

ADAPTACIÓN A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)



Madrid, 27 de julio de 2005

NOTA:

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 SyV 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 SyV 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 SyV 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.

INDICE:

1. **Introducción.**
2. **Criterios adoptados.**
3. **Impactos mas significativos:**
 - a) **En Resultados.**
 - b) **En Patrimonio.**
 - c) **ITINERE (Concesiones).**
 - d) **VALLEHERMOSO (Promoción inmobiliaria).**
 - e) **TESTA (Inversiones inmobiliarias).**
 - f) **SACYR (Construcción).**
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.**
 - c) **Conversión por actividad.**

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

SACYR VALLEHERMOSO, se ve especialmente afectada en:

ITINERE (Concesiones):

1. No se permite la activación de la carga financiera con posterioridad a la puesta en funcionamiento (NIC 23).
2. La amortización de la autopista se hace según un patrón de consumo, si bien rara vez se podrá demostrar que es inferior a la amortización lineal (NIC 38).
3. Reclasificación de activos a epígrafe diferenciado.

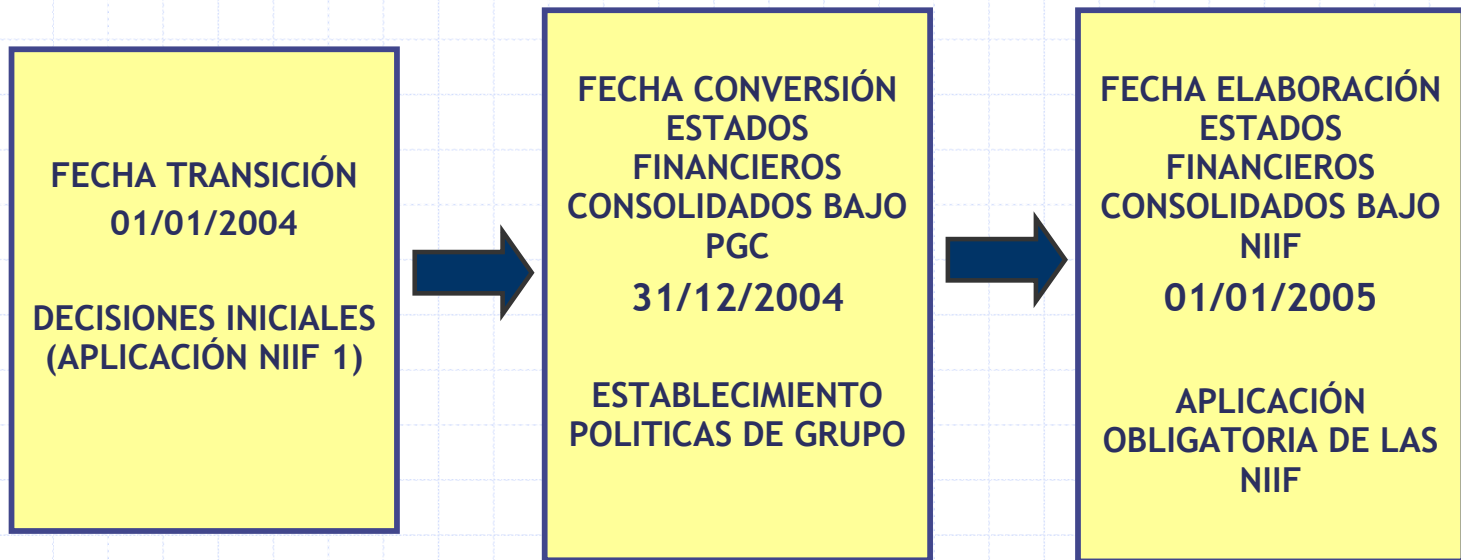
VALLEHERMOSO (Promoción inmobiliaria):

1. Las ventas se registran cuando se transmite la vivienda. Cambiamos de criterio en la sociedad individual para reducir diferencias con las NIIF (NIC 18).
2. Los gastos comerciales no se podrán activar, registrándose como gasto (NIC 2).

