

INMOBILIARIA VIAGRACIA SAU

**Cuentas Anuales
Ejercicio 2019**

Balances de Situación	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
ACTIVO		
A) ACTIVO NO CORRIENTE	37.294.478,62	38.995.630,02
III. Inversiones inmobiliarias. (Nota 6).	7.666.294,43	9.478.774,04
1. Terrenos.	3.283.512,74	4.008.025,87
2. Construcciones.	4.382.781,69	5.470.748,17
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	26.633.460,01	26.510.244,60
1. Instrumentos de patrimonio (Notas 7 y 8).	26.633.460,01	26.510.244,60
V. Inversiones financieras a largo plazo. (Nota 9).	2.989.837,41	3.001.724,61
1. Instrumentos de patrimonio.	2.972.175,50	2.972.175,50
5. Otros activos financieros.	17.661,91	29.549,11
VI. Activos por impuesto diferido. (Nota 12).	4.886,77	4.886,77
B) ACTIVO CORRIENTE	56.513.099,29	53.311.221,18
II. Existencias.	0,00	215,83
6. Anticipos a proveedores.	0,00	215,83
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00	55,80
2. Créditos a empresas. (Nota 9).	0,00	55,80
VII. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes.	56.513.099,29	53.310.949,55
1. Tesorería. (Nota 16).	56.513.099,29	53.310.949,55
Total Activo	93.807.577,91	92.306.851,20
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
A) PATRIMONIO NETO	92.553.953,43	91.103.216,07
A-1) Fondos propios. (Nota 10).	90.876.009,54	89.425.272,18
I. Capital.	4.687.894,41	4.687.894,41
1. Capital escriturado.	4.687.894,41	4.687.894,41
II. Prima de emisión.	10.370.578,56	10.370.578,56
III. Reservas.	86.603.828,53	86.603.828,53
1. Legal y estatutarias.	937.578,88	937.578,88
2. Otras Reservas.	85.666.249,65	85.666.249,65
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(12.237.029,32)	(18.745.375,17)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores).	(12.237.029,32)	(18.745.375,17)
VII. Resultados del ejercicio. (Nota 3 y 10).	1.450.737,36	6.508.345,85
A-2) Ajustes por cambios de valor.	1.677.943,89	1.677.943,89
I. Instrumentos financieros disponibles para la venta.	1.677.943,89	1.677.943,89
B) PASIVO NO CORRIENTE	801.836,24	1.127.586,48
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	82.717,44	82.717,44
1. Préstamos y otras financiaciones. (Nota 9).	82.717,44	82.717,44
IV. Pasivos por impuesto diferido. (Nota 12).	719.118,80	1.044.869,04
C) PASIVO CORRIENTE	451.788,24	76.048,65
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo. (N	428.378,54	0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	23.409,70	76.048,65
3. Acreedores varios.	4.986,71	0,00
5. Pasivos por impuesto corriente. (Nota 12).	241,89	60.293,35
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	18.181,10	15.755,30
Total Patrimonio Neto y Pasivo	93.807.577,91	92.306.851,20

Cuentas de Pérdidas y Ganancias	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
A) OPERACIONES CONTINUADAS	1.450.737,36	6.508.345,85
1. Importe neto de la cifra de negocios. (Notas 6 y 13).	0,00	23.754,94
b) Prestaciones de servicios.	0,00	23.754,94
5. Otros ingresos de explotación. (Notas 6 y 13).	371.212,32	440.306,61
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.	371.212,32	440.306,61
c) Ingresos excepcionales.	0,00	0,00
7. Otros gastos de explotación. (Nota 13).	(123.002,59)	(181.018,24)
a) Servicios exteriores.	(83.023,80)	(88.025,09)
b) Tributos.	(39.475,52)	(81.823,02)
e) Gastos excepcionales.	(503,27)	(11.170,13)
8. Amortización del inmovilizado. (Nota 6).	(77.959,76)	(78.886,35)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION (1+5+7+8)	170.249,97	204.156,96
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	911.226,01	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras	911.226,01	0,00
12. Ingresos financieros. (Nota 13).	349.054,84	10.087.675,03
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.	349.054,84	10.087.675,03
a1) En empresas del grupo y asociadas.	0,00	9.682.000,00
a2) En terceros.	349.054,84	405.675,03
b) De valores negociables y otros instrumento financieros.	0,00	0,00
b1) De empresas del grupo y asociadas.	0,00	0,00
b2) De terceros.	0,00	0,00
13. Gastos financieros.	0,00	0,00
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros. (Notas 8 y 13).	123.215,42	(3.396.489,39)
a) Deterioros y pérdidas.	123.215,42	874.213,67
b) Resultados por enajenaciones y otras.	0,00	(4.270.703,06)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+16)	1.383.496,27	6.691.185,64
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	1.553.746,24	6.895.342,60
17. Impuestos sobre beneficios. (Nota 12).	(103.008,88)	(386.996,75)
A.4) RESULTADO EJERC. PROCEDENTE OPER. CONTINUADAS (A.3+17)	1.450.737,36	6.508.345,85
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)	1.450.737,36	6.508.345,85

**Estados de cambios en el Patrimonio Neto
correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		
	2019	2018
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.450.737,36	6.508.345,85
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
I. Por valoración de instrumentos financieros	0,00	0,00
V. Efecto impositivo	0,00	0,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	0,00	0,00
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	1.450.737,36	6.508.345,85

