 5 países
- ✓ Cifra de negocio 75.846 M €
- ✓ +3,9 Bn € de portfolio bajo gestión
- ✓ +5.000 viviendas en alquiler en planificación
 - En 2023 1.611 en desarrollo
- ✓ +10.700 unidades residenciales en cartera
- ✓ +12.600 viviendas entregadas en los últimos 10 años
- ✓ +480.000 m² de centros y parques comerciales en explotación
- ✓ +900.000 m² de oficinas promocionados
- ✓ +90.000 m² en promoción logística

❖ Social:

- ✓ Equipo humano: 270 personas
- ✓ Mujeres en plantilla: 60%
- ✓ Mujeres en cargos directivos: 42%
- ✓ Contratación indefinida: 91,81%
- ✓ Accidentes laborales: 0 Accidentes
- ✓ Convenio colectivo: 100% de los trabajadores

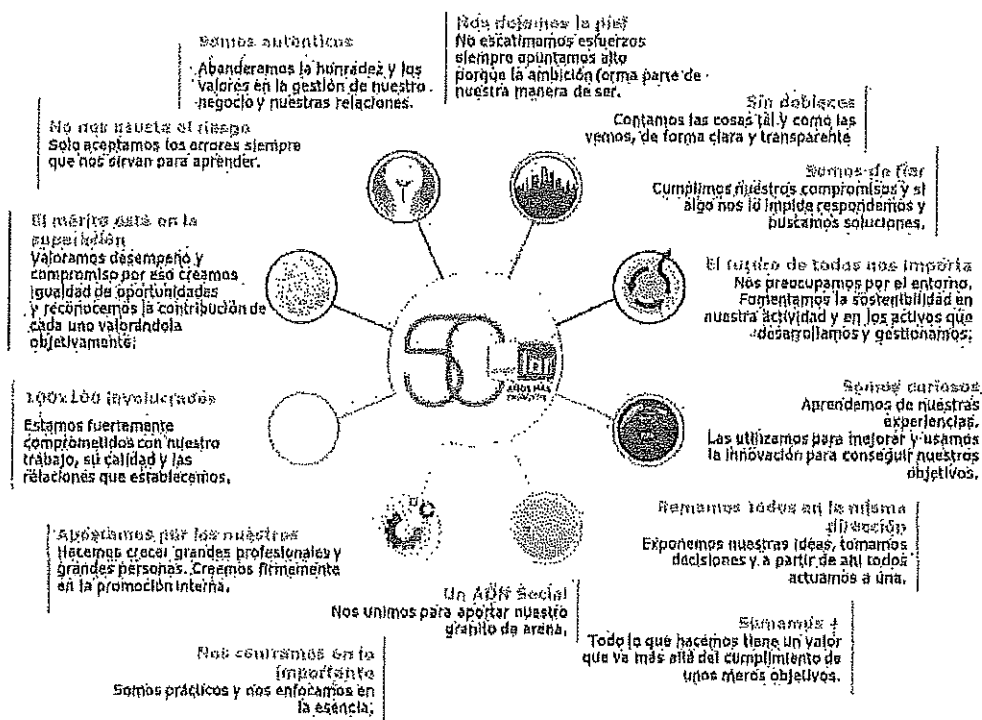
❖ Ambiental:

- ✓ México: oficina certificada en LEED
- ✓ Polonia: 6.500,00 m² certificados en BREEAM
- ✓ Perú: 22.200 m² certificados en Bono Verde
- ✓ Brasil: plantación de 12.217 árboles
- ✓ Brasil: 100% del portfolio con estudio ambiental.
- ✓ Emisiones: Alcance 1+2 = 20,01 tCO₂eq
- ✓ Intensidad de emisiones promociones: 0,21 tCO₂eq/vivienda.

2.2 Nuestros compromisos y valores

Hemos desarrollado un decálogo de 14 principios concretos que compartimos y que nos distinguen e identifican como personas y profesionales.

1. NO NOS ASUSTA EL RIESGO 2. NOS DEJAMOS LA PIEL 3. APOSTAMOS POR LOS NUESTROS 4. 100X100 INVOLUCRADOS 5. SIN DOBLECES 6. SOMOS CURIOSOS 7. NOS CENTRAMOS EN LO IMPORTANTE 8. EL MÉRITO ESTÁ EN LA SUPERACIÓN 9. REMAMOS TODOS EN LA MISMA DIRECCIÓN 10. SUMAMOS + 11. SOMOS AUTÉNTICOS 12. SOMOS DE FIAR 13. EL FUTURO DE TODOS NOS IMPORTA 14. UN ADN SOCIAL



En Grupo Lar desarrollamos nuestro modelo de negocio de conformidad con los principios, compromisos, objetivos y estrategias de actuación alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas (Agenda 2030), el Acuerdo de París (COP-21), en aquellos aspectos en los que sea relevante su contribución. Así mismo, nos comprometemos a observar los principios de la OCDE, la Declaración Universal de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas, así como en la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo (OIT).

2.3 Entorno empresarial y mercados en los que opera

Somos la empresa de referencia en el sector real estate con 54 años de historia. A día de hoy, en Grupo Lar ostentamos un modelo de negocio diversificado con presencia nacional e internacional, que crece a través de *joint ventures* y en el que centramos nuestros esfuerzos en generar valor para los accionistas, los clientes y las personas que forman la plantilla.

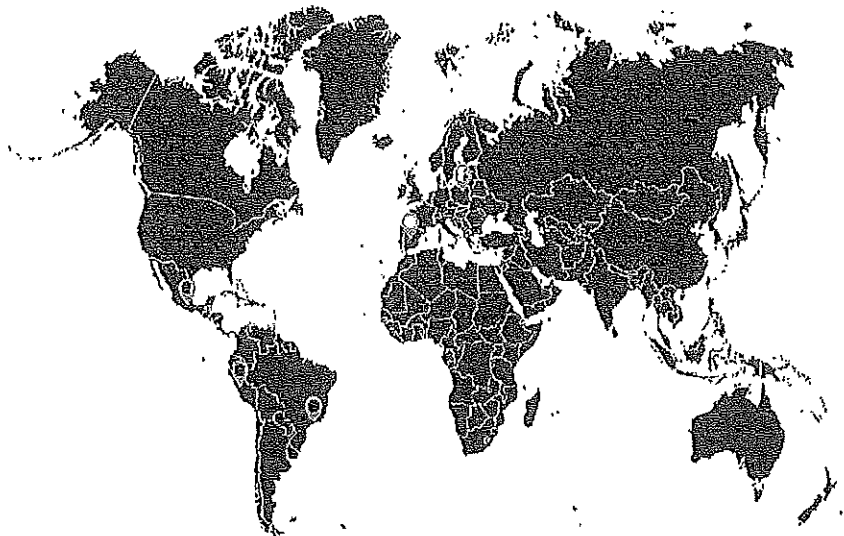
Somos la primera firma inmobiliaria española en realizar operaciones financieras sofisticadas para dotar de recursos a los desarrollos de real estate

La sede central del Grupo se localiza en Madrid. Con la apertura de nuestra filial en México en el año 2004 iniciamos nuestra actividad en Latinoamérica, a la que siguieron delegaciones en Brasil, Colombia y Perú.



En el año 2006 operamos en Europa, con actividad en países como Polonia, Hungría, Alemania, Rumanía o Francia.

Actualmente Grupo Lar está presente en 5 países: México, Perú, Brasil, Polonia y España.



Nuestras líneas de negocio principales son la promoción inmobiliaria, la inversión y gestión de capitales y la gestión de activos inmobiliarios.

Contamos con inversores de primer nivel y clientes corporativos, a los que hemos ayudado a rentabilizar su inversión aportando nuestra experiencia y conocimiento inmobiliario siempre con un firme compromiso ético y de calidad. Además, creemos en la innovación tecnológica como estrategia de diversificación y de desarrollo de ventajas competitivas.

Hemos gestionado y participado en fondos inmobiliarios de instituciones nacionales e internacionales de gran prestigio, creando alianzas y *joint ventures* de valor compartido. Actualmente, en España se gestiona toda la tipología de activos, mientras que en el resto de las geografías el foco recae en la promoción residencial destinada a la venta. Esta es la principal línea de negocio de la compañía junto con la gestión de centros y parques comerciales.

2.3.1 Grupo Lar como gestor

Dentro de nuestra actividad como gestor de activos inmobiliarios, se encuentran las distintas plataformas/vehículos de inversión o empresas de Grupo Lar:



Plataformas/vehículos de Inversión del Grupo Lar:

	Vivia nace en julio de 2020 de la alianza entre Grupo LAR y Primonlal, con el objetivo de desarrollar y gestionar una cartera de 5.000 viviendas en alquiler en las principales ciudades de nuestro país. Apuesta por el respeto al medio ambiente y por la transparencia en la relación con proveedores y clientes. Es por ello, que todos los edificios cuentan con certificación BREEAM (construcción sostenible) que garantiza el cumplimiento de exigentes requisitos para favorecer la salud y bienestar de los usuarios, reducir los gastos de funcionamiento, y el impacto ambiental. Actualmente tiene presencia en 8 provincias en España, con unas 690 unidades de vivienda activas y 921 en construcción.
	Desde 2014 Lar España tiene como misión liderar la industria inmobiliaria del retail gracias al tamaño de su cartera, la calidad de sus activos y la eficiencia de su modelo de gestión. Además, analizamos nuevas oportunidades de inversión buscando estar a la vanguardia de las nuevas tendencias del mercado inmobiliario. La mejora constante permite maximizar el valor aportado a los accionistas, los inquilinos y los clientes finales. En los últimos años ha consolidado una relación de sólida confianza con sus inquilinos, que además se benefician de una de las menores tasas de esfuerzo del sector.

Empresa gestora patrimonial

	Creada en 1999 para ser líder en la gestión y promoción de activos inmobiliarios. Ofrece servicios flexibles al inversor y promotor tales como la gestión inmobiliaria, la gestión patrimonial, la gestión comercial, el arrendamiento especializado, el marketing y comunicación, la gestión de recursos, la sostenibilidad, la asistencia técnica y el ECOP (Equipo de Coordinación de Obras Privativas), los estudios de mercado y la asesoría legal. Tiene un profundo conocimiento del negocio y basa su éxito en cuatro premisas: 1. Administración de rentas y contratos de arrendamiento con los mayores estándares de calidad y seguridad. 2. Extensa base de datos de comerciantes. Su contacto con las principales marcas nacionales e internacionales es muy estrecho. 3. Procesos innovadores en la gestión del cliente final. Desarrolla y utiliza la tecnología para conocer el comportamiento del cliente final y satisfacer sus necesidades. 4. Lleva a cabo planes de negocio para inversores y promotores en activos operativos y en proyectos de nueva construcción.
---	--



Las sociedades del Grupo Lar se distribuyen de la siguiente forma:

Sociedades dependientes	Sociedades asociadas	Sociedades multigrupo
Voto $\geq 50\%$ Gestión sobre las políticas para obtener beneficios económicos. Cuentas anuales bajo método de Integración global.	Voto entre $<50\%$ y $\geq 20\%$ Ausencia de control en la gestión, pero con influencia significativa sobre las decisiones. Cuentas anuales bajo método de puesta en equivalencia.	Gestión compartida requiriendo el consentimiento unánime de todas las partes para la toma de decisiones estratégicas. Cuentas anuales bajo método de integración proporcional.

Actividades destacadas por sector son:

1. Retail – Centros y Parques comerciales:

En Grupo Lar somos inversores, gestores y promotores en retail, cubriendo todo el ciclo inmobiliario. Líderes en Innovación, creando herramientas digitales que nos sitúan en una inmejorable posición para ofrecer a nuestros clientes ventajas competitivas en un mercado cada vez más marcado por los cambios.

Hemos llevado a cabo alianzas con diferentes instituciones tales como Invanhoe Cambridge, Eroski, Vastned Retail, Acciona Inmobiliaria, GreenOak, Sonae Inmobiliaria, GE Capital, Henderson y Rockspring

Actualmente, Grupo Lar gestiona en exclusiva el porfolio de centros comerciales de Lar España Real Estate, SOCIMI líder en retail de España. De la gestión de activos de Lar España, cabe destacar la emisión de dos bonos verdes seniors no garantizados realizadas en 2021 por importe total 700 M€, inscripción de la Huella de Carbono, 100% de la cartera certificada en BREEAM con calificaciones en la mayoría de los casos de "Excelente" y "Muy Bueno", entre otras cosas.

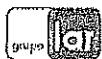
2. Logística:

Grupo Lar está presente desde 2006 en el sector logístico como inversores, gestores y promotores de suelo para todas las fases del negocio logístico. Contamos con alianzas con Centerbridge, Clarion Partners Europe y, más recientemente, Blackstone.

El objetivo es la inversión, promoción y gestión de naves logísticas de última generación en Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Málaga y País Vasco como mercados objetivos y consolidar nuestra presencia en el mercado logístico español. En los últimos años, hemos desarrollado más de 45.000 m² de naves y otros 70.000 m² en futuros desarrollos combinando diseño y calidad, todo ello en pleno cumplimiento de las últimas medidas de eficiencia y ahorro energético y de agua, situándonos así en la vanguardia de la innovación y la sostenibilidad en el sector. En la actualidad, continuamos muy activos en el estudio y búsqueda de nuevas oportunidades.

3. Residencial:

Nos encargamos de todo el proceso de inversión y desarrollo de activos residenciales desde la identificación de las ubicaciones de los proyectos, hasta la entrega de las viviendas a nuestros clientes. Cumplimos con los compromisos de calidad y plazo adquiridos, desarrollando un producto adaptado a las necesidades del alquiler o la venta. Contamos con una cartera residencial muy amplia fruto de la diversidad de vehículos de inversión y desarrollo, con un amplio número de socios.



Grupo Lar ha comercializado más de 3.850 viviendas en alianzas con Banco Sabadell, Bankia, AXA Real Estate, Catalunya Caixa y promotores inmobiliarios. En 2020, Grupo Lar entra en el mercado del alquiler con su joint venture con la gestora francesa Primonial para el desarrollo y gestión de 5.000 viviendas bajo el modelo *Build to Rent* (BTR).

En 2023 la actividad en España se ha centrado principalmente en la supervisión de desarrollos en curso tanto para alquiler como venta, completándose un total de **544 viviendas**. Adicionalmente, se ha puesto en marcha un nuevo proyecto para alojamiento flexible en Málaga de **181 unidades**.

4. Healthcare:

Identificamos las ubicaciones más adecuadas alineadas con los criterios de inversión definidos junto a nuestro capital inversor. Desarrollamos al completo todo el ciclo inmobiliario desde la identificación de la oportunidad y la adquisición del suelo, hasta comercialización, entrega y puesta en marcha del proyecto.

Contamos con experiencia en inversión, desarrollo y gestión de activos en el sector a partir de la alianza iniciada con Ballesoi en 2003, con el desarrollo de 14 activos en las principales ciudades de España y que terminó en 2006.

En 2022 se firmó con AXA IM una *joint venture* para el desarrollo de **25-30 residencias de mayores** en las principales ciudades con unos fondos propios de **300 M€**. En 2023 se ha desarrollado el proyecto de la primera residencia del portfolio y se consiguió la licencia de obras en el 4 trimestre del año. Situada en Zaragoza, en Barrio de las Delicias, es una Residencia de Mayores y centro de día, de 270 plazas distribuida en 18 unidades de convivencia de 15 habitaciones cada una siendo todas ellas individuales. Ha conseguido la **certificación BREEAM excelente** respondiendo a los más altos estándares de calidad técnica y de servicio.

Asimismo, durante este año se ha profundizado en segmentos de especialización como el Senior Living, clínicas mentales y Hospitales, estando por el momento analizando diversas oportunidades seleccionadas en estrecha colaboración con los operadores.

2.3.2 Grupo Lar como promotor

En Grupo Lar Residencial *Build to Sell* (BTS), contamos con unos activos bajo gestión por valor de **más de 2,1 Mil M€** y **cerca de 9.000 unidades de vivienda para venta** en el total de los países en los que operamos

En el desarrollo de proyectos residenciales, el proceso comienza desde la identificación de ubicaciones adecuadas alineadas con los objetivos. Diseñamos proyectos y viviendas pensando desde el origen en su uso específico para venta (BTS) o para alquiler (BTR), con el compromiso con el medio ambiente siempre presente en nuestros proyectos y el **objetivo de conseguir edificios de alta eficiencia energética**.

Ponemos especial cuidado en una amplia dotación de zonas comunes y diferentes servicios en todos los proyectos, con una ejecución de calidad enmarcada dentro de un **ambicioso plan ESG** y gestión integral y profesionalizada de los activos en explotación, con foco en la relación con los inquilinos en el caso de alquiler y especial atención a la postventa gestionada por equipos especializados, en los casos de venta.



En Grupo Lar hemos entregado más de 12.600 viviendas en los últimos 10 años. Se realiza nuestra actividad por dos vías principales, inversión directa o bien gestión para terceros, con o sin coinversión. Una fracción relevante de la promoción residencial destinada a venta se realiza a través de inversión directa. La actividad desarrollada en España se realiza mayoritariamente para vehículos en los que la participación mayoritaria o total es de terceros. En estos casos el Grupo prestamos servicios de gestión integral y asesoramiento en las mismas.

2.3.3 Mercados en los que opera

Grupo Lar desarrolla su actividad en diversos países de Europa y Latinoamérica, si bien no en todos ellos gestionamos y comercializamos la misma tipología de productos inmobiliarios. En concreto, los países en los que el Grupo hemos tenido presencia durante el ejercicio 2023 son:

- ✓ España
- ✓ Polonia
- ✓ México
- ✓ Perú
- ✓ Brasil

Brasil: Residencial

Grupo Lar está presente en la ciudad de Sao Paulo desde 2010. Actualmente en Grupo Lar Brasil contamos con unos activos bajo gestión por valor de 279 Millones de euros y 1.979 unidades de vivienda para venta.

Nuestra especialidad es diseñar algo más que edificios. Buscamos desarrollos únicos, cosmopolitas, que puedan despertar sensaciones y favorecer experiencias que llenen de significado el espacio.

- 225 unidades vendidas en 2023
- 439 unidades entregadas en 2023

México: Residencial

Contamos con 19 años de experiencia en México, con presencia en los estados de Quintana Roo, Nuevo León, Jalisco, Estado de México, Puebla, Ciudad de México y Querétaro. Los proyectos de Grupo Lar en México son sinónimo de vanguardia, calidad y estilo de vida, dejando huella en la comunidad y en sus residentes. Actualmente en Grupo Lar México contamos con unos activos bajo gestión por valor de 708 M€ y 2.025 unidades de vivienda para venta.

A lo largo de estos años en el país hemos desarrollado más de 3.700 viviendas sobre una superficie de 453.065 m².

- 42 unidades vendidas en 2023
- 45 unidades entregadas en 2023



Perú: Residencial

Llegamos a Perú en 2013 con un equipo multidisciplinar y multicultural. En Grupo Lar Perú nos hemos consolidado con proyectos residenciales que han sido elegidos de forma metódica, fruto de un estudio profundo, evaluando su solidez y capacidad de crecimiento. Actualmente contamos con unos activos bajo gestión por valor de 551 Millones de euros y 4.131 unidades de vivienda para venta.

En Grupo Lar Perú buscamos posicionarnos como una marca inmobiliaria comprometida, con una mirada siempre presente en la sociedad peruana.

- 219 unidades vendidas en 2023
- 110 unidades entregadas en 2023

Polonia: Residencial

Grupo Lar se constituyó en Polonia en 2006. Hasta la fecha, nos hemos centrado en el mercado residencial de Varsovia, entregando con éxito más de 2.500 viviendas en 20 proyectos con varias fases. Actualmente, en Grupo Lar Polonia contamos con unos activos bajo gestión por valor de 113 M€ y 623 unidades de vivienda para venta.

Con un equipo profesional con gran experiencia y conocimiento del mercado, en Grupo Lar Polonia hemos sostenido un ritmo constante de la actividad desde sus comienzos, adaptando nuestra oferta a las condiciones del mercado del país y buscando siempre la mejor gestión posible. Contamos con una excelente reputación entre nuestros clientes en el país gracias a la alta calidad de los proyectos entregados.

- 273 unidades vendidas en 2023

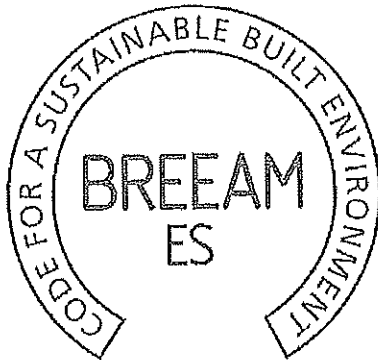
2.4 Hitos de interés, premios y reconocimientos

En Grupo Lar tenemos una larga trayectoria profesional que nos ha llevado a conseguir diversos premios y reconocimientos durante los últimos años.

Los más destacados en 2023 han sido:

- 590.000 m² certificados en BREEAM

El 100% de la cartera retail (Lar España), así como la de residencial en alquiler, cuenta con certificación BREEAM, principal método internacional de medición de sostenibilidad ambiental en edificaciones. La certificación demuestra que los activos cumplen con altos estándares en áreas como la eficiencia energética, gestión del agua, gestión de residuos y selección de materiales sostenibles.



Además, la estrategia de nuestra cartera de logística es certificar en BREEAM Excelente a todos nuestros activos. Dos de ellos, el activo en Quart de Poblet (Valencia) de 23,933 m² y el de Esparraguera (Barcelona) de 22,152 m², ya han obtenido una de las calificaciones más altas posibles.

Estos reconocimientos validan nuestro compromiso con la excelencia ambiental y social en todas nuestras operaciones inmobiliarias.

- Premio al mejor modelo corporativo ESG concedido por Asociación Española de Centros y Parques Comerciales (AECC) para LAR España



Gracias, entre otros, a nuestro plan de acción ESG integral, planes de Eficiencia Energética, Reducción de la Huella de Carbono y de Gestión de Residuos y una plataforma específica de datos automatizados sobre consumos y emisiones.

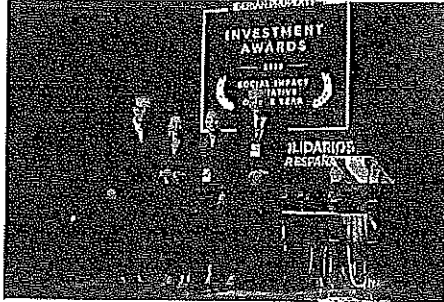
- Distinción Gold Award en Información Financiera e Información sobre Sostenibilidad de EPRA (European Public Real Estate Association) por cuarto año consecutivo para LAR España



Un año más se premia la calidad de la información puesta a disposición de los principales grupos de interés en el marco de ESG de acuerdo a los estándares EPRA.



- Premio *Iberian Property* en la categoría "Social Impact Initiative of the Year" con su proyecto "Kilómetros Solidarios"



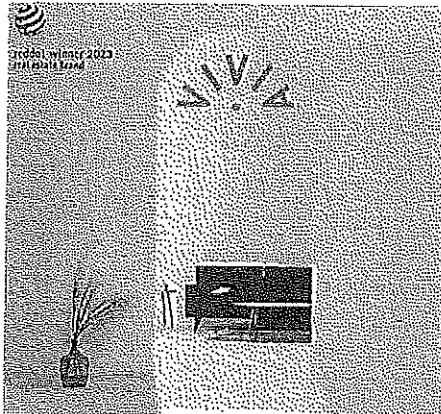
Gracias al centro comercial Portal de la Marina, propiedad de Lar España y gestionado por Grupo Lar a través de Gentalla, obtuvimos el premio con el proyecto "Kilómetros Solidarios". La iniciativa acumuló más de 20.000 kilómetros entre todos los corredores voluntarios clientes del centro que sirvieron para mejorar la experiencia de pacientes en el cercano Hospital de Denia.

- Acuerdo con empresa Aplanet para acelerar el plan ESG de Grupo Lar

Se basa en la creación de una plataforma de captación digital de datos en materia ESG.

Analiza el desempeño ambiental a través de indicadores que permiten la optimización de procesos y recursos con comparativas de años anteriores. Permite un mayor análisis por parte de los departamentos involucrados así como una mejora en el control del gasto y mayor capacidad de reacción a la hora de implantar las medidas correctivas que sean necesarias.

- Vivía BTR premio ganador *Red Dot Design Award 2023*



El *Red Dot Design Award*, es uno de los concursos de diseño más importantes del mundo.

En 2023 Vivía Homes obtuvo este galardón.

Otros premios y reconocimientos destacados con anterioridad han sido:

- Lagasca 99 "Premio Ex Aequo a la mejor Actuación Inmobiliaria en Vivienda 2019" Otorgado por ASPRIMA.
- Nexia "Premio Ex Aequo por la mejor Estrategia de Comunicación o Marketing 2015" Otorgado por ASPRIMA.