TESTA (Patrimonio Inmobiliario)

1. Las Inversiones inmobiliarias destinadas al alquiler se registran a valor de coste histórico, incluso a la fecha de transición (NIC 40). Sin impacto respecto a PGC.
2. Reclasificación de activos a epígrafe diferenciado.

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.
- Reclasificación de las diferencias de conversión acumuladas a la fecha de transición a reservas (NIIF 1).
- 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 aquellas que no se ajustan a las premisas establecidas en la NIC 37, o dotándolas 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).
- Consolidación de “joint ventures” por integración proporcional (NIC 31).

3. a) Impactos en Resultados.

Miles de Euros	
Resultado del ejercicio 2004 según PGC	376.332
Eliminación Dotación Fondo Reversión	39.664
Amortización lineal Inversión en Autopista	-83.261
Eliminación Dotación Fondo de Comercio	11.715
Eliminación Carga financiera diferida	-49.311
Ajustes de ventas en Promoción	-47.029
No activación de gastos comerciales	-14.775
Ajustes NICS en sociedades puestas en equivalencia	-14.074
Otros ajustes	-14.289
Impacto en "socios externos"	23.152
Impacto en "impuesto de sociedades"	49.020
Variación en Resultados	-99.188
Resultado del ejercicio 2004 según NIIF	277.144

3. b) Impactos en Patrimonio.

Miles de Euros	
Fondos Propios Dic.04 según PGC	1.980.497
Valoración de derivados	95.792
Autocartera, neta de Provisión	-6.055
Ajustes de ventas en Promoción	-141.785
Carga financiera diferida	-224.758
Linealización en la amortización Fondo Reversion	-109.652
Provisiones	-12.344
Anticipos reintegrables	45.482
Traspaso a Reservas las Diferencias de conversión	10.902
Grandes reparaciones	-4.162
Otros ajustes	-12.609
Socios Externos	336.281
Variación en el Patrimonio Neto	-22.908
Variación en Resultados	-99.188
Patrimonio Neto Dic.04	1.858.401

3. c) Impactos significativos ITINERE.

Principales impactos:

- **Activación de gastos financieros:** (NIC 23) Solo se permite la capitalización de gastos financieros hasta su puesta en condición de uso.
- **Amortización de la inversión:** (NIC 38) *“El método de amortización utilizado debe reflejar el patrón de consumo Si este patrón no pudiera ser determinado de forma fiable deberá adoptarse el método lineal de amortización. En raras ocasiones, o quizá en ninguna, existirá una evidencia suficiente como para apoyar un método de amortización que produzca una amortización acumulada menor que la obtenida al utilizar un método lineal.”*

Mientras no exista una interpretación clara, las concesiones se amortizarán linealmente en el periodo concesional, excepto cuando se pueda determinar un patrón de consumo.

Ambas cuestiones implican grandes diferencias e impactos respecto al criterio PGC utilizado hasta ahora.

3. c) Impactos significativos ITINERE

Cuantificación de Impactos:

CARGA FINANCIERA ITINERE

IMPACTO EN CUENTA DE PyG

Miles de Euros

Gastos financieros	-49.311
Perdida sociedades puestas equivalencia	-6.566
Impuestos de Sociedades	14.488
Resultado despues de impuestos	-41.390
Resultado atribuido a socios externos	-12.648
Resultado Neto Grupo	-28.742

IMPACTO EN BALANCE

Miles de Euros

Gastos a distribuir en varios ejercicios	-455.895
Participaciones puestas equivalencia	-40.996

TOTAL IMPACTO ACTIVO

-496.891

Reservas	-224.758
Resultado neto Grupo	-28.742
Socios externos	-102.878
Impuesto diferido	-140.513

TOTAL IMPACTO PASIVO

-496.891

AMORTIZACION LINEAL ACTIVOS

IMPACTO EN CUENTA DE PyG

Miles de Euros

Eliminación Dot. Fondo Reversión	39.664
Dot. Amort. Lineal autopista	-83.261
Impuestos de Sociedades	8.977
Resultado despues de impuestos	-34.620
Resultado atribuido a socios externos	-9.067
Resultado Neto Grupo	-25.553