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Escriturado	Prima emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	Total
A. Saldo final año 2017	4.687.894,41	10.370.578,56	105.603.828,53	-16.026.606,84	-2.718.768,33	0,00	1.677.943,89	103.594.870,22
I. Ajustes por cambios de criterio 2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores año 2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2018	4.687.894,41	10.370.578,56	105.603.828,53	-16.026.606,84	-2.718.768,33	0,00	1.677.943,89	103.594.870,22
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	6.508.345,85	0,00	0,00	6.508.345,85
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	-19.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-19.000.000,00
III Otras variaciones del Patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	-2.718.768,33	2.718.768,33	0,00	0,00	0,00
C. SALDO FINAL AÑO 2018	4.687.894,41	10.370.578,56	86.603.828,53	-18.745.375,17	6.508.345,85	0,00	1.677.943,89	91.103.216,07

	Capital Escriturado	Prima emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	Total
A. Saldo final año 2018	4.687.894,41	10.370.578,56	86.603.828,53	-18.745.375,17	6.508.345,85	0,00	1.677.943,89	91.103.216,07
I. Ajustes por cambios de criterio 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores año 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2019	4.687.894,41	10.370.578,56	86.603.828,53	-18.745.375,17	6.508.345,85	0,00	1.677.943,89	91.103.216,07
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	1.450.737,36	0,00	0,00	1.450.737,36
III Otras variaciones del Patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	6.508.345,85	-6.508.345,85	0,00	0,00	0,00
C. SALDO FINAL AÑO 2019	4.687.894,41	10.370.578,56	86.603.828,53	-12.237.029,32	1.450.737,36	0,00	1.677.943,89	92.553.953,43

**Memoria
Ejercicio 2019**

Memoria Anual. Ejercicio 2019

Nota 1

ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

El domicilio social de Inmobiliaria Viagracia, S.A.U. está situado en la calle Juan Ignacio Luca de Tena, 11 - 28027 Madrid. El número de Identificación Fiscal de la Sociedad es A28100451. La Sociedad se constituyó el 27 de Julio de 1961. Está inscrita en el Registro Mercantil de MADRID y sus datos registrales son: Tomo 4.698, Folio 155, Sección 8, Hoja M-77.184, Inscripción 20ª, el 27/01/93.

La actividad fundamental de la Sociedad, dentro de su objeto social, es la adquisición o construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo, pudiendo asimismo venderlas o enajenarlas. Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad de modo indirecto, total o parcialmente, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad pertenece al Grupo Banco Santander, en el que la Sociedad Dominante es Banco Santander, S.A., después de que Banco Popular Español S.A. (anterior sociedad dominante) fuese adquirido en junio de 2017 por Banco Santander, S.A. Así pues, al 31 de diciembre de 2019 esta última entidad posee indirectamente el 100,00% de las acciones de la Sociedad (Nota 10).

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Santander del ejercicio 2019 fueron formuladas por los Administradores de Banco Santander, S.A. en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 27 de febrero de 2020, las cuales se someterán a aprobación por su Junta General de Accionistas.

Los ejercicios sociales tienen una duración de doce meses, coincidiendo con el año natural; comienzan el 1 de enero y finalizan el 31 de diciembre.

Nota 2

BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad vigente, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

No ha habido razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel de la Sociedad, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las cuentas anuales adjuntas se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No obstante, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad opinan que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

Las cifras de la presente Memoria están expresadas en euros, salvo mención en contrario.



PRINCIPIOS CONTABLES

Para la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 se han seguido los principios y criterios contables y de clasificación contenidos, fundamentalmente, en la vigente Ley de Sociedades de Capital y en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, siendo los más significativos los descritos en la Nota 4. No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que, siendo significativo su efecto sobre dichas cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, no necesariamente igualarán a los correspondientes resultados reales. En la elaboración de las presentes cuentas anuales abreviadas no se han utilizado estimaciones y juicios que tengan, a estimación de los administradores de la Sociedad, un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

2. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

No hay causas que impidan la comparación de las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio actual con las del ejercicio precedente.

3. AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

No hay desglose de partidas que hayan sido objeto de agrupación en el Balance ni en la Cuenta de Pérdidas.

4. ELEMENTOS RECOGIDOS EN VARIAS PARTIDAS

No hay elementos patrimoniales de naturaleza similar que estén registrados en dos o más partidas del Balance de Situación.

5. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

No se han producido ajustes por cambios en los criterios contables en el ejercicio actual ni en el anterior.

6. CORRECCIÓN DE ERRORES

No se han producido ajustes por corrección de errores en el ejercicio actual ni en el anterior.

**Nota 3****APLICACIÓN DE RESULTADOS**

De acuerdo con lo previsto en los artículos 253, 272 y 273 del T.R.L.S.C., se formula la siguiente

propuesta de aplicación de los Resultados del ejercicio 2019 a la Junta General Ordinaria:

Bases de reparto:	2.019 Importe	2.018 Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.450.737,36	6.508.345,85
Total	1.450.737,36	6.508.345,85
Aplicación:	Importe	Importe
A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	1.450.737,36	6.508.345,85
Total	1.450.737,36	6.508.345,85

El resultado del Ejercicio es neto de impuestos.

Nota 4

NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Principio de empresa en funcionamiento y principio de devengo.

Estas cuentas anuales del ejercicio 2019 se elaboran bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento, considerando que la gestión de la Sociedad continuará en el futuro, por lo que las normas contables no se han aplicado con el objetivo de determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial ni para una hipotética liquidación.

Estas cuentas anuales reconocen los ingresos y gastos en función de su fecha de devengo y no conforme a su fecha de cobro o pago.

