



Grupo Inmobiliaria Urbis

ADAPTACIÓN A LAS NORMAS INTERNACIONALES
DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Presentación CNMV 15/06/2005



	<u>Página</u>
1.- Introducción	3
2.- Marco legal y ámbito de aplicación	5
3.- Proceso de conversión a las NIIF	7
4.- Principales impactos en Grupo Inmobiliaria Urbis	12

1. Introducción



1.- Introducción

- El documento adjunto tiene como objeto la presentación del impacto en los estados financieros del Grupo Inmobiliaria Urbis por la transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- La información adjunta se refiere al cierre del ejercicio 2004 del Grupo Inmobiliaria Urbis.
- El Grupo Inmobiliaria Urbis deberá aplicar todas las NIIF que se encuentran en vigor al 31 de diciembre de 2005, de manera retrospectiva. La información adjunta se ha preparado sobre la base de los datos disponibles en la actualidad y las Normas Internacionales vigentes a la fecha actual.
- Dicha información se encuentra en proceso de auditoría y sujeta a potenciales modificaciones futuras como consecuencia de posibles cambios en la Normativa que se encuentran actualmente en fase de revisión y discusión, que podrían suponer alguna variación en relación con la información presentada.

2. Marco legal y ámbito de aplicación



2.- Marco legal y ámbito de aplicación



- El reglamento 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de la Unión Europea establece la obligación de presentar las cuentas anuales consolidadas de aquellas sociedades que cotizan de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2005. Dicha obligación se ha incorporado al derecho español mediante la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.
- El Grupo Inmobiliaria Urbis ha considerado de acuerdo con la Normativa el siguiente calendario de aplicación:
 - **Fecha de adopción (Reporting Date)**
Fecha de cierre del ejercicio en que se aplican NIC por primera vez como base de contabilización. **31.12.2005**
 - **Número de períodos a presentar (Comparativo)**
NIIF 1 requiere la presentación de información comparativa de al menos el ejercicio precedente. **31.12.2004**
 - **Fecha de transición (Transition Date)**
Fecha de inicio del período comparativo más antiguo presentado en los primeros EEFF IAS **1.01.2004**

3. Proceso de conversión a las NIIF



3. Proceso de conversión a las NIIF

- El Grupo Inmobiliaria Urbis inició el proyecto de adaptación a las NIIF en junio de 2003. Dicho proceso tenía como objetivo la realización de las actuaciones necesarias con el objeto de presentar un balance de apertura a la fecha de transición y adaptar las políticas contables, procedimientos, sistemas de información y formación del personal del Grupo Inmobiliaria Urbis a las NIIF.
- En el proceso de adaptación a las NIIF se ha involucrado desde el inicio a todos los departamentos, adoptándose las decisiones oportunas en relación con las diferentes alternativas existentes en las NIIF en cuanto a las políticas contables a aplicar.
- Los auditores externos del Grupo han estado involucrados desde el inicio del proyecto y han revisado las adaptaciones realizadas hasta la fecha, si bien la auditoría completa de los estados financieros NIIF del ejercicio 2004 está actualmente en curso.
- El Grupo ha modificado sus políticas contables, procedimientos y sistemas de información con el objetivo de estar en disposición de preparar información trimestral consolidada bajo Normativa NIIF desde el primer trimestre de 2004.

3. Proceso de conversión a las NIIF- *Norma de Primera Aplicación*

- ◆ El Grupo Inmobiliaria Urbis ha tomado las siguientes opciones con respecto a la Norma de Primera Aplicación (NIIF 1):
 - No se han recalculado las combinaciones de negocio con anterioridad a la fecha de transición, 1 de enero de 2004.
 - En general, se ha considerado coste de transición el coste registrado en libros bajo PGC (coste neto revalorizado por revalorizaciones legales).
 - No obstante, según la alternativa prevista en la IFRS 1, se ha revalorizado en la fecha de transición el coste en libros de determinados inmuebles destinados a Patrimonio en renta por un importe de 71,9 millones de euros, antes de impuestos.
 - No ha sido necesario registrar pérdidas actuariales correspondientes a planes de beneficios a empleados.