IMPACTO EN BALANCE

Miles de Euros

Amortizacion Ada. Inversion Autopista	-940.581
---------------------------------------	----------

TOTAL IMPACTO ACTIVO

-940.581

Reservas	-107.598
Resultado neto Grupo	-25.553
Socios externos	-147.786
Fondo de reversión	-571.947
Impuesto diferido	-87.697

TOTAL IMPACTO PASIVO

-940.581

3. d) Impactos significativos VALLEHERMOSO

Principales impactos:

- **Reconocimiento de ventas en actividad de promoción inmobiliaria** (NIC 18). Las ventas se registran “*cuando se trasmite los riesgos y ventajas, derivados de la propiedad del bien*”, en la actividad de promoción se asemeja al momento de la entrega o escrituración.
No se permite registrar las ventas de promociones inmobiliarias cuando los costes incurridos en la promoción son superiores al 80% de los costes totales estimados de la misma, sin tener en cuenta el valor del terreno (criterio admisible según la Adaptación Sectorial del PGC para Empresas Inmobiliarias).
La sociedad individual cambia (en PGC el 01-01-05) el criterio de reconocimiento de ventas, pasando del 80% al 100%.
- **Gastos comerciales:** (NIC 2) No se permite la activación de gastos comerciales de promoción.
- **Activación de gastos financieros:** (NIC 23) No se activan, pero *alternativamente* se permite la capitalización de gastos financieros en las promociones inmobiliarias y en los inmuebles para inversión hasta su puesta en condición de venta o uso. Vallehermoso ha optado por capitalizar los gastos financieros.

3. d) Impactos significativos VALLEHERMOSO

Cuantificación de Impactos:

VENTA DE PROMOCIONES

IMPACTO EN LA CUENTA DE PyG

Importe neto de la cifra de negocios	-189.985
Aumento de existencias	142.956
Impuesto Sociedades	16.460

RESULTADO NETO GRUPO -30.569

IMPACTO EN BALANCE

Clientes	-684.950
Existencias	637.625

TOTAL IMPACTO ACTIVO -47.324

Reservas	-141.785
Resultado neto Grupo	-30.569
Acreedores comerciales	293.550
Provisiones para operaciones de tráfico	-75.714
Impuesto diferido	-92.806

TOTAL IMPACTO PASIVO -47.324

Miles de Euros

CANCELACION GASTOS COMERC.

IMPACTO EN LA CUENTA DE PyG

Gastos comerciales	-14.775
Impuesto de sociedades	5.171
RESULTADO NETO GRUPO	-9.604

IMPACTO EN BALANCE

Existencias	-26.051
Impuesto anticipado	9.118

TOTAL IMPACTO ACTIVO -16.933

Reservas	-7.329
Resultado neto Grupo	-9.604

TOTAL IMPACTO PASIVO -16.933

Miles de Euros

Miles de Euros

3. e) Impactos significativos TESTA

Principales impactos:

- 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.

3. f) Impactos significativos SACYR

Principales impactos:

- **Grado de avance:** (NIC 11) SACYR sigue el procedimiento de reconocer en cada ejercicio como resultado de sus obras la diferencia entre la producción (valor a precio de venta de la obra ejecutada durante dicho período, que se encuentra amparada en el contrato principal firmado con la propiedad o en modificaciones o adicionales al mismo aprobados por ésta) y los costes incurridos durante el ejercicio, ello debido a que en el sector de la construcción, en ocasiones, los ingresos y los costes de las obras pueden sufrir sensibles modificaciones durante el período de ejecución, que son de difícil anticipación y cuantificación objetiva, por lo que interpretamos que este método está contemplado en la NIC 11 y en todo caso no supondría diferencias significativas con el método de Grado de avance puro.
- **Perdidas previstas en obras:** SACYR ya está reconociendo las pérdidas previstas en obras, por lo que no supone impacto.
- **Costes de licitación:** SACYR no activa los costes de licitación, por lo que no supone impacto.