Los criterios contables aplicados a las distintas partidas son los siguientes:

4.1. Inmovilizado intangible

Los elementos patrimoniales contenidos en esta categoría son de carácter intangible y se valoran a su precio de adquisición, si se han comprado al exterior, o por su coste de producción, si han sido fabricados en el seno de la propia Sociedad.

Las eventuales adquisiciones a título gratuito se activan a su valor venal.

Se deducen las depreciaciones duraderas irreversibles debidas al uso del inmovilizado intangible, aplicando amortizaciones, con criterio sistemático; y según el ciclo de vida útil del producto, atendiendo a la depreciación que sufran por funcionamiento, uso u obsolescencia.

En la fecha de cada Balance de Situación, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones

actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

Las partidas que hayan perdido, de forma irreversible, todo su valor, se sanean completamente haciéndolas desaparecer del activo.

4.2. Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la Sociedad para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Se aplica el criterio de amortizar de forma lineal a todo a lo largo de la vida útil del producto. Si se producen correcciones valorativas por deterioro de carácter reversible se realiza el correspondiente apunte a las cuentas de deterioro y se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Las pérdidas de valor experimentadas por los elementos del inmovilizado material se corrigen mediante las cuentas de Amortizaciones. Se dota anualmente en función de los años de vida útil según método lineal.

Si por alguna circunstancia se observa que el valor contable de un elemento del inmovilizado material es superior a su importe recuperable en el momento de cierre del ejercicio se reconoce contablemente el correspondiente deterioro.

4.3. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad comprenden edificios en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo o para su revalorización futura y no están ocupados por la Sociedad. Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado en base a tasaciones externas y valoraciones internas.

Los criterios contenidos en el apartado relativo al inmovilizado material, se aplican a las inversiones inmobiliarias.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas, que es de 75 años.

4.4. Arrendamientos

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose en su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La política de amortización de los activos en régimen de arrendamiento financiero es similar a la aplicada a las inmovilizaciones materiales propias. Si no existe la certeza razonable de que el arrendatario acabará obteniendo el título de propiedad al finalizar el contrato de arrendamiento, el activo se amortiza en el período más corto entre la vida útil estimada y la duración del contrato de arrendamiento.

Los intereses derivados de la financiación de inmovilizado mediante arrendamiento financiero se imputan a los resultados del ejercicio de acuerdo con el criterio del interés efectivo en función de la amortización de la deuda.

4.5. Permutas

En las operaciones de permuta de carácter comercial, el inmovilizado material recibido se valorará por el valor razonable del activo entregado salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último. Las diferencias de valoración que pudieran surgir al dar de baja el elemento entregado a cambio tendrán como contrapartida la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se considerará que una permuta tiene carácter comercial si la configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo 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.

Además, es necesario que cualquiera de las diferencias surgidas por las anteriores causas resulte significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.

Se presumirá no comercial toda permuta de activos de la misma naturaleza y uso para la empresa.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material 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, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.



4.6. Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento del reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Activos financieros disponibles para la venta

En esta categoría se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio que no se clasifican en ninguna otra categoría de activos financieros. Se incluyen en activos no corrientes a menos que se pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

Se valoran por su valor razonable, registrando los cambios que se produzcan directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajene o deteriore, momento en que las pérdidas y ganancias acumuladas en el patrimonio neto se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que sea posible determinar el mencionado valor razonable. En caso contrario, se registran por su coste menos pérdidas por deterioro del valor.

En el caso de los activos financieros disponibles para la venta, se efectúan correcciones valorativas si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado como resultado de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, en el caso de instrumentos de deuda adquiridos, o por la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo en el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio. La corrección valorativa es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. En el caso de los instrumentos de patrimonio que se valoran por su coste por no poder determinarse su valor razonable, la corrección de valor se determina del mismo modo que para las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas.

Si existe evidencia objetiva de deterioro, la Sociedad reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias las pérdidas acumuladas reconocidas previamente en el patrimonio neto por disminución del valor razonable. Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias por instrumentos de patrimonio no se revierten a través de la cuenta de pérdidas y ganancias.



c) Baja de los activos

Los activos se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencias y de mora.

d) Inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del Grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre dicho 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 derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

4.7. Patrimonio neto

El Capital Social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se registran directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no mantiene acciones propias en cartera.

4.8. Existencias

No existen elementos de esta naturaleza.

4.9. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

Clasificación de deudas entre corrientes y no corrientes

En el balance de situación adjunto las deudas se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como deudas corrientes aquéllas con vencimiento igual o anterior a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento posterior a dicho período.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo esté asegurada a discreción de la Sociedad, mediante pólizas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican como pasivos no corrientes.


4.10. Impuesto sobre beneficios

El gasto (ingreso) por Impuesto sobre Beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.



Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que sea probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporales. En cada ejercicio se evalúa su recuperación y se vuelve a evaluar la recuperación de aquellos que no se han activado.

El 17 de febrero de 2018 entró en vigor la Resolución de 9 de febrero de 2018 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se desarrollan las normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para la contabilización del Impuesto sobre Beneficios, que en su disposición final única establece que será de aplicación a las cuentas anuales de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015. De acuerdo con ello, para la formulación de

las presentes Cuentas Anuales se aplicaron las disposiciones de dicha Resolución.

4.11. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

A estos efectos, el ingreso se produce en el momento en que se entienden cedidos los riesgos y beneficios.