- Panorama "Premio de Arquitectura, Urbanismo y Servicio Público 2007" Categoría de nuevas promociones residenciales. Concedido por el Ayuntamiento de Madrid. "Premio Nacional de Arquitectura 2007" Concedido por el Ministerio de Vivienda.
- Isla Azul "Premio al Mejor Centro Comercial de 2007" Otorgado por La Gaceta de los Negocios, y finalista del Premio ISCS al Mejor Centro Comercial de Europa.
- Crisalls "Premio a la Innovación 2004" Otorgado por la Comunidad de Madrid.
- Sarriá Forum "Edificio más innovador 2003" Premios Inmobiliarios Quatrium, otorgado por el Grupo Vía.
- Parque Principado "Mejor Gran Centro Comercial 2002" Otorgado por la Asociación Española de Centros Comerciales.
- Serrano 55 "Premio a la Mejor Promoción no Residencial 2001" Otorgado por el Ayuntamiento de Madrid.
- Vidanova Parc Centro Comercial Propiedad de Lar España "Premio al mejor parque comercial 2019" Otorgado por la AECC.
- Lagoh Centro Comercial Propiedad de Lar España "Premio mejor proyecto del mundo de 2020" Categorías "Entertainment Venues" y "Creative Execution". Otorgado por Digital Signage Awards (DSA) "Proyecto del Año de 2019" Otorgado por los XIV Premios Ejecutivos Andalucía

2.5 Estructura organizativa y modelo de gobierno

A través de nuestro **gobierno corporativo** actuamos con la **máxima responsabilidad** para garantizar que todas nuestras actuaciones se realizan con apego al respeto del principio de legalidad, de la gestión ética y de la responsabilidad social corporativa. **Asegurar la sostenibilidad y la creación de valor compartido a largo plazo** para todos nuestros grupos de interés es una prioridad en nuestra compañía.

En Grupo Lar contamos con un modelo de Gobierno que parte de un Consejo de Administración diverso del que forman parte consejeros dominicales e independientes con **sólidas trayectorias profesionales**. A nivel ejecutivo, el equipo directivo está formado por profesionales de reconocido prestigio en el sector y en sus áreas de especialización, configurados bajo la siguiente estructura:

Presidencia

Consejeros Delegados:

- Residencial
- Terciario

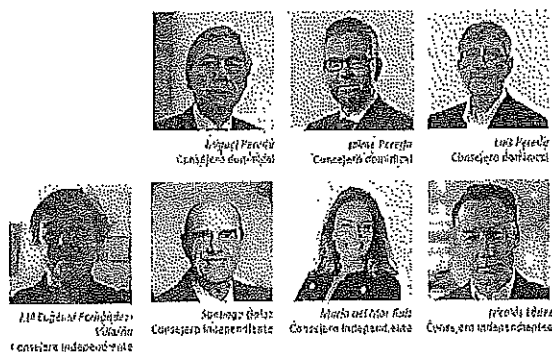
Direcciones Corporativas

- Capital Humano y Medios
- Finanzas y ESG

En las sociedades dependientes que operan en los distintos países que abarcan la actividad del Grupo, están conformados Consejos de Administración locales que cuentan tanto con Consejeros Ejecutivos del Grupo como con Consejeros independientes de **reconocido prestigio en sus respectivos mercados**.



Las decisiones estratégicas se toman en nuestro Consejo de Administración formado por 2 mujeres y 5 hombres con extensa y avalada experiencia en el sector del real estate. Además, contamos con 6 consejeros independientes de las filiales extranjeras.



Equipo
Consejo de
administración
Grupo Lar



Equipo
Consejeros
independientes



A nivel directivo contamos con un prestigioso equipo gestor, compuesto en Corporativo y España por 2 mujeres y 7 hombres, y a nivel internacional, por 1 mujer y 3 hombres.



Grupo Lar cuenta con un **equipo multidisciplinar** agrupado en áreas de especialización para ofrecer el **mejor servicio** desde cada una de nuestras distintas **unidades de negocio**. Valoramos la calidad humana de nuestras personas y creemos en el aprendizaje continuo y la innovación como forma de trabajo.

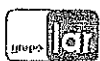
3 Innovación y ESG como pilares estratégicos

Los objetivos y las estrategias para el año 2023 han sido:

- ESG
- Innovación

3.1 ESG (Environment, Social and Governance)

Como empresa hemos adquirido distintos **compromisos** a través de nuestra **política de sostenibilidad ESG y código ético** que se alinean con el esfuerzo instado por la Unión Europea. Nuestra adhesión a la Agenda 2030, al Acuerdo de París y a la política climática de la UE, nos obliga a contribuir a un radical descenso en las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) en nuestra actividad empresarial.



Esto no sólo se refiere al cambio a energías renovables, sino a la gestión de los recursos, a la protección de la biodiversidad y evaluación de riesgos y mitigación del cambio climático, cada vez más presente en la vida cotidiana y cada vez más imperativo en las demandas de nuestra sociedad.

Hemos realizado un esfuerzo por situar el ESG como una de las prioridades del Grupo a nivel internacional, creando un equipo corporativo transversal que trabaja en la estrategia y coordinación de la actividad ESG, tanto para la promoción propia, como para la gestión de terceros, en los diferentes negocios y países en los que operamos. La estrategia está basada en los siguientes puntos:

- ❖ Enfocarse en establecer **objetivos corporativos a largo plazo**, con medidas y acciones que generen impacto tanto en corto plazo, como en el medio y el largo plazo.
- ❖ Tener una **estructura heterogénea** acorde a la actividad de la Compañía, ya que por un lado, tiene una labor de gestión de capital de terceros y, por otra, como promotor.
- ❖ Evaluar los **aspectos regulatorios y normativos** para mantener a Grupo Lar en sintonía con sus competidores en su sector en materia de ESG.
- ❖ **Internalizar y evaluar las cuestiones sociales y medioambientales al mismo nivel que las cuestiones de negocio o financieras.**
- ❖ Las tendencias o temáticas globales en sostenibilidad que formarán parte de esta estrategia ESG serán **priorizadas de acuerdo con los diagnósticos internos y externos y con el análisis de doble materialidad.**
- ❖ La estrategia corporativa **coordinará pero no sustituirá** a los planes directores de las compañías que, aunque ligadas a Grupo Lar, tienen autonomía y responsabilidad propia.
- ❖ La **estrategia corporativa de Grupo Lar tendrá carácter vinculante** para las delegaciones de Internacionales y para Grupo Lar.

En Grupo Lar hemos realizado un **análisis de situación** en el que se estudiaron los principales competidores en el sector de Inversión Inmobiliaria:

- ❖ Se realizó un **diagnóstico externo** que permitió evaluar e identificar las principales tendencias del mercado en relación a la sostenibilidad y responsabilidad social empresarial.
- ❖ En segundo lugar se realizó un **diagnóstico interno** identificando el establecimiento de objetivos y diseño de una estrategia de ESG que nos permita ejecutar, los principales compromisos, acciones e iniciativas publicadas en la política de sostenibilidad.

El objetivo troncal y prioritario de la estrategia ESG es:

Afrontar la situación de transición y posicionarnos en nuestro sector en materia ESG, desarrollando el mandato del consejo de administración para desplegar nuestra Política de Sostenibilidad.

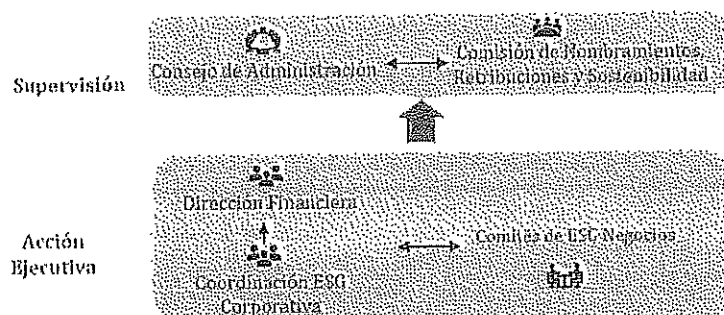


Una vez se hayan definido los **Indicadores clave del desempeño** podremos evaluar el impacto de la actividad empresarial en cada uno de los aspectos ESG clasificados en:

- ❖ **KPIs estratégicos:** Indicadores que ayudan a medir la evolución del entorno según sus objetivos.
- ❖ **KPIs tácticos:** Indicadores que monitorizan el cumplimiento y desempeño de diferentes procesos.
- ❖ **KPIs operativos:** Indicadores que soportan la ejecución de la actividad y tienen como finalidad monitorizar el cumplimiento de las actividades propias de la implementación de la acción.

A través de un **cuadro de mando de sostenibilidad** se realiza el seguimiento centralizado de los indicadores y su desempeño. Se considera que es de vital importancia la elaboración de esta **Estrategia ESG** para permitir la correcta evolución y desarrollo de los principios de nuestra política de sostenibilidad.

La **estructura de gobierno ESG** se distribuye de la siguiente manera:



La estrategia ESG desarrollada influye directamente en los siguientes **objetivos de desarrollo sostenible** del pacto mundial a través de las acciones llevadas que se incluyen a lo largo de este informe:



Se han definido los objetivos con indicadores de contribución a estos ODS, además de planear la realización de un plan de acción para la consecución de los ODS y metas prioritarias:



- **Identificar los proyectos** de las líneas de acción que permitan contribuir a la consecución de las metas fijadas para los ODS.
- **Identificar potenciales colaboraciones** con empresas y entidades locales para el desarrollo de nuevos proyectos.
- **Establecer un sistema de seguimiento** identificando indicadores de desempeño, responsables de cada proyecto y una hoja de ruta definida.
- **Evaluar los avances** de la hoja de ruta de los proyectos para evaluar el desempeño del plan de acción para los ODS.
- **Realizar comunicaciones internas** en Grupo Lar para incitar la contribución y participación de los empleados, y comunicar los avances logrados.

Propuesta objetivos de negocio:

Nuestra contribución, con nuestra propia actividad empresarial, a los ODS se puede resumir del siguiente modo:

ODS 7.- Energía asequible y no contaminante:

En los desarrollos inmobiliarios de Grupo Lar (en todas las ubicaciones) hemos realizado durante 2023 la monitorización exhaustiva de los consumos de electricidad y combustibles en todas sus obras.

ODS 9.- Industria innovación e infraestructura:

En las promociones en proyecto y en curso de ejecución estamos explorando sistemas constructivos innovadores que contribuyen a mejorar el aprovechamiento de recursos y a minimizar los residuos del proceso constructivo.

ODS 11.- Ciudades y comunidades sostenibles:

Las promociones en curso en Perú cuentan con la certificación Bono Verde del Fondo MIVIVIENDA Fase II: Grado III+ (recertificación). En Polonia, los desarrollos de Liszbonska y Ciszewskiego están en vías de consecución de la certificación BREEAM en construcción. Los desarrollos de Brasil cuentan todos con estudio medioambiental aprobado por las autoridades competentes.

ODS 13.- Acción por el clima

Desde 2022 estamos monitorizando las emisiones de carbono operativo y desde 2023 se están recopilando datos sobre los materiales empleados en la construcción para establecer el carbono embebido que contienen los edificios desarrollados por Grupo Lar para iniciar, como parte de nuestra estrategia, una contabilidad de las emisiones en los Alcances 1 y 2, y proceder a implementar un Plan de Reducción de Emisiones en un futuro próximo (2025).

Propuesta objetivos de gobierno corporativo:

ODS 5.- Igualdad de género

Hemos tramitado durante 2023 su Plan de Igualdad ante el Ministerio de Trabajo del Gobierno de España. Sus directrices y normas serán de cumplimiento completo en la delegación española de la compañía y serán transpuestas a sus sedes en el extranjero, siempre que no entren en conflicto con las respectivas legislaciones nacionales.



ODS 8.- Trabajo decente y crecimiento económico

Nuestra actividad empresarial como Grupo Lar tiene un impacto positivo en la creación de empleo directo, tanto en España como en las delegaciones de compañía en el extranjero. Este empleo es de calidad, según los compromisos adquiridos expresados en nuestro código ético, política de sostenibilidad y en nuestras políticas laborales.

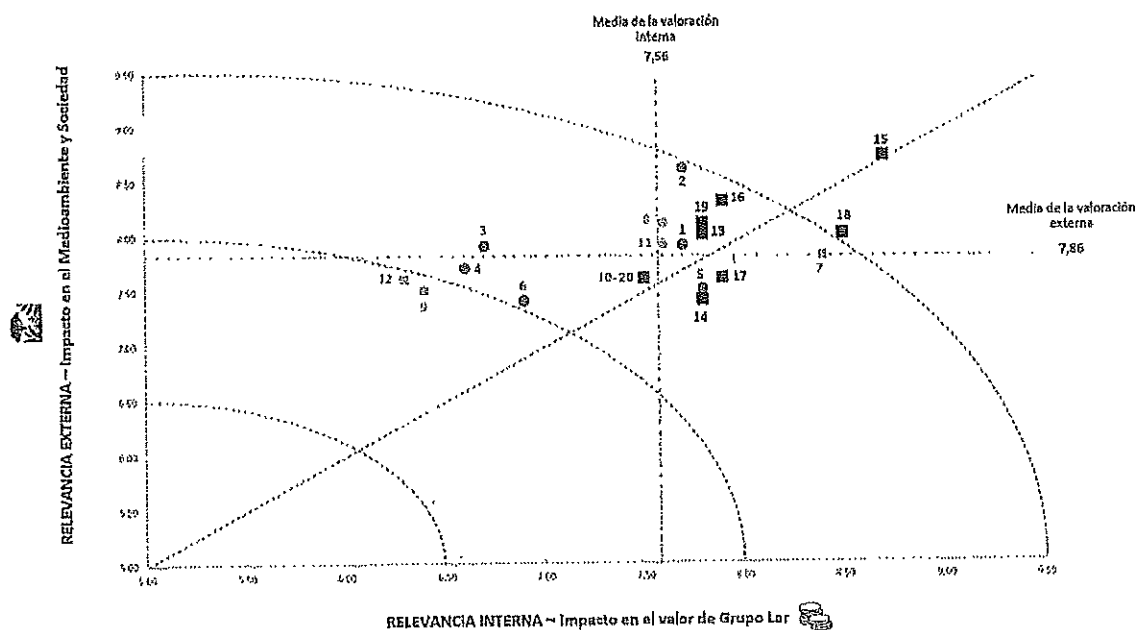
ODS 16.- Paz, justicia e instituciones fuertes: formación y fomento de prácticas anticorrupción

Contribuimos con nuestra actividad empresarial en todos los ámbitos geográficos en los que operamos al respeto a las instituciones y a la lucha contra la corrupción, el soborno y el blanqueo de capitales, tanto mediante la formación de los empleados, como mediante el canal de denuncias, tal y como se detalla en los apartados correspondientes de este informe.

Análisis de materialidad

En 2023 hemos realizado un análisis de materialidad donde identificamos y priorizamos los aspectos más relevantes en materia de sostenibilidad, alineado con el plan de negocio de la compañía. Evaluamos la materialidad de impacto y la materialidad financiera.

El resultado de este análisis se plasma en la siguiente matriz:





	MATERIALIDAD DE IMPACTO	MATERIALIDAD FINANCIERA
ASPECTOS CRÍTICOS	15. Ética y cumplimiento	
		18. Ciberseguridad y seguridad de la información
ASPECTOS RELEVANTES	2. Eficiencia Energética	
	16. Inversión y financiación sostenible	
		7. Gestión del talento
	19. Digitalización e innovación	
	13. Buen Gobierno Corporativo	
	8. Seguridad y bienestar de los empleados	
	1. Cambio climático	
		17. Gestión de riesgos y oportunidades
	11. Diversidad e igualdad de oportunidades	
		5. Certificaciones de sostenibilidad
		14. Presión regulatoria
	20. Reporte y divulgación ESG	
	10. Modelo de relación con stakeholders	
	3. Consumo responsable del agua	
	4. Economía circular y uso sostenible de recursos	
	6. Biodiversidad	
ASPECTOS MENOS RELEVANTES	12. Huella social	
	9. Derechos Humanos	

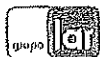
E - Asuntos materiales de carácter ambiental S - Asuntos materiales de carácter social G - Asuntos materiales relativos a gobernanza

El resultado de dicho análisis se utilizará para la **priorización de los objetivos**. La máxima jerarquía ejecutiva de la empresa es la encargada de definir el **grado de aspiración que busca lograr mediante la administración sostenible**, teniendo en cuenta la estrategia comercial, los valores y el compromiso organizacional. Es posible aumentar gradualmente el nivel de ambición, pero es esencial que este sea **realista y alcanzable**, ajustado a las circunstancias particulares de la Compañía. La determinación de este nivel de ambición efectivo y alcanzable resulta fundamental para orientar de manera exitosa las **iniciativas sostenibles de la organización**.

Además, el nivel de ambición debe ser lo suficientemente desafiante para impulsar **mejoras significativas**, pero también realista para evitar metas inalcanzables que podrían desmotivar a los colaboradores.

3.2 Innovación

Apostamos por la **innovación en todos los ámbitos de la sociedad**, así como por la **eficiencia y la sostenibilidad/ESG** de nuestros activos inmobiliarios y por la captación del mejor talento, algo que nos ha permitido adaptarnos a las necesidades cambiantes del mercado, contando con una



gran capacidad de reacción para cumplir con las expectativas y necesidades de nuestros principales grupos de interés.

A nivel sectorial, participamos activamente en la **transformación del sector inmobiliario** escuchando las necesidades de los operadores, clientes, inversores y otros grupos sociales, para garantizar la sostenibilidad/ESG y la creación de valor a largo plazo, mediante el intercambio de experiencias y buscando nuevas **soluciones innovadoras**.

En este contexto, en Grupo Lar hemos continuado trabajando en proyectos que constituyen una **herramienta para conocer mejor el comportamiento y perfil de los usuarios y mejorar su experiencia**. Contamos con un **Plan de Innovación** desarrollado en el 2023 (PI23), el cual recoge las acciones necesarias para impulsar la transformación digital y la innovación en Grupo Lar. El propósito del PI23 es utilizar la **tecnología para fortalecer el negocio, diferenciarnos de la competencia e implementar nuevas propuestas de valor para la compañía**.

Este se basa en **4 pilares** que se retroalimentan:

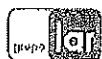
- **Practicar:** Desarrollar las competencias necesarias para poder plantear soluciones digitales que resuelvan los retos de negocio del Grupo e impulsar su implantación.
- **Implantar:** Acompañar en la evaluación de soluciones y proveedores, así como en su posterior implantación, garantizando iniciativas correctas en plazos, alcances y presupuestos.
- **Controlar:** Dar seguimiento y reportar los avances en la agenda digital para comprender su evolución, distribuir conocimiento y generar sinergias entre departamentos.
- **Inspirar:** Conocer tendencias tecnológicas y las oportunidades que ofrecen, y conectarlas con el ecosistema para generar iniciativas y proyectos específicos a acometer en Grupo Lar.

Dentro del PI2023, perseguimos **5 categorías de objetivos** en los que queremos impactar a través de los proyectos de innovación digital.

1. **Talento y cultura:** Acciones de formación e inspiración para los empleados, que fortalezcan las habilidades de los equipos y promueven la capacidad para innovar.
2. **Productos y servicios:** Plataformas digitales propias que faciliten el *go-to-market* y el despliegue de la propuesta de valor a los clientes y la gestión de la relación posterior con ellos.
3. **Procesos y operaciones:** Digitalización de los procesos de trabajo internos a lo largo de la cadena de valor, para optimizar la eficiencia y la productividad de los equipos.
4. **Datos:** Desarrollar los procesos de captura, tratamiento y consumo de datos, para generar inteligencia de negocio y dinamizar el proceso de toma de decisiones.
5. **Innovación abierta:** Participar en el ecosistema global de innovación del sector, colaborando con el talento y la tecnología emergente con programas como LarTech, *Retail Innovation Lab* o *Wonderful*.

Como parte de la ambición de la Compañía por estar a la vanguardia de la tecnología emergente en el sector, en 2021 nace LarTech. **LarTech** es una compañía 100% Grupo Lar que toma participaciones en startups de proptech relacionados con el negocio del grupo, y tiene un triple propósito:

- **Descubrir y aprender** de las nuevas tendencias disruptivas del sector y las compañías emergentes que las aplican.



- Conocer y conectar con el talento que impulsa este ecosistema y contribuir a su consolidación.
- Apoyar proyectos que tengan sinergias con el negocio del grupo, a través de la inversión y la colaboración.

Hitos:

- +30 Proyectos analizados
- 11 proyectos invertidos

Entre los proyectos de innovación que hemos abordado en el último año con el fin de potenciar la propuesta de valor al cliente destacan:

- **El Club Disfrutones 2.0:** Este proyecto surgió de la necesidad de tener una visión completa del dato del cliente de centros comerciales. Pero ahora, representa un esfuerzo estratégico para evolucionar el Club Disfrutones de nuestros centros comerciales, transformándolo en un aliado clave para los visitantes y una herramienta valiosa para recoger datos que nos permite conocerlos mejor. El objetivo es maximizar la experiencia, bienestar y conveniencia de los socios, empleando esta información para ofrecer servicios y soluciones más acordes a sus intereses, convirtiendo así al Centro en un ecosistema de beneficios personalizados.
- **Nuevos canales digitales:**
 - **Click & Shop**, un portal web que permite promocionar los productos y descuentos de las marcas de los operadores del centro. El cliente puede realizar la compra del producto a través de diferentes métodos, promoviendo la omnicanalidad.
 - **Lar Conecta**, una iniciativa que pone a disposición de las tiendas los canales de comunicación digitales de los centros comerciales y su tráfico online para que puedan promocionar sus marcas y realizar más ventas.
 - Se ha habilitado **WhatsApp** como un canal más de venta de forma que los operadores puedan comercializar sus productos de una forma más sencilla y ágil. El cliente puede recibir un servicio personalizado de asistencia a través de este canal tan instaurado, facilitando que se realicen más transacciones con las marcas. Además, desempeña un papel importante en la recopilación de datos sobre las preferencias y comportamientos de los clientes, proporcionando información relevante para afinar las estrategias de marketing y optimizar la oferta de productos y servicios del centro comercial.
 - **Vivla presenta la app del inquilino;** El propósito es mejorar la experiencia de los inquilinos de viviendas en alquiler mediante la transformación y digitalización de su relación con sus hogares. A través de una solución tecnológica, los usuarios podrán interactuar con su vivienda, las áreas comunes y la propiedad, gestionando desde reservas de instalaciones deportivas hasta sus facturas. Además, la aplicación simplifica el proceso de reporte de incidencias, facilita el acceso a documentación relevante y mantiene a los inquilinos informados sobre noticias y anuncios importantes. Diseñada como una herramienta integral, esta aplicación no solo mejora la comodidad y la conexión en la vida diaria de los inquilinos, sino que también refleja nuestro compromiso continuo con la innovación en la gestión de propiedades de alquiler, mejorando constantemente esta pieza clave de nuestra relación con el cliente.



- **Openbrick:** Desde Grupo Lar, y en colaboración con Renta4 e ioBuilders, se está creando el primer mercado cotizado de compraventa de tokens inmobiliarios que permitan financiar proyectos a través de un canal no bancario. Con un creciente número de proyectos inmobiliarios en marcha y dada la coyuntura económica actual, la financiación bancaria tiene cada vez más competencia. Las promotoras podrán captar fondos de una manera más eficiente, y los inversores podrán invertir en proyectos inmobiliarios concretos, configurando su propia cartera de participaciones en activos de su interés.
- **Hogar conectado,** Esta reflexión busca transformar la experiencia de BTR poniendo a disposición de los inquilinos un ecosistema de servicios digitales para enriquecer y facilitar su día a día. Este enfoque se concentra en mejorar la comodidad, eficiencia y bienestar, estableciendo un entorno residencial moderno, seguro, eficiente en el uso de energía y orientado hacia un futuro más conectado y sostenible. Oportunidades en exploración:
 - Smart Building
 - Renting flexible
 - Servicios de hogar
 - Movilidad sostenible

Asimismo, en 2023 hemos desarrollado proyectos e iniciativas de innovación que se están desplegando en el **ámbito internacional**. Estos tienen una vocación trasversal en nuestra operativa y son coordinados desde las oficinas centrales. Algunos ejemplos de proyectos e iniciativas internacionales son:

- **Portal del propietario:** Con el objetivo de digitalizar la experiencia de compra de viviendas nuevas, hemos implementado un portal del propietario que simplifica y mejora la relación con los clientes a lo largo del proceso de compra. Este portal permite a los propietarios monitorear de cerca el progreso de la construcción de su vivienda, así como acceder fácilmente a información esencial como los planos y las imágenes del proyecto. Además, facilita el seguimiento de pagos en cada etapa del proyecto. Actualmente está en fase de prueba, la cual es clave para evaluar la adopción de la herramienta por parte de los usuarios y su eficacia en mejorar la experiencia de compra. Los resultados determinarán su implementación al resto de promociones, con el objetivo de estandarizar y mejorar la experiencia del cliente en todo el portfolio.
- **Smart City:** Integrar soluciones Smart City en el proyecto Eres, que engloba 1.800 apartamentos distribuidos en 10 fases, perseguimos la meta de convertirlo en una propuesta de valor integral y sostenible. Este enfoque no solo mejorará la calidad de vida de los residentes, sino que también convertirá el desarrollo en una microciudad modelo. El proyecto se enfocará en mejorar la eficiencia energética, la gestión responsable de recursos, la conectividad y automatización y la seguridad. Con ello, Eres se establecerá como un líder en urbanismo sostenible, integrando tecnología avanzada para crear un ambiente de vida innovador y respetuoso con el medio ambiente.
- **Inteligencia Artificial:** Con esta iniciativa buscamos abordar diferentes retos de negocio a través de las capacidades de la inteligencia artificial. Para ello estamos explorando tanto herramientas de IA existentes en el mercado como el desarrollo de soluciones específicas de IA generativa. Con esto, tenemos como objetivo incrementar la eficiencia operativa y estimular la innovación, siendo capaces de adaptarnos a las necesidades del negocio y



mejorar la toma de decisiones y estrategias comerciales. Actualmente estamos atendiendo estos dos retos:

- o Valoración de la fuerza de venta
- o Decoración sobre renders

Por la parte de **ESG junto con Innovación**, el objetivo es medir nuestro desempeño en **sostenibilidad**. La meta es generar sinergias entre las distintas unidades de negocio y vehículos gestionados para unificar y optimizar el manejo de la información, mejorando así la eficiencia en el uso de herramientas y la precisión en la medición del impacto en sostenibilidad.

