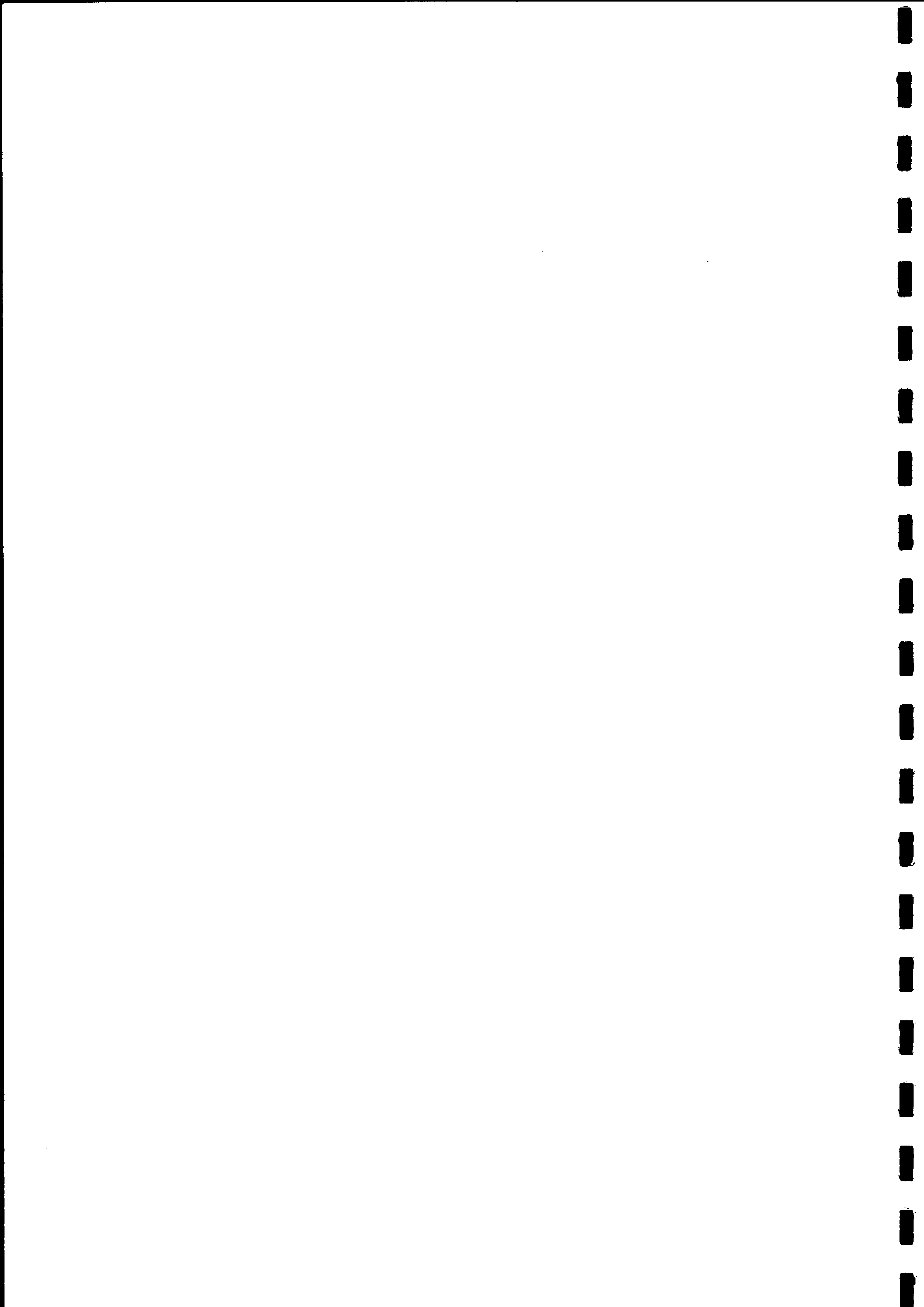




RIOFISA, S.A.

Informe de auditoría de cuentas anuales
e informe de gestión
al 31 de diciembre de 2003



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Riofisa, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales de Riofisa, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2003, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2003. Con fecha 2 de abril de 2003 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2002 en el que expresamos una opinión favorable.

Según se indica en la Nota 4 de la memoria adjunta las inversiones en las sociedades dependientes se contabilizan a su coste de adquisición. Con esta misma fecha hemos emitido un informe de auditoría sobre las cuentas consolidadas de Riofisa, S.A. y sus Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2003, cuyas magnitudes más significativas se muestran en la Nota 2 de la memoria adjunta.

La Sociedad realiza una parte importante de sus transacciones con compañías vinculadas. Estas transacciones se determinan en función de dicha vinculación.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2003 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Riofisa, S.A. al 31 de diciembre de 2003 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2003, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2003. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Lorenzo López Álvarez
Socio - Auditor de Cuentas