Ingresos ordinarios: Se reconocen como sigue:

a) Ingresos por ventas de promociones inmobiliarias y terrenos

Las ventas de promociones inmobiliarias y terrenos se reconocen cuando:

- Se han transferido al comprador los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes;
- No conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado normalmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios puede ser valorado con fiabilidad;
- Es probable que reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- Los costes incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valorados con fiabilidad.

La Sociedad considera que los criterios especificados anteriormente se cumplen, generalmente, cuando la transferencia de la propiedad ha sido legalmente formalizada en documento público.

Al reconocer el ingreso se estiman los costes pendientes de incurrir, registrándose en proveedores y otras cuentas a pagar.

b) Ingresos por alquileres

Los ingresos procedentes de los alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja de valor por deterioro, se reconocen como gasto. Dichos inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo un arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "Inversiones inmobiliarias" en el balance.

4.12. Provisiones y contingencias

Las responsabilidades probables o ciertas de cualquier naturaleza, con origen en litigios en curso, reclamaciones, avales, garantías, indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada, se provisionan contra los resultados del ejercicio de acuerdo con una estimación razonable de su cuantía en su caso.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que serán

necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Los eventuales pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

4.13. Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento financiero, el valor actual de los pagos por arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del contrato se reconoce como una partida a cobrar. La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

4.14. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La actividad medioambiental es aquella cuyo objetivo consiste en prevenir, reducir o reparar el daño que se produzca sobre el medioambiente.

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

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente se consideran inversiones en inmovilizado.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

4.15. Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

Nota 5

GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

5.1 Riesgo de mercado

a) Riesgo de flujos de caja y de valor razonable asociado a los tipos de interés

El riesgo de tipo de interés viene derivado principalmente de los préstamos concedidos a largo plazo.

Dado que la Sociedad pertenece al 100% al Grupo Banco Santander, el riesgo de tipo de interés no se considera relevante debido a las facilidades que puede ofrecer el Grupo en la cobertura de dicho riesgo.

b) Riesgo de precio

La Sociedad está expuesta al riesgo de precio del mercado inmobiliario, en la venta de terrenos, inmuebles y promociones y a los riesgos de inflación propios del mercado de arrendamiento.

Este riesgo se gestiona por la Sociedad a través del seguimiento continuo mediante valoraciones internas y tasaciones externas de la evolución de los activos expuestos a este riesgo.

c) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad actualmente no tiene ninguna exposición en moneda extranjera, siendo por tanto el riesgo nulo en esta área.

5.2 Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar, ya que los créditos concedidos son principalmente con otras empresas del Grupo.

5.3 Riesgo de liquidez

Puesto que la Sociedad pertenece al 100% al Grupo Banco Santander, el riesgo de liquidez no se considera relevante dadas las facilidades de acceder a financiación a precios razonables de mercado.

La Dirección Financiera del Grupo es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.



Nota 6

INVERSIONES INMOBILIARIAS

A continuación se detallan los saldos y movimientos de las inversiones inmobiliarias en 2019:

Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/18	Adiciones				Salidas /Bajas	Trasposos	Saldo 31/12/19
			Entradas	Comb. negocio	Aport. no dineraria	Ampliación o mejora			
2200	Terrenos y bienes naturales	4.008.025,87	0,00	0,00	0,00	0,00	724.513,13	0,00	3.283.512,74
2210	Construcciones	6.087.410,21	0,00	0,00	0,00	0,00	1.141.465,93	0,00	4.945.944,28
TOTAL (A)		10.095.436,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.865.979,06	0,00	8.229.457,02

Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/18	Dotación amortización		Cargos por retiros	Trasposos	Saldo 31/12/2019
			Cuenta dotación	Importe dotación			
2820	Inversiones inmobiliarias	616.662,04	6820	77.959,76	131.459,21	0,00	563.162,59
TOTAL (B)		616.662,04		77.959,76	131.459,21	0,00	563.162,59

Los movimientos de bajas de la tabla anterior corresponden a la venta de dos inmuebles con el siguiente detalle:

Descripción inmueble	Fecha venta	Precio Venta	Valor Bruto Contable	Amortización Acumulada	ITP/AJD	Resultado por venta
OF.PT.ABAJA N.BALBOA,56-MADRID	10/10/2019	1.300.000,00	87.513,95	37.244,03	101.135,17	1.148.594,91
LOCAL C/DIEGO DE LEON 52,MADRID	13/12/2019	1.450.000,00	1.778.465,11	94.215,18	3.118,97	-237.368,90
Total		2.750.000,00	1.865.979,06	131.459,21	104.254,14	911.226,01

A continuación se detallan los saldos y movimientos de las inversiones inmobiliarias en 2018:

Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/17	Adiciones				Salidas /Bajas	Trasposos	Saldo 31/12/18
			Entradas	Comb. negocio	Aport. no dineraria	Ampliación o mejora			
2200	Terrenos y bienes naturales	4.008.025,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.008.025,87
2210	Construcciones	6.087.410,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.087.410,21
TOTAL (A)		10.095.436,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.095.436,08

Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/17	Dotación amortización		Cargos por retiros	Trasposos	Saldo 31/12/2018
			Cuenta dotación	Importe dotación			
2820	Inversiones inmobiliarias	537.775,69	6820	78.886,35	0,00	0,00	616.662,04
TOTAL (B)		537.775,69		78.886,35	0,00	0,00	616.662,04

El valor neto contable de las inversiones inmobiliarias al cierre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Valor neto (A-B)	Saldo 31/12/19	Saldo 31/12/18
Inversiones inmobiliarias	7.666.294,43	9.478.774,04

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles destinados al arrendamiento.