3. Proceso de conversión a las NIIF- *Resto de alternativas adoptadas*



- ◆ Con respecto al resto de las NIIF, las principales opciones que ha tomado Grupo Inmobiliaria Urbis son las siguientes:
 - Presentará el balance de situación clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.
 - Presentará la cuenta de resultados por naturaleza.
 - Presentará el estado de cambios en el patrimonio reflejando las variaciones producidas en todos los epígrafes.
 - Presentará el estado de flujos de efectivo por el método directo.
 - Los segmentos primarios serán por línea de negocios (venta de suelo, patrimonio en renta y promoción). Los secundarios serán por zona geográfica.

3. Proceso de conversión a las NIIF- *Resto de alternativas adoptadas*



- Valorará los elementos de Propiedad, planta y equipos, Propiedades de inversión y los Activos intangibles utilizando el método de coste.
- Mantendrá el mismo criterio de No capitalización de intereses (NIC 23) en sus activos no corrientes.
- Integrará las participaciones en negocios conjuntos (Urbiespar, Masías de Bétera, Retiro Inmuebles y Europea de Desarrollos Urbanos) utilizando el método proporcional.

4. Principales impactos en Grupo Inmobiliaria Urbis



4. Principales Impactos en Grupo Inmobiliaria Urbis

Principales cambios



- En la venta de promociones los ingresos se registrarán una vez se produce la transferencia de la titularidad al comprador, lo que sucede habitualmente en el acto de escrituración pública y entrega de llaves. Esto conlleva que las ventas no puedan reconocerse conforme al criterio de obra sustancialmente terminada tal y como el Grupo realizaba actualmente.
- En relación con la NIC 32 y NIC 39, los derivados deben valorarse a su valor de mercado registrándose el impacto contra la cuenta de resultados o contra reservas en función de si estos contratos se califican o no como contratos de cobertura (requisitos muy restrictivos). El Grupo Inmobiliaria Urbis ha optado por la aplicación de las citadas normas para los ejercicios iniciados con posterioridad a la fecha de transición.

4. Principales Impactos en Grupo Inmobiliaria Urbis

Principales cambios

- Los activos en leasing se clasifican en función de su naturaleza, y en el pasivo se recoge el importe total menos el coste financiero, que se registra a medida que se devenga.
- Existen mayores restricciones para registrar provisiones. No pueden provisionarse los pasivos contingentes, ni son aceptables las provisiones genéricas. Por otro lado, sí son admisibles las provisiones por garantía que registra el Grupo Inmobiliaria Urbis para cubrir todos aquellos siniestros no cubiertos por el seguro decenal.

4. Principales Impactos en Grupo Inmobiliaria Urbis

Principales cambios



- Los gastos de establecimiento deberán llevarse a resultados en el ejercicio en que se producen, a excepción de los gastos de ampliación de capital que disminuirán el patrimonio de la sociedad.
- Los gastos a distribuir en varios ejercicios también se considerarán resultados del ejercicio a excepción de los gastos de formalización de deudas, que se consideran menor deuda bancaria en el origen y se imputan a resultados según un criterio financiero, a la vez que se reconoce la deuda por los mismos.