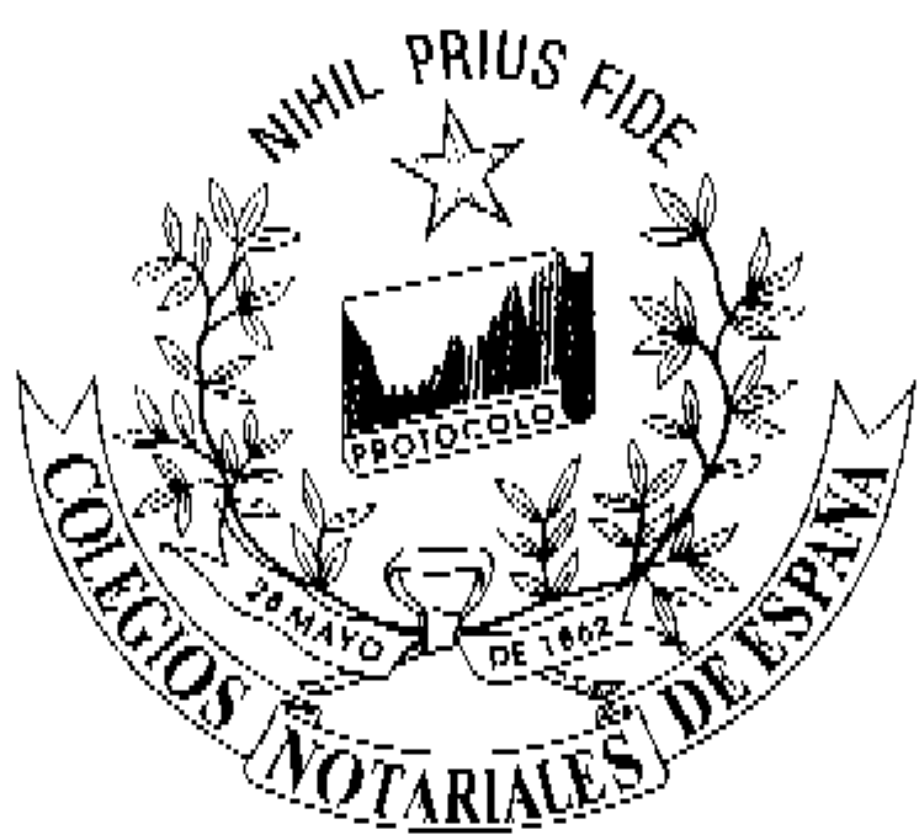
1 de abril de 2004

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2004 ^{CISD -}
Nº 000136/372
COPIA GRATUITA

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 14/2002 de 27 de noviembre.
.....



RIOFISA S.A.

CUENTAS ANUALES.

EJERCICIO 2.003.

INDICE.

1 BALANCE DE SITUACION.

2 PERDIDAS Y GANANCIAS.

3 MEMORIA.

RIOFISA S.A.

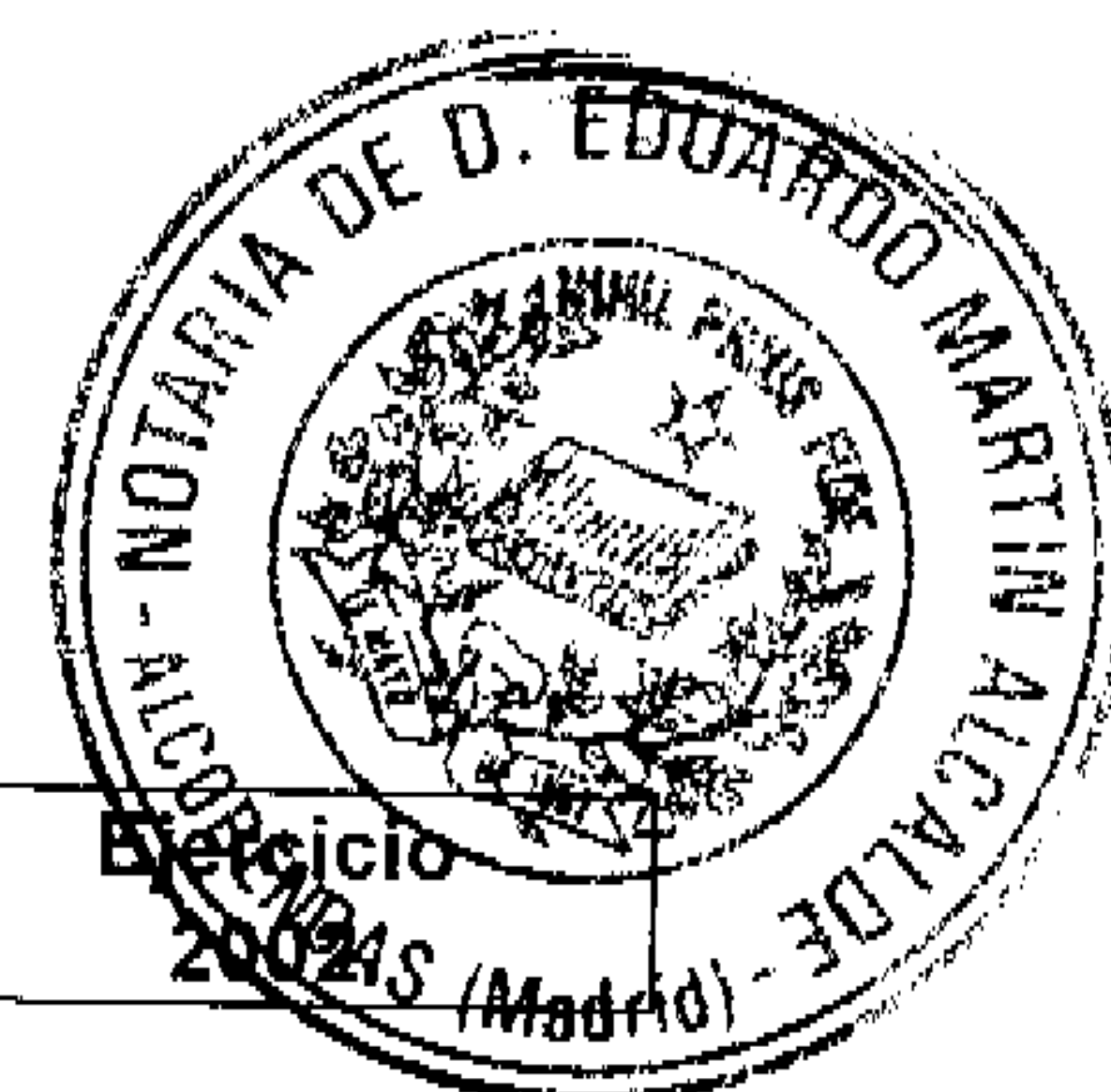
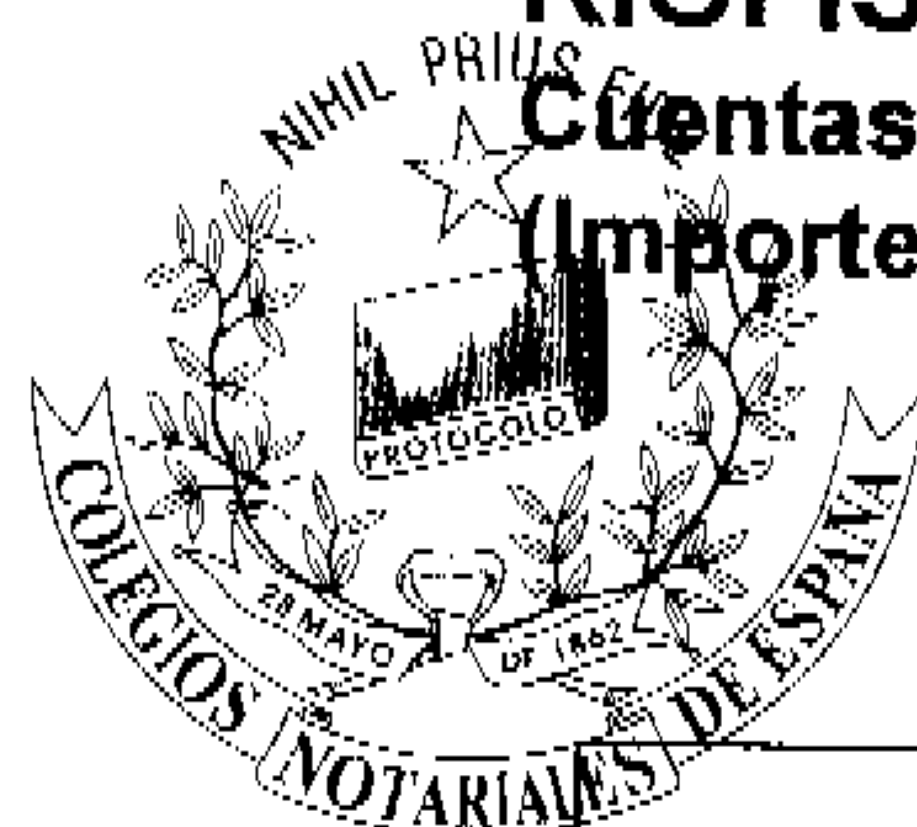
Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003
(Importes expresados en euros.)