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.

Gastos de I+D:

Solo se podrán activar gastos de desarrollo, bajo ciertas condiciones. Los gastos de investigación no son activables.

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 Sacyr Vallehermoso diciembre-04		Miles de Euros		
ACTIVO	NIIF	PGC	DIFERENCIA	
ACCIONISTAS POR DESEMBOLOSOS NO EXIGIDOS	0	0	0	0
ACTIVOS NO CORRIENTES	7.893.747	8.364.411	(470.664)	
Gastos de establecimiento	0	16.676	(16.676)	
Activos intangibles	153.254	514.258	(361.004)	
Inversiones inmobiliarias	1.896.740	0	1.896.740	
Proyectos concesionales	3.691.051	0	3.691.051	
Inmovilizaciones materiales	630.631	6.823.553	(6.192.922)	
Activos financieros no corrientes	1.492.499	973.470	519.029	
Acciones de la sociedad dominante	0	6.883	(6.883)	
Otros activos no corrientes (Deudores a largo plazo)	29.571	29.571	0	
FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN	110.209	103.027	7.182	
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0	609.648	(609.648)	
ACTIVOS CORRIENTES	4.598.398	4.640.024	(41.626)	
Existencias	2.901.075	2.288.824	612.251	
Deudores	1.482.436	2.136.313	(653.877)	
Otros activos financieros corrientes	100.338	100.338	0	
Acciones propias a corto plazo	0	0	0	
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	114.549	114.549	0	
TOTAL ACTIVO.	12.602.354	13.717.110	(1.114.756)	

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

Balance de Situación Grupo Sacyr Vallehermoso diciembre-04		Miles de Euros		
PASIVO	NIIF	PGC	DIFERENCIA	
PATRIMONIO NETO	1.858.401	1.980.497	(122.096)	
PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	1.522.120	1.980.497	(458.377)	
Capital suscrito	266.153	266.153	0	
Otras reservas	1.066.085	1.397.656	(331.571)	
Pérdidas y ganancias sociedad dominante	277.144	376.332	(99.188)	
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(59.645)	(59.645)	0	
Valores propios	(27.618)	0	(27.618)	
SOCIOS EXTERNOS IFRS	336.281	0	336.281	
SOCIOS EXTERNOS	0	546.686	(546.686)	
DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDACIÓN	0	11.799	(11.799)	
PASIVOS NO CORRIENTES	7.127.251	7.783.043	(655.792)	
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	414.641	419.830	(5.189)	
Provisiones para riesgos y gastos	53.591	607.497	(553.906)	
Acreedores a largo plazo	6.659.019	6.755.716	(96.697)	
PASIVOS CORRIENTES	3.616.702	3.395.085	221.617	
Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	370.674	372.678	(2.004)	
Deudas con entidades de crédito	1.079.668	1.089.080	(9.411)	
Deudas con sociedades puestas equivalencia c/p	42	42	0	
Acreedores comerciales	1.814.077	1.510.117	303.959	
Otras deudas no comerciales	279.739	252.621	27.118	
Provisiones para operaciones de tráfico	71.226	169.297	(98.071)	
Otros pasivos corrientes	1.275	1.250	25	
TOTAL PASIVO.	12.602.354	13.717.110	(1.114.755)	