Los ingresos y gastos de explotación provenientes de las inversiones inmobiliarias en 2019 y 2018 son los siguientes:

	2019	2018
Ingresos de inversiones inmobiliarias	371.212,32	464.061,55
Gastos de inversiones inmobiliarias	161.552,95	209.559,15
Rtdo. de inversiones inmobiliarias	209.659,37	254.402,39

Nota 7

INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO

El detalle de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Instrumentos de patrimonio	26.633.460,01	26.510.244,60
Total	26.633.460,01	26.510.244,60

El detalle de los Instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas figura en la Nota 8.

Nota 8

INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El detalle de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019	Valor de Coste	Provisiones acumuladas	Valor neto contable	% Participación	Patrimonio Neto
Accs. Gestión de Inversiones JILT, S.A.	9.981.186,97	6.904.576,24	3.076.610,73	65,00	4.498.876,48
Partic. Inversiones Inmobiliarias Alprosa, S.L.	23.617.088,85	60.239,57	23.556.849,28	5,67	413.837.209,56
Accs. Consulteam Consultores de Gestao, S.A.	28.729.200,00	28.729.200,00	0,00	13,71	124.452,24
Total	62.327.475,82	35.694.015,81	26.633.460,01		

Ejercicio 2018	Valor de Coste	Provisiones acumuladas	Valor neto contable	% Participación	Patrimonio Neto
Accs. Gestión de Inversiones JILT, S.A. (antes Gestora)	9.981.186,97	6.942.442,17	3.038.744,80	65,00	4.498.876,48
Partic. Inversiones Inmobiliarias Alprosa, S.L.	23.617.088,85	145.589,06	23.471.499,79	5,67	413.837.209,56
Accs. Consulteam Consultores de Gestao, S.A.	28.729.200,00	28.729.200,00	0,00	13,71	124.452,24
Total	62.327.475,82	35.817.231,23	26.510.244,59		

Los movimientos en el coste y en la pérdida por deterioro de estas inversiones en 2019 son los siguientes:

Ejercicio 2019	Valor de Coste			
	Saldo 31-12-18	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31-12-19
Accs. Gestión de Inversiones JILT, S.A. (Gestora Popu	9.981.186,97	0,00	0,00	9.981.186,97
Partic. Inversiones Inmobiliarias Alprosa, S.L.	23.617.088,85	0,00	0,00	23.617.088,85
Accs. Consulteam Consultores de Gestao, S.A.	28.729.200,00	0,00	0,00	28.729.200,00
Total	62.327.475,82	0,00	0,00	62.327.475,82

Ejercicio 2019	Provisión por deterioro			
	Saldo 31-12-17	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31-12-19
Accs. Gestión de Inversiones JILT, S.A. (Gestora Popu	6.942.442,17	0,00	-37.865,93	6.904.576,24
Partic. Inversiones Inmobiliarias Alprosa, S.L.	145.589,06	0,00	-85.349,49	60.239,57
Accs. Consulteam Consultores de Gestao, S.A.	28.729.200,00	0,00	0,00	28.729.200,00
Total	35.817.231,23	0,00	-123.215,42	35.694.015,81

Valor neto contable al 31-12-19	26.510.244,59	0,00	123.215,42	26.633.460,01
--	----------------------	-------------	-------------------	----------------------

Los movimientos en el coste y en la pérdida por deterioro de estas inversiones en 2018 fueron los siguientes:

Ejercicio 2018	Valor de Coste			
	Saldo 31-12-17	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31-12-18
Accs. Finespa, S.A.	7.690.661,71	0,00	-7.690.661,71	0,00
Accs. Gestora Popular, S.A.	9.981.186,97	0,00	0,00	9.981.186,97
Accs. Promoción Social de Viviendas, S.A.	120.445,77	0,00	-120.445,77	0,00
Partic. Inversiones Inmobiliarias Alprosa, S.L.	20.281.088,85	3.336.000,00	0,00	23.617.088,85
Accs. Consulteam Consultores de Gestao, S.A.	28.729.200,00	0,00	0,00	28.729.200,00
Partic. Taler Real Estate, S.L.	0,01	0,00	-0,01	0,00
Total	66.802.583,31	3.336.000,00	-7.811.107,49	62.327.475,82

Ejercicio 2018	Provisión por deterioro			
	Saldo 31-12-17	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31-12-18
Accs. Finespa, S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00
Accs. Gestora Popular, S.A.	7.683.500,67	89.089,00	-830.147,50	6.942.442,17
Accs. Promoción Social de Viviendas, S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00
Partic. Inversiones Inmobiliarias Alprosa, S.L.	278.744,23	122.531,48	-255.686,65	145.589,06
Accs. Consulteam Consultores de Gestao, S.A.	28.729.200,00	0,00	0,00	28.729.200,00
Total	36.691.444,90	211.620,48	-1.085.834,15	35.817.231,23

Valor neto contable al 31-12-18	30.111.138,41	3.124.379,52	-6.725.273,34	26.510.244,59
--	----------------------	---------------------	----------------------	----------------------

El movimiento de Deterioros y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros de acuerdo a los epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2019 y 2018 se detalla en la siguiente tabla:

	(Gasto) / Ingreso	
	2019	2018
Deterioros de instrumentos financieros:		
Pérdidas por deterioro:		
Gestión de Inversiones JILT (Grupo)	0,00	-89.089,00
Alprosa (Grupo)	0,00	-122.531,48
Total	0,00	-211.620,48
Reversión deterioro:		
Gestión de Inversiones JILT (Grupo)	37.865,93	830.147,50
Alprosa (Grupo)	85.349,49	255.686,65
Total	123.215,42	1.085.834,15
Total Deterioros	123.215,42	874.213,67
Resultados por enajenaciones de instrumentos financieros:		
Pérdidas en ventas de participaciones	0,00	-4.282.767,89
Beneficios en ventas de participaciones	0,00	12.064,83
Total Resultado por enajenaciones	0,00	-4.282.767,89

Nota 9

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos financieros

	Instrumentos financieros a largo plazo						TOTAL	
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, Derivados y Otros		2019	2018
	2019	2018	2019	2018	2019	2018		
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	0,00	0,00	17.661,91	29.549,11	17.661,91	29.549,11
Activos disponibles para la venta:								
- Valorados a valor razonable	2.972.175,50	2.972.175,50	0,00	0,00	0,00	0,00	2.972.175,50	2.972.175,50
- Valorados a coste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	2.972.175,50	2.972.175,50	0,00	0,00	17.661,91	29.549,11	2.989.837,41	3.001.724,61

	Instrumentos financieros a corto plazo						TOTAL	
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, Derivados y Otros		2019	2018
	2019	2018	2019	2018	2019	2018		
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55,80	0,00	55,80
Activos disponibles para la venta:								
- Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Valorados a coste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55,80	0,00	55,80

Instrumentos de patrimonio a largo plazo:

El detalle de los instrumentos de patrimonio a largo plazo al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019	Valor de Coste	Provisiones acumuladas	Valor neto contable	% Participación
Accs. Sdad. Corretaje Información Monetaria y de Divisas, S.A. (CMD)	2.972.175,50	0,00	2.972.175,50	5,83
Total	2.972.175,50	0,00	2.972.175,50	

Ejercicio 2018	Valor de Coste	Provisiones acumuladas	Valor neto contable	% Participación
Accs. Sdad. Corretaje Información Monetaria y de Divisas, S.A. (CMD)	2.972.175,50	0,00	2.972.175,50	5,83
Total	2.972.175,50	0,00	2.972.175,50	

En los ejercicios 2019 y 2018 no se produjeron altas ni bajas en estos instrumentos de patrimonio.

No existen Instrumentos de patrimonio a corto plazo.

Créditos a largo plazo:

El saldo de Créditos, derivados y otros a largo plazo al cierre de 2019 y 2018 se compone de los siguientes conceptos:

Créditos concedidos a largo plazo	2019	2018
Otros activos financieros (Fianzas constituidas)	29.549,11	29.549,11
TOTAL	29.549,11	29.549,11

Pasivos financieros

	Instrumentos financieros a largo plazo					
	Débitos, Derivados, Otros (*)	Débitos, Derivados, Otros (*)	Deudas con Entidades de crédito	Deudas con Entidades de crédito	TOTAL	TOTAL
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Débitos y partidas a pagar	82.717,44	82.717,44	0,00	0,00	82.717,44	82.717,44
Total	82.717,44	82.717,44	0,00	0,00	82.717,44	82.717,44

El detalle de los instrumentos financieros a largo plazo al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 se compone de fianzas recibidas por el arrendamiento de inmuebles, ascendiendo en 2019 a 82.717,44 euros (la misma cifra en 2018). Los arrendatarios que desembolsaron dichas fianzas son todos ellos empresas del Grupo, por lo que este importe se refleja en el epígrafe de Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo del Balance de situación.

Nota 10

FONDOS PROPIOS Y PATRIMONIO NETO

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos Propios", durante el ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	Capital Escriturado	Prima emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	Total
A. Saldo final año 2017	4.687.894,41	10.370.578,56	105.603.828,53	-16.026.606,84	-2.718.768,33	0,00	1.677.943,89	103.594.870,22
I. Ajustes por cambios de criterio 2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores año 2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2018	4.687.894,41	10.370.578,56	105.603.828,53	-16.026.606,84	-2.718.768,33	0,00	1.677.943,89	103.594.870,22
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	6.508.345,85	0,00	0,00	6.508.345,85
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	-19.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-19.000.000,00
III. Otras variaciones del Patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	-2.718.768,33	2.718.768,33	0,00	0,00	0,00
C. SALDO FINAL AÑO 2018	4.687.894,41	10.370.578,56	86.603.828,53	-18.745.375,17	6.508.345,85	0,00	1.677.943,89	91.103.216,07

	Capital Escriturado	Prima emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	Total
A. Saldo final año 2018	4.687.894,41	10.370.578,56	86.603.828,53	-18.745.375,17	6.508.345,85	0,00	1.677.943,89	91.103.216,07
I. Ajustes por cambios de criterio 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores año 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2019	4.687.894,41	10.370.578,56	86.603.828,53	-18.745.375,17	6.508.345,85	0,00	1.677.943,89	91.103.216,07
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	1.450.737,36	0,00	0,00	1.450.737,36
III. Otras variaciones del Patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	6.508.345,85	-6.508.345,85	0,00	0,00	0,00
C. SALDO FINAL AÑO 2019	4.687.894,41	10.370.578,56	86.603.828,53	-12.237.029,32	1.450.737,36	0,00	1.677.943,89	92.553.953,43

El capital social es de 4.687.894,41 euros y está representado por 15.600 acciones de 300,506052 euros nominales cada una, totalmente desembolsado.

El socio único de la Sociedad es Banco Santander, S.A., titular del 100% de las acciones que componen el capital social de la misma.