Esto se traduce en la implementación de sistemas de recopilación automática de datos y evidencias que incluyan su filtrado y disposición legible (**ingeniería de datos**). La capacidad de confrontar datos de distinta naturaleza y granularidad y extraer conclusiones de ello (**análisis de datos**) y poder establecer patrones de comportamiento de los procesos para evaluar y planificar la actividad empresarial en estas materias (**aprendizaje a través de los datos**).

4 Principales factores y tendencias que pueden afectar a su futura evolución

La identificación de la transformación del mercado es esencial para la **continuidad de nuestro negocio**, por ello se trabaja para hacer frente a las tendencias más importantes que permita mantener y mejorar el nivel de nuestra competitividad en el futuro de la compañía.

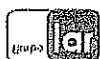
El pilar fundamental para el crecimiento y nuestra sostenibilidad empresarial es la innovación. Las iniciativas llevadas a cabo centradas en este pilar son:

- **Cambios en la demanda de los productos inmobiliarios ofrecidos:**
 - Precios en aumento de la vivienda que imposibilitan la adquisición por parte de los compradores. En Grupo Lar hemos puesto en marcha un plan de inversiones para desarrollar una cartera de 5.000 viviendas destinadas a alquiler.
 - La demanda de sostenibilidad del activo hace que los proyectos se sometan a certificaciones BREEAM u otras certificaciones de sostenibilidad y calidad que aseguran la satisfacción del cliente.
 - La nueva tendencia llamada "Coliving" ha hecho que desarrollemos planes de diseño de parques inmuebles destinados a tal fin.
 - Definición de la tipología de producto en los lanzamientos de nuestras promociones de Perú y Brasil adaptándolos a los cambios en las necesidades de los clientes.
- **Fuerte demanda de plataformas logísticas:**
 - Recursos para seguir ofreciendo edificios logísticos en vanguardia de última tecnología para prestar servicios al comercio online en continuo crecimiento.
 - Espacios físicos (tiendas) que ofrecen a sus clientes una experiencia en vez de venta de productos exclusivamente, para ello desarrollamos proyectos punteros con estas necesidades como han sido las promociones Lagoh o Islazul.



- Aumento de la demanda de servicios de salud:
 - -Promociones inmobiliarias enfocadas servicios sanitarios y asistenciales.

La sostenibilidad es clave para el sector inmobiliario, los edificios son fundamentales para la transición económica, conseguir la descarbonización y la electrificación del medio urbanizado serán vitales para conseguir una economía mundial sostenible con cero emisiones netas de carbono. Durante el año 2023 los resultados de las políticas corporativas que quedan descritos a lo largo de este documento confirman que no se han manifestado riesgos relevantes para las personas ni para el negocio.



5 Cuestiones Medioambientales

Una vez explicada la situación del grupo y nuestros dos modelos de negocio, en este capítulo se pretende dar respuesta a las cuestiones medioambientales del grupo exclusivamente en nuestra actividad como promotor inmobiliario.

Comprendemos la importancia de **integrar la sostenibilidad y la preservación del medio ambiente como elementos fundamentales en nuestras prioridades**, con el objetivo de mantener nuestra competitividad y expandirnos de manera responsable, asegurando un equilibrio adecuado entre el entorno, nuestras operaciones y el bienestar de la población. En este sentido, en el grupo seguimos un **conjunto de principios rectores**:

1. Cumplimiento de legislación ambiental:

Garantizar el cumplimiento estricto de la legislación medioambiental vigente en cada país o comunidad en la que desarrolla sus operaciones, asegurando así la conformidad con los estándares y requisitos establecidos.

2. Reducción Progresiva de emisiones contaminantes

Dirigir sus esfuerzos hacia la reducción gradual de emisiones contaminantes, con el propósito de minimizar el impacto ambiental asociado a sus actividades y contribuir a la estabilidad del clima y la calidad del aire y del medio natural.

3. Sensibilización medioambiental y formación

Promover la sensibilización medioambiental entre todos los colaboradores mediante programas informativos y de formación. Impulsar prácticas de reciclaje y reutilización de materiales como parte integral de las operaciones diarias. Todas estas acciones, expresan la voluntad de dotar a la sociedad de soluciones residenciales respetuosas con el medio ambiente, cuyo consumo de recursos sea el indispensable y energéticamente eficientes en su desarrollo.

Este compromiso se encuentra integrado en el núcleo de la organización, manifestándose tanto en la **política de sostenibilidad** como en el **código ético y de conducta**. En estos documentos, se destaca el compromiso inequívoco con el cumplimiento normativo y la promoción de buenas prácticas, tanto en el ámbito de la construcción como en el de la ordenación territorial sostenible.

Este enfoque integral refleja nuestra firme determinación de no sólo cumplir con las obligaciones legales, sino de ir más allá, adoptando un **papel activo en la promoción de un desarrollo sostenible** y combatiendo nuestros principales impactos sobre el medio ambiente que son:

- Movimiento de tierras
- La supresión de árboles y otra vegetación
- La contaminación del suelo y de las aguas subterráneas
- Emisiones GEI
- Consumo agua



5.1 Compromiso ambiental

Mediante el cumplimiento de las normas y directrices nacionales y europeas, así como las estatales en los centros de trabajo fuera del ámbito de las anteriores, garantizamos que se cumplen las medidas preventivas necesarias para minimizar el posible impacto medioambiental que por las actividades de la organización pudiéramos producir.

Promovemos la **gestión responsable** en todo nuestro portfolio mediante el desarrollo de proyectos sostenibles, como las actuaciones desarrolladas centradas en la **eficiencia energética de los activos o en la reducción de su impacto medioambiental**. Para su implementación llevamos a cabo detallados análisis que evalúan la viabilidad económica y el rendimiento de cada una de las iniciativas, apostando por el respeto por el medioambiente, la salud y el uso responsable de recursos.

Las pautas seguidas en relación con la gestión ambiental están recogidas en la **política de sostenibilidad**, especialmente en lo relativo al uso de recursos y energía, la minimización de riesgos de contaminación y la gestión de residuos.

Específicamente, la política de sostenibilidad establece las **siguientes directrices** en relación con la **gestión ambiental de nuestras actividades**:

- Garantizar la optimización de la gestión ambiental, la minimización de los riesgos ambientales y la formación y sensibilización de los grupos de interés vinculados a Grupo Lar.
- Incorporar aspectos relacionados con criterios de eficiencia energética, consumo responsable de agua y uso racional de los recursos naturales, según criterios de Sostenibilidad y fomentando la innovación y el uso de las mejores tecnologías en el desarrollo de las actividades de la compañía.
- Incorporar la conservación de la biodiversidad a la estrategia de la compañía en la toma de decisiones en el ámbito de la planificación, implantación, y operación de su actividad.
- Promover el establecimiento de medidas que apoyen la lucha contra el cambio climático mediante el empleo de energías renovables, la promoción del ahorro y de la eficiencia energética y la aplicación de las tecnologías más adecuadas y prever la adaptación a las nuevas condiciones derivadas del cambio climático.
- Incorporar la eficiencia operacional a la gestión de los residuos generados en el ámbito de control de la compañía, prestando especial atención a los principios de la economía circular.

Todas las compañías del grupo mantenemos un compromiso activo de cumplimiento de la normativa ambiental y respeto por el entorno en el que desarrollamos nuestra actividad. La gestión ambiental llevada a cabo se basa en controles y procedimientos propios, que no están sujetos a certificaciones ambientales de mercado.

Aspiramos a ser una **compañía 100% sostenible** y compartimos los **Objetivos de Desarrollo Sostenible ODS**, renovando cada año nuestro compromiso con la adhesión al Pacto Mundial de



las Naciones Unidas. Desde el año 2021, en el que se llevó a cabo la adhesión al Pacto Mundial de las Naciones Unidas mediante la firma de la carta de compromiso, se ha continuado mostrando nuestra clara intención de alinear la estrategia de sostenibilidad/ESG con la Agenda 2030 de las Naciones Unidas.

En 2022 dimos un paso más allá y se realizó un análisis para identificar los ODS de mayor relevancia para nuestra actividad. Además, para garantizar la correcta implementación de los ODS, Grupo Lar continúa con su labor de sensibilizar y promocionar la adopción de la Agenda 2030 tanto en el gobierno de la Compañía como en la definición de las políticas corporativas.

Incluimos en nuestro compromiso con el medio ambiente el respeto y la defensa de la biodiversidad. Para ello, contamos con Evaluaciones de Impacto Ambiental en las promociones que puedan tener algún tipo de impacto sobre el medio natural, especialmente en aquellas de gran dimensión.

5.2 Contaminación. Medidas para prevenir y reducir su impacto

En cuanto a los riesgos de contaminación del medio natural asociados a la actividad inmobiliaria y las medidas para reducir su impacto, hemos adoptado las siguientes acciones:

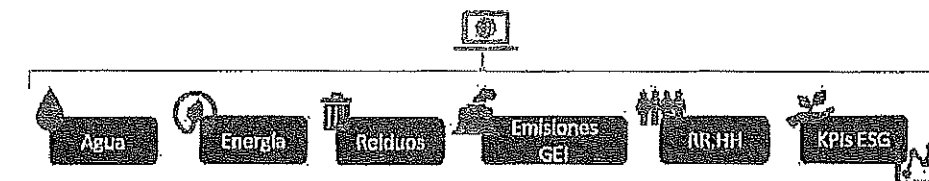
5.2.1 Plataforma de automatización de datos de consumos y emisiones.

La primera acción necesaria para prevenir los impactos de nuestra actividad en el medio natural es medirlos adecuadamente.

Con esa finalidad, durante el año 2023 en Grupo Lar hemos realizado un *partnership* con un socio estratégico para el desarrollo e implantación de la **plataforma para el análisis y visualización dinámica de los datos** relativos al uso de recursos en sus activos (agua y energía) y a la mitigación de su impacto medioambiental (residuos y emisiones GEI), la aplicación se puso en marcha en 2023, estando **100% operativa** durante todo el año, permitiendo el seguimiento y análisis de los datos obtenidos y su comparación con los relativos a periodos anteriores.

Con ello, se ha logrado una **mayor fiabilidad** de las cifras, incrementando la **periodicidad y homogeneidad**, algo que ha permitido la **optimización de los procesos y recursos**, habiendo dotado a los departamentos involucrados de una potencia de análisis y una mayor capacidad de reacción a la hora de implantar medidas correctivas cuando son necesarias. Se dispondrá de un **mayor detalle y análisis del comportamiento de los activos con relación a consumos y emisiones**.

Este logro representa un avance necesario en materia de ESG, con ello buscamos posicionarnos dentro del sector y para la sociedad en general, yendo más allá de los beneficios puramente económicos que suponen una **mejor gestión de la energía y su desempeño medioambiental**.





A corto y medio plazo se planea elaborar planes de acción que serán implantados en cada uno de los activos que componen el portfolio para mejorar su rendimiento y cuyo seguimiento podrá llevarse a cabo a través de la aplicación.

5.2.2 Manual de diseño y construcción

Hemos sido una de las primeras empresas del sector en desarrollar un manual de diseño y construcción, el llamado **Libro Verde**, elaborado por nuestro **equipo técnico del departamento residencial de Grupo Lar**.

Este manual tiene como objetivo principal estandarizar los parámetros de calidad, sostenibilidad y diseño que definen a las promociones inmobiliarias de la Compañía. De este modo, nos aseguramos de que todas las promociones tengan unos criterios de diseño y atributos del producto propios de Grupo Lar y adaptados a las necesidades del cliente en cada territorio. Los criterios son aplicados siempre independientemente del estudio de arquitectura que desarrolle el proyecto. Los estándares que marca son independientes del diseño que se utilice y cada producto es particularizado para cada promoción.

El contenido del **Libro Verde** incide en aspectos tales como:

- Contribución a la descarbonización en el sector.
- Uso eficiente de la energía e integración de energías renovables.
- Uso responsable del agua.
- Adecuación de los materiales.
- Gestión de los residuos tanto en el producto final como en el proceso constructivo.
- Calidad del Aire Interior.
- Movilidad sostenible.

Además de lo anterior, el Libro Verde contiene las pautas para el análisis del valor ecológico de los emplazamientos y evalúa su correspondiente coste.

No se ha considerado dotar una provisión específica para riesgos y cargas de carácter medioambiental por la tipología de la actividad que desarrollamos en Grupo Lar.

5.3 Uso sostenible de recursos (Desempeño medioambiental)

Metodología

La implantación de la **plataforma de automatización de datos** ha sido un gran avance en la **obtención de los consumos de energía y agua**, así como en los insumos de materiales y la generación de residuos.

Se informa sobre el desempeño medioambiental del período de referencia, tanto de las oficinas de cada una de las ubicaciones como de los activos (promociones) que Grupo Lar ha estado desarrollando durante 2023. Teniendo en cuenta que por primera vez se tiene una serie de datos completa y verificable de todas las delegaciones de la Compañía, **no podemos establecer una comparación con el desempeño de 2022.**



A partir de los datos de la plataforma y de las evidencias recopiladas en la misma, se han generado **cuadros de desempeño** que permiten analizar la actividad del grupo en cada una de las ubicaciones en que ha estado operando.

En el caso de las sedes, se han recogido datos de consumo de energía, agua, materiales y generación de residuos, obteniéndose una visión general y desagregada por cada una de las ubicaciones.

En el caso de las promociones, la recopilación ha sido más compleja. Hay que considerar que cada una de las promociones se encuentra en **diferente fase de desarrollo**, por lo que no serán comparables entre sí hasta que no estén todas concluidas. Así, por ejemplo, en las fases de demolición y excavación, se consume mucha más energía y se generan más residuos que en las fases que implican la construcción de estructuras, cerramientos, particiones, instalaciones y acabados; en estas otras fases el consumo de materiales es más alto y los residuos son menores.

Con una sola serie de datos capturados (2023) es difícil establecer valores relativos a la producción de cada metro cuadrado, que tengan valor comparativo, como sería posible al comparar obras terminadas. Aunque se pueden informar globalmente de las ratios de consumo de energía y agua, materiales empleados y residuos generados en la producción de cada metro cuadrado de nuestra organización durante 2023, entendiéndolos como un dato absoluto que deberán revisarse en el futuro comparando entre sí obras terminadas y series de datos completas de sucesivos años.

Adicionalmente, no en todas las obras ni en todos los países se puede contar con una calidad de los datos homogénea. En las obras certificadas en algunos de **estándares de sostenibilidad** (por ejemplo en BREEAM) los procesos de captación de la información son mucho **más fluidos**.

Se ha dado prioridad a los **datos directos** de los que se aporta evidencia. En ausencia de evidencia se adopta el dato real obtenido por medición directa y en caso de no existir dato directo se han completados las series con datos estimados que provienen de la aplicación de ratios de las propias obras.

Para el cálculo de los consumos de agua y energía se ha recurrido a las facturas de las compañías suministradoras de agua y de energía eléctrica y a los recibos o albaranes de diésel aportados por los contratistas. Cuando no se ha dispuesto de ese último dato, se ha calculado según estándares habituales de consumo de maquinaria pesada y de consumo por km de vehículos de carga, considerando las distancias desde las obras a los puntos de recogida o vertido de materiales y residuos.

En todo caso, se distinguen los datos directos de los estimados y se establece el porcentaje de estos últimos respecto al total, lo que nos permite establecer la calidad de la información reportada y la posible incertidumbre estimada de los resultados.

Para el cálculo de los metros cuadrados producidos, se ha realizado una correlación lineal entre los m² del proyecto aprobado y el presupuesto consumido en el año respecto al contratado, descontando las cantidades abonadas a los contratistas en años anteriores.



5.3.1 Sedes de la Compañía

En Grupo Lar tenemos oficinas corporativas en todas nuestras áreas de negocio internacional: Brasil, Perú, México, Polonia y España. Las políticas medioambientales del Grupo solo pueden ser aplicadas en los edificios de forma limitada, ya que se encuentran en régimen de alquiler.

Iniciamos nuestra **responsabilidad ambiental** desde nuestras propias instalaciones, aunque somos conscientes de que el impacto sobre el entorno de nuestras oficinas es limitado, nos comprometemos a **priorizar la eficiencia energética, reducir el consumo de recursos y gestionar de forma adecuada nuestros residuos en nuestras operaciones diarias**. Además, fomentamos **comportamientos responsables** entre nuestras personas trabajadoras.

La **gestión medioambiental** en nuestras oficinas/sedes se articula en torno a tres ejes: consumos (eléctricos, agua y combustible), gestión adecuada de los materiales que se compran y los residuos generados, así como la promoción de una conducta responsable. Uno de los principales hitos ha sido ser capaces de realizar el **cálculo de la huella de carbono, alcances 1 y 2**, de las oficinas, así como la medición del desempeño ambiental de las mismas.

Es importante mencionar que en las oficinas de Grupo Lar México contamos con la **certificación LEED** (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental, por sus siglas en inglés) que conlleva una atención especial y medidas para la eficiencia energética, conservación de agua, uso de materiales sostenibles y calidad del ambiente interior. En resumen promueve prácticas de construcción y operación de edificios que son más amigables con el **medio ambiente, reduciendo el impacto ambiental y mejorando la calidad de vida de las personas que trabajan en ellos**.

Se aportan informativamente los datos de consumos de agua, energía, materiales y residuos, como parte del cómputo global de nuestro desempeño medioambiental.

5.3.1.1 Consumo de agua

Es fundamental medir y gestionar de manera eficiente el consumo de agua en las oficinas del Grupo a nivel internacional. Este recurso vital no sólo es esencial para las operaciones diarias, sino que también tiene un **impacto directo en el medio ambiente y en la comunidad en general**. El control del uso del agua nos permite identificar oportunidades de reducción del consumo y aplicar medidas para optimizar su uso, como la reparación de fugas, la instalación de dispositivos de bajo flujo y la concienciación del personal sobre prácticas de uso responsable del agua.

La **gestión adecuada del consumo de agua** no sólo nos ayuda a reducir los costos operativos, sino que también contribuye a la conservación de este recurso escaso y al cumplimiento de objetivos de sostenibilidad ambiental y responsabilidad corporativa. El agua consumida en nuestras instalaciones asciende a **628,70 m³**. Lo que equivaldría a **nivel consolidado** unas ratios de:

- 0,35 m³/m²
- 351,98 litros /m²
- 4,17 m³/persona
- 4.173,83 litros/persona



Desglosado para cada una de las áreas geográficas:

	m ³ /m ²	l/m ²	m ³ /persona	l/persona
España	0,26	258,44	4,27	4.268,88
México	0,06	64,31	1,37	1.369,98
Perú	0,53	534,48	5,50	5.500,00
Brasil	0,65	645,38	4,63	4.625,84
Polonia	0,26	257,30	5,11	5.105,45

Además, en las oficinas del Grupo disponemos de grifos con sensores y cisternas de doble descarga en los inodoros para un menor consumo de agua.

5.3.1.2 Consumo energía eléctrica

Además del consumo de agua, es esencial medir y gestionar de manera eficiente el **consumo de energía** en las oficinas del Grupo a nivel internacional. La energía es un recurso fundamental para el funcionamiento diario de las operaciones empresariales, pero su uso ineficiente puede tener graves consecuencias para el medio ambiente, así como para los costos operativos de la empresa.

El control del consumo de energía, el establecimiento de **medidas para optimizar su uso**, así como la implementación de sistemas de iluminación y equipos energéticamente eficientes y la concienciación del personal sobre prácticas de **ahorro energético**, además de producir ahorros económicos permite controlar y reducir nuestra huella de carbono.

En 2023, instalamos en las oficinas de Grupo Lar Madrid unos **sistemas de ahorro en la ventilación** que han permitido una reducción en la energía, reducción de emisiones a la atmósfera y una mejora en la calidad del aire garantizando la no introducción de aire contaminado en las zonas adyacentes. Se instaló también un **sistema de filtración y purificación** por fotocatalisis optimizando el rendimiento de la batería del climatizador y eliminando los filtros de carbón activo que requieren un periodo de sustitución más corto. A todo esto hay que sumarle la instalación de un sistema de **monitorización de la calidad del aire** que permite hacer una ventilación a demanda, es decir, si se conoce la calidad del aire interior (partículas en suspensión, CO₂ compuestos orgánicos volátiles) se determina la cantidad de aire primario que tiene que entrar en el recinto para asegurar la salud de los ocupantes. El **objetivo es garantizar un ambiente saludable con la mayor eficiencia energética posible**.

La gestión efectiva del consumo de energía no solo contribuye a la sostenibilidad ambiental, sino que también refuerza la reputación de la empresa como un actor comprometido con la responsabilidad corporativa y la preservación del medio ambiente.



El consumo del 2023 ha sido de **96,86 MWh**, recordemos que durante este ejercicio además de las medidas descritas anteriormente la plantilla ha aumentado un 7,53%. Lo que equivaldría a nivel consolidado a ratios de:

- 53,31 kWh/m²
- 851,29 kWh/persona

Desagregando por cada una de las áreas geográficas:

	kWh/m ²	kWh/persona
España	42,88	708,32
México	42,65	908,00
Perú	43,40	446,58
Brasil	42,41	303,99
Polonia	95,23	1.889,56

Estos valores relativos a la superficie y la ocupación muestran un comportamiento similar en todas las sedes geográficas, con unas ratios en torno a los 40 a 45 kWh/m², salvo en Polonia donde el consumo de energía es mayor. Esto se debe al consumo de calefacción urbana de origen en combustión de carbón y gas, circunstancia que no ocurre en otras sedes geográficas.

Como mejora de nuestro **Impacto ambiental**, durante el ejercicio 2023 hemos realizado la contratación del suministro eléctrico de nuestra sede de Madrid con un **97% de energía de origen renovable**, que representa el **51,8% del consumo eléctrico total de nuestras oficinas**.

5.3.1.3 Consumo de materiales

Para Grupo Lar es crucial medir y gestionar de manera efectiva los **materiales consumidos en las oficinas**, tales como papel, cartón, tóner de impresora, equipos electrónicos, baterías, entre otros. Esta gestión cuidadosa no solo contribuye a reducir nuestros costos operativos, sino que también tiene un impacto significativo en el medio ambiente. Al monitorizar de cerca el consumo de materiales, podemos identificar oportunidades para optimizar su uso y promover **prácticas más sostenibles**.

Además, la gestión adecuada de estos materiales ayuda a **minimizar la generación de residuos y facilita su reciclaje o disposición final de manera responsable**, lo que contribuye a la conservación de los recursos naturales y la protección del medio natural.

Reducir el impacto ambiental en todas nuestras oficinas es un punto clave para Grupo Lar por lo que se realizan importantes esfuerzos para minimizar el consumo de materiales como papel o tóner. Tenemos voluntad por parte de la compañía, a través de una serie de recomendaciones, para disminuir el consumo de papel.



Algunas de estas medidas son:

- Doble pantalla en cada puesto de trabajo.
- Compartir documentos en formato digital.
- Posibilidad de presentar la documentación de los consejos mediante documentación digital, evitando imprimir toda la documentación.
- Opción predeterminada en los ordenadores de impresión a doble cara.
- Utilización de papel reciclado en determinados documentos.

La aplicación de todas estas medidas se ha traducido en una mejora continua de los indicadores ambientales y mayor concienciación ambiental en todas nuestras oficinas de Grupo Lar.