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE

ACTIVO	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002
B) INMOVILIZADO	228.398.607	169.723.145
I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	841.464	9.843
II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES	255.331	425.626
1. Gastos I+D	253.655	253.655
2. Concesiones, patentes, licencias y marcas similares	6.260	6.260
3. Fondo de comercio	544.847	544.847
4. Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento	45.794	135.683
5. Aplicaciones informáticas	388.761	381.740
6. Anticipos	-	3.000
8. Amortizaciones	(983.986)	(899.559)
III. INMOVILIZACIONES MATERIALES	154.044.257	121.622.313
1. Terrenos solares y bienes naturales	149.320	836.020
2. Inmuebles para arrendamiento	58.949.710	86.389.487
5. Otras instalaciones, utillaje	588.009	529.949
6. Anticipos e inmovilizado material en curso	95.299.043	36.038.141
7. Otro inmovilizado	1.043.750	1.116.177
9. Amortizaciones	(1.985.575)	(3.287.461)
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	66.887.406	47.665.363
1. Participaciones empresas del grupo	51.977.455	39.091.168
2. Créditos empresas del grupo	6.605.000	3.005.000
3. Participaciones empresas asociadas	5.471.243	4.361.243
5. Cartera de valores l/p	6.010	6.010
6. Otros créditos	15.722	6.997
7. Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	593.932	1.629.008
8. Administraciones Publicas l/p	5.058.626	-
9. Provisiones	(2.840.582)	(434.063)
VI. DEUDORES POR OPERACIONES DE TRAFICO A L/P	6.370.149	-
2. Empresas del grupo, deudores a L/P	6.370.149	-
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	2.414	8.514
D) ACTIVO CIRCULANTE	139.444.305	195.473.083
II. EXISTENCIAS	68.581.607	148.888.814
2. Terrenos y solares	39.243.784	44.427.798
3. Obra en curso	19.255.172	104.048.946
5. Edificios construidos	11.004.309	683.235
6. Anticipos	513.540	3.007.469
7. Provisiones	(1.435.198)	(3.278.634)
III. DEUDORES	28.788.155	36.676.845
1. Clientes por ventas y prestación de servicios	14.886.671	28.915.417
2. Empresas del grupo, deudores	10.318.685	917.894
4. Deudores varios	53.352	53.429
5. Personal	35.783	422
6. Administraciones publicas	5.510.335	8.193.842
7. Provisiones	(2.016.671)	(1.404.159)
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	40.611.167	9.294.829
2. Créditos a empresas del grupo	10.849.896	8.352.582
5. Cartera de valores a corto plazo	29.600.000	601.012
6. Otros créditos	158.593	338.557
7. Depósitos y fianzas constituidos a c/p	2.678	2.678
VI. TESORERIA	1.463.376	612.595
TOTAL ACTIVO	367.845.326	365.204.742

RIOFISA S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003
(Importes expresados en euros.)



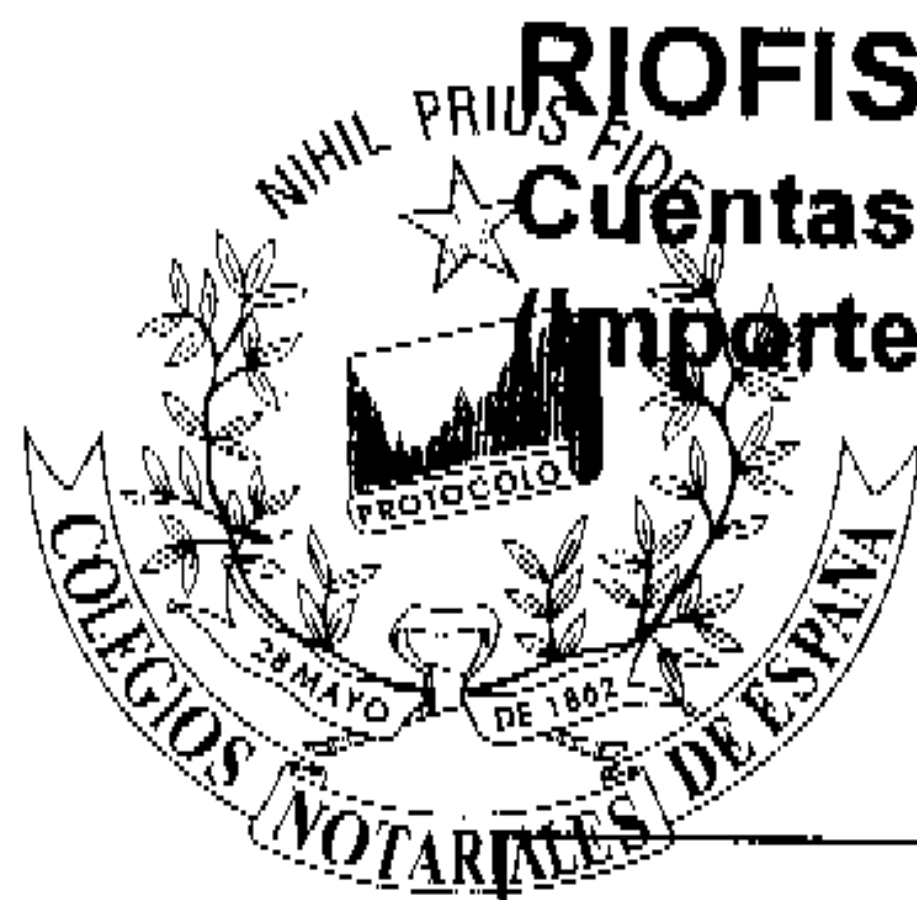
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE

PASIVO	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002
A) FONDOS PROPIOS	227.735.294	96.103.145
I. CAPITAL SUSCRITO	8.423.935	6.739.145
II. PRIMA EMISIÓN	91.472.005	-
III. RESERVA REVALORIZACION	2.519.078	2.519.078
IV. RESERVAS	86.844.922	59.520.701
1. Reserva legal	1.507.754	1.507.754
5. Otras reservas	85.337.168	58.012.947
VI. PERDIDAS Y GANANCIAS	38.475.354	27.324.221
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	1.512	850
4.Otros ingresos a distribuir	1.512	850
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	1.361.997	1.879.301
2.Provisiones para impuestos	1.361.997	1.879.301
D) ACREEDORES A L/P	52.612.265	115.116.246
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	49.643.162	94.076.332
1.Préstamos y otras deudas	49.643.162	94.076.332
IV. OTROS ACREEDORES	1.172.805	20.947.555
1.Deudas representadas por efectos a pagar	-	1.696.734
3.Depósitos y fianzas recibidos	1.172.805	1.938.210
4.Administraciones públicas a L/P	-	17.312.611
V. DESEMBOLSOS PENDIENTES S/ACCIONES	1.796.298	27.450
1.De empresas del grupo	1.796.298	27.450
VI. ACREEDORES POR OPER. DE TRAFICO A L/P	-	64.909
1.Anticipos de clientes a l/p	-	64.909
E) ACREEDORES A C/P	86.134.258	152.105.200
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	11.525.068	49.088.086
1.Préstamos y otras deudas	11.219.289	48.052.961
2.Deuda por intereses	305.779	1.035.125
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO	9.765.472	9.834.789
1.Deudas con empresas del grupo	2.648	9.834.789
2.Anticipos Clientes empresas del grupo	9.762.824	-
IV. ACREEDORES COMERCIALES	46.653.649	79.053.197
1.Anticipos clientes	2.978.908	17.069.011
2.Deudas compras o prestación de servicios	33.759.836	41.165.672
3.Efectos a pagar	9.914.905	20.818.514
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	18.190.069	14.129.128
1.Administraciones públicas	18.190.069	7.709.515
3.Otras deudas	-	6.417.654
4.Remuneraciones pendientes de pago	-	1.959
TOTAL PASIVO	367.845.326	365.204.742

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones in the center and right.

RIOFISA S.A.**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003
(Importes expresados en euros.)****CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE**

A) GASTOS	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002
1. REDUC. EXIST. PROMOCIONES CURSO	79.656.714	-
2. APROVISIONAMIENTOS	20.664.264	87.824.468
a) Incorporación a existencias del inmovilizado	3.357.515	1.595.156
b) Consumo de terrenos y solares	6.529.058	32.587.350
c) Consumo obras y servicios realizados por terceros	10.777.691	53.641.962
4. GASTOS DE PERSONAL	5.531.501	5.250.360
a) Sueldos y salarios	4.730.387	4.444.160
b) Cargas sociales	801.114	806.200
5. DOTACIONES AMORTIZACIÓN INMOVILIZADO	1.359.916	1.752.776
6. VARIACIÓN PROVISIONES TRÁFICO	(1.230.924)	3.338.465
a) Variación provisión existencias	(1.843.436)	2.886.031
b) Variación provisión y perdidas de créditos incobrables	612.512	452.434
7. OTROS GASTOS EXPLOTACIÓN	12.519.896	13.486.371
a) Servicios exteriores	10.957.674	10.645.324
b) Tributos	1.308.246	697.754
c) Otros gastos de gestión corriente	253.976	2.143.293
I. BENEFICIO EXPLOTACIÓN	19.973.431	9.303.829
8. GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	2.164.076	4.659.238
a) Por deudas con empresas del grupo	25.147	99.851
c) Por deudas con terceros	2.138.929	4.559.387
10. DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CAMBIO	-	766
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	1.507.262	591.150
III. BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	21.480.693	9.894.979
11. VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DE INMOVILIZADO MATERIAL, INMATERIAL Y CARTERA	2.406.519	(1.684)
12. PÉRDIDAS ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO INMATERIAL, MATERIAL Y FINANCIERO	20.048	8.509
14. GASTOS EXTRAORDINARIOS	2.047.326	4.781.815
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	21.256.434	15.948.895
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	42.737.127	25.843.874
16. IMPUESTO DE SOCIEDADES	4.261.773	(1.480.347)
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	38.475.354	27.324.221

**RIOFISA S.A.****Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003
(Importes expresados en euros.)****CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE**

