

ADAPTACIÓN A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)



Madrid, 26 de julio de 2005

La información financiera presentada en este documento ha sido preparada basándose en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones del Comité Permanente de Interpretación (SIC) y del Comité de Interpretación de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- Los auditores del Grupo TESTA no han emitido opinión alguna ni sobre la información financiera ni sobre los impactos aquí mencionados.
- Las normas que actualmente han sido emitidas y adoptadas por la Unión Europea están sujetas a las interpretaciones emitidas en cada momento por el IFRIC. Asimismo, el IASB podría emitir nuevas normas que podrían ser de aplicadas de forma voluntaria por el grupo TESTA para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2005.
- 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 una experiencia detallada a la que recurrir para la resolución de determinadas cuestiones técnicas que puedan surgir durante la aplicación de dichas normas a los patrones de hechos no específicamente abordados por las NIIF.
- Los cambios derivados de cualquiera de las cuestiones anteriores o de la evolución de la práctica del sector también podrían incidir en determinadas decisiones e interpretaciones adoptadas a día de hoy por el Grupo TESTA en la preparación de la información recogida en este documento.
- Como consecuencia de lo anterior, es posible que sea preciso introducir cambios en esta información antes de que sea publicada como información financiera comparativa en el Informe Anual 2005.

1. **Introducción.**
2. **Criterios adoptados.**
3. **Impactos mas significativos:**
 - a) **En Resultados.**
 - b) **En Patrimonio.**
4. **Resto de Impactos (ajustes y reclasificaciones).**
5. **Información conciliada PGC - NIIF:**
 - a) **Balance conciliado a 31/12/04.**
 - b) **Cuenta de PyG conciliada a 31/12/04.**

1. Introducción

- La adopción de las NIIF es obligatoria solo para los Estados Financieros Consolidados de Grupos Cotizados, presentados a partir del 01/01/05.
- La fecha de transición a las NIIF es el 01/01/04, adoptando los criterios iniciales.
- Se presentarán los datos del 2004 convertidos a NIIF a efectos comparativos, según los criterios adoptados en la fecha de primera conversión (01/01/04).
- Los Estados Financieros individuales se presentan bajo normativa local hasta la adopción por parte de los Reguladores.
- La adopción de las NIIF no implica alteración alguna en: la política de dividendos, ni en el pago de impuestos, ni en la capacidad de endeudamiento.

1. Introducción

TESTA INMUEBLES EN RENTA, se ve especialmente afectada en:

- Valoración de patrimonio en renta: (NIC 40)
 - Modelo del coste: se mantiene a coste y se amortiza.
 - Modelo del valor razonable:
 - Los activos se valoran a “*fair value*”. Se aconseja valoración de experto independiente.
 - Los cambios afectan a la cuenta de pérdidas y ganancias (salvo primera aplicación, que afecta a reservas).
 - Los activos no se amortizan.
 - Cuando se vende el activo se anula el valor en libros y la diferencia con respecto al precio de venta, es resultado.
- Obligación de desglosar en nota el valor razonable de estos activos, aunque no se opte por la alternativa de revalorización.

TESTA ha optado por: 1) seguir valorando los inmuebles a valor de coste y 2) capitalizar gastos financieros hasta la puesta en funcionamiento del bien.

2. Criterios adoptados.



2. Criterios adoptados.

- Valoración de todos los activos no corrientes del Grupo por su coste histórico de adquisición (NIC 16, 40 y 38).
- No aplicación retrospectiva de la NIIF 3 a combinaciones de negocio realizadas con anterioridad al 31.12.2003.
- Aplicación de las NIC 32 y 39 a partir de 1 de enero de 2004 (NIIF 1).
- Activación de gastos financieros hasta la puesta en funcionamiento de los bienes (NIC 23).

2. Criterios adoptados.

- Análisis de las provisiones, activos y pasivos contingentes del Grupo eliminando contra reservas aquellos que no se ajustan a las premisas establecidas en la NIC 37 o dotando en su caso.
- Generación de efectos fiscales por los ajustes de primera aplicación de las NIIF (NIC 12).
- Evaluación del perímetro de consolidación a la fecha de transición sin detectar cambios significativos (NIC 27).
- Cancelación de las diferencias positivas de cambio diferidas en el balance a la fecha de transición contra reservas (NIC 21).

3. a) Impactos en Resultados.

Miles de Euros

Resultado del ejercicio 2004 según PGC	155.099
Gastos de Ampliación de Capital	383
Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios	1.694
Provisiones Genéricas	167
Provisiones Inmovilizado	-1.853
Efecto en "Impuesto de Sociedades"	-78
Variación en Resultados	312
Resultado del ejercicio 2004 según NIIF	155.411

3. b) Impactos en Patrimonio.