Los materiales consumidos a nivel consolidado en todas nuestras oficinas de Grupo Lar son los siguientes:

	Baterías (Ud)	Equipos electrónicos (Ud)	Lámparas y fluorescentes (Ud)	Papel y cartón (Kg)	Plásticos (Kg)	Cartuchos de tóner y tinta (Ud)	Ratio Kg/m ²	Ratio Kg/persona
Grupo Lar	241,0	91,0	0,0	630,3	47,0	15,0	0,3	4,1

Desagregando por cada una de las áreas geográficas:

	Baterías (Ud)	Equipos electrónicos (Ud)	Lámparas y fluorescentes (Ud)	Papel y cartón (Kg)	Plásticos (Kg)	Cartuchos de tóner y tinta (Ud)	Ratio Kg/m ²	Ratio Kg/persona
España	130,0	65,0	0,0	362,0	33,5	3,0	0,34	5,69
México	38,0	0,0	0,0	23,1	0,0	9,0	0,09	1,96
Perú	13,0	0,0	0,0	78,2	0,0	0,0	0,09	0,93
Brasil	0,0	0,0	0,0	90,0	13,5	0,0	0,47	3,36
Polonia	60,0	26,0	0,0	77,0	0,0	3,0	0,42	8,40

Como se puede comprobar monitorizamos los materiales que se consumen en cada una de nuestras sedes a nivel internacional, con unas ratios consolidadas a nivel grupo de 0,28 Kg de papel, cartón y plásticos por metro cuadrado de superficie de las oficinas, y 4,07 Kg por persona y año.

5.3.1.4 Gestión de residuos

El residuo generado en las oficinas se puede asimilar a los residuos domésticos por su composición, además de los residuos generados por la propia actividad de la empresa y como resultado de las materias primas necesarias (plástico, papel y cartón en su mayoría). Los vertidos



realizados al alcantarillado municipal son asimilables, cuantitativa y cualitativamente, a los de un agua residual doméstica y se cumple en todas las regiones con la normativa que lo regula.

Para aquellos residuos susceptibles de ser recuperados de la corriente de los residuos sólidos ordinarios para su reciclaje o valorización, se dispone de contenedores específicos para su retirada y gestión posterior. Para evitar el deterioro ambiental, fomentamos la recogida selectiva poniendo cubos de reciclaje para separar cada material. Con esta práctica, favorecemos el reciclaje de papel, cartón, plástico, pilas y tóner, que encargamos a gestores autorizados.

Además, aplicamos la legislación referente a la recogida y tratamiento de papel confidencial, fluorescentes, tóner, pilas e higiénicos sanitarios, acudiendo a empresas de tratamiento especializadas en ese tipo de operaciones.

En Grupo Lar estamos muy concienciados con el medioambiente y la sostenibilidad y por ello, hemos adaptado en la mayoría de nuestros centros de trabajo para poder reciclar cualquier tipo de residuos.

En el ejercicio 2023 se han generado **4.669,34 kg de residuos**, de donde se obtienen los siguientes valores relativos a la superficie de las oficinas y el número de personas en las mismas:

- 2,66 Kg/m²
- 31,70 Kg/persona

	Residuo papel y cartón (Kg)	Residuo orgánico (Kg)	Residuo plástico (Kg)	Residuo metal (Kg)	Residuo vidrio (Kg)
España	1.186,0	632,0	304,0	0,0	0,0
México	97,0	147,0	24,5	25,0	12,5

	Kg residuo/m ²	Kg /persona
España	1,85	30,52
México	1,22	26,04

En los casos de Perú y Polonia no disponemos de estos datos desglosados, por lo que se ha realizado una estimación en base a los residuos generados por ocupante en las oficinas de España, donde si se hemos realizado un análisis detallado, al igual que en México. En el caso de Brasil, realizamos la medición de los residuos generados durante un mes y se estimó para el resto del año.



	Kg residuo/m ²	Kg/persona
Perú	2,97	30,52
Brasil	5,70	40,86
Polonia	1,54	30,52

Como se puede observar en Grupo Lar Brasil tenemos unos residuos generados superiores al resto debido a su estimación en base a un mes, sin embargo en el resto de las sedes **las ratios son más similares**, teniendo en cuenta que se ha utilizado el análisis realizado en España para poder estimar los residuos en Polonia y Perú al no poder disponer de estos datos.

Con el propósito de sensibilizar a nuestra plantilla sobre la importancia de conservar recursos y practicar el reciclaje, **hemos instalado avisos con recomendaciones sobre cómo reciclar y aprovechar los recursos naturales de manera más eficiente** en áreas como las cocinas, los baños y las impresoras.

5.3.2 Promociones

En 2023, en Grupo Lar contamos con un total de **12 promociones** en propiedad total o mayoritaria, que estuvieron en ejecución durante el ejercicio 2023: **cinco en Brasil, cuatro en Perú, una en España y dos en Polonia**. En México únicamente se desarrollaron operaciones de venta de viviendas de promociones finalizadas con anterioridad. Podemos establecer un valor aproximado de **producción de 83.977 m²** mediante la correlación lineal entre los m² del proyecto aprobado y el presupuesto consumido en el año respecto al contratado, descontando las cantidades abonadas a los contratistas en años anteriores.

5.3.2.1 Agua

Respecto al consumo de agua en las distintas promociones, toda el agua proviene de las redes urbanas, no habiéndose realizado extracciones de aguas subterráneas. La unidad de consumo es el metro cúbico, si bien por razones prácticas se indica la relación entre consumo y producción en litros por metro cuadrado.

No se han realizado análisis sistemáticos de contenido de agua embebida en los materiales, no se ha dispuesto de cálculo de **Huella de Hídrica** según estándar *Water Footprint Netwok* (WES) o de Huella de Agua basado en Análisis de Ciclo de Vida según estándar ISO 14046. En este informe se da información del agua obtenida por nuestros subcontratistas en la ejecución de nuestras obras.



En la siguiente tabla se expone el consumo de agua en nuestras obras en promoción en 2023:

PAÍS	ACTIVO	Consumo de Agua (m ³)
Brasil	Alta Boa Vista	273,51
	Estilo Barroco	3.804,00
	La Sierra Jundiá	1.864,00
	La Vida Butanta	1.419,27
	Passaros e Flores	810,00
	Total Brasil	8.170,78
Polonia	Ciszewskiego	389,50
	Lizbońska	2.604,00
	Total Polonia	2.993,50
Perú	Nesta F4 y F5	2.121,69
	Elant F2	448,70
	Hara F5 y F6	81,00
	Orum F1	594,00
	Total Perú	3.245,39
España	Lar Vereda	1.197,12
	Total España	1.197,12
TOTAL Grupal		15.606,79

Lo que nos permite establecer provisionalmente una Intensidad del consumo de agua de **0,186 m³/m²** como línea base para comparar con las series que se obtengan en series referidas a obras completas en años posteriores.



5.3.2.2 Energía

Hemos contabilizado la energía utilizada por los contratistas en la construcción de las diversas promociones de Grupo Lar en los distintos países en los que operamos.

En la siguiente tabla se expone el **consumo de energía** en nuestras obras en promoción en 2023:

PAÍS	ACTIVO	Electricidad (kWh)	Diésel (kWh)	Calef. Urb. (kWh)	Energía Total (kWh)
Brasil	Alta Boa Vista	44.982,49	57.141,48	0,00	102.123,96
	Estilo Barroco	135.829,93	135.577,29	0,00	271.407,22
	La Sierra Jundiá	43.487,89	93.076,83	0,00	136.564,72
	La Vida Butanta	45.210,00	44.152,30	0,00	89.362,30
	Passaros e Flores	92.383,71	64.409,32	0,00	156.793,03
	Total Brasil	361.894,02	394.357,22	0,00	756.251,23
Polonia	Ciszewskiego	62.458,07	0,00	0,00	62.458,07
	Lizbońska	150.002,63	49.472,00	61.111,00	260.585,63
	Total Polonia	212.460,70	49.472,00	61.111,00	323.043,70
Perú	Nesta F4 y F5	94.476,00	42.228,82	0,00	136.704,82
	Elant F2	21.098,00	315.585,45	0,00	336.683,45
	Hara F5 y F6	729,00	52.982,17	0,00	53.711,17
	Orum F1	1.752,00	87.111,37	0,00	88.863,37
	Total Perú	118.055,00	497.907,82	0,00	615.962,82
España	Lar Vereda	24.450,88	32.328,59	0,00	56.779,47
	Total España	24.450,88	32.328,59	0,00	56.779,47
TOTAL Grupo Lar		716.860,60	974.065,62	61.111,00	1.752.037,22

Se distingue entre los distintos tipos de energía con objeto de poder calcular la Huella de Carbono, utilizando para ello la base de datos de la **Agencia Internacional de la Energía**, actualizada a 2023 <https://www.iea.org/data-and-statistics/data-product/emissions-factors-2023>

Podemos establecer provisionalmente una **intensidad de consumo de energía** de 20,86 kWh/m² como línea base para comparar con las series que se obtengan en el futuro.



5.3.2.3 Materiales

Utilizamos en nuestras diversas localizaciones de actuación, siempre que estén disponibles, **materiales que contribuyan a la eficiencia energética** de sus edificios, nos esforzamos en la elección de materiales reciclados o reciclables reducimos la demanda de recursos naturales y minimizamos la cantidad de desechos en vertederos y damos preferencia a materiales de origen local, lo que ayuda a reducir la huella de carbono asociada con el transporte de materiales a largas distancias. Además, apoyar la industria local puede tener beneficios económicos para la comunidad en la que operamos.

En Grupo Lar utilizamos materiales certificados por organizaciones reconocidas en sostenibilidad, como **BREEAM** en Polonia y España u otras certificaciones locales como Mi Vivienda Verde en Perú que respalden prácticas sostenibles. Nuestro **propósito es controlar completamente el uso de materiales en todas nuestras ubicaciones**, si bien en algunas localizaciones es particularmente difícil la obtención de datos completos de las obras. A pesar de ello, podemos aportar datos de algunas localizaciones de la Compañía:

CONSUMO DE MATERIALES	ESPAÑA	POLONIA	PERÚ	TOTALES
Áridos y piedra (t)	2.830	-	-	2.830
Madera y derivados(t)	1.983	152	-	2.135
Aglomerados y aglomerantes (t)	6.888	209	19.901	26.998
Acero y otros metales (t)	218	1.592	455	2.265
Materiales cerámicos (t)	360	13.319	1.637	15.316
Plásticos y otros materiales sintéticos (t)	76	485	-	561
TOTALES (t)	12.355	15.756	21.993	50.104

La relación entre el peso de estos materiales característicos y la producción en metros cuadrados en estas tres localizaciones arroja un coeficiente de **1,32 t/m²** como dato global de este año 2023.

La diferencia de fases de la construcción es determinante en el tipo de materiales utilizados por lo que, al igual que con otros indicadores, será necesario poder completar las series con obras completadas para poder realizar análisis consistentes del uso de materiales de construcción en las diversas localizaciones y establecer las estrategias y los planes de acción consecuentes.



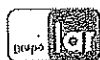
5.3.2.4 Residuos

En la siguiente tabla se expone la **generación de residuos** en las obras en curso en 2023:

PAÍS	ACTIVO	Generación de residuos (t)
Brasil	Alta Boa Vista	2.218,76
	Estilo Barroco	1.015,58
	La Sierra Jundiá	2.277,98
	La Vida Butanta	1,27
	Passaros e Flores	2.351,28
	Total Brasil	7.863,60
Polonia	Ciszewskiego	0,00
	Lizbońska	221,62
	Total Polonia	221,62
Perú	Nesta F4 y F5	509,44
	Elant F2	62,75
	Hara F5 y F6	1.640,00
	Orum F1	5.200,00
	Total Perú	7.412,19
España	Lar Vereda	138,76
	Total España	138,76
TOTAL Grupo Lar		15.637,45

Al igual que ocurre con otros indicadores, la dispersión en los residuos generados (t) de cada una de las promociones responde a la **fase de construcción** de cada una de las obras y, por tanto, habrá que esperar a tener series de obras completas en años venideros para poder establecer una línea base que permita hacer comparaciones *like for like* entre las diversas promociones y establecer **estrategias sólidas y planes de acción de la gestión de residuos de las promociones**.

En todo caso, dedicamos nuestros mejores esfuerzos a través de la contratación de las obras a minimizar el impacto de nuestras obras en el medio ambiente, tal y como se ha explicado, siguiendo las directrices de nuestro **Libro Verde, manual de diseño y construcción**.



En las obras realizadas en España, se atiende a la legislación vigente establecida por la Ley de 7/2022 de residuos y suelos contaminados. En el resto de las localizaciones en Grupo Lar nos atenemos al estricto cumplimiento de las legislaciones locales, llevando a cabo en nuestras operaciones la separación de residuos y tratamiento de residuos mediante gestores especializados, subcontratados por las empresas constructoras que ejecutan las obras para la Compañía. En el caso particular de la delegación polaca, además de dar cumplimiento a la legislación vigente, derivada de las normas europeas, se están realizando las operaciones con el objeto de obtener la **certificación BREAM** en construcción de las dos promociones localizadas allí: Lizbońska y Ciszewskiego.

La relación entre el peso de los residuos característicos y la producción en metros cuadrados en las diversas localizaciones supone una **intensidad de 0,19 t/m²** como dato global del año 2023.

5.4 Cambio climático.

5.4.1 Gestión de los riesgos del cambio climático

La actual crisis del **cambio climático** representa uno de nuestros principales retos. El aumento de la temperatura global, derivado de la contaminación atmosférica, está generando alteraciones significativas en el clima, tales como sequías prolongadas y olas de calor, lo que acarrea serias implicaciones para el medio ambiente y la salud de las personas.

En Grupo Lar, reconocemos la responsabilidad que tiene el sector frente a los desafíos asociados a la **transición hacia un modelo económico, social y de gobernanza más sostenible**. La empresa ha asumido un compromiso estratégico que va más allá de las exigencias regulatorias en términos de ESG, adoptándolas de forma proactiva.

En el transcurso del año 2023, hemos desarrollado una **estrategia** con el propósito de iniciar, en 2024, el análisis de los **potenciales riesgos relacionados con el cambio climático**. Este análisis se llevará a cabo con el objetivo de evaluar su importancia de manera integral, involucrando a todas las áreas de negocio pertinentes, e incorporando los riesgos más relevantes en el **Mapa de Riesgos del Grupo**.

Para articular este análisis, se seguirán voluntariamente las recomendaciones internacionales del **Marco de Divulgación de Información Financiera sobre el Clima (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures, TCFD)** como una herramienta eficaz para identificar, evaluar y divulgar los riesgos climáticos a los que se enfrenta.

La **metodología** prevista para la gestión de riesgos climáticos es:

- **Identificación de riesgos.** De acuerdo con la clasificación recomendada por TCFD, estamos identificando riesgos físicos, que están asociados con la alteración continua (crónica) o eventual (aguda) de eventos climáticos. Asimismo, estamos evaluando los riesgos de transición, que están indirectamente vinculados al cambio climático, tales como cambios en la regulación (legales), cambios en la percepción pública (reputacionales), cambios en tecnologías emergentes (tecnológicos) y cambios en la demanda de los stakeholders (de mercado).

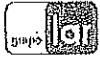


- **Evaluación de riesgos.** Una vez que hayamos identificado los riesgos climáticos, evaluaremos sus posibles impactos en la organización, teniendo en cuenta aspectos como la reputación, la operación y la economía, así como la probabilidad de ocurrencia.
- **Monitorización y seguimiento de los riesgos.** Implementaremos un plan de monitorización y revisión regular de los riesgos, con el fin de controlar sus posibles consecuencias. Esto se llevará a cabo mediante la definición de métricas que sean adecuadas para las características de cada riesgo.

En Grupo Lar estamos **concienciados con la lucha contra el cambio climático**, muestra de ello son las medidas de eficiencia energética descritas anteriormente, que hemos estado implantando en nuestras oficinas para reducir el consumo eléctrico de lo que ha devenido un importante descenso en las emisiones en valores absolutos.

Además de las medidas de eficiencia energética expuestas, hemos establecido una serie de medidas que mejoran la **calidad del aire** de las oficinas de María de Molina, reduciendo el impacto atmosférico producido por sus sistemas de iluminación y climatización, así como de otros factores derivados de la actividad en el interior de las instalaciones:

- **Control de la calidad de aire interior** mediante filtros fotocatalizadores (SFEG) en el sistema de climatización que, mediante una reacción fotoquímica con luz UV, llevan a cabo la eliminación de contaminantes tanto biológicos como químicos en el aire.
- **Sistema de medición de la calidad del aire** de manera continua (durante 24 horas todos los días del año) a través de:
 - 2 pantallas en cada planta que muestran un *dashboard* con los valores de calidad del aire en continuo 24/7.
 - Acceso con el móvil mediante el escaneo de un código QR para mantener informados a los empleados en todo momento de la calidad del aire del edificio.
 - Almacenamiento de los datos en la nube para evitar la pérdida de información y maximizar la seguridad. Además, mediante el análisis Big Data, se realiza un muestreo de los datos de exposición a contaminantes en continuo y se emite un índice de calidad del aire.
- **Instalación de un sistema de climatización y limpieza de aire en circuito cerrado**, maximizando la eficiencia energética y eliminando los cambios bruscos de temperatura.



Por otra parte, apostamos por la **movilidad sostenible** como un factor de valor añadido para los activos de su portfolio dado su potencial para contrarrestar la contaminación asociada a la movilidad urbana de los ciudadanos. De este modo, estamos estudiando las diferentes alternativas en cada uno de los activos con el objetivo de implementar diferentes soluciones de movilidad sostenible. Así, por ejemplo, en el último año se ha promovido, en el marco de su Plan de Innovación 2022, el desarrollo del proyecto Movilidad PRS. A través de esta iniciativa se ha lanzado un prototipo de servicio de movilidad compartida, consistente en una flota de vehículos compartidos a través de un *carsharing* de modalidad *round-trip*, con aplicación para la gestión de la flota y puntos de recarga propios.

Además, tenemos previsto el desarrollo en próximos ejercicios de un análisis específico para **identificar riesgos derivados del cambio climático** que perjudiquen directamente el desarrollo de nuestra actividad.



5.4.2 Evaluación de la Huella de Carbono

En 2023, gracias a la implantación de la plataforma de automatización de datos, hemos podido realizar a la medición de la Huella de Carbono de la Organización de un modo más preciso que en 2022.

La medición de la Huella de Carbono incluye tanto las liberadas en las sedes de la empresa, vinculadas al uso de combustible (Alcance 1), como las emisiones indirectas, relacionadas con la producción de electricidad o calefacción urbana consumida en las oficinas (Alcance 2).

En nuestro caso no se han empleado, en ninguna de nuestras sedes de Grupo Lar, sistemas de producción de energía térmica a base de combustibles fósiles, por lo que el Alcance 1 es nulo. Se ha empleado para el cálculo la base de datos de la Agencia Internacional de la Energía, actualizada a 2023¹ que incluye factores de emisión para la energía eléctrica, con factores de ajuste por generación y pérdida de las redes de cada país y factores de emisión de combustión directa desglosados en emisiones de CO₂, CH₄ y N₂O.

ALCANCE 1 0,00 tCO₂ eq

Las únicas emisiones cuantificables son las de Alcance 2 derivadas del consumo eléctrico de los sistemas de iluminación y equipos informáticos.

PAÍS	gCO ₂ eq	kgCO ₂ eq	kWh	kgCO ₂ eq
Polonia	628,70	0,6287	4.121,00	2.590,87
Polonia ²	699,70	0,6997	13.200,00	9.236,04
España ³	3,2	0,0032	49.288,00	157,53
México	467,80	0,4678	10.669,04	4.990,98
Perú	207,50	0,2075	10.271,40	2.131,31
Brasil	96,00	0,0960	9.373,00	899,81
				20.006,54

ALCANCE 2 20,01 tCO₂ eq

Los valores de intensidad de emisiones para Alcance 1+2 serían:

- Por superficie de oficina: 9,82 kg CO₂eq/m²

¹ <https://www.iea.org/data-and-statistics/data-product/emissions-factors-2023>

² La sede de Polonia, además del suministro eléctrico para uso de iluminación y fuerza, cuenta con un suministro de calefacción urbana, alimentada con carbón y gas, al no producirse la combustión en la sede de la Compañía, forman parte del Alcance 2.

³ En la sede de Madrid se dispone de contrato de energía eléctrica de origen renovable (96,8% del total), se ha optado por utilizar el coeficiente de emisión de la Red Eléctrica Española para 2023, por lo que podemos considerar que el método de cálculo empleado es *market based* y no *location based*.



- Por empleado **138,69 kg CO₂eq/persona**

Hemos identificado fuentes de emisiones derivadas de la cadena de valor de nuestra actividad, que corresponderían al Alcance 3 de la Huella de Carbono. Las más importantes corresponden a las asociadas a la construcción de nuestras promociones gestionadas, cuyas obras son ejecutadas por empresas subcontratadas. El valor absoluto de estas emisiones en 2023 es:

ALCANCE 3 491,56 t/CO₂eq

Desglosadas por ubicación y tipo de energía a la que se debe la emisión. Las emisiones debidas a las operaciones de construcción llevadas a cabo por Grupo Lar en todas sus ubicaciones durante 2023 son las siguientes:

TIPO ENERGÍA	PAÍS	kWh	EMISIONES			kgCO ₂ eq
			kgCO ₂	kgCH ₄	kgN ₂ O	
Eléctrica	Polonia	212.460,70	133.574,04	0	0	133.574,04
D. Heating	Polonia	61.111,00	42.759,37	0	0	42.759,37
Diesel	Polonia	49.472,00	13.040,40	21,11	179,31	13.088,50
Elec. no renov	España	15.072,46	1.507,25	0	0	1.507,25
Elec. renov	España	9.378,42	0	0	0	0,00
Diesel	España	32.328,59	8.521,54	14,38	107,58	8.550,45
Eléctrica	México	0	0	0	0	0,00
Diesel	México	0	0	0	0	0,00
Eléctrica	Perú	118.055,00	24.496,41	0	0	24.496,41
Diesel	Perú	497.907,82	131.244,24	184,56	1.780,00	131.721,10
Eléctrica	Brasil	361.894,02	34.741,83	0	0	34.741,83
Diesel	Brasil	394.357,22	100.700,77	172,17	1.562,49	101.119,65
TOTALES		1.752.037,22	490.585,84	392,22	3.629,38	491.558,60

Lo que nos permite establecer una relación entre las emisiones liberadas y los m² producidos por la compañía durante 2023, pero al referirse a obras en curso, no finalizadas, y pertenecer a una única serie anual no es viable una comparación adecuada ni entre activos ni entre localizaciones.

Este valor de intensidad de emisiones en Alcance 3 sería de **5,85 kg/CO₂eq/m²** de construcción, lo que equivale a **0,21 t/CO₂eq/vivienda**.

En Grupo Lar continuaremos con el compromiso de dedicar nuestros mejores esfuerzos para permitir completar el Alcance 3 para diseñar una estrategia de descarbonización de nuestra



actividad siguiendo las directrices de la Ley 7/2021 de cambio climático y transición energética.

5.5 Protección de la biodiversidad

En Brasil el 100% de nuestras promociones y desarrollos cuentan con un proceso de evaluación ambiental llevado a cabo por el Despacho autorizado del Término de Compromiso Ambiental (TCA). Además, el 100% de las promociones cuentan con un Proyecto de Compensación Ambiental y un Certificado de Recepción Provisional (CRP). En los casos donde sea necesario además de una autorización de corte de árboles aislados y Término de Compromiso y Adecuación Ambiental-TCAA - (emitidos por la municipalidad).

Además, en Brasil evaluamos el impacto producido en las obras cuando en estas se requieran acciones de supresión de árboles, movimiento de tierras, intervención en Áreas de Protección Ambiental y Áreas de Preservación Permanente (ríos, arroyos y manantiales).

Como ejemplo de este tipo de estudios, en los proyectos de nuevos terrenos realizados en Brasil se investiga si existe algún tipo de contaminación en el suelo o la capa freática mediante la elaboración de una "evaluación preliminar", contratada a un equipo asesor técnico cualificado. Si llega a darse el caso de detectar algún indicio de contaminación, ya sea en el suelo o en las aguas subterráneas, se contrata una "investigación confirmatoria" mediante un muestreo que confirme la presencia y el tipo de contaminación. Una vez identificada, esta información se utiliza en el diseño de un Plan de Gestión para la mitigación de esta contaminación. El proyecto sólo avanza en caso de que se resuelvan estas cuestiones.

En este sentido, durante 2023 desde Grupo Lar Brasil hemos plantado 12.217 árboles como parte de las certificaciones e informes de biodiversidad en las promociones realizadas, con una superficie ajardinada proyectada de 34.305 m².

La plantación de árboles en Brasil es fundamental para preservar y restaurar los ecosistemas vitales de esta región única, alberga una inigualable biodiversidad y desempeña un papel crucial en la regulación del clima global. La plantación de árboles contribuye a contrarrestar la deforestación y sus consecuencias negativas, fortaleciendo la resiliencia de los bosques frente al cambio climático. Además, la reforestación en Brasil proporciona hábitats esenciales para numerosas especies, promoviendo la diversidad biológica. En este contexto, la plantación de árboles en Brasil se convierte en una poderosa herramienta para salvaguardar la salud de nuestro planeta y garantizar un futuro sostenible para las generaciones venideras.

