



**Conciliación de los Estados Financieros  
Consolidados a las Normas  
Internacionales de Información Financiera  
(NIIF)**

## **INDICE**

- **Aspectos relevantes**
  
- **Ejercicio 2004**
  - Conciliación del patrimonio neto a la fecha de transición
  - Balance de situación consolidado al 1 de enero de 2004.  
Principales variaciones con relación al balance de situación elaborado bajo la normativa nacional.
  - Balance de situación al 31 de diciembre de 2004
  - Cuenta de resultado ejercicio 2004
  
- **Nota de atención (Disclaimer)**

- La conversión de los estados financieros consolidados del Grupo Fadesa a las NIIF no ha supuesto impactos significativos
- El impacto neto sobre los fondos propios a la fecha de transición (1 de enero de 2004) supone una reducción de un 6,9%. Dicho impacto al 31 de diciembre de 2004 supone una reducción del patrimonio neto de un 1,1% y una reducción del resultado del periodo de un 2,5%.
- El Grupo Fadesa ha optado por valorar a “fair value” los inmuebles de inversión y los instrumentos financieros.
- El balance de situación se presenta con el criterio de clasificación entre partidas no corrientes y partidas corrientes.

## Aspectos relevantes

- La cuenta de resultados se presenta desglosada por actividades con detalle de los siguientes conceptos: EBITDA, EBIT y resultado ordinario antes de otros ingresos y gastos de naturaleza no corriente.

# Conciliación del patrimonio a 1 de enero de 2004

<b>Millones de euros</b>	
<b>Patrimonio consolidado al 1 de enero según normas nacionales</b>	<b>272,9</b>
<b>Saneamiento de gastos de establecimiento</b>	<b>(0,8)</b>
<b>Saneamiento del fondo de comercio</b>	<b>(3,2)</b>
<b>Reducción costes no capitalizables en existencias</b>	<b>(17,9)</b>
<b>Fair value inmuebles de inversión</b>	<b>5,8</b>
<b>Fair value inversiones financieras</b>	<b>(9,3)</b>
<b>Margen de ventas anticipadas</b>	<b>(0,7)</b>
<b>Incorporación a patrimonio diferencias negativas de consolidación</b>	<b>6,6</b>
<b>Incorporación de participación de socios externos</b>	<b>0,8</b>
	<b>254,1</b>

# Balance de situación a 1 de enero de 2004 Activo

Millones de euros	NIF	PGC	Dif.	Nota
Gastos de establecimiento	0,0	1,3	(1,3)	
Inmovilizado material	299,2	291,1	8,0	A
Inversiones inmobiliarias	13,7	0,0	13,7	B
Fondo de comercio	0,0	3,2	(3,2)	C
Otros activos intangibles	2,8	22,9	(20,1)	D
Activos financieros no corrientes	30,3	44,5	(14,2)	E
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participac	11,6	11,6	(0,0)	
Activos por impuestos diferidos	18,2	2,8	15,5	F
Otros activos no corrientes (gts a distribuir)	0,0	3,3	(3,3)	
Existencias	1.015,9	1.064,9	(49,0)	G
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	141,6	232,2	(90,7)	H
Otros activos financieros corrientes	1,5	1,9	(0,4)	
Otros activos corrientes	25,0	25,0	(0,0)	
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	37,4	37,0	0,4	
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para venta	7,3		7,3	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.604,3</b>	<b>1.741,7</b>		

## Balance de situación a 1 de enero de 2004

- A. Se producen las siguientes variaciones: Aumento por bienes adquiridos mediante arrendamiento financiero: 20,1 millones de euros. Traspaso a inmuebles para venta 7,3 y a inmuebles de inversión 4,7 millones de euros, respectivamente.
- B. Traspaso de inmovilizado material por 4,7 e incremento a valor razonable 8,9 millones de euros.
- C. Saneamiento del fondo de comercio
- D. Traspaso a inmovilizado material por bienes en leasing
- E. Correcciones al valor razonable.

## Balance de situación a 1 de enero de 2004

- F. La variación en los activos por impuesto diferidos se corresponde con el reconocimiento del efecto fiscal por aplicar las NIIF en la valoración de activos y pasivos. Las principales modificaciones se deben: Saneamiento de gastos de establecimiento, 0,5; correcciones de valor en existencias, 9,7 y correcciones de valor en activos financieros, 5 millones de euros.
- G. Las existencias se corrigen minorando costes incorporados no capitalizables según NIIF y al traspasar el saldo de anticipos a proveedores a deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por importe de 27,6 y 21,4 millones de euros, respectivamente.
- H. Incremento por el traspaso de anticipos comentado anteriormente y reducción por saldos de anticipos de clientes no vencidos.