Miles de Euros

Fondos Propios Dic.'04 según PGC	1.061.500
Gastos de Ampliación de Capital	-815
Provisiones Inmovilizado	-11.183
Valoración de derivados	-8.608
Otros Ajustes	325
Variación en Patrimonio Neto	-20.280
Variación en Resultados	312
Patrimonio Neto Dic'04	1.041.532

4. Resto de impactos: Ajustes y reclasificaciones.

Gastos de constitución:

Los gastos de primer establecimiento se imputan a gasto en el momento en que se incurren, no pudiéndose activar.

Gastos de ampliación de capital:

Se presentan como menor Patrimonio Neto. En el 2004 se ajusta la amortización realizada según PGC.

Fondo de Comercio:

No se amortiza sistemáticamente y se realiza un test de deterioro anualmente.

4. Resto de impactos: Ajustes y reclasificaciones.

Arrendamiento financiero:

Los contratos de leasing financiero se reclasifican según la naturaleza del bien. En el Pasivo se registra la deuda sin incluir el coste financiero diferido, que se imputa a gasto proporcionalmente al devengo del coste financiero.

Gastos de formalización de deudas:

Se presentan neteados de la deuda del Pasivo, imputándose a gastos durante la vida del préstamo.

Acciones Propias:

Se presentan disminuyendo el Patrimonio Neto. El resultado de las operaciones con acciones propias se registra en reservas y no es resultado del ejercicio.

4. Resto de impactos: Ajustes y reclasificaciones.

Provisiones:

Las Provisiones deben obedecer a una obligación real (legal o implícita), deben generar una salida de recursos y deben ser estimables. Las Provisiones han sido evaluadas y cumplen con los requisitos de la NIC 37.

Diferencias de cambio:

Tanto las diferencias positivas como las negativas se llevan a resultados del ejercicio.

Diferencias de conversión:

Tanto las diferencias positivas como negativas se registran en Patrimonio Neto.

4. Resto de impactos: Ajustes y reclasificaciones.

Gastos e ingresos extraordinarios:

No se permite incluir partidas extraordinarias, reclasificándose al epígrafe correspondiente por naturaleza.

Socios minoritarios:

Se clasifican dentro del Patrimonio Neto del Balance.

Instrumentos financieros:

Desde la fecha de transición es necesario valorar los instrumentos financieros, cuando estos sean de cobertura (cumpliendo las condiciones establecidas) las variaciones de valor se registran en Patrimonio Neto. Por el contrario cuando no cumplan las condiciones de cobertura se registrarán como resultados del periodo.

5.a) Balance conciliado a 31/12/04.

Balance de Situación Grupo Testa diciembre-04		Euros		
ACTIVO	NICS	PGC	DIFERENCIA	
ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	0	0	0	
ACTIVOS NO CORRIENTES	2.451.885.756	2.464.839.602	(12.953.847)	
Gastos de establecimiento	0	871.747	(871.747)	
Activos intangibles	114.065.922	439.378.614	(325.312.692)	
Inversiones inmobiliarias	1.783.869.845	0	1.783.869.845	
Construcciones para arrendamiento	1.918.517.954	0	1.918.517.954	
Provisiones	(23.344.733)	0	(23.344.733)	
Amortización de inversiones inmobiliarias	(111.303.376)	0	(111.303.376)	
Inmovilizaciones materiales	366.503.702	1.844.118.105	(1.477.614.402)	
Activos financieros no corrientes	187.446.287	180.471.137	6.975.149	
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0	78.326.972	(78.326.972)	
ACTIVOS CORRIENTES	48.143.424	45.801.287	2.342.137	
Existencias	55.731	55.731	0	
Deudores	32.726.549	32.726.549	0	
Otros activos financieros corrientes	4.932.015	4.932.015	0	
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	8.086.991	8.086.991	0	
Otros activos corrientes	2.342.137	0	2.342.137	
TOTAL ACTIVO.	2.500.029.180	2.588.967.861	(88.938.682)	

5.a) Balance conciliado a 31/12/04.