En la gran mayoría de los casos no se identifican impactos ambientales significativos en las promociones, puesto que habitualmente se sitúan en suelos urbanos finalistas con limitado valor ambiental.

No obstante, existen casos como los identificados en áreas de protección ambiental ubicados en Jundiá, Brasil. Los principales impactos registrados están relacionados con movimientos de tierra de grandes áreas y con la supresión de vegetación nativa.



En consecuencia, aplicamos medidas de compensación como la plantación de árboles en el propio terreno y/o en zonas públicas y el compromiso de su mantenimiento durante al menos un año, así como la donación de especies vegetales a los viveros municipales o la realización de depósitos en fondos ambientales.

5.6 Promociones responsables

Generalmente, realizamos análisis y estudios previos para conocer el estado inicial del proyecto bajo los criterios citados, y, en caso de obtener resultados relevantes, diseñamos las medidas a aplicar con fines de **mitigación y compensación**.

En Grupo Lar somos especialmente cuidadosos en aquellos países de calidad medioambiental y variedad de biodiversidad muy relevante y significativa a nivel mundial, como son Perú y Brasil.

En Perú el 100% de nuestros activos cuentan con **Certificación Mi Vivienda Verde**, emitida por AENOR, estos se usan íntegramente en proyectos sostenibles que impactan de manera positiva en el medio ambiente. Con especial énfasis en el uso de **tecnologías ahorradoras de energía y agua**.

El programa **Mi Vivienda Verde** está orientado a brindar subsidios mediante mejores tasas y bonos a unidades inmobiliarias que cumplan con ciertas **características de sostenibilidad**. Este programa requiere la incorporación de una serie de criterios sostenibles en prácticamente todas las etapas del proyecto, constituyendo un beneficio a la hora de adquirir una vivienda que incorpora criterios de sostenibilidad en su diseño y construcción, disminuyendo así el impacto sobre el medio ambiente.



100% del portfollio con el grado más alto vigente

En Polonia tenemos dos activos en promoción, los cuales uno de ellos está certificado en BREEAM y el otro está en proceso de ser certificado, por lo que el **objetivo es tener el 100%** de la cartera **certificada en BREEAM**. Certificar activos en BREEAM ofrece una serie de beneficios significativos en términos de sostenibilidad y responsabilidad ambiental. En primer lugar, la certificación BREEAM es reconocida internacionalmente como un estándar líder en la evaluación ambiental de edificios y proyectos. Obtener la certificación demuestra un compromiso claro con la construcción y operación sostenible, lo que puede mejorar la reputación y la percepción pública de la organización. Además, proporciona un marco integral que aborda una variedad de aspectos ambientales, sociales y económicos, desde la eficiencia energética y el uso del agua hasta la salud y el bienestar de los ocupantes.



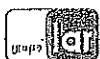
Como se ha mencionado con anterioridad en el capítulo I. *Contexto organización* en concreto el apartado de *"Hitos, premios y reconocimientos"*, en el año 2023 alcanzamos los 590.000 m² certificados con BREEAM lo que es un hito que refleja el compromiso sostenible de la empresa y nuestro liderazgo en prácticas responsables en el sector. BREEAM es el principal método independiente internacional de medición de sostenibilidad ambiental en edificaciones y reconocida por sus rigurosos estándares de sostenibilidad en el diseño, construcción y gestión de edificios.

En nuestra actividad de gestor de capital de terceros y activos inmobiliarios mantenemos, en materia de ESG, los estándares más exigentes del mercado a la hora de certificar nuestros activos. Así, tanto el 100% de cartera de Retail como el 100% de la de residencial en alquiler, cuentan con certificación BREEAM. Además, la estrategia de la cartera de logística es certificar en BREEAM Excelente el 100% sus activos. Dos de ellos, el activo en Quart de Poblet (Valencia) de 23,933 m² y el de Esparraguera (Barcelona) de 22,152 m², ya han obtenido una de las calificaciones más altas posibles.

La totalidad de la cartera gestionada por Vivía esta certificada en BREEAM fase de construcción, superando los 45.000 m² certificados y planea certificar en BREEAM las futuras promociones. La cartera cuenta con "Bueno" en la mayoría de sus promociones y Residencial Corus en Madrid, es el primer proyecto en España de viviendas en alquiler con certificación Passiv House, tiene "Muy Bueno" en certificación BREEAM. Constituye un proyecto residencial único por su alta eficiencia energética y respeto ambiental destinado al alquiler, asegurará a los residentes una reducción del consumo energético de entorno al 70% respecto a un inmueble tradicional.

En el caso de la cartera de retail, propiedad de Lar España, con más de 500.000 m² certificados y el 100% de la cartera certificada, cuenta con un 98% de los activos en términos de GAV cuentan con calificación "Excelente" o "Muy Bueno".

La certificación BREEAM ayuda a optimizar el rendimiento ambiental de los activos, lo que puede resultar en ahorros a largo plazo en costos operativos y un menor impacto ambiental. Estos reconocimientos validan nuestro compromiso con la excelencia ambiental y social en todas nuestras operaciones inmobiliarias.



6 Cuestiones sociales y relativas al personal

6.1 Empleo

a) Número total de empleados por sexo, edad y clasificación profesional.

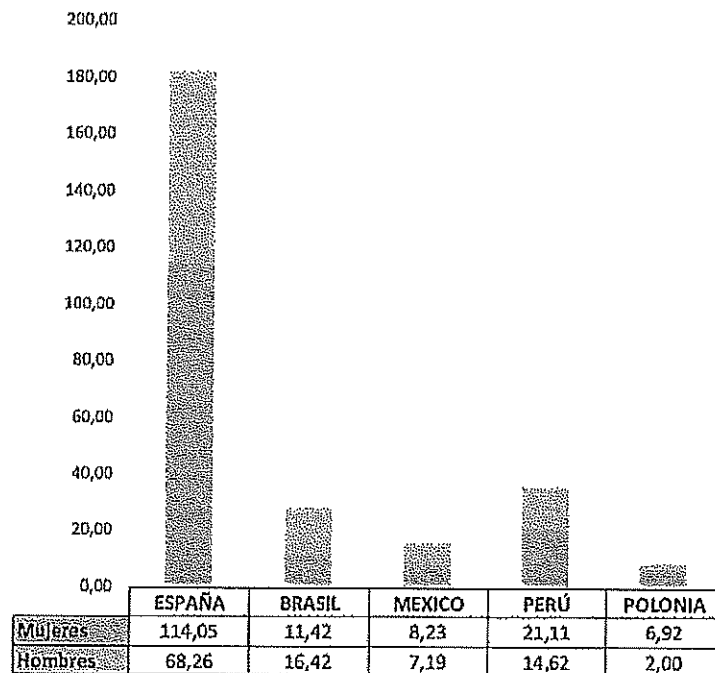
Durante 2023, la media de nuestra plantilla ha sido de 270,2 personas un 7% más que en 2022 (251,3 personas). A continuación, se presentan la tabla resumen del grupo:

TOTAL GRUPO		Directores	Gerente y Técnicos	Administrativo	Total	%
Edad: 18-30 años	Hombres	-	9,1	11,8	20,9	7,7%
	Mujeres	-	7,4	12,9	20,3	7,5%
Edad: 31-45 años	Hombres	11,7	28,8	8,2	48,7	18,0%
	Mujeres	5,2	48,3	27,4	80,9	30,0%
Edad: Más de 45 años	Hombres	13,2	25,6	-	38,9	14,4%
	Mujeres	12,5	21,2	26,7	60,5	22,4%
TOTAL		42,8	140,4	87,1	270,2	100%

b) Distribución de empleados por sexo, edad, país y clasificación profesional.

En cuanto a la distribución de personas por sexo durante 2023, se puede ver en la anterior tabla que el 60% de la plantilla son mujeres y el 40% son hombres. Además, el porcentaje es similar en las categorías profesionales de directivos (58% de hombres frente a un 42% de mujeres) y gerencia y técnicos (45% de hombres frente a un 55% de mujeres).

Respecto a la edad el 15% de nuestra plantilla está entre el rango de 18 y 30 años, el 48% entre 31 y 45 años y el 37% de la plantilla son mayores de 45 años.



El desglose de la distribución por países se adjunta en el anexo III de este informe.

c) Número total de modalidades de contrato de trabajo por sexo, edad y clasificación profesional.

El número total de contratos indefinidos es de 248,1 de los cuales 222,8 son a tiempo completo y 25,3 a tiempo parcial. Respecto a los contratos temporales, el total son 22,1, de los cuales 21,3 son a tiempo completo y 0,8 son a tiempo parcial.



Edad y tipo de contrato	Directores			Gerente y técnicos			Administrativo			TOTAL
	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total	
Entre 18 y 30 años	0,0	0,0	0,0	9,1	7,4	16,4	11,8	13,9	24,7	40,7
Indefinidos	0,0	0,0	0,0	8,6	5,5	14,1	10,6	8,2	18,8	32,8
Tiempo Completo	0,0	0,0	0,0	8,6	5,5	14,1	9,7	6,7	16,3	27,4
Tiempo Parcial	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	0,00	0,9	1,5	2,4	5,4
Temporales	0,0	0,0	0,0	0,5	1,9	2,4	1,2	4,8	6,0	8,3
Tiempo Completo	0,0	0,0	0,0	0,5	1,9	2,4	1,2	4,8	6,0	8,3
Tiempo Parcial	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Entre 31 y 45 años	10,4	5,7	17,0	28,8	48,3	77,1	8,7	27,4	35,6	129,7
Indefinidos	11,7	5,2	17,0	27,0	44,8	71,8	4,7	24,4	29,1	117,8
Tiempo Completo	11,7	5,2	17,0	25,5	38,4	63,9	4,7	20,6	25,2	106,1
Tiempo Parcial	0,0	0,0	0,0	1,5	6,4	7,9	0,0	3,8	3,8	11,7
Temporales	0,0	0,0	0,0	1,8	3,6	5,3	3,6	3,0	6,5	11,9
Tiempo Completo	0,0	0,0	0,0	1,8	3,6	5,3	3,6	2,7	6,3	11,6
Tiempo Parcial	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,3
Más de 46 años	13,2	12,5	25,8	25,5	21,0	46,5	0,0	25,2	25,2	97,5
Indefinidos	13,2	12,5	25,8	25,5	21,0	46,5	0,0	25,2	25,2	97,5
Tiempo Completo	13,2	12,5	25,8	25,5	19,9	45,4	0,0	18,1	18,1	89,3
Tiempo Parcial	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0	0,0	7,1	7,1	8,2
Temporales	0,0	0,0	0,0	0,2	0,3	0,4	0,0	1,5	1,5	1,9
Tiempo Completo	0,0	0,0	0,0	0,2	0,3	0,4	0,0	1,0	1,0	1,4
Tiempo Parcial	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	0,5
TOTAL	25,0	17,8	42,8	63,5	76,9	140,4	20,0	67,0	87,1	270,2

d) Distribución de modalidades de contrato de trabajo.

En Grupo Lar ofrecemos empleo de calidad, ya que el 91,8% de los contratos laborales son indefinidos y el 82,4% son a tiempo completo. Apostamos así por el empleo estable creando duraderas con los profesionales que integran nuestros equipos.

TIPO DE CONTRATO	Promedio de contratos	% s/ promedio total
Indefinidos	248,1	91,8%
Tiempo Completo	222,8	82,4%
Tiempo Parcial	25,3	9,4%
Temporales	22,1	8,2%
Tiempo Completo	21,3	7,9%
Tiempo Parcial	0,8	0,3%
Total general	270,2	100%



e) Promedio anual de contratos indefinidos, de contratos temporales y de contratos a tiempo parcial por sexo, edad y clasificación profesional.

Edad y tipo de contrato	Directores			Gerente y técnicos			Administrativo			TOTAL
	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total	
Entre 18 y 30 años	0%	0%	0%	3,4%	2,7%	6,1%	4,4%	4,8%	9,2%	15,2%
Indefinidos	0%	0%	0%	3,2%	2%	5,2%	3,9%	3,0%	6,9%	12,2%
Tiempo Completo	0%	0%	0%	3,2%	2%	5,2%	3,6%	2,5%	6,0%	11,3%
Tiempo Parcial	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,3%	0,5%	0,9%	0,9%
Temporales	0%	0%	0%	0,2%	0,7%	0,9%	0,5%	1,8%	2,2%	3,1%
Tiempo Completo	0%	0%	0%	0,2%	0,7%	0,9%	0,5%	1,8%	2,2%	3,1%
Tiempo Parcial	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Entre 31 y 45 años	4,3%	1,9%	6,3%	10,0%	16,6%	26,6%	1,7%	9,0%	10,8%	43,6%
Indefinidos	4,3%	1,9%	6,3%	10,0%	16,6%	26,6%	1,7%	9,0%	10,8%	43,6%
Tiempo Completo	4,3%	1,9%	6,3%	9,4%	14,2%	23,6%	1,7%	7,6%	9,3%	39,3%
Tiempo Parcial	0%	0%	0%	0,5%	2,4%	2,9%	0%	1,4%	1,4%	4,3%
Temporales	0%	0%	0%	0,7%	1,3%	2,0%	1,3%	1,1%	2,4%	4,4%
Tiempo Completo	0%	0%	0%	0,7%	1,3%	2,0%	1,3%	1,0%	2,3%	4,3%
Tiempo Parcial	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,1%	0,1%	0,1%
Más de 45 años	4,9%	4,6%	9,5%	9,4%	7,8%	17,2%	0%	9,3%	9,3%	36,1%
Indefinidos	4,9%	4,6%	9,5%	9,4%	7,8%	17,2%	0%	9,3%	9,3%	36,1%
Tiempo Completo	4,9%	4,6%	9,5%	9,4%	7,4%	16,8%	0%	6,7%	6,7%	33,0%
Tiempo Parcial	0%	0%	0%	0%	0,4%	0,4%	0%	2,6%	2,6%	3,0%
Temporales	0%	0%	0%	0,1%	0,1%	0,1%	0%	0,6%	0,6%	0,7%
Tiempo Completo	0%	0%	0%	0,1%	0,1%	0,1%	0%	0,4%	0,4%	0,5%
Tiempo Parcial	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,2%	0,2%	0,2%
TOTAL:	9,2%	6,6%	15,8%	23,5%	28,5%	52,0%	7,4%	24,8%	32,2%	100%

f) Número de despidos por sexo, edad y clasificación profesional.

Clasificación profesional y edad	Hombre	Mujer	Total
Directores	4	3	7
Entre 18 y 30 años	0	0	0
Entre 31 y 45 años	1	1	2
Más de 45	3	2	5
Gerentes y técnicos	7	6	13
Entre 18 y 30 años	0	0	0
Entre 31 y 45 años	4	1	5
Más de 45	3	5	8
Administrativos	3	9	12
Entre 18 y 30 años	3	2	5
Entre 31 y 45 años	0	3	3
Más de 45	0	4	4
Total:	14	18	32



Hemos registrado en el ejercicio 2023 un nivel de despidos muy reducido en relación a la magnitud de nuestra plantilla. En cuanto a los despidos en 2023 se refleja que el 43,75% de los despidos son en hombres frente al 56,25% en mujeres.

g) Las remuneraciones medias y su evolución desagregados por sexo, edad y clasificación profesional o igual valor.

En la siguiente tabla se registra la retribución media anual de nuestros empleados (expresada en €) teniendo como base el salario bruto anual (incluye salario base, complementos salariales, antigüedad y otras prestaciones).

	Directores	Gerente y Técnicos	Administrativos	Total
Entre 1 y 20 años		32.095,0 €	16.116,8 €	25.588,9 €
Hombre	-	36.199,2 €	17.601,3 €	27.857,3 €
Mujer	-	28.796,7 €	15.543,3 €	20.482,7 €
Entre 21 y 30 años		49.022,1 €	17.074,0 €	48.328,7 €
Hombre	181.734,9 €	42.274,7 €	13.854,7 €	59.972,4 €
Mujer	90.285,5 €	49.059,9 €	15.151,3 €	42.301,3 €
Entre 31 y 40 años		58.389,7 €	15.648,2 €	82.127,4 €
Hombre	176.115,8 €	57.834,5 €	-	93.481,9 €
Mujer	160.171,6 €	66.324,3 €	16.387,0 €	74.783,7 €
Total	154.459,5 €	48.739,5 €	15.690,5 €	53.179,4 €

Nota: Las remuneraciones detalladas en esta tabla se han calculado en base a la moneda oficial del país utilizando como conversor la herramienta (www.xe.com) a fecha 31/12/23.

Cabe mencionar que los datos son una media ponderada de todas las geografías en las que tenemos presencia como Grupo Lar. Para poder hacer un análisis comparativo de las cantidades mostradas en la tabla anterior, es necesario tener presente que los datos empleados para su cálculo son retribuciones efectivas sin someter a procesos de transformación a tiempo completo equivalente, puesto que las jornadas parciales y reducidas podrían desvirtuar la interpretación de los resultados.

h) Brecha salarial, la remuneración de puestos de trabajo iguales o de media de la sociedad.

Los entornos culturales tan diversos y los distintos niveles de madurez de los mercados locales en los que operamos son determinantes para comprender la brecha actual de la retribución entre hombres y mujeres.

La brecha salarial del 2023 por categoría profesional, según los salarios medios, se muestra en la siguiente tabla:

	Hombres	Mujeres	
	Salario medio	Salario medio	%
Directores	178.925,4 €	143.127,5 €	20,01%
Gerente y Técnicos	78.808,4 €	71.827,1 €	8,86%
Administrativos	15.728,0 €	15.693,9 €	0,22%

La **brecha salarial** en todas las categorías de Directivos, Gerentes y Técnicos y administrativos ha mejorado con respecto al año anterior, pasando de 21,22% a un 9,69%. Cabe destacar que en la



categoría profesional de administrativos prácticamente ha desaparecido la brecha salarial llegando a reducirse a un 0,22% frente a un 6,19% del 2022.

- i) La remuneración media de los consejeros y directivos, incluyendo la retribución variable, dietas, indemnizaciones, el pago a los sistemas de previsión de ahorro a largo plazo y cualquier otra percepción desagregada por sexo.

	Promedio de retribución
Hombre	30.985 €
Mujer	38.250 €
Promedio total	34.618 €

En 2022 la remuneración media fue de 25.625€ un 35% menos que en 2023 el motivo principal es que en el año 2022 fueron menos consejeros, además este año hubo más sesiones convocadas de consejeros y la retribución de los consejeros externos está asociada a su participación en las diferentes sesiones convocadas a lo largo del año.

- j) Políticas de condiciones laborales, contratación y selección y desconexión digital.

En Grupo Lar disponemos de una política de condiciones laborales donde se establecen las normas básicas de trabajo en cuanto a horarios, vacaciones y otros permisos, en cumplimiento con los convenios colectivos de aplicación en cada centro de trabajo, y específicamente las fijadas por la empresa del marco regulador de cada uno de ellos. Dicha política se establece de forma particular en cada país y se publica a través de los canales oficiales de comunicación de la Empresa.

Respecto a la política de contratación y selección tiene como objetivo propiciar una transparente y eficiente gestión de los procesos de reclutamiento y selección, donde el mérito, la idoneidad y la no discriminación sean los elementos centrales en su ejecución.

La desconexión digital es un hecho tanto para aquellos trabajadores que realicen su jornada de forma presencial como a los que trabajen, total o parcialmente, a distancia o en régimen de teletrabajo. Cabe mencionar que en la sede central de Madrid, si la persona trabajadora quiere, puede continuar trabajando fuera del horario laboral. Pero, si ejerce su derecho a la desconexión digital, no será sancionado ni repercutirá negativamente en su desarrollo profesional.

- k) Empleados con discapacidad.

Durante el ejercicio informado, hemos contado en nuestra plantilla de Grupo Lar con 2 personas con capacidades especiales (un hombre y una mujer contratados en España).

6.2 Organización del trabajo

Trabajamos en un sistema híbrido de trabajo presencial y de teletrabajo en mayor o menor medida en los diferentes países de actuación, con un sistema de turnos organizado. En la mayoría de los países existe, además, un horario flexible de entrada y salida con el fin de poder conciliar la vida laboral y personal.



En España, los turnos de trabajo presencial o teletrabajo están publicados en la herramienta de Recursos humanos, visible para todas las personas trabajadoras. Los turnos son publicados en periodos de seis meses, para que las personas trabajadoras puedan conciliar la vida personal con la profesional. La política de turnos que se lleva a cabo se basa en una presencialidad del 50% de la jornada, de tal forma que la persona trabajadora acudirá a las oficinas dos días seguidos, y los siguientes dos días desempeñará su trabajo desde su domicilio.

La jornada laboral en España se configura en un total de 39 horas semanales, con una flexibilidad horaria de entre 1 hora y 1,5 horas. En Polonia, Brasil y Perú la jornada es de 40, 44 y 48 horas semanales, respectivamente. En todas nuestras localizaciones geográficas se permite el teletrabajo un mínimo de dos días por semana.

- En Perú se lleva a cabo una política de horario de verano reducido, cumpleaños libre y flexibilidad en la presencialidad.
- En México tenemos un modelo de teletrabajo de 1 a 2 días semanales. Los turnos se realizan por grupos de trabajo o departamentos, muy parecido a como se realiza en España. Además hay flexibilidad horaria y jornada intensiva los viernes.
- En Brasil tenemos un modelo híbrido, en el cual se dispone de tres veces por semana de teletrabajo y dos días en la oficina. Además contamos con flexibilidad horaria.
- En Polonia, por lo general los empleados trabajan desde la oficina pero pueden teletrabajar de manera ocasional, además de horario flexible de entrada y de salida.

Para poder llevar a cabo sus funciones en teletrabajo dotamos a todas las personas trabajadoras de los medios tecnológicos y de conectividad necesarios para el desempeño de sus tareas.

6.3 Salud y seguridad

En Grupo Lar cumplimos con nuestra responsabilidad de proporcionar un **ambiente de trabajo seguro y saludable a nuestra plantilla**, aplicando la normativa vigente.

Como muestra de ello disponemos de una **política de seguridad y salud**, donde se incluyen los siguientes compromisos:

- Desarrollar sus actividades considerando como valores esenciales la seguridad y salud de las personas.
- Garantizar que las actuaciones llevadas a cabo por la empresa cumplen con la legislación vigente aplicable en materia de seguridad y salud en el trabajo, así como con otros requisitos adicionales asumidos como propios.
- Avanzar en la mejora continua de la gestión de la seguridad y salud en el trabajo, así como la prevención de los daños y el deterioro de la salud.
- Informar y formar a los trabajadores sobre los riesgos inherentes a su trabajo y sobre las medidas a adoptar para su correcta prevención, para permitir el desarrollo de la Política de Prevención.
- Asignar los recursos necesarios y planificar de manera adecuada la utilización de los mismos para dar cumplimiento a los objetivos marcados.

En Grupo Lar Iberia para asumir las especialidades de seguridad en el trabajo, ergonomía, higiene industrial, psicología aplicada y medicina en el trabajo existe un contrato con el servicio de prevención ajeno. Según lo establecido en nuestro **plan de prevención**, se han llevado a cabo las



actuaciones preventivas correspondientes recogidas así mismo en el programa anual de actividades preventivas. Se realizan visitas periódicas con el fin de conseguir un entorno de trabajo seguro, minimizando y controlando los riesgos que no se puedan eliminar.

También realizamos la **vigilancia periódica del estado de salud** de la plantilla mediante exámenes médicos periódicos sometidos a protocolos específicos en función de los riesgos inherentes de su puesto de trabajo.

Tenemos integrada la prevención y tratamiento del riesgo psicosocial relacionado con la violencia en el trabajo. La compañía cuenta con **protocolo de sistema interno de comunicación y procedimiento de canal denuncias**, así como un protocolo para la prevención y actuación frente al **acoso sexual y el acoso por razón de sexo**. Con la finalidad de dar cumplimiento al artículo 12 de la LO 10/2022 actualmente se está elaborando un procedimiento más extenso para la prevención y actuación frente al acoso laboral psicológico, sexual, por razón de sexo, moral y discriminatorio, ciberacoso, así como todo tipo de conductas que atenten contra la **libertad moral en el trabajo**.

Durante 2023 se ha instalado en nuestras oficinas de Madrid de Grupo Lar, un **sistema de filtración y purificación del aire** por fotocatalisis así como un sistema de monitorización de la **calidad del aire interior**. Reduciendo el riesgo de contaminación por compuestos químicos y microorganismos mejora la salud y el bienestar de las personas en las oficinas, lo que se ve reflejado en una importante **reducción de riesgos a la salud** a largo plazo, una mayor productividad y creatividad, una menor tasa de absentismo y en una menor tasa de rotación de personas trabajadoras.