# Balance de situación a 1 de enero de 2004 Pasivo

Millones de euros	NIIF	PGC	Dif.	
Patrimonio neto	254,1	272,9	(18,8)	A
Socios externos		0,8	(0,8)	A
Diferencias negativas de consolidación		6,6	(6,6)	A
Ingresos a distribuir	13,8	2,1	11,6	B
Deudas con entidades de crédito	250,4	252,5	(2,0)	
Pasivos por impuestos diferidos	18,7	15,6	3,1	C
Provisiones	9,9	9,9	0,0	
Otros pasivos no corrientes	178,7	179,3	(0,7)	
Deudas con entidades de crédito	427,3	427,8	(0,6)	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	414,1	536,8	(122,7)	D
Provisiones	4,8	4,8	(0,0)	
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	8,6	0,0	8,6	
Otros pasivos corrientes	24,0	32,6	(8,6)	
	1.604,3	1.741,7		

## Balance de situación a 1 de enero de 2004

- A. Variaciones comentadas en el apartado “Conciliación del patrimonio neto entre los estados financieros según NIIF y según normativa nacional.
- B. Los ingresos a distribuir se incrementan al aplicar las NIIF para el reconocimiento de ingresos por la venta de suelo y parcelas. Corresponden por tanto a ingresos futuros que se irán reconociendo en la medida que avance la urbanización y demás obras complementarias a los sistemas generales del ámbito de actuación correspondiente.
- C. Efecto fiscal por el incremento de valoración de activos financieros.
- D. Reducción por anticipos de clientes no vencidos y costes de obras pendientes de incurrir por 112,1 y 10,6 millones de euros, respectivamente.

# Balance de situación a 31 de diciembre de 2004

<b>ACTIVO</b>	<b>NIIF</b>	<b>PGC</b>	<b>Dif.</b>
<b>Gastos de establecimiento</b>	<b>0,0</b>	<b>3,3</b>	<b>(3,3)</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>392,1</b>	<b>384,2</b>	<b>7,9</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>18,2</b>	<b>0,0</b>	<b>18,2</b>
<b>Fondo de comercio</b>	<b>(0,0)</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,0)</b>
<b>Otros activos intangibles</b>	<b>3,1</b>	<b>18,8</b>	<b>(15,7)</b>
<b>Activos financieros no corrientes</b>	<b>30,6</b>	<b>38,3</b>	<b>(7,7)</b>
<b>Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participaci</b>	<b>11,6</b>	<b>11,6</b>	<b>0,0</b>
<b>Activos por impuestos diferidos</b>	<b>25,5</b>	<b>6,1</b>	<b>19,3</b>
<b>Otros activos no corrientes (gros a distribuir)</b>	<b>0,0</b>	<b>3,3</b>	<b>(3,3)</b>
<b>Existencias</b>	<b>1.600,8</b>	<b>1.660,0</b>	<b>(59,2)</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>302,1</b>	<b>457,0</b>	<b>(154,9)</b>
<b>Otros activos financieros corrientes</b>	<b>3,7</b>	<b>17,4</b>	<b>(13,8)</b>
<b>Otros activos corrientes</b>	<b>49,0</b>	<b>49,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Efectivo y otros medios líquidos equivalentes</b>	<b>29,0</b>	<b>15,2</b>	<b>13,8</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.465,7</b>	<b>2.664,4</b>	

## Balance de situación a 31 de diciembre de 2004

Las variaciones entre el balance según NIIF y según normativa nacional tienen el mismo origen que las comentadas para el balance al 1 de enero de 2004, siendo las más significativas las siguientes:

- Inmovilizado material se incrementa por bienes en leasing por 15,7 y se reduce en 7,8 por traspaso a inmuebles de inversión
- Los inmuebles de inversión, adicionalmente se corrigen a su valor razonable en 10,4 millones de euros, de los que 1,5 son correcciones imputables al ejercicio 2004.
- Las existencias de rebajan en el saldo de anticipos a proveedores y por correcciones de valor en 17,4 y 41,8 millones de euros, respectivamente.

## Balance de situación a 31 de diciembre de 2004

➤ Los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar aumentan por el traspaso de anticipos a proveedores y la reducción de anticipos de clientes no vencidos por importe de 17,4 y 172,4 millones de euros, respectivamente.