B) INGRESOS	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002
1 IMPORTE NETO CIFRA NEGOCIOS	84.855.747	84.238.619
a) Ventas	68.081.566	60.383.117
b) Ingresos por arrendamientos	9.654.537	9.257.448
c) Prestaciones de servicios	7.119.644	14.618.054
2 AUMENTO EXISTENCIAS PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS CONSTRUIDOS	-	31.940.504
3 TRABAJOS EFECTUADOS PARA EL INMOVILIZADO	-	253.655
4 EXISTENCIAS PROMOCIONES EN CURSO INCORPORADOS INMOVILIZADO	53.069.018	-
5 OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	550.033	4.523.491
a) Ingresos accesorios y gestión corriente	550.033	4.523.491
I. PERDIDA DE EXPLOTACIÓN	-	-
6. INGRESOS DE PARTICIPACIONES EN CAPITAL	2.595.136	4.687.530
a) En empresas del grupo	2.595.136	4.687.530
7. INGRESOS DE OTROS VALORES NEGOCIABLES Y DE CRÉDITOS DEL ACTIVO INMOVILIZADO	113.457	22.494
a) De empresas del grupo	111.301	3.903
c) De empresas fuera del grupo	2.156	18.591
8. OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	960.305	530.340
a) De empresas del grupo	472.434	450.478
b) De empresas asociadas	-	46.056
c) Otros intereses	29.741	17.104
d) Beneficios en inversiones financieras temporales	458.130	16.702
9. DIFERENCIAS POSITIVAS EN CAMBIO	2.440	10.790
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-	-
III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	-
10. BENEFICIOS ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO INMATERIAL, MATERIAL Y FINANCIERO	25.236.810	18.799.999
13. INGRESOS EXTRAORDINARIOS	493.517	1.765.834
14. INGRESOS Y BENEFICIOS OTROS EJERCICIOS	-	171.702
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	-	-
V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-	-
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDA)	-	-

[Handwritten signatures and initials]

RIOFISA S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003

(Importes expresados en euros.)

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.

La Sociedad "Riofisa S.A.", se constituyó por tiempo indefinido bajo la denominación de "Riojana de Fincas S.A." mediante escritura otorgada ante el Notario de Bilbao D. José Ignacio González del Valle Llaguno, el día 31 de octubre de 1974, bajo el número 9370 de su protocolo, con fecha 28 de febrero de 2001 se cambio de denominación a "Grupo Riofisa S.A.", y con fecha 29 de septiembre de 2002 se cambio a la denominación actual "Riofisa S.A.", entidad de nacionalidad española y con domicilio social en la Avda. de Europa nº 22, planta baja del Parque Empresarial de la Moraleja, Alcobendas (Madrid) 28108 y número de identificación fiscal A48070635.

Los datos registrales son Registro Mercantil número 1 de Madrid, al tomo 7425 general 6398, sección 3 libro de sociedades, folio 80, hoja número 73151-2.

La Sociedad se dedicará exclusivamente a la adquisición o construcción de fincas urbanas para su venta, explotación o arrendamiento, incluyendo la adquisición de terrenos, su urbanización y parcelación.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.

a) Imagen fiel.

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de Riofisa S.A., habiéndose aplicado las disposiciones legales contenidas en el Plan General de Contabilidad con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Comparación de la información.

La Sociedad presenta sus cuentas anuales para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2.003 según las normas contenidas en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias elaborado por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas; las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales, el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y esta memoria, se presentan comparativas con las del ejercicio anterior y están expresadas en Euros, salvo indicación en contrario.

c) Principios contables.

El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias, se han confeccionado siguiendo los principios contables de prudencia, precio de adquisición, devengo, correlación de ingresos y gastos, no-compensación, uniformidad e importancia relativa, que determinan las normas mercantiles vigentes, aclarando en la presente Memoria todos los apartados que, por su naturaleza o importancia relativa, merecen una explicación complementaria.

e) Obligación de consolidar.

La Sociedad presenta además cuentas anuales consolidadas de sus sociedades dependientes y asociadas que se consolidan mediante el método de integración global, proporcional o puesta en equivalencia, en función de sus porcentajes de participación en las mismas. Las cuentas anuales consolidadas arrojan un resultado antes de impuestos de 40.189.844 euros, con un resultado atribuido a la sociedad dominante de 34.959.653 euros y unos fondos propios de 209.535.825 euros.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO.

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la distribución del resultado que se indica a continuación:

Bases de reparto	
Resultado del ejercicio	38.475.353,97 Euros
Distribución	
Reserva legal	177.033,09 Euros
Reserva voluntaria	33.193,98 Euros
Dividendo ejercicio	38.265.126,90 Euros

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

RIOFISA S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003

(Importes expresados en euros.)



4. NORMAS DE VALORACION.

Gastos de establecimiento.

Corresponde a los gastos producidos por las ampliaciones de Capital que se registran por su precio de adquisición y se amortizan linealmente en un período de 5 años según lo establecido en la legislación mercantil vigente.

b) Inmovilizado inmaterial.

Los diferentes conceptos comprendidos en este epígrafe del Balance de Situación se han contabilizado por su precio de adquisición, incluyendo todos los gastos adicionales que se hayan producido.

Para los Bienes en régimen de Arrendamiento Financiero la Sociedad sigue el criterio establecido por el vigente Plan de Contabilidad de registrar por su coste como inmovilizado inmaterial los importes correspondientes a estos bienes adquiridos a partir del ejercicio 1991, registrando los gastos financieros en la rúbrica del balance "Gastos a distribuir en varios ejercicios" que se imputan a resultados siguiendo un criterio financiero y en el pasivo del balance la deuda total con entidades de Leasing.

Estos bienes se amortizan en base a la vida útil de los mismos:

Gastos de I+D	25%
Fondo e Comercio	5%
Elementos de transporte en régimen de arrendamiento financiero	16%
Aplicaciones Informaticas	25%

c) Inmovilizado material.

Se contabiliza por sus valores reales de adquisición, incorporando a los mismos los gastos admitidos como mayor valor de coste, incluidos los impuestos que no son recuperables de la Hacienda Pública e incluyen el valor de la actualización legal practicada de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio.

Todos los aumentos o mejoras importantes que incrementan la vida útil de los bienes se capitalizan y las reparaciones y mantenimiento se cargan como gastos a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

La Sociedad procede a constituir provisiones del inmovilizado material cuando se reduce significativamente la vida útil de los bienes o se produce un envilecimiento o pérdida de valor de los bienes registrados en su inmovilizado material.

El inmovilizado material se amortiza según la vida útil de los distintos bienes, cuyo detalle es el siguiente:

Inmuebles para arrendamiento	50 años
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10 años
Otro inmovilizado	4 a 10 años

d) Inmovilizado financiero.