Seguro de Salud

Como beneficio extrasalarial en Grupo Lar ofrecemos a todas las personas trabajadoras un **seguro de salud privado**. Además, ofrecemos la posibilidad de incorporar a familiares directos de la persona trabajadora en dicha póliza de seguro médico, para velar por la **salud de su entorno**.

El **cuadro médico** incluye cobertura a nivel nacional con un amplio cuadro médico sin límite económico. Las coberturas que incluyen son:

- Medicina primaria y especialidades médicas
- Pruebas diagnósticas
- Intervenciones quirúrgicas y hospitalización
- Urgencias
- Urgencias médicas en cualquier parte del mundo hasta 12.000 € por asegurado y año.
- Cobertura dental

Acciones para fomentar la salud

- Talleres de formación en nutrición "Alimentación y Felicidad: combatir el estrés y mejorar la salud" y "¿Cómo afectan las dietas de moda a nuestra salud?"
- Programa de píldoras formativas "Brains at work: estrategias para mejorar la productividad y reducir el estrés".
- Servicio semanal de fisioterapia en la oficina de Madrid.
- Servicio semanal de fruta en la oficina de Madrid.
- Formación en evacuación en emergencias en la oficina de Madrid actualizada a 2023.



- Iniciativas para el fomento de la actividad física en el ámbito laboral: torneo de pádel Norte Joven y participación en la Carrera de las Empresas 2023.

Accidentes laborales y enfermedades profesionales

En 2023 no se han producido accidentes laborales ni enfermedades profesionales, indicador nuestro compromiso en materia de seguridad y salud de las personas empleadas. Por la ausencia de accidentes/enfermedades profesionales no se muestra desagregado por sexo.

El número de accidentes ha disminuido pasando de un accidente en 2022 a cero en 2023. No se identifican puestos en la organización catalogados como de alto riesgo de accidentes y/o de enfermedad relacionadas con su actividad.

En total, en 2023 se han registrado un total 4.152 horas de absentismo.

6.4 Relaciones sociales

Para Grupo Lar, la **comunicación interna** es un elemento clave en la gestión estratégica y en el desarrollo del diálogo con todas las personas trabajadoras y la consecución de nuestro **compromiso con el proyecto empresarial**. Por ello organizamos nuestro **diálogo social** con la plantilla mediante las comunicaciones habituales como son el correo electrónico, llamadas telefónicas, reuniones a través de *Microsoft Teams* y, además, contamos con una red social corporativa, *Workplace*, en el que publicamos comunicaciones e información de interés.

El **100% de personal** están cubiertos por el **Convenio Colectivo** de aplicación en Grupo Lar Iberia, todas las oficinas centrales están bajo el paraguas del convenio colectivo del sector de oficinas y despachos.

Además, disponemos de **dos canales de comunicación abiertos** para la comunicación de cualquier acto indebido o conducta que atente contra la integridad física, psíquica o moral de una persona trabajadora siendo estos:

- Un procedimiento de **canal denuncias público**, a disposición de cualquier persona que tenga un vínculo profesional con la entidad, para la comunicación de actos indebidos o sospechas de actuación antijurídica en el seno de la empresa. El buzón se encuentra alojado en una URL externa a la compañía (<https://buzoncompliance.es/>), cuyas comunicaciones son gestionadas por un tercero independiente que garantiza su carácter confidencial, pudiéndose realizar comunicaciones tanto de forma anónima como identificada, por escrito o verbalmente. A estos efectos, hemos establecido un comité de ética interno, encargado de la recepción y tramitación de estas comunicaciones.
- Un **procedimiento de actuación interno, confidencial y de rápida reacción** ante el acoso sexual o por razón de sexo que pone a disposición de las personas trabajadoras una cuenta de correo exclusivamente dirigida a la recepción de quejas o denuncias en ese ámbito. Hemos establecido una comisión instructora formada por personal de dirección de la compañía, que será la encargada de la recepción y tramitación de estas comunicaciones.

Actualmente no se dispone de comités de representación de las personas trabajadoras en ninguno de los centros de trabajo.



6.5 Formación

En Grupo Lar disponemos de una **política de formación** clave para abordar las necesidades y requerimientos que surgen ante los nuevos retos a afrontar en el desarrollo de nuestra actividad.

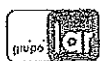
Podemos distinguir las **categorías** formativas que se dividen en:

- **Formación obligatoria:** cursos obligatorios de acuerdo con la legislación vigente o bien así lo determine la empresa (prevención de riesgos laborales, prevención del blanqueo de capitales, protección de datos o cumplimiento normativo y código ético).
- **Formación general:** comprende todas aquellas acciones formativas acordadas por la empresa, unidad de negocio o departamento, con contenidos y temáticas que se puedan considerar transversales o de interés para todas las personas empleadas en la compañía. Dentro de la formación general, se incluyen diferentes tipologías de formación que se clasifican de la siguiente manera:
 - **Aula Lar:** sesiones mensuales en formato “píldora” sobre temáticas de interés general o de base tecnológica y con aplicación al ecosistema digital del sector que permite a los equipos del Grupo estar al día en las tendencias y contribuyen de una forma directa a la formación del personal y su desarrollo profesional. Esta iniciativa forma parte de nuestro plan de innovación y está disponible para todas las personas empleadas de la compañía.
 - **Lar Macro Talks:** sesiones de análisis macroeconómico a cargo de expertos en el sector.
 - **Lar Lab:** formaciones en nuevas metodologías de trabajo.
- **Formación específica** se realiza de acuerdo con el plan de negocio y considerando la necesidad de desarrollo de competencias para su adecuada ejecución, aprobando acciones formativas específicas para uno o varias personas. Estas acciones formativas guardan relación con el puesto que ocupa el empleado y el plan de carrera individual, con el objetivo de favorecer el desarrollo de:
 - Competencias para el proyecto de negocio concreto.
 - Competencias para el proyecto interno.
 - Habilidades y competencias específicas.

Dentro de este tipo de formación, se han establecido **dos categorías** con las siguientes denominaciones:

- **Academia Lar:** formaciones para ampliar y potenciar las competencias profesionales (conocimientos técnicos, normativos, uso de herramientas ofimáticas, idiomas).
- **A+:** formación individual y específica para ampliación del perfil profesional (programas específicos, másteres).

En el ámbito de la formación específica, en el año 2023 hemos dado continuidad al programa de **formación en competencias**, que dio comienzo en 2022, para managers y perfiles que gestionan equipos internos y/o externos. Este 2023, el programa ha incluido la realización de una formación telemática en *soft skills* (contenidos en gestión de proyectos, productividad estratégica, toma de decisiones, gestión de emociones, etc.) y dos talleres intensivos en liderazgo y comunicación.



Adicionalmente, hemos realizado **otras formaciones** y programas específicos para puestos y perfiles concretos, entre ellos: másteres y programas para el desarrollo profesional, programas de *coaching*, así como formaciones en Inglés profesional, urbanismo, *power BI*, conceptos de ESG para órganos de gobierno, etcétera.

Como hito, este año 2023 hemos lanzado para todos los empleados y empleadas en España una **nueva herramienta de formación "Campus Lar"**. Esta **plataforma facilita la gestión, seguimiento y reporte de las diferentes acciones formativas**. A través de este campus virtual, cada persona trabajadora podrá ver su histórico de formaciones, acceder al catálogo de cursos en abierto impartidos en la compañía en los últimos años y realizar cursos nuevos en diferentes formatos.

Con la implantación de esta herramienta, hemos conseguido **favorecer la transparencia, acercar la formación a la plantilla y ponerla en valor como beneficio clave para el desarrollo profesional**.

La cantidad total de horas de formación han sido 5.426 horas. En 2023 hemos redefinido el criterio de la formación por lo tanto no es comparable con 2022.

Nivel / Sexo	Tipo de formación			Total general
	Formación Específica	Formación General	Formación Obligatoria	
Administrativo	170	613	90	873
Hombre	78	113	16	207
Mujer	92	500	74	666
Gerente y técnicos	1.563	975	146	2.684
Hombre	792	441	67	1.300
Mujer	771	534	79	1.384
Directores	1.356	445	68	1.869
Hombre	629	224	35	888
Mujer	727	221	33	981
Total general	3.089	2.033	304	5.426

En cuanto a la distribución por género, 3.031 horas fueron a mujeres y 2.395 horas a hombres.

Desarrollo profesional

Hemos desarrollado un **mapa de puestos** que incluye los cargos y pasos a seguir en la carrera profesional de las personas trabajadoras que forman el grupo.

Además, disponemos de una **política de evaluación de competencias**. De forma anual, en el mes de Septiembre/Octubre, se realiza dicha evaluación donde se detectan las principales necesidades de formación. Los resultados son la base para la planificación del plan de formación y gestión del talento. Es imprescindible que siempre exista una puesta en común entre el evaluador y el evaluado sobre el resultado de la evaluación fomentando así la **cultura de feedback propia de la compañía**.

Este año 2023 hemos establecido, por primera vez, un sistema de evaluación al manager, en el que cada persona trabajadora evalúa a su manager en competencias que el departamento de Capital Humano considera fundamentales.

En base a los **resultados de las evaluaciones de competencias**, así como de las necesidades detectadas en los equipos y de los cuestionarios realizados a los empleados durante el año



anterior, se detectaron las principales **necesidades formativas** y se pudo desarrollar un **Plan de Formación anual**.

Las actividades formativas realizadas dentro del **Plan de Formación** están destinadas al cumplimiento de alguno de los siguientes **objetivos generales de formación**:

1. Cumplimiento de la norma legal y necesidades del negocio.
2. Formar en conocimientos, habilidades y competencias dirigidas a la mejora profesional.
3. Formar en conocimientos, habilidades y competencias específicas para el correcto desarrollo del puesto de trabajo.
4. Formar en conocimientos técnicos para la optimización de procesos y recursos.
5. Potenciar el desarrollo de competencias y habilidades en determinados perfiles dentro de la compañía.

Programa de *trainees*

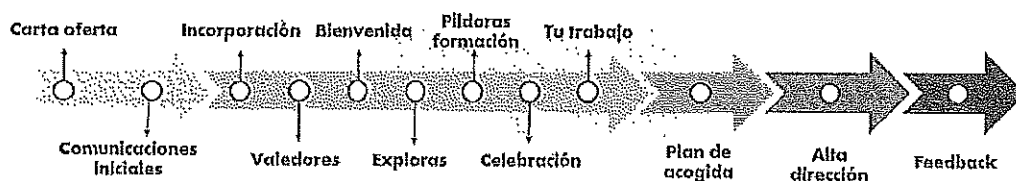
Hace ya 20 años vimos la necesidad de **formar a jóvenes recién graduados de gran potencial**. Durante 16 meses se les ofrece la oportunidad de formarse en el negocio conociendo las distintas áreas para tener una visión global, ver la forma de hacer y la cultura del Grupo, para posteriormente poder adquirir un puesto de responsabilidad en nuestra empresa.

En el 2023 ha finalizado el programa para los jóvenes que comenzaron como *trainees* a finales del 2021. Muchos de ellos ocupan actualmente puestos de responsabilidad dentro de Grupo Lar.

A finales de 2023 comenzamos la búsqueda y selección de nuevos jóvenes talentos que formarán parte del programa *trainees* "2024-2026".

Proceso *On Boarding*

En Grupo Lar hemos desarrollado un **procedimiento de bienvenida** para la nueva persona empleada denominado "**Proceso *On Boarding***". La finalidad primordial es que el personal se sienta acogido desde el primer momento que entra a formar parte del grupo. Dicho proceso consiste:



- Comunicaciones iniciales: Mails con información de la empresa y pasos a seguir el primer día.
- Incorporación: Se procede a la firma del contrato, entrega de equipos, acceso a aplicativos, etc.
- Píldoras de formación: E mail de bienvenida, tour virtual.
- Exploras: Tour por la oficina y presentación de compañeros.
- Valedores: presentación del manager, del *buddy* (compañero de departamento o con similar nivel jerárquico) y del mentor (en perfiles junior).
- Bienvenida: Presentación del equipo.
- Celebración: Comida con el equipo.
- Tu trabajo: Reunión con el manager.



- Plan de acogida: En la primera semana se procederá a la firma de documentación (código ético, adhesión a turnos teletrabajo, etc), formación y reuniones con personas clave dentro de la empresa.
- Alta Dirección: Café con Miguel Pereda.
- Feedback: Encuesta sobre la incorporación.

En total se impartieron 92 horas de formación de onboarding.

6.6 Accesibilidad universal de las personas con discapacidad

Los espacios interiores de nuestras actuales oficinas están adaptados a **personas con discapacidad**, cumpliendo con la normativa vigente. Contamos con accesos aptos para ser utilizados por todas las personas. No hay rampas, porque el acceso es llano y directo a los ascensores. Los pasillos permiten maniobras como giros o cambios de sentido en la dirección de una silla de ruedas, y las puertas y salidas de emergencia están bien señalizadas. Contamos con baños adaptados para personas con discapacidad.

Además, tenemos un **código ético y de conducta** que reconoce y despliega el compromiso de no discriminación de ninguna persona por ninguna condición.

6.7 Igualdad

Disponemos de un **Plan de Igualdad** registrado en 2023 en el REGCON (El Registro de Convenios Colectivos, Acuerdos Colectivos de Trabajo y Planes de Igualdad). Es importante mencionar, que a fecha de publicación de este informe, el Plan de Igualdad ya **ha sido aprobado** y en breve se comenzará a llevar a cabo las **medidas planteadas en dicho plan**, se realizará un **"mapa de actuación"** para poder abordar todas las medidas e implementarlas de forma correcta.

Dicho plan **promueve la igualdad de oportunidades** evitando toda actuación que pueda producir discriminación por razón de nacimiento, origen racial o étnico, género, sexo, orientación sexual, religión o convicciones, opinión, discapacidad, edad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

Este documento recoge los resultados obtenidos de la fase inicial de diagnóstico del proyecto y los aspectos a mejorar en la materia, así como la identificación de los principales problemas, ámbito de actuación y propuestas de medidas objeto de negociación del plan.

Así mismo, disponemos de un **protocolo para la prevención y actuación frente al acoso sexual** y acoso por razón de sexo, en el que se establecen **procedimientos de prevención** y actuación sobre cualquier conducta de esta tipología. En este protocolo se definen algunas conductas que quedan terminantemente prohibidas dentro de las dependencias del Grupo: como son el acoso sexual, chantaje sexual y acoso ambiental. Además, contamos con un procedimiento de Intervención en el que se definen las fases a seguir en caso de que la situación lo requiera.

Cabe mencionar que estamos trabajando sobre este protocolo para la ampliación de actuación ante el acoso laboral psicológico, sexual, por razón de sexo, moral y discriminatorio, ciberacoso, así como todo tipo de conductas que atenten contra la libertad moral en el trabajo.

Recogemos en nuestro **código ético y de conducta** un catálogo de principios de actuación y pautas a seguir para todas las personas que conforman la compañía. Este documento es así mismo asumido por todas las personas trabajadoras de Grupo Lar. En este documento, hacemos explícito



nuestro compromiso de promover la igualdad de oportunidades, llevando a cabo una política de formación y promoción que valora el esfuerzo y la dedicación, y que alcanza a toda la plantilla. En virtud de ello, nos comprometemos a proporcionar las mismas oportunidades en el acceso al trabajo y la promoción profesional, procurando que la objetividad presida los procesos de contratación, selección y promoción profesional y que, tanto la política de selección como la evaluación de empleados, sean rigurosas e imparciales, promoviendo además la formación de nuestros empleados y propiciando la igualdad de oportunidades y el desarrollo de la carrera profesional.

No toleramos la discriminación o el trato desigual por motivos de raza, origen étnico, sexo, religión, ideología, discapacidad, edad u orientación sexual en el seno de la empresa. En vías de sensibilizar, prevenir y actuar frente a posibles situaciones de discriminación, como hemos mencionado con anterioridad, estamos trabajando en la ampliación del protocolo de prevención y actuación ante el acoso laboral psicológico, sexual, por razón de sexo, moral y discriminatorio, ciberacoso, así como todo tipo de conductas que atenten contra la libertad moral en el trabajo.

6.8 Acción social

Una de nuestras mayores satisfacciones como empresa nace de la colaboración con causas sociales. Nuestros compromisos con el desarrollo sostenible están recogidos en nuestra política de sostenibilidad donde promovemos el desarrollo humano, económico y medioambiental que favorezca al desarrollo sostenible y progreso social de las comunidades, así como canalizar las inquietudes solidarias de las personas trabajadoras que forman el grupo a través del voluntariado y propuestas de acciones sociales.

Para impulsar estas acciones sociales hace 23 años nació Fundación Altamira Lar encargada de apoyar proyectos con asociaciones u ONG promoviendo entre otras la educación, el emprendimiento o el bienestar social en personas jóvenes o con discapacidad.

Colaborando con distintas asociaciones en las regiones donde operamos las más destacadas son:



Proyecto Administración 4.0

Objetivo: Capacitación Profesional en Administración y Gestión para jóvenes con discapacidad desempleados

Ayuda aportada: 12.000€

Beneficiarios: 10 jóvenes con discapacidad intelectual

País: España



Proyecto Centro de día y atención del menor en Madrid

Objetivo: Cobertura en necesidades básicas, apoyo y refuerzo educativo y apoyo psicosocial y emocional para niños, jóvenes y sus familias.

Ayuda aportada: 15.000€

Beneficiarios: 100 niños por mes con una asignación económica (150€/mes)

País: España



Proyecto Centro Cáritas Cañada Real

Objetivo: Facilitar el proceso de integración social y escolarización normalizada de los menores que viven en un entorno de máxima exclusión.

Ayuda aportada: 12.000€

Ayuda destinada: Colaboración económica para afrontar gastos de transporte de la ruta

País: España



Proyecto Cáritas- Reforma centro residencial Sínodo 2005

Objetivo: Reformas para la adecuación de accesos: Independizar la entrada al centro residencial, vallado de zona de instalaciones e iluminación para mayor seguridad.

Ayuda aportada: 13.100€

Ayuda destinada: Colaboración económica para afrontar reforma

País: España



Proyecto Formación de mujeres Wampis en la producción de biotextiles de plátano

Objetivo: Mejorar las condiciones económicas y sociales de las familias nativas dedicadas al cultivo del plátano dándoles formación técnica y la articulación de nuevos mercados para la comercialización de sus productos.

Ayuda aportada: 12.000€

Beneficiarios: 18 mujeres emprendedoras Wampis

País: Perú



Proyecto Escuela Primaria Ignacio López Rayón

Objetivo: Construcción de una nueva aula de 48m2 para acoger mayor número de alumnos de familias necesitadas

Ayuda aportada: 11.490€

Ayuda destinada: Colaboración económica para afrontar la obra

País: México



Proyecto Rehabilitación de la siembra y cosecha de agua de lluvia de la comunidad campesina alto andina de Ccatacámara, Cusco

Objetivo: Contribuir a la calidad de vida y promoción del trabajo decente para familias a través del abastecimiento continuo y seguro de agua para riego.

Ayuda aportada: 11.000€

Ayuda destinada: Colaboración económica para afrontar los estudios para el acceso y rehabilitación del sistema de almacenamiento de agua de lluvia

País: Perú



Proyecto Emergencia educativa post-COVID en Hogar amazónico "Goretti"

Objetivo: Ofrecer la educación secundaria a los jóvenes de las comunidades indígenas de los ríos por retraso tras suspensión de las actividades durante los dos años de pandemia

Ayuda aportada: 9.000€

Ayuda destinada: Colaboración económica de ayuda personal y material

País: Perú



Proyecto Centro Cristo Rey del Niño y del Adolescente de Tacna

Objetivo: Reducir y prevenir la deserción escolar en adolescentes y jóvenes expuestos al riesgo social a través de liderazgo juvenil y estrategias aplicadas.

Ayuda aportada: 12.000€

Ayuda destinada: Colaboración económica de ayuda en equipos, material, personal, etc.

País: Perú



Proyecto Continuidad de beca a María Martín

Objetivo: Continuidad en la beca parcial de la soprano María Martín

Acciones para personas trabajadoras de Grupo LAR: Envío mensual de agenda de conciertos para reserva de invitaciones, talleres de música, conciertos privados.

Ayuda aportada: 15.000€

Ayuda destinada: Colaboración económica de financiación de la beca

País: España



Socio corporativo en el sector inmobiliario – Colaboración 360°

Objetivo: Promover el desarrollo personal y la integración sociolaboral en jóvenes en situación de desventaja social a través de su formación, acceso al empleo y sensibilización de la sociedad

Ayuda aportada: 25.000€

Ayuda destinada: Colaboración económica desde 2002

País: España



Proyecto Campamentos para niños y mujeres ucranianas víctimas de la guerra

Objetivo: Campamentos terapéuticos y psicológicos de ayuda a niños y mujeres viudas víctimas de la guerra de Ucrania

Ayuda aportada: 13.000€

Ayuda destinada: Colaboración económica para transporte, personal, material, etc.

País: Polonia



Proyecto Instituto de Reintegración de Refugiados

Objetivo: Formación e inserción en el mercado laboral de refugiados y solicitantes de asilo en la ciudad de Sao Paulo incluida la enseñanza del portugués.

Ayuda aportada: 15.000€

Ayuda destinada: Colaboración económica para salario 2 personas docentes durante un año

País: Brasil



Proyecto Barrio nuevo de Tolupec School

Objetivo: Reconstrucción de aulas y espacios exteriores tras terremoto y posterior huracán

Ayuda aportada: 8.000€

Beneficiarios: 58 alumnos (de 3 a 18 años) y 5 empleados

País: México

Respecto a las organizaciones y asociaciones nacionales de carácter empresarial, social y estratégico contamos con:

- APRESCO (Asociación de Propietarios de Centros Comerciales)
- AECC (Asociación Española de Centros Comerciales)
- Pacto Mundial

No desarrollamos patrocinios.

Compromiso con los grupos de interés

En Grupo Lar mantenemos un **contacto ininterrumpido con todos nuestros grupos de interés** para conocer de manera actualizada sus **opiniones y expectativas**. En consecuencia, hemos desarrollado un **modelo de gestión** que integra un amplio abanico de herramientas para la consulta y el diálogo con cada uno de nuestros grupos de interés. Este modelo de gestión consta de las siguientes fases:

1. Identificación de los grupos de interés
2. Alineamiento de las expectativas internas y externas
3. Definición de objetivos estratégicos en conjunto
4. Respuesta a las expectativas de los grupos de interés
5. Revisión de los canales de comunicación

De esta forma, aseguramos un **seguimiento periódico de las expectativas** de cada uno de los actores, y se **alinean nuestros objetivos estratégicos** con las expectativas de nuestros grupos de interés, a nivel individual y colectivo. Consideramos prioritario proporcionar información íntegra, correcta y veraz acerca de la evolución del Grupo y de las actividades que desarrollamos, así como a mantener suficientes canales de relación con nuestros grupos de interés, manteniendo una **comunicación activa con ellos y dando respuesta a sus principales demandas y expectativas**.

En este sentido, centramos nuestros esfuerzos en realizar una **comunicación eficaz** que ponga de relevancia nuestro papel en el **liderazgo del sector inmobiliario** y ensalce sus atributos de marca; todo ello con el objetivo final de contribuir a un cambio en el sector y generar confianza y cercanía a los clientes.

Para gestionar las expectativas de dichos grupos de interés, hemos realizado un **ejercicio de priorización**, fruto del cual se han identificado a los **cinco actores clave** que mayor impacto tienen sobre su actividad, lo que le permite priorizar objetivos y realizar una gestión que responda a sus necesidades.



Tras el análisis realizado los **grupos de interés** identificados como prioritarios para la Compañía son los siguientes:

1. **Inversores:** Los inversores y propietarios analizan la situación financiera de la Compañía y evalúan la confianza que ésta genera en las entidades financieras.
2. **Empleados:** Los empleados de Grupo Lar trabajan para convertir a la compañía en uno de los actores líderes del mercado inmobiliario español e internacional.
3. **Proveedores:** Grupo Lar tiene la capacidad de dar cobertura a todos sus clientes gracias a la diversidad de sus proveedores, que constituyen un elemento clave para mantener los altos estándares de calidad.
4. **Usuarios:** La venta y arrendamiento de superficies tanto comerciales como residenciales, supone una parte importante de la actividad de la Compañía, por lo que los usuarios y clientes juegan un papel fundamental.
5. **Comunidades Locales:** La actividad de Grupo Lar repercute directamente sobre la comunidad local, creando empleos directos e indirectos y contribuyendo al desarrollo social y económico de los lugares donde desarrolla su actividad.

Además, tras el estudio de este análisis hemos identificado **otros grupos de interés** como los siguientes:

- Entidades financieras
- Administraciones públicas
- Prescriptores y reguladores
- Otras empresas del sector inmobiliario
- Medios de comunicación
- Asociaciones sectoriales
- Organizaciones sociales
- Universidades y centros de investigación

Históricamente, en Grupo Lar hemos demostrado nuestra **capacidad para mantener relaciones sólidas y transparentes con nuestros grupos de interés**. Estas relaciones se basan en la confianza mutua y en una comunicación fluida y constante con ellos, asegurando que siempre tengan canales de comunicación a su disposición.