# Balance de situación a 31 de diciembre de 2004



<b>PASIVO</b>	<b>NIIF</b>	<b>PGC</b>	<b>Dif.</b>
Patrimonio neto	382,4	386,6	(4,2)
Socios externos		18,4	(18,4)
Diferencias negativas de consolidación		6,5	(6,5)
Ingresos a distribuir	29,0	2,4	26,7
Deudas con entidades de crédito	325,5	327,2	(1,7)
Pasivos por impuestos diferidos	19,3	15,7	3,7
Provisiones	14,9	14,9	0,0
Otros pasivos no corrientes	335,9	336,9	(1,0)
Deudas con entidades de crédito	615,5	616,1	(0,5)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	662,2	834,5	(172,4)
Provisiones	14,7	38,9	(24,3)
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	20,7	0,0	20,7
Otros pasivos corrientes	45,6	66,3	(20,7)
	2.465,7	2.664,4	

## Balance de situación a 31 de diciembre de 2004



Las variaciones en el patrimonio al 31 de diciembre de 2004 son las siguientes:

<b>Patrimonio consolidado al 31 de diciembre según normas nacionales</b>	<b>386,6</b>
<b>Saneamiento de gastos de establecimiento</b>	<b>(2,1)</b>
<b>Saneamiento de gastos de investigación</b>	<b>(0,0)</b>
<b>Saneamiento del fondo de comercio</b>	<b>0,0</b>
<b>Reducción costes no capitalizables en existencias</b>	<b>(27,2)</b>
<b>Fair value inmuebles de inversión</b>	<b>6,8</b>
<b>Fair value inversiones financiera</b>	<b>(5,0)</b>
<b>Margen de ventas anticipadas</b>	<b>(1,6)</b>
<b>Incorporación a patrimonio las diferencias negativas de consolidación</b>	<b>6,5</b>
<b>Incorporación de la participación de socios externos</b>	<b>18,4</b>
	<b><u>382,4</u></b>

La variación en ingresos a distribuir tienen el mismo origen que el indicado en la letra B de los comentarios del pasivo al 1 de enero de 2004. Los cambios en provisiones corresponden a la reducción del saldo por costes de obra pendientes de ejecutar.

# Cuenta de resultado del ejercicio 2004



<b>Resultado neto del ejercicios normas nacionales</b>	<b>120,3</b>	
Gastos de establecimiento	(1,3)	A
Fondo de comercio	3,2	B
Costes no capitalizables en existencias	(9,3)	C
Fair value inmuebles de inversión	1,0	D
Activos financieros	4,2	E
Margen neto de ventas no incluidas en NIIF	(,8)	F
<b>Resultado neto del ejercicios NIIF</b>	<b>117,3</b>	



## Cuenta de resultado del ejercicio 2004

Las principales variaciones, neto de su efecto impositivo, que se producen en la cuenta de resultados son las siguientes:

- A. Se sanean la totalidad de los gastos de establecimiento que permanecen registrados en el balance bajo normativa nacional al 31 de diciembre de 2004
- B. Las dotaciones registradas en el ejercicio para amortizar el fondo de comercio bajo normativa nacional no son aplicables bajo NIIF al estar saneado a la fecha de transición.
- C. Corresponde al efecto en el año 2004 de la no capitalización de determinados costes en promociones inmobiliarias en existencias.
- D. Efecto en el ejercicio de las correcciones de valor de los inmuebles de inversión.

## Cuenta de resultado del ejercicio 2004

- E. Bajo NIIF no es aplicable la dotación para inversiones financieras realizadas bajo normativa nacional al estar dichas inversiones al valor razonable a fecha de transición y no haberse modificado éste en el ejercicio en curso.
- F. Se reduce el importe neto de la cifra de negocios al aplicar las NIIF para el reconocimiento de ingresos por la venta de suelo y parcelas. Estos importe se reconocerá como ingresos en el futuro en base a la ejecución de las obras de urbanización y demás obras complementarias a los sistemas generales del ámbito de actuación correspondiente. Consecuentemente con lo anterior, también se reduce el coste de venta dando un menor resultado neto de impuestos de 0,8 millones de euros.

## Nota de atención (Disclaimer)

La información financiera contenida en esta presentación ha sido preparada en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), a las interpretaciones de las mismas realizadas por el Comité Permanente de Interpretación (SIC) y el Comité de Interpretación de las Normas Internacionales de Contabilidad (IFRIC-IASB) conocidas a la fecha de elaboración de este documento.

Hasta la fecha, las NIIF han sido sometidas a un considerable proceso de revisión y están siendo aplicadas en la Unión Europea y en un gran número de países de forma simultánea por primera vez. Por este motivo, todavía no existe un órgano relevante al que recurrir para la resolución de cuestiones técnicas que pudieran surgir durante la aplicación las normas a hechos no específicamente previstos en las NIIF.

Los datos presentados no han sido objeto de auditoría ni su contenido ha sido contrastado con los auditores externos de la sociedad, por lo que únicamente constituyen una aproximación cuantitativa y resumida de la información disponible a la fecha de elaboración de este documento.

Como consecuencia de lo comentado en los párrafos anteriores, esta información no puede ser considerada como definitiva ya que no es posible descartar que pudiera ser preciso introducir cambios en esta información antes de que sea publicada como información financiera comparativa en el Informe Anual 2005 del Grupo Fadesa.



**FADESA**