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

Grupo Sacyr Vallehermoso Miles de Euros	NIIF	PGC	VARIACIÓN	
			Absoluta	Relativa
Importe neto de la cifra de negocios	3.512.581	3.703.323	-190.742	-5,2%
Otros ingresos de explotación	607.678	459.000	148.678	32,4%
Total ingresos de explotación	4.120.259	4.162.323	-42.064	-1,0%
Amortizaciones del inmovilizado	-197.647	-117.394	-80.252	68,4%
Variación provisiones tráfico	-13.776	-10.614	-3.162	29,8%
Otros gastos de explotación	-3.438.491	-3.454.678	16.187	-0,5%
Total gastos de explotación	-3.649.913	-3.582.686	-67.227	1,9%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	470.345	579.636	-109.291	-18,9%
Resultado financiero (<i>sin provisiones</i>)	-238.605	-189.399	-49.207	26,0%
Amort. fondo comercio y variación provisiones	-629	-12.847	12.218	-95,1%
Particip. en rtdo. de empresas asociadas	-4.148	9.925	-14.074	-141,8%
Otros resultados (<i>sin provisiones</i>)	93.730	99.982	-6.252	-6,3%
Variación provisiones inmov.inm, material y cartera	15.686	20.440	-4.754	-23,3%
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	336.378	507.738	-171.360	-33,7%
Impuesto sobre Sociedades	-50.428	-99.448	49.020	-49,3%
Bº CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	285.950	408.290	-122.340	-30,0%
Resultado atribuido a socios externos	-8.806	-31.958	23.152	-72,4%
Bº ATRIBUIDO A LA SCDAD. DOMINANTE	277.144	376.332	-99.188	-26,4%
CASH FLOW	473.510	536.411	-62.902	
EBITDA	681.768	747.309	-65.541	
MARGEN BRUTO (Bº Explotación / Cifra Negocios)	13,4%	15,7%	-2,3%	
BAI / CIFRA NEGOCIOS	9,6%	13,7%	-4,1%	
MARGEN NETO (Bº Neto / Cifra Negocios)	7,9%	10,2%	-2,3%	
EBITDA / CIFRA NEGOCIOS	19,4%	20,2%	-0,8%	
CASH FLOW / CIFRA NEGOCIOS	13,5%	14,5%	-1,0%	
DEUDA NETA	7.349.962	7.497.152	-147.190	
PATRIMONIO NETO	1.858.401	1.980.497	-122.096	
TOTAL ACTIVO	12.602.354	13.717.110	-1.114.756	
FONDO DE MANIOBRA	981.696	1.244.939	-263.243	

5.c) Conversión por actividad.

CONSTRUCCIÓN

PROMOCIÓN

CONSTRUCCIÓN (Miles de Euros)	NIIF	PGC	Diferencia
FONDOS PROPIOS	377.443	376.451	992
CIFRA DE NEGOCIOS	1.304.331	1.304.311	20
EBIT (Rtado de Explotación)	81.820	81.832	-12
EBITDA (Rtado Bruto de Explotación)	109.432	109.432	0
BDI (Beneficio despues de Impuestos)	63.237	63.094	143

PROMOCIÓN (Miles de Euros)	NIIF	PGC	Diferencia
FONDOS PROPIOS	202.339	382.653	-180.314
CIFRA DE NEGOCIOS	879.292	1.069.278	-189.986
EBIT (Rtado de Explotación)	151.118	212.496	-61.378
EBITDA (Rtado Bruto de Explotación)	150.013	211.415	-61.402
BDI (Beneficio despues de Impuestos)	76.801	116.772	-39.971

5.c) Conversión por actividad.

CONCESIONES

PATRIMONIO

CONCESIONES (Miles de Euros)	NIIF	PGC	Diferencia
FONDOS PROPIOS	515.472	637.134	-121.662
CIFRA DE NEGOCIOS	322.916	322.916	0
EBIT (Rtado de Explotación)	121.997	165.701	-43.704
EBITDA (Rtado Bruto de Explotación)	246.451	247.893	-1.442
BDI (Beneficio despues de Impuestos)	-52.241	12.997	-65.238

PATRIMONIO (Miles de Euros)	NIIF	PGC	Diferencia
FONDOS PROPIOS	1.041.532	1.061.500	-19.968
CIFRA DE NEGOCIOS	191.983	191.983	0
EBIT (Rtado de Explotación)	115.146	114.596	550
EBITDA (Rtado Bruto de Explotación)	145.997	146.193	-196
BDI (Beneficio despues de Impuestos)	155.411	155.099	312