Balance de Situación Grupo Testa diciembre-04		Euros		
PASIVO	NICS	PGC	DIFERENCIA	
PATRIMONIO NETO	1.041.531.771	1.061.499.724	(19.967.953)	
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	1.041.531.771	1.061.499.724	(19.967.953)	
Capital suscrito	692.854.728	692.854.728	0	
Otras reservas	208.277.785	228.558.213	(20.280.428)	
Pérdidas y ganancias sociedad dominante	155.411.110	155.098.635	312.476	
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(15.011.852)	(15.011.852)	0	
DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDACIÓN	0	325.321	(325.321)	
PASIVOS NO CORRIENTES	1.359.315.663	1.421.795.794	(62.480.131)	
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	6.308.173	6.308.173	0	
Provisiones para riesgos y gastos	3.716.207	3.716.207	0	
Acreeedores a largo plazo	1.349.291.283	1.411.771.414	(62.480.131)	
Deudas con entidades de crédito	1.313.599.538	1.385.280.190	(71.680.652)	
- Deuda bancaria l/p	1.326.537.490	1.385.280.190	(58.742.701)	
- Gastos de formalización de deudas l/p	(12.937.951)	0	(12.937.951)	
Instrumentos Financieros a valor razonable(pasivo)	8.607.688	0	8.607.688	
Deudas con empresas del grupo y asociadas	617.198	617.198	0	
Otros acreedores	25.874.026	25.874.026	0	
Deudas con Administraciones Públicas	592.833	0	592.833	
PASIVOS CORRIENTES	99.181.746	105.347.023	(6.165.277)	
Deudas con entidades de crédito	62.166.994	68.714.722	(6.547.728)	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12.645.249	12.645.249	0	
Acreeedores comerciales	17.462.874	17.462.874	0	
Otras deudas no comerciales	1.008.344	1.175.629	(167.285)	
Provisiones para operaciones de tráfico	1.053.860	1.053.860	0	
Otros pasivos corrientes	4.844.425	4.294.689	549.736	
TOTAL PASIVO.	2.500.029.180	2.588.967.862	(88.938.682)	

5.b) Cuenta de PyG conciliada a 31/12/04.

Grupo Testa Euros	NICS	PGC	VARIACIÓN	
			Absoluta	Relativa
Importe neto de la cifra de negocios	191.983.017	191.983.017	0	0,0%
Otros ingresos de explotación	68.172	264.239	-196.067	-74,2%
Total ingresos de explotación	192.051.189	192.247.256	-196.067	-0,1%
Amortizaciones del inmovilizado	-30.649.878	-31.032.635	382.756	-1,2%
Variación provisiones tráfico	-200.831	-564.183	363.351	-64,4%
Otros gastos de explotación	-46.054.331	-46.054.331	0	0,0%
Total gastos de explotación	-76.905.041	-77.651.148	746.108	-1,0%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	115.146.149	114.596.108	550.041	0,5%
Resultado financiero (<i>sin provisiones</i>)	-10.131.796	-11.825.605	1.693.809	-14,3%
Amort. fondo comercio y variación provisiones	0	0	0	0,0%
Particip. en rtdo. de empresas asociadas	774.952	774.952	0	0,0%
Otros resultados (<i>sin provisiones</i>)	75.434.723	75.434.723	0	0,0%
Variación provisiones inmov.inm, material y cartera	20.055.074	21.908.270	-1.853.196	-8,5%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	201.279.102	200.888.448	390.655	0,2%
Impuesto sobre Sociedades	-45.867.992	-45.789.813	-78.179	0,2%
B° CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	155.411.110	155.098.635	312.476	0,2%
Resultado atribuido a socios externos	0	0	0	0,0%
B° ATRIBUIDO A LA SCDAD. DOMINANTE	155.411.110	155.098.635	312.476	0,2%

CASH FLOW	166.206.746	164.787.182	1.419.564
EBITDA	145.996.859	146.192.925	-196.067
MARGEN BRUTO (B° Explotación / Cifra Negocios)	60,0%	59,7%	0,3%
BAI / CIFRA NEGOCIOS	104,8%	104,6%	0,2%
MARGEN NETO (B° Neto / Cifra Negocios)	81,0%	80,8%	0,2%
EBITDA / CIFRA NEGOCIOS	76,0%	76,1%	-0,1%
CASH FLOW / CIFRA NEGOCIOS	86,6%	85,8%	0,7%

DEUDA BRUTA	1.375.766.532	1.453.994.912	-78.228.380
DEUDA NETA	1.362.747.525	1.440.975.906	-78.228.381
DEUDA NETA / EBITDA	9,3	9,9	-0,5
PATRIMONIO NETO	1.041.531.771	1.061.499.724	-19.967.953
TOTAL ACTIVO	2.500.029.180	2.588.967.862	-88.938.682
FONDO DE MANIOBRA	-51.038.322	-59.545.736	8.507.414
ROE (***)	14,9%	14,61%	0,31%
ROA (***)	6,2%	5,99%	0,23%