Durante el ejercicio, la Sociedad no ha efectuado ningún negocio sobre sus propias acciones o las de su sociedad dominante.

En el ejercicio 2018 se distribuyó un dividendo contra el epígrafe de Reservas Voluntarias de 19.000.000,00 euros.

El saldo de la Reserva legal (incluido dentro del epígrafe de Otras reservas del Balance) es de 937.578,88 euros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y supone el 20% de la cifra de capital social.

El epígrafe de Ajustes por cambios de valor corresponde a los ajustes de valoración de la participación en la sociedad Corretaje Información Monetaria y de Divisas, S.A. (Nota 9).

Nota 11

MONEDA EXTRANJERA

No existen activos ni pasivos en moneda distinta a la moneda funcional.

Nota 12

SITUACIÓN FISCAL

12.1 Impuestos sobre beneficios

A partir del 1 de enero de 2008, en lo concerniente al Impuesto de Sociedades y de acuerdo con la normativa fiscal aplicable, la Sociedad comenzó a tributar en el régimen de consolidación fiscal con su sociedad matriz y con las demás entidades del Grupo que cumplen los requisitos exigidos para ello. Desde el 7 de junio de 2017 la sociedad consolida con Banco Santander, S.A. al adquirir ésta el 100% del capital de Banco Popular Español, S.A.U.

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

Ejercicio 2019:							
Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Reservas		Total
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	1.450.737,36				0,00		1.450.737,36
Impuesto sobre sociedades	428.378,54	-325.369,66					103.008,88
Diferencias permanentes	0,00	-123.102,92					-123.102,92
Diferencias temporarias:							
- Con origen en el ejercicio		-2.714,87					-2.714,87
- Con origen en ejercicios anteriores							0,00
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores							0,00
Base imponible (resultado fiscal)	1.427.928,45		0,00		0,00		1.427.928,45

Ejercicio 2018:							
Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Reservas		Total
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	6.508.345,85				0,00		6.508.345,85
Impuesto sobre sociedades	386.996,75						386.996,75
Diferencias permanentes	4.494.388,37	-10.099.739,86					-5.605.351,49
Diferencias temporarias:							
- Con origen en el ejercicio		-1.088.549,02					-1.088.549,02
- Con origen en ejercicios anteriores							0,00
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores							0,00
Base imponible (resultado fiscal)	201.442,09		0,00		0,00		201.442,09

El tipo impositivo del Impuesto de Sociedades aplicable a la Sociedad en 2019 y 2018 es el 30%.

El gasto por impuesto contabilizado en 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Ingreso / (Gasto) por impuesto corriente	-428.378,54	-60.432,63
Ingreso / (Gasto) por impuesto diferido	-814,46	-326.564,71
Ajuste al gasto por impuesto del ej.anterior	326.184,12	0,58
Total Ingreso / (Gasto) por impuesto	-103.008,88	-386.996,75

Las diferencias permanentes positivas en 2018 por 4.494.388,37 euros, corresponden a las dotaciones por deterioro de participaciones contabilizadas en el ejercicio. Las diferencias permanentes negativas, tanto en 2018 como en 2017, corresponden a dividendos percibidos.

El desglose por concepto de las diferencias temporarias de 2019 y 2018 es el siguiente:



	Diferencias temporarias			
	2019		2018	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Deterioro de participadas		-123.215,42	0,00	-1.085.834,15
Amortización de inmovilizado	0,00	-2.714,87	0,00	-2.714,87
Otros movimientos	112,50	0,00	0,00	0,00
Total	112,50	-125.930,29	0,00	-1.088.549,02

El desglose de los activos y pasivos fiscales por impuesto diferido de los balances de situación al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Activos	Pasivos
Saldo al 31/12/17	5.701,23	719.118,79
<u>Movimientos en 2018:</u>		
Deterioro participadas (disminuc.)	0,00	325.750,25
Baja contable cdto.(Deterioro particip.)	0,00	0,00
Amortización de inmovilizado	-814,46	0,00
Ajuste valoración participación	0,00	0,00
Ajuste impuesto del ejerc.anterior	0,00	0,00
Saldo al 31/12/18	4.886,77	1.044.869,04
<u>Movimientos en 2019:</u>		
Ajuste valoración participación	0,00	-325.750,25
Saldo al 31/12/18	4.886,77	719.118,79

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables. No obstante, ante la eventualidad de una inspección no se prevén contingencias de significación.

Nota 13

INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos de la Sociedad durante el ejercicio 2019 y 2018 se desglosan en los conceptos siguientes:

Importe Neto de la cifra de Negocios	31/12/2019	31/12/2018
Ingresos por servicios (Arrendamientos)	371.212,32	464.061,55
Total	371.212,32	464.061,55

Otros Gastos de Explotacion	31/12/2019	31/12/2018
Servicios profesionales independientes	61.904,56	77.595,96
Servicios bancarios y similares	17.538,64	3.818,98
Suministros	1.895,61	6.542,45
Otros servicios	1.684,99	67,70
Total Servicios exteriores	83.023,80	88.025,09
Tributos	39.475,52	81.823,02
Gastos excepcionales	503,27	11.170,13
Total otros gastos de explotación	123.002,59	181.018,24

Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	31/12/2019	31/12/2018
Resultados por enajenaciones	911.226,01	0,00
Total	911.226,01	0,00