Los valores mobiliarios comprendidos en Inmovilizaciones Financieras, sean de renta fija o variable, se encuentran valorados por sus precios de adquisición a la suscripción o compra de los mismos. El precio de adquisición incluye los gastos inherentes a cada operación.

Los valores mobiliarios admitidos a cotización oficial se reflejan, al final del ejercicio, por el precio de mercado si éste fuese inferior al precio de adquisición, mediante la dotación de las correspondientes provisiones. El precio de mercado considerado es el inferior entre los siguientes: cotización media correspondiente del último trimestre del ejercicio o cotización del día de cierre del ejercicio o cotización del día de cierre del balance o en su defecto la del inmediato anterior.

Los valores mobiliarios no admitidos a cotización oficial se reflejan, al final del ejercicio, por el valor teórico contable que se desprende del último balance disponible de la entidad emisora si este fuese inferior al precio de adquisición, mediante la dotación de las correspondientes provisiones, siempre y cuando no existan plusvalías tácitas existentes en la fecha de adquisición y que subsistiendo en la actualidad compensen dicha diferencia.

Los dividendos procedentes de sus sociedades participadas se registran en el ejercicio en que son exigibles o en el momento del cobro con independencia del devengo de los mismos.



JMR

9

7

am

RIOFISA S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003

(Importes expresados en euros.)

e) Fianzas y depósitos constituidos y recibidos.

El importe recibido como fianzas para el arrendamiento es ingresado en los Organismos Oficiales en una cuenta restringida, de acuerdo con lo establecido en la normativa legal. Dicho importe será reintegrado al arrendatario una vez que la duración del contrato llegue a su término con el acuerdo de ambas partes. Asimismo, también se recogen las cantidades recibidas o entregadas en concepto del cumplimiento de determinados contratos de prestación de servicios.

Los depósitos recogen pagos recibidos por clientes en concepto de garantía para el pago de las rentas mensuales que la Sociedad tiene establecido en los contratos de arrendamiento.

f) Existencias.

Las existencias recogen las inversiones realizadas valoradas a su precio de adquisición o coste de producción, incorporando los gastos adicionales admitidos como mayor valor tales como transporte, seguros, así como aquellos impuestos que no son recuperables de la Hacienda Pública e incluye el valor de actualización legal practicada de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto-Ley 7/1996 de 7 de junio.

Se incluyen asimismo los gastos financieros generados por adquisición de terrenos antes de la puesta en marcha de la Promoción siempre que estos no originen un coste de los mismos mayor al de mercado.

Cuando el valor de mercado es inferior al precio de adquisición o coste de producción se procede a efectuar la corrección valorativa, dotando a tal efecto la correspondiente provisión por pérdidas en promociones.

g) Deudas no comerciales.

Figuran por su valor de reembolso. Las cuentas de crédito figuran por el importe dispuesto. Los gastos por intereses se computan en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.

h) Clientes, proveedores, deudores y acreedores de tráfico.

Figuran por su valor nominal. Los intereses incorporados al nominal de los créditos de tráfico, con vencimiento superior a un año, figuran en el balance como ingreso o gastos a distribuir en varios ejercicios, imputándose anualmente a los resultados de acuerdo con un criterio financiero.

Las correcciones valorativas se incorporan dotando contra los resultados las provisiones necesarias en función del riesgo que presenten las posibles insolvencias con respecto al cobro o recuperación de los activos de que se trate.

i) Clasificación a corto y largo plazo.

Se han considerado como corto plazo en el balance de situación los importes a cobrar o pagar con vencimiento inferior a un año.

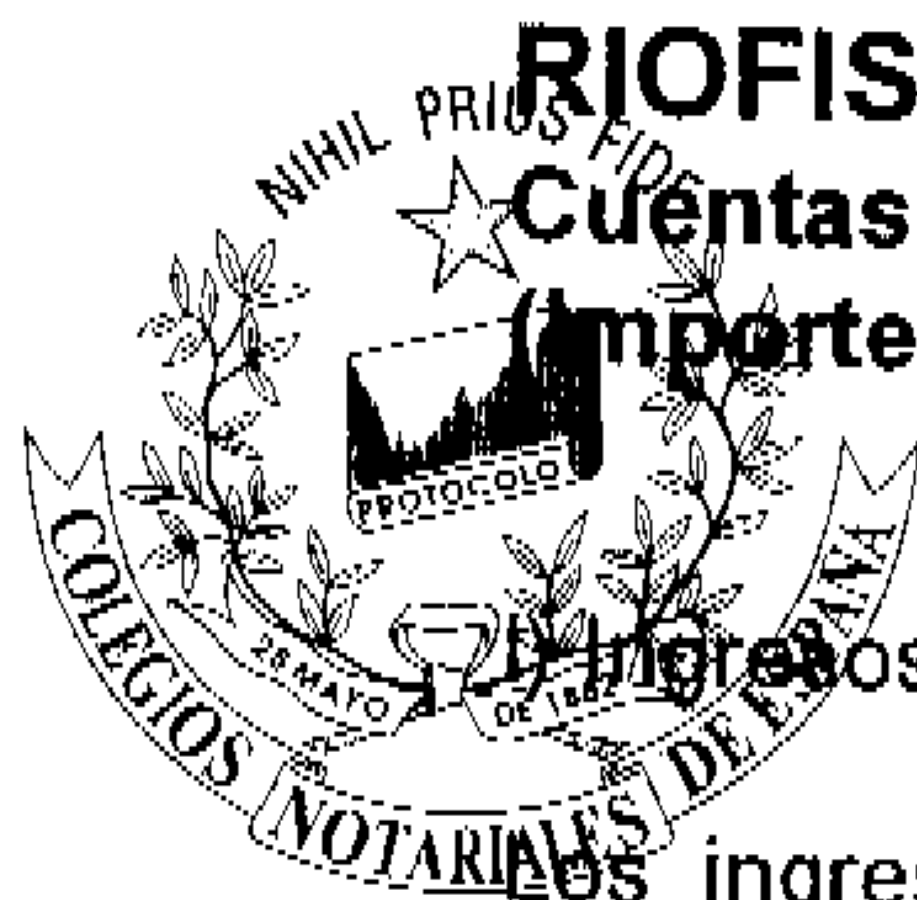
j) Impuesto sobre Sociedades.