Basándonos en esta relación con nuestros grupos de interés, determinamos los **aspectos materiales** relacionados con nuestro negocio, tanto en lo que respecta aspectos económicos y financieros y de sostenibilidad.

6.9 Subcontratación y proveedores

Somos **socios estratégicos de nuestros proveedores**, se realizan acuerdos marco con los proveedores para conseguir una relación mutuamente beneficiosa.

Procuramos en todo momento que los contactos comerciales y profesionales con clientes, proveedores, empresas participadas en las que tiene el control y socios, se conduzcan en consonancia con los **principios éticos de este código ético y de conducta**.



Para asegurar un cumplimiento de nuestros **estándares de calidad** requeridos se establecen procedimientos y controles de calidad adecuados, si bien pueden existir diferencias entre las sociedades en función de sus características. Como ejemplo representativo, en Gentalla llevamos a cabo las siguientes acciones:

- **Superación de los procesos de homologación** requeridos por algunos de nuestros clientes (normalmente instituciones financieras y *servicers*), con motivo de la calificación de proveedores y la formalización de los contratos de prestación de servicios correspondientes.

Nuestra actividad implica a un **gran número de proveedores y contratistas** que colaboran en el desarrollo de los proyectos, contamos con empresas constructoras que completan la cadena de valor de los productos que entregamos a nuestros clientes, con una larga relación centrada en la confianza y la máxima calidad en la ejecución de las obras, un elemento clave para mantener los altos estándares de calidad.

Además tenemos un **apartado de proveedores en la política de sostenibilidad** de Grupo Lar en el que se dice lo siguiente:

- *Asegurar que los procesos de selección y contratación de productos y servicios no adolecen de ningún tipo de sesgo, y que son transparentes, objetivos y equitativos.*
- *Establecer relaciones comerciales basadas en el beneficio mutuo, generando relaciones estratégicas de futuro y valorando positivamente el cumplimiento de las condiciones de Sostenibilidad establecidas por Grupo Lar.*
- *Fomentar la adhesión a los compromisos de sostenibilidad de Grupo Lar en las relaciones comerciales con proveedores.*

Gracias a los proveedores, tenemos la capacidad de **ofrecer múltiples servicios** a nuestros distintos grupos de interés, con ellos mantenemos unos **canales de comunicación y dialogo** continuos a través de:

- Reuniones con proveedores
- Reuniones de seguimiento de contratos
- Asistencia a ferias de proveedores
- Datos de contacto en la web



7 Cuestiones de Gobierno Corporativo

Las políticas y el gobierno corporativo es nuestro eje vertebrador de la compañía y representan los compromisos marcados por la dirección y la cultura de la Organización. A lo largo del ejercicio 2023 hemos avanzado en las cuestiones de gobierno corporativo con el objetivo de seguir mejorando el funcionamiento y la eficacia de nuestros órganos de gobierno, habiendo asumido también expresamente este compromiso de cara a 2024.

Nos regimos bajo estándares de actuación éticos, íntegros y transparentes, tanto para nosotros como para toda nuestra cadena de suministro. El sistema de buen gobierno, entendido como el conjunto de normas, principios y procedimientos que regulan la estructura y funcionamiento de los órganos de gobierno en una empresa, establece relaciones entre los distintos miembros y determina las reglas para la toma de decisiones en la compañía.

Nos enfocamos en la alineación con los mejores estándares de gobierno, manteniendo y fortaleciendo las responsabilidades ESG de los órganos de gobierno, en asegurar la ética e integridad de la compañía, en participar con grupos de interés y trasladar a los grupos de interés los progresos detallados en materia ESG.

7.1 Políticas corporativas

Un pilar fundamental, son nuestras políticas corporativas que hemos implementado que recogen las pautas generales y comunes de actuación en todos los ámbitos geográficos en los que operamos, así como las políticas locales, que, en alineación con los criterios generales del Grupo, ofrecen una adecuación a las diversas legislaciones locales aplicables. Nuestras políticas son las siguientes:

1. Cuadro de Atribuciones
2. Funciones del Consejo
3. Cumplimiento legal
 - a. El Órgano de Control Interno de Grupo Lar
 - b. Aprobación de Cuentas y Auditoría
 - c. Prevención de Delitos
 - d. Prevención de Blanqueo de Capitales
 - e. Seguros
 - f. Protección de Datos
4. Poderes
5. Financiera
 - a. Financiera
 - b. Dividendos
 - c. Riesgos Financieros
 - d. Valoraciones
6. Código Ético
7. Capital Humano
8. Sistemas
9. Sostenibilidad/ESG



Todas las políticas Corporativas son de aplicación en todos los países, bien directamente, bien mediante adaptación cada país.

Además, cabe mencionar que disponemos de las siguientes políticas laborales:

- Política de condiciones laborales.
- Política de contratación y selección.
- Política de formación.
- Política de evaluación de competencias.
- Política de objetivos anuales.
- Política de beneficios extrasalariales y compensación flexible.
- Política de seguridad y salud en el trabajo.
- Política de teletrabajo.
- Política de seguro médico

7.1.1 Resultado de las políticas

Disponemos del departamento de cumplimiento legal y de un canal de comunicación sobre los posibles incumplimientos del código ético y de conducta, para hacer un seguimiento de las políticas descritas en el apartado anterior.

Actualmente la gestión del *compliance* recae sobre cada país, pues los requerimientos legislativos varían de un país a otro. En el caso de áreas de negocio internacionales, las actividades en esta materia son reportadas o bien en su Directorio (Consejo de Administración) o en su Junta General de Accionistas.

Igualmente, los aspectos regulados en materia de protección de datos personales se encuentran externalizados con un despacho externo, que ejerce como DPO (*Data Protection Officer*).

Ahora los esfuerzos se están enfocando en obtener una mayor visibilidad corporativa de las gestiones realizadas por cada país en cada materia legislativa, por lo que en la reunión de la comisión de auditoría, control e Innovación de noviembre 2023 hemos propuesto, y se elevó a consejo de administración de diciembre 2023 para su aprobación, que se establezca un coordinador corporativo que asegure que los diferentes países: identifiquen actualizaciones legislativas, reportan en sus órganos de gobierno avances y acciones en este sentido, desarrollan políticas y manuales adecuados a los lineamientos del grupo y a la legislación local, y que reportan todas estas actividades con cierta periodicidad a corporativo.

El modelo corporativo centralizado de gestión de *compliance*, en el que se prevé la creación de un comité de *compliance* que aglutine todos los reportes de *compliance* de todo el grupo, se encontrará 100% operativo a partir de abril 2024.

La coordinación corporativa será una labor conjunta de la dirección jurídica corporativa, bajo y la dirección de auditoría interna. Las auditorías Internas tienen como objetivo asegurar que las políticas y normas internas sean conocidas y debidamente aplicadas, y que el control interno sea consistente dentro del grupo. Elaboran los informes de auditoría interna, que se comunican a los gerentes operativos, a los puestos de apoyo y la alta dirección del grupo, y diseñan los planes de remediación para mejorar el entorno de control interno. El equipo de auditoría Interna del grupo realiza periódicamente un seguimiento de los planes de acción emitidos tras las auditorías.



Durante el año 2023 los resultados de las políticas corporativas que quedan descritos a lo largo de este documento confirman que no se han manifestado riesgos relevantes para las personas ni para el negocio.

7.2 Riesgos. Procedimiento de Diligencia Debida

En un mercado fuertemente regulado como es el urbanístico y el sector de la construcción en general, el cumplimiento legal y normativo toma un papel relevante en los resultados de todo análisis de riesgos a nivel corporativo. Aspectos como la calificación del terreno, la salud y seguridad laboral o las condiciones de seguridad y calidad de las viviendas entregadas son algunos de los principales elementos identificados en esta tipología de riesgos asociados al modelo de negocio.

El grupo contamos con una **política y sistema de gestión de riesgos**, con objetivo de proporcionar un marco que permita: **identificar los principios básicos y la normativa para el control y la gestión de los riesgos del grupo**, mantener los sistemas de control interno adecuados, y llevar a cabo el seguimiento periódico de dichos sistemas. De tal forma que se establezca el marco general de actuación para el control y la gestión de los riesgos, permitiendo al consejo de administración y a la dirección priorizar los riesgos clave a los que el grupo pudiera enfrentarse en la toma de decisiones, así como las acciones a implementar para dar respuesta a estos.

Además, de un **sistema integrado de gestión de riesgos (SIGR)** que permite cerciorarse de que los riesgos están identificados, evaluados, priorizados, gestionados y controlados correctamente y de forma sistemática, garantizando así la obtención de un grado razonable de seguridad que nos permita cumplir nuestros **objetivos estratégicos y operativos**, así como la **anticipación** ante cualquier escenario que pueda impactar en la consecución de los mismos. El SIGR **contribuye significativamente a la sostenibilidad y el éxito a largo plazo** del grupo, asegurando tanto el cumplimiento normativo como una gestión de riesgos integral.

La **identificación** de los potenciales riesgos a los que nos enfrentamos se basará no sólo en su amplia experiencia, sino también en el análisis continuo de riesgos sectoriales y tendencias actuales en un entorno cada vez más cambiante.

En Grupo Lar debemos considerar la Gestión de Riesgos como un **proceso continuo y dinámico**, consolidándose dicha gestión por unidad de negocio, filial y áreas de soporte a nivel corporativo.

El **dinamismo y continuidad** que debe caracterizar nuestro SIGR se consolidará mediante:

- La participación de todos los niveles del Grupo en su elaboración, ejecución y monitoreo; responsables de procesos y unidades de negocio y países; la Dirección de Auditoría Interna; la Comisión de Auditoría, Control, Riesgos e Innovación; y el Consejo de Administración.
- La identificación de los procesos afectados por los riesgos potenciales, así como los controles mitigantes necesarios, y una evaluación continua de la eficiencia y eficacia de los mismos.

El SIGR ha sido aprobado por nuestro consejo de administración, bajo propuesta de la **comisión de auditoría, control, riesgos e innovación**, quien ejerce una adecuada y periódica revisión del mismo, asegurando la definición del enfoque organizativo y el modelo de responsabilidades necesario, así como la metodología para identificar, evaluar, priorizar, gestionar y asegurar la eficacia del mismo, tomando en consideración las circunstancias del Grupo Lar y el entorno económico y regulatorio donde opera.



Estableceremos un **mapa de riesgos** como herramienta principal del SIGR, que identifique los riesgos principales a los que nos enfrentamos, incorpore una valoración de estos en términos de impacto y probabilidad de ocurrencia, y describa los controles aplicados en cada caso. Las conclusiones obtenidas a través del análisis del mapa de riesgos serán revisadas periódicamente por la Comisión de Auditoría, Control, Riesgos e Innovación, reportando en última instancia al Consejo de Administración.

Un pilar fundamental en el ámbito de control de riesgos son las **políticas corporativas** que hemos implementado, y que recogen las pautas generales y comunes de actuación en todos los ámbitos geográficos en los que operamos, así como las **políticas locales**, que, en alineación con los criterios generales del Grupo, ofrecen una adecuación a las diversas legislaciones locales aplicables.

Así mismo, consideramos la Gestión de Riesgos un **proceso continuo y dinámico** que engloba las siguientes etapas:

1. Identificación y evaluación de los riesgos.
2. Priorización riesgos clave
3. Identificación de procesos críticos
4. Diseño e implementación de controles
5. Evaluación de la eficacia de los controles y retroalimentación

De manera complementaria, la Dirección, bajo la supervisión de Auditoría Interna, establece sus prioridades de actuación en materia de riesgos y determina las medidas a poner en marcha, velando por el cumplimiento y buen funcionamiento de los procesos.

El SIGR tiene como objetivo garantizar la obtención de un **grado razonable de seguridad** que nos permita **cumplir con nuestros objetivos estratégicos y operativos y disminuir la incertidumbre que los diferentes escenarios puedan propiciar.**

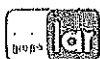
Con el fin de garantizar que el SIGR del Grupo tiene en consideración cualquier tipo de riesgo que pueda impactar a la consecución de nuestros objetivos, estableceremos una **clasificación** de éstos bajo las siguientes cinco categorías: estratégicos, financieros y de mercado, operativos y tecnológicos, legales y cumplimiento, y ESG.

Órganos responsables de la gestión de riesgos

El SIGR afecta e involucra a todo el personal de la organización. Adicionalmente, debido a nuestra estructura, una parte de las actividades las realizan determinados proveedores especializados que colaboran en procesos significativos como:

- Gestión de Inversiones y activos.
- Preparación de la información financiera, contable y fiscal.
- Valoración de los activos.
- Ciberseguridad y Seguridad de la Información.

Dado que ciertas actividades relevantes del Grupo son realizadas por proveedores especializados, llevamos a cabo procesos detallados de supervisión de los terceros responsables de estos contratos, asegurándonos de que realizan las actividades previstas en el sistema de gestión de riesgos.



7.3 Órganos de Gobierno

Consejo de Administración

Dentro de Grupo Lar, el Consejo de Administración es el **máximo órgano de gobierno**, siendo responsable de la supervisión de la dirección de la Sociedad con el propósito común de **promover el interés social**. Para ello, nuestro Consejo cuenta con dos comisiones, la Comisión de Auditoría, Control e Innovación y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.

El Consejo de Administración ostenta los **más amplios poderes y facultades** para **gestionar, dirigir, administrar y representar a la Compañía**. Se trata de un Consejo equilibrado, cohesionado y diverso en todos los sentidos (edad, competencias, género, etc.).

En términos de género, el **porcentaje de mujeres en el Consejo se ha incrementado hasta el 30%**, lo que supone un avance relevante para la Compañía en términos de **diversidad de género**.

- 7 Reuniones
- 7 miembros
- 45% Consejeros dominicales
- 55% Consejeros independientes
- 30% Mujeres

Comisión de Auditoría, Control e Innovación

Entre las competencias principales de la Comisión de Auditoría, Control e Innovación está la **vigilancia del proceso de elaboración de la información económico-financiera y no financiera**, la **supervisión de la auditoría interna**, así como la relación con los auditores externos, la supervisión del cumplimiento de los requerimientos legales, de la normativa interna de gobierno corporativo (incluyendo los códigos internos de conducta) y de la eficacia de los sistemas de gestión de riesgos, en particular, revisando que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente. Otras funciones incluyen, por ejemplo, el nombramiento de los servicios de los tasadores externos en relación con la valoración de los activos.

Adicionalmente, entre sus funciones también se encuentran **impulsar la estrategia de gobierno corporativo**, así como evaluar y revisar periódicamente el sistema de gobierno corporativo de la Compañía, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los **legítimos intereses de los restantes grupos de interés**.

- 5 Reuniones
- 2 miembros
- 0% Consejeros dominicales
- 100% Consejeros independientes
- 100% Mujeres



Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad

La Comisión tiene asignadas, entre otras funciones, el **nombramiento, desempeño, retribución y cese de consejeros independientes y directivos de alto nivel**, así como la supervisión e impulso de las **prácticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales**. También entre sus facultades, sin perjuicio de las que pudiera asignarle el Consejo de Administración, está, la aprobación de los criterios de competencia, conocimientos y experiencia para la composición del Consejo y para selección de candidatos a consejeros

Además, vela porque la propuesta de los candidatos recaiga sobre personas honorables, idóneas y de reconocida solvencia, competencia, experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con su función, procurando que en la selección se consiga un adecuado equilibrio del Consejo de Administración en su conjunto, que enriquezca la toma de decisiones y se eviten situaciones de conflicto de interés para que **prevalezca siempre el interés común frente al propio**.

- 9 Reuniones
- 2 miembros
- 0% Consejeros dominicales
- 100% Consejeros independientes
- 0% Mujeres

7.3.1 Equipo ESG corporativo

La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad del Consejo, que se encarga de **aprobar, supervisar y realizar el seguimiento del cumplimiento de la política de ESG**, ha creado un equipo corporativo transversal especializado que apoya las iniciativas de los diferentes negocios y países en los que Grupo Lar opera.

Este equipo trabaja en la **estrategia y coordinación de la actividad ESG**, tanto para la promoción propia, como para la gestión de terceros.

Además, hemos creado **comités técnicos** centrados en las diversas áreas de negocio que cumplen la función ejecutiva sobre los distintos proyectos e iniciativas ESG, así como, la presentación de resultados a la Comisión.

Los Comités están encargados de apoyarnos en nuestro compromiso en cuestiones relacionadas con iniciativas de sostenibilidad, creación de valor sostenible, relación con los grupos de interés, seguimiento de lo planificado y adaptación a la normativa.

Integración ESG en todos los procesos:

- Gestionar nuestras inversiones con integridad, considerando criterios de ESG en los procesos de análisis, due diligence, valoraciones, modelización y toma de decisiones en las inversiones, así como en la gestión de los activos y en su propia operativa.
- Utilizar y valorar criterios de ESG para mejorar de manera continuada el portfolio de activos desde un punto de vista de riesgo y de generación de valor.
- Monitorizar nuestros compromisos ESG e implantar un sistema de objetivos que aporte metodología, trazabilidad y estandarización de la información en materia de ESG.



De este modo, en Grupo Lar ponemos a disposición de sus *partners* e inversores los **mayores estándares de gestión ESG**. Trabajamos en una **Estrategia en materia ESG** tanto para la actividad propia como en la gestión para terceros. Nuestra gestión permitirá a sus vehículos gestionados de inversión inmobiliaria acceder a **financiación verde**.

7.3.2 Dirección Auditoría Interna

Durante el año 2023 hemos apostado decididamente por el **fortalecimiento de nuestro gobierno corporativo a fin de agregar valor y mejorar sus operaciones**. Para ello, entre otras acciones, y en consenso con la Comisión de Auditoría, Control e Innovación del Grupo, hemos implementado una **Dirección de Auditoría Interna**, captando para ello a una profesional de reconocido prestigio en la materia.

Su misión consiste en **mejorar y proteger el valor de la organización, proporcionando servicios objetivos e independientes de aseguramiento y asesoría**, con un enfoque basado en riesgos. La actividad de auditoría interna nos ayudará a cumplir nuestros objetivos aportando un enfoque sistemático y disciplinado para evaluar y mejorar la eficacia de los procesos de gobierno, gestión de riesgos y control.

En consenso con la Comisión de Auditoría, Control e Innovación hemos decidido incorporar la función de Auditoría Interna, con el objetivo de **garantizar el fortalecimiento del gobierno corporativo y afianzar nuestra cohesión como Grupo**.

Este hito no sólo nos dará más fiabilidad frente a nuestros socios y *stakeholders*, sino que también permitirá transmitir ese *know how* que tan trabajado y desarrollado se encuentra en el Grupo, facilitando una adaptación ágil frente a cualquier contratiempo en estos tiempos en los que el entorno es tan cambiante.

Los primeros pasos que tomaremos consistirán en:

1. **Redefinición del mapa de riesgos global**, como se ha comentado con anterioridad, enfocándolo a la toma de decisiones estratégicas alineadas con los riesgos reales del entorno y del sector en el que nos desenvolvemos.
2. **Identificación de los procesos clave** de nuestra operativa, con el fin de plasmar nuestro *know how* y facilitar su aplicabilidad en todo el Grupo, así como en nuevas expansiones u oportunidades de negocio.

Estos proyectos serán liderados por la Dirección de Auditoría Interna con el apoyo de la Dirección Financiera Corporativa. Los responsables de valorar los riesgos que se propongan, así como de identificar potenciales riesgos y determinar los procesos clave de negocio serán los CEOs de negocio, la Dirección Corporativa de Capital Humano, la Dirección Jurídica, el área de ESG, la Dirección Financiera corporativa, y los Gerentes y Direcciones financieras de países.



7.4 Respeto a los derechos humanos

Apostamos por una cultura de empresa **alineada con el respeto de los derechos humanos** rechazando firmemente cualquier tipo de abuso o vulneración de los mismos. La Declaración Universal de Derechos Humanos, los Principios Rectores sobre las Empresas y los Derechos Humanos de Naciones Unidas, y los Principios y Derechos Fundamentales de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) son nuestra referencia.

Para la diligencia debida en materia de derechos humanos y la prevención de los riesgos de su posible vulneración y, en su caso, medidas para **mitigar, gestionar y reparar** posibles abusos cometidos, en materia de derechos humanos, contamos con:

- Código ético y de conducta
- Plan de igualdad
- Protocolo de acoso
- Manual de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo
- Plan de carrera

Desde el Grupo aseguramos el respeto de los Derechos Humanos y Laborales en cada una de las siguientes áreas:

- Fomento de una convivencia basada en el mutuo respeto.
- Diversidad e igualdad de oportunidades.
- Rechazo del trabajo infantil, mediante mecanismos que verifiquen la edad de la persona trabajadora que se incorpora a la Compañía.
- Entorno laboral libre de discriminaciones por razón de género, origen étnico, edad, religión, discapacidad, enfermedad, orientación sexual, nacionalidad o estado civil.
- Garantía de un entorno de trabajo sin riesgos contra la salud y la seguridad.
- Libertad sindical, de asociación, derecho a la huelga y el derecho a la negociación colectiva.

En este contexto contamos como ya se ha mencionado anteriormente de un canal de denuncias abierto para todos los grupos de interés.

Asimismo, es preciso destacar la **adhesión**, desde el año 2021, al **Pacto Mundial de las Naciones Unidas**, entre cuyos 10 principios Inclulmos el deber de las empresas de apoyar y respetar la protección de los derechos humanos fundamentales, tanto internamente como dentro de su cadena de valor.

En el periodo de 2023 no se ha recibido ninguna denuncia en relación a la vulneración de los derechos humanos y libertades fundamentales por parte del grupo. Tampoco se han registrado casos de discriminación o por acciones que contravengan los convenios fundamentales promulgados por la OIT.



7.5 Código ético y de conducta

Contamos con un marco de cumplimiento elaborado para lograr la consecución de los compromisos adquiridos, la elaboración de un marco de cumplimiento.

Trabajamos para establecer los **sistemas de control** necesarios que garanticen el cumplimiento normativo y sirvan como marco interno de actuación. Entre los mecanismos implantados, cabe destacar los siguientes:

- o El propio código ético y de conducta.
- o Modelo de prevención de delitos penales.
- o Modelo de prevención de blanqueo de capitales.
- o Protocolo de sistema interno de comunicación del canal de denuncias.

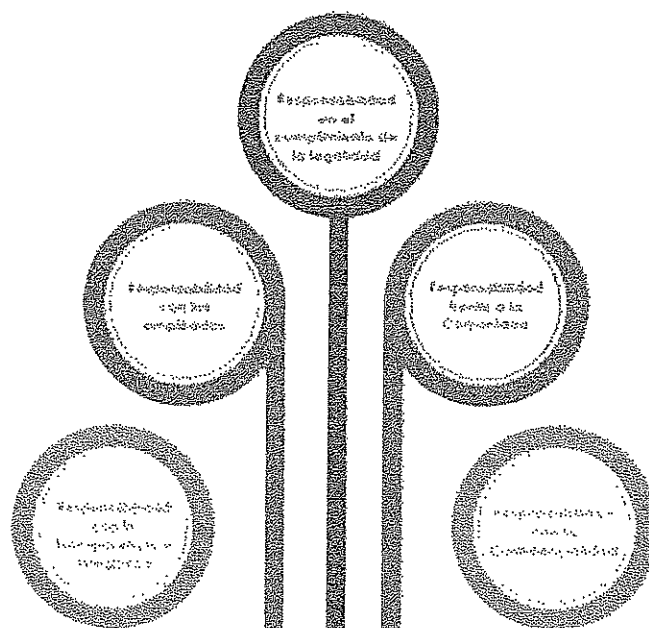
En el ejercicio 2023 **todos nuestros empleados** han asistido a **sesiones formativas** en relación a estas áreas, habiendo conseguido el certificado por haber cursado las siguientes formaciones:

- o Formación en protección de datos.
- o Formación en prevención de delitos y código ético.
- o Formación en prevención de blanqueo de capitales.
- o Formación en conceptos básicos de igualdad y prevención del acoso.

Además de éstos, contamos también con **mecanismos de control de riesgos**, los cuales han sido desarrollados en el epígrafe anterior.

El **comité de ética** del Grupo es la comisión de nombramientos, retribuciones y sostenibilidad de Grupo Lar o en su defecto el consejo de Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias es el órgano interno responsable de la actualización, supervisión y control del cumplimiento de los principios, valores, directrices y pautas de comportamiento previstas en el presente código.

Por otro lado, el **código ético** también cumple con objetivo de ser un código de conducta, es de obligado cumplimiento y aplicación a todos los miembros del consejo de administración, los altos directivos, el equipo gestor del Grupo Lar, a todos los directivos y empleados tanto de la sociedad como de las sociedades participadas, así como a cualquier persona que puede ser relacionada con Grupo Lar, aunque no tenga la condición de empleado. La comisión de auditoría y control es el órgano responsable de velar por el cumplimiento, actualización y difusión del código.