4. Principales Impactos en Grupo Inmobiliaria Urbis

Patrimonio en balance de transición



31/12/2003	
PATRIMONIO PGC	686.451
AJUSTES	758
1 Cambio en la presentación de las Acciones Propias, cuyo coste de adquisición pasa a minorar el patrimonio (NIC 32)	-15.311
2 Cambio en la presentación de los Gastos de Establecimiento, cuyo coste neto pasa a minorar el patrimonio (NIC 38)	-974
3 Reservas de conversión a NIIF, que tienen su origen en los siguientes ajustes:	13.547
a Ajuste negativo por el distinto criterio de reconocimiento de ingresos (NIC 18)	-35.080
b Ajuste positivo por la reversión de provisiones (NIC 37)	780
c Ajuste positivo por la revalorización de inmuebles de patrimonio en renta (NIIF 1)	46.750
d Ajuste negativo por la valoración a fair value de los IRS vigentes a fecha de transición (NIC 39)	-3.484
e Ajuste positivo por la reversión de provisión de autocartera (NIC 32)	1.368
f Ajuste positivo por el impacto en socios externos del menor resultado neto en filiales	3.584
g Ajuste negativo por la regularización de los gastos de establecimiento, salvo los de ampliación de capital (NIC 38)	-272
h Otros ajustes	-99
4 Intereses minoritarios	3.498
a Incorporación del epígrafe Intereses minoritarios en el Patrimonio	7.092
b Ajuste negativo por la participación de los socios minoritarios en el menor resultado de las filiales producido por el ajuste en estas derivado del distinto criterio de reconocimiento de ingresos al 31/12/2003	-3.594
5 Otros ajustes	-2
PATRIMONIO NIIF	687.209

4. Principales Impactos en Grupo Inmobiliaria Urbis

Impactos en la cuenta de resultados de 2004



INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES			
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (Miles de Euros)			
DEBE	31/12/04		
	PGC	AJUSTES	NIIF
A GASTOS DE EXPLOTACIÓN			
1 APROVISIONAMIENTOS	497.183	22.382	519.565
2 COSTES DIRECTOS DE EXPLOTACION DE INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO	15.242	1.033	16.275
3 GASTOS DE PERSONAL	14.109	1.032	15.141
Sueldos y salarios y asimilados	12.116	0	12.116
Indemnizaciones	0	1.032	1.032
Cargas Sociales	1.618	0	1.618
Otros gastos de personal	375	0	375
4 DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES	1.764	(756)	1.008
5 VARIACIONES DE LAS PROVISIONES DE TRAFICO	1.478	(299)	1.179
6 OTROS GASTOS DE EXPLOTACION	11.644	285	11.929
I BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	205.713	(27.153)	178.560
7 GASTOS FINANCIEROS Y GASTOS ASIMILADOS	16.114	(909)	15.205
Gastos financieros y asimilados	32.616	(909)	31.707
Intereses capitalizados en existencias	(16.502)	0	(16.502)
II RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	0	0	0
8 VARIACIONES DE LAS PROVISIONES DEL INMOVILIZADO FINANCIERO	0	(260)	(260)
III BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	190.673	(26.008)	164.665
9 GASTOS EXTRAORDINARIOS	16.250	(16.250)	0
IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	0	0	0
V BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	186.607	(21.942)	164.665
10 IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	62.313	(8.408)	53.905
VI RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	124.294	(13.535)	110.760
11 BENEFICIOS ATRIBUIDOS A SOCIOS EXTERNOS	(899)	(3.175)	(4.074)
VII RESULTADO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE	123.395	(16.709)	106.686

La variación más significativa habida en la cuenta de resultados del Grupo Urbis es consecuencia del distinto criterio de reconocimiento de ingresos, lo que supone no registrar en la cuenta de resultados las ventas de inmuebles no entregados al 31/12/2004.

El segundo efecto a destacar es la práctica desaparición de Gastos e Ingresos Extraordinarios.

El Gasto por impuesto de Sociedades disminuye como consecuencia de la reducción del Beneficio antes de Impuestos en NIIF respecto a PGC.

El epígrafe de Beneficios atribuidos a socios externos se ve afectado por los resultados de sociedades filiales que, en este caso, han incrementado su cuantía, debido a la entrega de promociones durante el ejercicio 2004.