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

Las diferencias entre el impuesto de sociedades devengado y el pago por dicho impuesto se registran como impuesto sobre beneficios anticipado o diferido, según corresponda.

k) Transacciones en moneda extranjera.

La conversión en moneda nacional de los valores de renta fija, así como de los créditos y débitos en moneda extranjera se realizará aplicando el tipo de cambio vigente en la fecha de la operación. Al cierre del ejercicio se valorarán al tipo de cambio vigente en ese momento.



RIOFISA S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003 (Importes expresados en euros.)



Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Las ventas de bienes e ingresos por servicios prestados se registran sin incluir los importes correspondientes a los impuestos que gravan estas operaciones, deduciéndose como menor importe de la operación todos los descuentos, incluidos o no en factura, que no obedecen a pronto pago, siendo estos considerados como gastos financieros.

Los ingresos por ventas de las obras son reconocidos sólo al término de las mismas. Los costes incurridos hasta la finalización de las obras en curso se van registrando en el activo como existencias de productos en curso de acuerdo al coste real imputado a las obras respectivas. Las facturaciones, netas del Impuesto sobre el Valor Añadido, por anticipos a clientes hasta la finalización de las obras, en cuyo momento se reconocen como ventas, son registradas dentro de la cuenta de anticipos recibidos por pedidos y mostrados en el pasivo del Balance.

Los importes de los impuestos que recaigan sobre las compras de mercaderías y demás bienes para su posterior reventa, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, se registran como mayor valor de los bienes o servicios adquiridos.

Los descuentos posteriores a la emisión o recepción, en su caso, de la factura originados por defectos de calidad, incumplimiento de plazos de entrega u otras causas análogas, así como los descuentos por volumen, se registran diferencialmente de los importes de las ventas o compras de bienes e ingresos o gastos por servicios, respectivamente.

Siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún los eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

5. INMOVILIZADO.

Gastos de establecimiento.

La composición de este epígrafe y el movimiento durante el ejercicio de las distintas cuentas que lo componen es el siguiente:

Concepto	Saldo Inicial	Altas /dotaciones	Traspasos	Saldo Final
Gastos establecimiento	164.382	952.601	-	1.116.983
Amortización gastos	(154.539)	(120.980)	-	(275.519)
Total	9.843	831.621	-	841.464

Inmovilizado inmaterial.

La composición de este epígrafe y el movimiento durante el ejercicio de las distintas cuentas que lo componen es el siguiente:

Concepto	Saldo Inicial	Altas/ dotaciones	Retiro	Traspaso	Saldo Final
Gastos de I+D	253.655	-	-	-	253.655
Propiedad Industrial	6.260	-	-	-	6.260
Fondo Comercio	544.847	-	-	-	544.847
Derechos sobre bienes reg.					
Arrendamiento fin.	135.683	26.417	(38.303)	(78.003)	45.794
Aplicaciones Informáticas	381.740	7.021	-	-	388.761
Anticipos	3.000	-	(3.000)	-	-
Total coste	1.325.185	33.438	(41.303)	(78.003)	1.239.317
Amortización	(899.559)	(112.234)	9.536	18.271	(983.986)
Inmovilizado neto	425.626	(78.796)	(31.767)	(59.732)	255.331

JMR

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

RIOFISA S.A.**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003****(Importes expresados en euros.)**

Los datos más significativos sobre los bienes en régimen de arrendamiento financiero existentes al cierre del ejercicio son los siguientes:

Descripción	Importe
Coste del bien en origen	45.794
Opción de compra	1.003
Cuotas contrato	93
Cuotas satisfechas	31
Cuotas satisfechas en años anteriores	4.890
Cuotas satisfechas en el ejercicio	9.628
Cuotas pendientes	28.125
Carga financiera pendiente	2.414

Inmovilizado material.

El movimiento de este epígrafe del balance es el siguiente:

Concepto	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Traspaso Existenc.	Traspaso Inmovilizado	Saldo Final
Terrenos, solares y bienes naturales	836.020	-	-	(60.936)	(625.764)	149.320
Inmuebles para arrendamiento	86.389.487	26.547.877	(65.368.158)	-	11.380.504	58.949.710
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	529.949	58.060	-	-	-	588.009
Inmovilizado en curso	36.038.141	20.243.202	-	49.772.440	(10.754.740)	95.299.043
Otro inmovilizado	1.116.177	205.133	(355.563)	-	78.003	1.043.750
Total Coste	124.909.774	47.054.272	(65.723.721)	49.711.504	78.003	156.029.832
Inmuebles para arrendamiento	(1.832.153)	(1.026.580)	2.179.632	-	-	(679.101)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(453.666)	(30.197)	-	-	-	(483.863)
Otro inmovilizado	(1.001.642)	(69.925)	267.227	-	(18.271)	(822.611)
Total Amortización acumulada	(3.287.461)	(1.126.702)	2.446.859	-	(18.271)	(1.985.575)
Inmovilizado material neto	121.622.313	45.927.570	(63.276.862)	49.711.504	59.732	154.044.257

Dentro del epígrafe de inmuebles para arrendamiento hay elementos por valor de 419.959 euros que, a 31 de diciembre de 2003, se encuentran garantizando ciertos préstamos hipotecarios que importan la cantidad de 103.120 euros.

Dentro del epígrafe de inmovilizado en curso hay elementos por valor de 71.975.759 euros que, a 31 de diciembre de 2003, se encuentran garantizando ciertos préstamos hipotecarios que importan la cantidad de 44.734.813 euros.

Los inmuebles para arrendamiento corresponden a edificios industriales y centros comerciales, encontrándose en explotación y ubicados en Madrid, municipios de Alcobendas y San Agustín de Guadalix y Valencia, municipio de Aldaia.

El valor de los terrenos de los inmuebles es de 17.221.686 euros.

El epígrafe de Inmuebles para arrendamiento incluye el valor de la actualización legal practicada en el ejercicio 1996 de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio. El importe neto actualizado que permanece inmovilizado al 31 de diciembre de 2003 es de 39.264 euros.

Las cantidades correspondientes a los elementos del inmovilizado material totalmente amortizados son los siguientes:

Otras instalaciones, utillaje y mobiliario: 300.312 euros
Otro inmovilizado: 667.406 euros

En las adquisiciones, se ha de destacar la compra de un edificio para el arrendamiento en la carretera de Fuencarral a Alcobendas por importe de 26.547.676 euros.