Nuestro código ético invita a que los proveedores con los que trabajamos se conduzcan en consonancia con nuestros principios. Código Ético:

"El personal de Grupo Lar deberá procurar que los contactos comerciales y profesionales de Grupo Lar con clientes, proveedores, empresas participadas en las que tiene el control y socios, se conduzcan en consonancia con los principios éticos de este Código Ético y de Conducta."

En él se detallan las **pautas de comportamiento** de todos aquellos que actúen en nombre de Grupo Lar y sus sociedades dependientes, pudiendo derivar en una sanción acorde a la normativa vigente en el caso de incumplimiento, sin perjuicio de otras responsabilidades administrativas o penales que pudieran también concurrir.

Mantenemos una conducta ética y de cumplimiento en el desarrollo de nuestras actividades empresariales de acuerdo con la normativa vigente y con los **principios** recogidos en el código:

- o Cumplimiento de la legalidad.
- o Integridad ética y profesional.
- o Conflicto de Intereses.
- o Registro de operaciones y elaboración de información financiera.
- o Control interno, prevención de blanqueo de capitales y prevención de delitos.
- o Protección de activos.
- o Uso y seguridad de la información.
- o Mercado de valores e información privilegiada, confidencial y relevante.
- o Protección de datos personales.
- o Igualdad de oportunidades y no discriminación.
- o Responsabilidad Social Corporativa.
- o Relación con los grupos de interés.



7.6 Canal de denuncias

En nuestra intención de dar respuesta a los actos indebidos que puedan darse en el ámbito interno del Grupo, hemos resuelto disponer de un **sistema interno de comunicación** eficaz y garantista que afianza en todo momento la **protección efectiva** de aquellas personas que lo utilicen. Para ello, hemos implementado un **canal de denuncias** que permita a todas aquellas personas relacionadas con el grupo, la opción de comunicar cualquier acto indebido o sospecha razonable de actuación antijurídica, cometida en el seno de la empresa.

Este sistema habilita a aquellos empleados y terceros que actúen en un contexto laboral o profesional con la entidad, a que comuniquen de buena fe, a través del canal, y sobre la base de indicios razonables, aquellos hechos que puedan suponer la materialización de un riesgo legal o penal para el grupo.

Para su correcto funcionamiento, el grupo cuenta con su propio **protocolo de sistema interno de comunicación y canal de denuncias** y se rige por los **principios**:

- Transparencia y accesibilidad
- Buena fe
- Confidencialidad y anonimato
- Objetividad e imparcialidad
- Protección del informante
- Prohibición de represalias

En Grupo Lar establecemos los siguientes **medios** para depositar las quejas/denuncias:

- Página web: <https://www.grupolar.com/canal-denuncias/>
- Correo electrónico: canaldenuncias@grupolar.com
- Carta confidencial explicativa

El **comité de ética** es el encargado de asegurar la **gestión efectiva del canal** y de asumir las funciones derivadas de su implantación:

- Recepción y clasificación de las denuncias recibidas.
- Coordinación de las labores de investigación para cada una de las denuncias.
- Imposición de las sanciones disciplinarias correspondientes.
- Elaboración de informes periódicos sobre el funcionamiento del canal.

La comunicación puede ser anónima como identificada, así como verbal o escrita. El plazo de procedimiento de la comunicación de la admisión es de cinco días hábiles y tres meses para la posterior investigación y cierre de la denuncia. En 2023 no hemos recibido ninguna denuncia a través del canal.



7.7 Lucha contra la corrupción y el soborno

Para **prevenir la corrupción y el soborno** hemos establecido una serie de políticas y procedimientos que detallan principios de **Integridad, honestidad y riguroso cumplimiento** de la legislación vigente al mismo tiempo que se atiende a lo estipulado por las leyes que prohíben el blanqueo de capitales o la financiación con fines ilegales o ilegítimos.

El **manual de prevención contra el blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo** es nuestra base donde se describen los procesos de prevención adoptados, la estructura organizativa y la normativa interna. El conocimiento y cumplimiento del manual es obligatorio por todas las personas trabajadoras del grupo.

Además, existe otro manual destacable llamado **manual de prevención de delitos** cuyo cometido es prevenir la materialización de los riesgos inherentes identificados en el ámbito del *compliance* penal, así como prevenir otros delitos en los podamos incurrir desde la óptica de la responsabilidad penal de la persona jurídica.

Mediante el código ético y de conducta declaramos expresamente el rechazo hacia cualquier soborno o práctica similar prohibiendo cualquier comportamiento no ético con el fin de obtener algún beneficio, ventaja o contraprestación. La aceptación de obsequios a cambio de un contrato, servicios o actividad comercial está prohibida y podría considerarse ilícita.

Como **medios para prevenir y gestionar los riesgos en materia de corrupción y sobornos**, a parte de los ya mencionados, contamos con:

- Formación en cumplimiento normativo.
- Formación en prevención de blanqueo de capitales.
- Unidad técnica de prevención de blanqueo.
- Órgano de control interno.
- Informe de riesgos y controles en materia de prevención de delitos.
- Informe de riesgos y controles en materia de prevención de blanqueo.

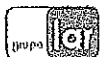
Una vez analizadas las cuestiones relacionadas con el funcionamiento del canal de denuncias y su actividad, en el año 2023 hemos detectado cuestiones relevantes en materia de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

7.8 Seguridad de la información y ciberseguridad

La disrupción generada por las nuevas tecnologías está modificando las estructuras y plantean numerosos **retos y oportunidades**. En este sentido, aseguramos la adecuada **seguridad de la información** a través de diferentes líneas de actuación.

Nuestra actividad implica el tratamiento de diferentes tipos de datos e información, y, dadas las características específicas de su modelo organizativo, una parte importante de nuestras actividades están contratadas a terceros especializados.

En el ámbito de la protección de datos, y con el objetivo de gestionar y reducir hasta un nivel razonable los riesgos derivados de la seguridad de la información, contamos con una política corporativa en materia de protección de datos aprobada por el consejo de administración. Además, para nuestra actividad en España contamos con un manual de protección de datos, un procedimiento de seguridad y una política de derechos digitales, entre otros documentos que



nos permiten cumplir con la normativa vigente de protección de datos: el Reglamento Europeo de Protección de Datos (RGPD) y la Ley Orgánica de Protección de Datos y Garantía de Derechos Digitales (LOPD-GDD).

También contamos con un delegado de protección de datos (DPO) que se encarga de supervisar el desarrollo y cumplimiento de dichas políticas y procedimientos en la compañía. Como se ha mencionado, disponemos de una política corporativa de cumplimiento en materia de protección de datos, en línea con nuestro compromiso de **velar por la seguridad de la información** en los distintos procesos de negocio, el cual cumplimos con los siguientes principios de la seguridad:

- Garantizar que la información sea **accesible** sólo para quien esté autorizado a tener acceso a la misma.
- Garantizar la **exactitud y completitud** de la información y de los métodos de su procesamiento.
- Asegurar que los usuarios autorizados tienen acceso cuando lo requieran a la información y sus activos asociados.

Con esta política, nos comprometemos a ofrecer el mejor servicio a clientes, mejorando sus procesos y respetando los derechos legalmente establecidos. A continuación, se mencionan algunos de los **principales objetivos de la política de protección de datos**:

- Proteger los activos frente a amenazas que puedan derivar en incidentes de seguridad.
- Establecer un sistema de clasificación de la información con el fin de proteger los activos críticos.
- Definir las responsabilidades en materia de seguridad de la Información.
- Elaborar un conjunto de políticas y procedimientos aplicables a todos los empleados de Grupo Lar.
- Evaluar los riesgos que afectan a los activos para adoptar controles de seguridad oportunos.
- Verificar el funcionamiento de las medidas de seguridad mediante auditorías Internas.
- Formar a los usuarios en la gestión de la seguridad y en tecnologías de la información.
- Proteger el capital intelectual de Grupo Lar para que no se divulgue ni se utilice ilícitamente.
- Reducir las posibilidades de indisponibilidad a través del uso adecuado de los activos de Grupo Lar.
- Defender los activos ante ataques para que no se transformen en incidentes de seguridad.

En Grupo Lar hemos externalizado la gestión de nuestra infraestructura y seguridad de la misma con un socio estratégico de primer nivel, Avvale España S.L.U. Es importante mencionar que **Avvale está certificado en el estándar de seguridad ISO 27001**, siguiendo las recomendaciones y mejores prácticas. En este sentido, la filial **Gentalla** cuenta ya con la certificación **ISO 27001**, cumpliendo con los más altos estándares de seguridad de la información.

Realizamos **actividades de concienciación y de formación** específica en este asunto, además de realizarse ataques simulados a la información, con el objetivo de mejorar los mecanismos de seguridad, realizándose también auditorías de la seguridad de la información.



Estos procedimientos y manuales pretenden revisar nuestros procesos más relevantes con objeto de mantener en todo momento los principios de integridad, confidencialidad y disponibilidad, de acuerdo con los estándares y mejores prácticas en materia de ciberseguridad.

7.9 Calidad y atención al cliente

Para asegurar un cumplimiento de los estándares de calidad requeridos por el grupo y poder entregar a los clientes un producto que les reporte la máxima satisfacción, establecemos procedimientos y controles de calidad adecuados, si bien pueden existir diferencias entre las sociedades en función de sus características. Como ejemplo representativo, en Gentalia se llevamos a cabo las siguientes acciones:

- Cumplimiento de los requisitos de la certificación ISO 27001 (Gestión de la Seguridad de la Información de la organización).
- Superación de las auditorías internas realizadas por el equipo de auditoría de alguno de sus principales clientes, anualmente.
- Superación de los procesos de homologación requeridos por algunos de nuestros clientes (normalmente Instituciones financieras y *servicers*), con motivo de la calificación de proveedores y la formalización de los contratos de prestación de servicios correspondientes.
- Publicación, divulgación, formación y seguimiento de las políticas del Grupo, y en particular, de las relacionadas con:
 - o Blanqueo de Capitales
 - o Manual de prevención de delitos
 - o Protección de Datos
 - o Código Ético y de Conducta.
- Cumplimiento riguroso de los estándares de gestión y de las obligaciones contraídas por el Grupo, en los contratos de prestación de servicios suscritos con nuestros clientes (alcance, plazos, SLA, etc.).
- Planificación y seguimiento de los procesos de organización interna de los servicios, según lo dispuesto en el modelo de gobierno del Grupo, incluido el programa de reuniones de control interdepartamentales.

Además, contamos con procedimientos que acreditan el cumplimiento de los correspondientes estándares de calidad y seguridad que aplica en nuestras actividades. De esta forma garantizamos una oferta de productos y servicios alineados con las necesidades y expectativas de los clientes.

No se establecen medidas para la seguridad y salud de los consumidores porque se consideran que son nuestros propios clientes.



7.9.1 Atención al cliente

Disponemos de canales de comunicación con nuestros clientes que nos permiten conocer cualquier incidencia relacionada con nuestros productos o servicios, y recibir consultas y sugerencias:

- Servicio de Atención al Cliente
- Redes sociales
- Canal de denuncias de Grupo LAR
- Correo electrónico (info@grupolar.com)

El departamento correspondiente de cada sociedad se encarga de **gestionar estos canales y registrar todas las comunicaciones recibidas**. A partir de esas notificaciones, recibidas a través de esos cuatro canales, se da **respuesta y se resuelven las quejas y reclamaciones**.

Durante el ejercicio 2023, se han registrado un total de 2.541 incidencias presentadas al servicio de atención postventa por parte de compradores de viviendas de promociones del Grupo. Se trata del número total de disconformidades presentadas por el comprador de la vivienda, que se contabilizan de forma individual, aunque suelen presentarse en conjunto por cada Inmueble. A continuación, se aporta información detallada sobre este número de incidencias, por país:

País	Nº Viviendas con disconformidades	Total incidencias recibidas 2023	Ratio incidencias por vivienda (*)	% de resolución
Brasil	221	488	2,31	96,70%
España	-	-	-	-
México	84	619	7	1
Perú	296	1.434	4,84	92,70%
Polonia	-	-	-	-

(*) Promedio de reclamaciones presentadas por cada vivienda con disconformidades.

Conviene recalcar que las reclamaciones recibidas corresponden al servicio postventa, en el que se registran individualmente las incidencias identificadas por los clientes en la vivienda adquirida, relativas a posibles desperfectos y disconformidades con algún elemento de la misma. Estas son presentadas por el comprador ante el servicio postventa y en la mayor parte de los casos son **resueltas mediante la subsanación de los desperfectos referidos**. En ocasiones, estimamos que la reclamación no es procedente dada la naturaleza de las peticiones del cliente y esta se clasifica como “no resuelta”.



7.10 Información fiscal

En el siguiente cuadro presentamos los **beneficios obtenidos** por el Grupo en cada país en el que desarrollamos operaciones durante el ejercicio 2023.

Beneficios por país en 2023:

Sociedad/País	Miles Euros
HoldIng grupo	1.501
Otras sociedades dependientes de Holding	(790)
España	4.104
Polonia	(108)
México (Incluido RESM/EVV)	(5.839)
Brasil	3.646
Perú	(4.087)
Colombia	(1.517)
Total	(3.090)

Por otra parte, los impuestos sobre beneficios pagados en 2023 ascienden a **3.270.845 €**, cuyo desglose por países se presenta a continuación:

Impuestos sobre beneficios pagados por país en 2023:

País	Impuestos pagados Miles Euros
España	339,2
Polonia	28,3
México	74,6
Brasil	1.009,3
Perú	1.819,4
Colombia	-
Total	3.270,8

Durante el ejercicio 2023, en Grupo Lar no hemos recibido ningún tipo de subvención.

ANEXO I. INDICE DE CONTENIDOS REQUERIDOS POR LA LEY 11/2018

Contenidos de la Ley 11/2018-FINP		Página del Informe
Modelo de Negocio		
Descripción del modelo de negocio del grupo	Descripción del modelo de negocio	7, 9
	Presencia geográfica	8
	Objetivos y estrategias	De 18 a 27
	Principales factores y tendencias que afectan a la evolución futura	27, 28
Información sobre cuestiones ambientales		
Política	Enfoque de gestión	29
Principales riesgos	Principales riesgos e impactos derivados de las actividades del grupo, así como la gestión de los mismos	29
	Procedimientos de evaluación o certificación ambiental	De 31 a 34
General	Recursos dedicados a la prevención de riesgos ambientales	30, 31
	Provisiones y garantías para riesgos ambientales	32
Contaminación	Medidas para prevenir la contaminación	31, 32
Economía Circular y prevención y gestión de residuos	Medidas de prevención y gestión de residuos	37, 38, 39, 43, 44
Uso sostenible de los recursos	Consumo de agua	34, 39, 40
	Consumo de materias primas	36, 37, 42
	Energía: Consumo, directo e indirecto; Medidas tomadas para mejorar la eficiencia energética. Uso de energías renovables	35, 36, 41,
Cambio Climático	Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI)	47, 48
	Medidas para adaptarse al Cambio Climático	44, 45, 46
	Metas de reducción de emisiones GEI	45, 46
Protección de la biodiversidad	Medidas tomadas para preservar o restaurar la biodiversidad	49
	Impactos causados por la actividad	29, 49
Información sobre cuestiones sociales y relativas al personal		
Empleo	Número total y distribución de empleados por sexo, edad, país y clasificación profesional	52, 53, Anexo III
	Número total y distribución de modalidades de contrato de trabajo	53, 54
	Promedio anual de contratos indefinidos, temporales y a tiempo parcial por sexo, edad y clasificación profesional	54
	Número de despidos por sexo, edad y clasificación profesional	55
	Remuneraciones medias por sexo, edad y clasificación profesional o igual valor	55
	Brecha salarial	56
	Remuneración de puestos de trabajo iguales o de media de la sociedad	56
	Remuneración media de los consejeros y directivos, desagregada por sexo	56
	Medidas de desconexión laboral	57
	Empleados con discapacidad	57

Contenidos de la Ley 17/2018, ELP		Página del informe
Organización del trabajo	Organización del tiempo de trabajo	57
	Número de horas de absentismo	59
	Medidas para facilitar la conciliación	57
Salud y seguridad	Condiciones de salud y seguridad en el trabajo	58, 59
	Indicadores de siniestralidad desagregados por sexo	59
	Enfermedades profesionales	59
Relaciones Sociales	Organización del diálogo social	60
	Porcentaje de empleados cubiertos por convenio colectivo	60
	Balances de los convenios colectivos en el campo de la salud y seguridad en el trabajo	60
Formación	Políticas de formación	60, 61
	Horas totales de formación por categorías profesionales	62
Accesibilidad	Accesibilidad universal de las personas con discapacidad	64
Igualdad	Medidas de igualdad entre hombres y mujeres	64, 65
	Planes de igualdad	64, 65
	Protocolos contra el acoso sexual y por razón de sexo	64, 65
	Accesibilidad universal de las personas con discapacidad	64
Información sobre el respeto de los derechos humanos		
Políticas	Enfoque de gestión	79
Principales riesgos	Principales riesgos e impactos derivados de las actividades del grupo, así como la gestión de los mismos	79
Derechos Humanos	Aplicación de procedimientos de debida diligencia	79
	Medidas de prevención y gestión de los posibles abusos cometidos	79
	Denuncias por casos de vulneraciones de derechos humanos	79
Información relativa a la lucha contra la corrupción y el soborno		
Políticas	Enfoque de gestión	83
Principales riesgos	Principales riesgos e impactos derivados de las actividades del grupo, así como la gestión de los mismos	83
Corrupción y soborno	Medidas para prevenir la corrupción y el soborno	83
	Medidas para prevenir el blanqueo de capitales	83
	Aportaciones a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro	De 65 a 69
Información sobre la sociedad		
Compromisos de la empresa con el desarrollo sostenible	Impacto de la actividad de la sociedad en el empleo y el desarrollo local	De 65 a 70
	Impacto de la actividad de la sociedad en las poblaciones locales y el territorio	De 65 a 70
	Relaciones con las comunidades locales	69, 70
	Acciones de asociación o patrocinio	69



Contenidos de la Ley 11/2018 (LRI)		Página del informe
subcontratistas y proveedores	Consideración en las relaciones con proveedores y subcontratistas de su responsabilidad social y ambiental.	70
	Sistemas de supervisión y auditorías y resultados de las mismas.	70,71
consumidores	Medidas para la salud y seguridad de los consumidores.	85, 86
	Sistema de gestión de reclamaciones y quejas recibidas.	86
información fiscal	Beneficios obtenidos por país.	87
	Impuestos sobre beneficios pagados.	87
	Subvenciones públicas recibidas.	87



ANEXO II. ACLARACIONES A LA TABLA DE INDICADORES LEY 11/2018

A continuación se relacionan una serie de consideraciones finales sobre la información aportada en la presente memoria:

- No se aporta información relativa a las acciones para combatir el desperdicio de alimentos puesto que ni la actividad ni la organización tienen impacto al respecto.
- No se aporta información relativa a la contaminación por ruido y contaminación lumínica puesto que se consideran asuntos de escasa materialidad para la organización.
- No se aporta información relativa a la cuantía destinada a los recursos materiales para el medio ambiente por no disponer información precisa.
- No se aporta información sobre la economía circular puesto que actualmente no se dispone de información precisa pero se prevé recabar la información para los sucesivos años.

ANEXO III. DISTRIBUCIÓN DE EMPLEADOS POR PAÍS, SEXO, EDAD Y CLASIFICACIÓN PROFESIONAL.

ESPAÑA				Directores	Gerente y Técnicos	Administrativo	
Edad: 18-30 años	Hombres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	0,0	5,8	7,8	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
	Mujeres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,1	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	0,0	2,5	2,7	
			Parcial	0,0	0,0	0,5	
Edad: 31-45 años	Hombres	Temporales	Completa	0,0	0,3	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	6,1	16,5	1,2	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
	Mujeres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,3	
		Indefinidos	Completa	4,2	23,1	16,0	
			Parcial	0,0	5,0	3,8	
Edad: Más de 45 años	Hombres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	9,8	20,8	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
	Mujeres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,5	
		Indefinidos	Completa	11,0	18,9	17,2	
			Parcial	0,0	1,0	7,1	
TOTAL				31,1	93,9	57,3	182,3



MÉXICO				Directores	Gerente y Técnicos	Administrativo	
Edad: 18-30 años	Hombres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	0,0	1,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
	Mujeres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
Edad: 31-45 años	Hombres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	1,0	1,0	2,5	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
	Mujeres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	0,4	3,2	3,6	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
Edad: Más de 45 años	Hombres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	0,0	1,7	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
	Mujeres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	0,3	0,0	0,9	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
TOTAL				1,6	6,9	6,9	15,4



PERÚ				Directores	Gerente y Técnicos	Administrativo	
Edad: 18-30 años	Hombres	Temporales	Completa	0,0	0,5	1,2	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	0,0	1,8	0,8	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
	Mujeres	Temporales	Completa	0,0	1,6	4,6	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	0,0	3,0	1,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
Edad: 31-45 años	Hombres	Temporales	Completa	0,0	1,4	3,6	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	1,7	2,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
	Mujeres	Temporales	Completa	0,0	3,6	2,7	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	0,6	2,7	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
Edad: Más de 45 años	Hombres	Temporales	Completa	0,0	0,2	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	1,5	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
	Mujeres	Temporales	Completa	0,0	0,0	1,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	0,3	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
TOTAL				4,1	16,7	14,9	35,7



BRASIL				Directores	Gerente y Técnicos	Administrativo	
Edad: 18-30 años	Hombres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	0,0	0,0	1,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,9	
	Mujeres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	0,0	0,0	3,0	
			Parcial	0,0	0,0	1,0	
Edad: 31-45 años	Hombres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	3,0	6,0	1,0	
			Parcial	0,0	1,5	0,0	
	Mujeres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	0,0	6,0	0,0	
			Parcial	0,0	1,4	0,0	
Edad: Más de 45 años	Hombres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	1,0	2,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
	Mujeres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
TOTAL				4,0	16,9	6,9	27,8



POLONIA				Directores	Gerente y Técnicos	Administrativo	
Edad: 18-30 años	Hombres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
	Mujeres	Temporales	Completa	0,0	0,3	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
Edad: 31-45 años	Hombres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
	Mujeres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	0,0	3,4	1,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
Edad: Más de 45 años	Hombres	Temporales	Completa	0,0	0,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	1,0	1,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
	Mujeres	Temporales	Completa	0,0	0,3	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
		Indefinidos	Completa	1,0	1,0	0,0	
			Parcial	0,0	0,0	0,0	
TOTAL				2,0	5,9	1,0	8,9

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

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



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

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

Opinión

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3.1 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Reconocimiento de ingresos

Descripción Tal y como se indica en la nota 4.k, el Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de promociones inmobiliarias cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida. La determinación del momento en el que se reconocen los ingresos presenta ciertas complejidades debido a las diferentes operativas de negocio en cada país en los que opera el Grupo, así como a los diferentes marcos regulatorios de cada país con respecto a la normativa descrita en la nota 3.1. Las ventas de promociones inmobiliarias suponen un 67% del total de las ventas realizadas por el Grupo. Estos hechos nos han hecho considerar el reconocimiento de ingresos como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

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

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

Valoración de existencias inmobiliarias

Descripción El Grupo cuenta a 31 de diciembre de 2023 con Existencias por valor de 225 millones de euros, que se corresponden, en su mayoría, con terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la nota 8 de la memoria consolidada adjunta.

Tal y como se describe en la nota 4.h las Existencias del Grupo se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras (con duración superior a un año), o su importe recuperable, si éste fuera menor. El valor en libros de las promociones en curso y los terrenos se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, el deterioro correspondiente. Por su parte, el valor en libros de las promociones terminadas se corrige, si procede, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado, en su caso, por el experto independiente en su tasación al cierre del ejercicio, cuando este valor de mercado es inferior al valor en libros.

El riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro por la significatividad de los importes y por la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las suposiciones consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, las hipótesis de costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización utilizadas para estimar los flujos futuros asociados, nos han hecho considerar la valoración de las Existencias como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

**Nuestra
respuesta**

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

- Revisión de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas por estos, la razonabilidad de las tasas de descuento, las hipótesis principales (como costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización) para estimar los flujos futuros proyectados y los comparables utilizados, en su caso, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- Adicionalmente, para las promociones de viviendas, hemos realizado un análisis de valor neto realizable de las existencias tomando en consideración las ventas que se han llevado a cabo durante el ejercicio, verificando que su valor estimado de realización a 31 de diciembre de 2023 es superior a su valor en libros.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada requeridos por la normativa contable de aplicación.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a. Comprobar únicamente que el estado de información no financiera se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b. Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el 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 evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte 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 anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 3.1 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

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

- A. Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro Informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro Informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- B. Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- C. Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/24/10763
empleado 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 Balsa López
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 20970)

25 de abril de 2024