4. Principales Impactos en Grupo Inmobiliaria Urbis

Impactos en la cuenta de resultados de 2004



INMOBILIARIA URBIS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES			
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (Miles de Euros)			
HABER	31/12/04		
	PGC	AJUSTES	NIIF
B INGRESOS DE EXPLOTACION			
1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	736.089	(108.628)	627.461
Ventas de solares	92.153	(493)	91.660
Ventas de edificaciones	602.453	(108.053)	494.400
Ingresos por explotacion de inmuebles en arrendamiento	41.053	(82)	40.971
Prestaciones de servicios	430	0	430
2 AUMENTO DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS	10.926	104.531	115.457
3 OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	118	621	739
I PERDIDAS DE EXPLOTACIÓN			
4 OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	676	0	676
II RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	15.438	(909)	14.529
5 PARTICIPACIONES EN BENEFICIOS DE SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA	398	(24)	374
III PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	0	0
6 BENEFICIOS EN ENAJENACION DE INMOVILIZADO MATERIAL, FINANCIERO Y CARTERA DE CONTROL	1.957	(1.957)	0
En inmuebles para arrendamiento	1.957	(1.957)	0
7 BENEFICIOS POR OPERACIONES CON ACCIONES PROPIAS	9.067	(9.067)	0
8 INGRESOS EXTRAORDINARIOS	1.160	(1.160)	0
IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	4.066	(4.066)	0
V PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0	0	0
VI RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)	0	0	0
9 PERDIDAS ATRIBUIDAS A SOCIOS EXTERNOS	0	0	0
VII RESULTADO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE (PERDIDAS)	0	0	0

4. Principales Impactos en Grupo Inmobiliaria Urbis

Impactos en el patrimonio de 2004



31/12/2004	
PATRIMONIO PGC	774.351
AJUSTES	2.098
1 Cambio en la presentación de las Acciones Propias, cuyo coste de adquisición pasa a minorar el patrimonio (NIC 32)	-4.754
2 Cambio en la presentación de los Gastos de Establecimiento, cuyo coste neto pasa a minorar el patrimonio (NIC 38)	-1.141
3 Reservas de conversión a NIIF	20.394
a Ajuste negativo por el distinto criterio de reconocimiento de ingresos (NIC 18)	-35.080
b Ajuste positivo por la reversión de provisiones (NIC 37)	780
c Ajuste positivo por la revalorización de inmuebles de patrimonio en renta (NIIF 1)	46.750
d Ajuste negativo por la valoración a fair value de los IRS vigentes a fecha de transición (NIC 39)	-3.484
e Ajuste positivo por la reversión de provisión de autocartera (NIC 32)	1.368
f Ajuste positivo por el impacto en socios externos del menor resultado en filiales	3.584
g Ajuste negativo por la regularización de los gastos de establecimiento, salvo los de ampliación de capital (NIC 38)	-272
h Ajuste positivo por el margen procedente de la venta de acciones propias, que no puede ser registrado en la cuenta de resultados (NIC 32)	6.846
i Otros ajustes	-98
4 Ajuste negativo en la cuenta de resultados (explicado en el apartado Impacto en la cuenta de resultados del ejercicio 2004)	-16.709
5 Intereses minoritarios	4.308
a Incorporación del epígrafe Intereses minoritarios en el Patrimonio	4.726
b Ajuste negativo por la participación de los socios minoritarios en el menor resultado de las filiales producido por el ajuste en estas derivado del distinto criterio de reconocimiento de ingresos al 31/12/2003	-418
PATRIMONIO NIIF	776.449

4. Principales Impactos en Grupo Inmobiliaria Urbis

Conclusiones

- El impacto de la aplicación de las NIIF en los estados financieros del Grupo no es demasiado relevante.
 - Los ajustes netos en la cuenta de resultados del ejercicio 2004 representan un 8,1 % en el Beneficio de Explotación y 13,5 % en el Beneficio Neto Atribuible.
 - El Patrimonio Neto del Grupo al 31 de diciembre de 2004 de acuerdo con NIIF aumenta en un 0,3 % respecto a PGC.
- No hay variaciones significativas en el endeudamiento financiero neto reportado.
- No hay efectos fiscales que supongan entradas o salidas de caja para el Grupo Inmobiliaria Urbis.
- La conversión a las NIIF no tendrá impacto sobre la política de dividendos del Grupo Inmobiliaria Urbis.