Ingresos Financieros	31/12/2019	31/12/2018
<u>De participaciones en instrumentos de Patrimonio:</u>		
<u>En empresas del grupo y asociadas:</u>		
Ingresos Acciones Finespa	0,00	9.682.000,00
<u>En empresas terceros:</u>		
Ingresos Acciones Sdad. CIMD	349.054,84	405.675,03
Total	349.054,84	10.087.675,03
Total	0,00	0,00
Total Ingresos Financieros	349.054,84	10.087.675,03

Deterioro y Resultado enajenación de instrumentos financieros	31/12/2019	31/12/2018
<u>Pérdidas por deterioro (Gasto)/Ingreso:</u>		
De participaciones	123.215,42	874.213,67
Total	123.215,42	874.213,67
<u>Resultados enajenaciones (Gasto)/Ingreso:</u>		
De participaciones	0,00	-4.270.703,06
Total	0,00	-4.270.703,06
TOTAL	123.215,42	-3.396.489,39

Los ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio corresponden a dividendos percibidos de las respectivas sociedades indicadas en la tabla anterior.

El detalle del epígrafe de Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros en 2019 y 2018 es el siguiente:

	(Gasto) / Ingreso	
	2019	2018
<u>Deterioros de instrumentos financieros:</u>		
<u>Pérdidas por deterioro:</u>		
Gestión de inversiones JILT, SA (Grupo)	0,00	-89.089,00
Inversiones Inmobiliarias Alprosa, S.A. (Grupo)	0,00	-122.531,48
Total	0,00	-211.620,48
<u>Reversión deterioro:</u>		
Gestión de inversiones JILT, SA (Grupo)	37.865,93	830.147,50
Inversiones Inmobiliarias Alprosa, S.A. (Grupo)	85.349,49	255.686,65
Total	123.215,42	1.085.834,15
Total Deterioros	123.215,42	874.213,67
<u>Resultados por enajenaciones de instrumentos financieros:</u>		
Pérdida venta de participacion (Finespa)	0,00	-4.282.767,89
Beneficio venta de participacion (Prosovi)	0,00	12.064,83
Total Resultado por enajenaciones	0,00	-4.270.703,06

El resultado generado por ventas de participaciones en 2018 corresponde a la baja de participaciones por la liquidación y disolución de Finespa, SA y Promoción Social de Viviendas, SA.

Nota 14

INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

No se han incurrido en gastos significativos por temas medioambientales, ya que por el tipo de negocio que desarrolla la Sociedad, no se estima que existan riesgos medioambientales de entidad.

En tal sentido, no existen provisiones para posibles contingencias relacionadas con la mejora y protección del medio ambiente, ni responsabilidades conocidas y/o compensaciones a recibir.

Nota 15

COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se ha realizado ninguna operación de combinación de negocios.

Nota 16

OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Los saldos y transacciones con partes vinculadas en 2019 y 2018 son los siguientes:

	2019	2018
Activos:		
Créditos a empresas (corto plazo)	0,00	55,80
Tesorería (cuentas corrientes)	56.513.099,29	53.310.949,55
Suma Activos	56.513.099,29	53.311.005,35
Pasivos:		
Deudas a largo plazo (Fianzas recibidas)	82.717,44	82.717,44
Suma Pasivos	82.717,44	82.717,44
Ingresos:		
Prestaciones de servicios (Arrendamientos)	371.212,32	464.061,55
Ingresos financieros (Dividendos de Finespa)	0,00	9.682.000,00
Suma Ingresos	371.212,32	10.146.061,55
Gastos:		
Gastos prestación de servicios (Gesban)	18.600,00	24.477,41
Gastos bancarios	17.538,64	3.818,98
Suma Gastos	36.138,64	28.296,39

Los principales activos y pasivos con partes vinculadas figuran detallados en la Nota 9.

El saldo de Tesorería corresponde a cuentas corrientes en Banco Santander, y está reflejado en el epígrafe de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes del Balance al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Nota 17

OTRA INFORMACIÓN

Remuneración y préstamos a los administradores:

Los administradores y miembros del Consejo de Administración no han percibido durante el ejercicio 2019 ni 2018 remuneración en su calidad de tales, ni han recibido préstamos de la Sociedad durante dichos ejercicios.

No ha sido necesario constituir ninguna provisión referida a los puntos anteriores.

Información relativa a los artículos 228, 229 y 231 de la Ley de Sociedades de Capital:

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores y miembros del Consejo de Administración que han ocupado cargos como tales en el ejercicio 2019 y 2018 han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, no han existido situaciones de conflicto de intereses, directos o indirectos con el interés de la Sociedad, incluidos aquellos supuestos previstos en el artículo 229 de dicha Ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores:

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad no tiene saldo alguno pendiente de pago que acumule un aplazamiento superior al plazo legal establecido.

El importe total de los pagos a acreedores durante los citados ejercicios no ha sido significativo. Los pagos a acreedores se efectúan a la recepción de la correspondiente factura, por lo que el plazo medio de pago en 2019 y 2018 es de 0 días.

Nota 18

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde diciembre de 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido a muchos países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Entidad. La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

No se han producido otros hechos significativos a la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, adicionales a los mencionados con anterioridad, que pudieran tener un efecto significativo en las mismas.



APROBACIÓN DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

Los Administradores Solidarios de INMOBILIARIA VIAGRACIA, S.A.U., en esta fecha, ha aprobado la formulación de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2019 y la propuesta de aplicación del resultado de dicho ejercicio, para su sometimiento a la decisión del Socio Único.

Madrid, 31 de Marzo de 2020/

D. Pablo Jiménez Juárez
Administrador Solidario

D. Valentín Valencia Yelmo
Administrador Solidario