Los intereses capitalizados en el inmovilizado material en curso asciende al cierre del ejercicio 2003 a la cantidad de 4.321.282 euros.

RIOFISA S.A.**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003****(Importes expresados en euros.)****Inmovilizado financiero.**

Los movimientos de cada una de las cuentas durante el ejercicio ha sido el siguiente:

Concepto	Saldo Inicial	Adiciones	Bajas	Saldo Final
Participaciones empresas grupo	39.091.168	12.886.287		51.977.455
Créditos a empresas grupo.	3.005.000	3.600.000		6.605.000
Participaciones empresas asociadas	4.361.243	1.110.000		5.471.243
Cartera de Valores l/p	6.010	-		6.010
Otros créditos	6.997	15.722	(6.997)	15.722
Depósitos y fianzas a l/p	1.629.008	-	(1.035.076)	593.932
Administraciones Publica a L/P	-	5.058.626	-	5.058.626
Total coste	48.099.426	22.670.635	(1.042.073)	69.727.988
Provisión inversiones a l/p	(434.063)	(2.406.519)	-	(2.840.582)
Total	47.665.363	20.264.116	(1.042.073)	66.887.406



La partida de Administraciones publicas a L/P recoge el credito fiscal por reinversion, por las ventas de inmovilizado efectuadas en el ejercicio 2003. (Vease nota 14)

Dentro de "creditos a empresas del grupo" el saldo corresponde a un credito participativo concedido a la Sociedad "Puerto Ciudad de las Palmas S.A." por importe de 6.605.000 euros que ha de devolverse el once de octubre de 2018 a un tipo de interes del Euribor a un año con liquidación y abono de intereses el último dia habil de cada año natural.

Las participaciones en empresas del grupo corresponden a las siguientes sociedades:

SOCIEDAD	% Particip.	Valor inversión	Provisión Inversión	Valor Neto	Valor teórico Contable
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A. Alcobendas (Madrid)	60,00%	16.095.002	-	16.095.002	16.224.686
Nuevas Estaciones de Ferrocarril S.A. Alcobendas (Madrid)	60,00%	600.000	(3.693)	596.307	596.307
Príncipe Pío Gestión, S.A. Alcobendas (Madrid)	95,00%	8.115.168	-	8.115.168	6.873.043
Parque Valladolid, S.L. Alcobendas (Madrid)	100,00%	1.800.001	(1.800.000)	1	1
Puerto Ciudad Las Palmas, S.A. Las Palmas de Gran Canaria	47,49%	3.906.700	-	3.906.700	4.218.356
Urbanismo y Ciudad S.A. Alcobendas (Madrid)	50,00%	3.112.434	(724.696)	2.387.738	2.383.475
Gensa Inversiones Inmobiliarias S.L. Alcobendas (Madrid)	50,00%	60.150	-	60.150	238.360
Nova Galiza Urbanizadora S.L. La Coruña	60,00%	702.728	(36.067)	666.661	666.661
Parque Castellón S.L. Valencia.	0,001%	134	-	134	70
Altair Entornos de Negocio S.L. Alcobendas (Madrid)	98,33%	5.900	(3.941)	1.959	1.991
Erasmus Negocios Inmobiliarios S.L. Alcobendas (Madrid)	98,33%	5.900	(1.667)	4.233	4.301
Riofisa Procam S.A. Alcobendas (Madrid)	50,00%	9.000.000	-	9.000.000	11.115.495
Abes Espacios Abiertos S.L. Alcobendas (Madrid)	100,00%	5.371.718	(36.457)	5.335.261	42.970
Parque Aqua Magica S.L. Palma de Mallorca	50,00%	3.201.620	(136.407)	3.065.213	1.350.275
Total		51.977.455	(2.742.928)	49.234.527	43.715.991

Estas sociedades no cotizan en bolsa y al 31 de diciembre de 2003 muestran la siguiente situación patrimonial:

Con fecha 14 de julio de 2003 se adquirió de la compañía Parque Aqua Mágica S.L. la cantidad de 500 participaciones por importe de 300.505 euros con una prima de emisión de 300.514,21 euros que fue suscrito en su totalidad por Riofisa S.A.

RIOFISA S.A.**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003****(Importes expresados en euros.)**

Con fecha 24 de Octubre de 2003 se acordó el aumento en la compañía Aqua mágica S.L. de capital social en la cantidad de 2 participaciones por importe de 1.202,02 euros con una prima de emisión de 2.000.000 euros que fue suscrito una participación por Mamba Inversiones S.L. y otra participación por Riofisa S.A., la prima la pago en su totalidad Riofisa S.A.

Con fecha 31 de marzo de 2003, la sociedad Abes Espacios Abiertos S.L.U. fue adquirida por Riofisa S.A., con la compra de 9.840 participaciones nominativas de 3,005060 euros, lo que hace un capital de 29.570 euros, íntegramente suscrito y desembolsado en un 100%.

Con fecha 27 de noviembre de 2003, la sociedad Riofisa S.A. adquirió el 50% de la compañía Parque Valladolid S.L convirtiéndose en el único partcipe de la sociedad.

Sociedad	Capital Social	Reservas Acumulad	Suma	Resultado 2003	Patrimonio Neto
(2) Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	26.825.000	151.957	26.976.957	64.186	27.041.143
(2) Nuevas Estaciones de Ferrocarril S.A.	1.000.000	(6.013)	993.987	(142)	993.845
(1) Príncipe Pío Gestión, S.A.	7.212.150	32.844	7.244.994	(10.212)	7.234.782
(3) Parque Valladolid, S.L.	3.600.000	860.408	4.460.408	(4.460.407)	1
(1) Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.	7.813.400	246.170	8.059.570	821.367	8.880.937
(1) Urbanismo Y Ciudad S.A.	5.949.900	(557.658)	5.392.242	(625.292)	4.766.950
(1) Gensa Inversiones S.L.	120.300	367.959	488.259	(11.539)	476.720
(1) Nova Galiza urbanizadora S.L.	1.171.212	(17.273)	1.153.939	(42.839)	1.111.100
(1) Parque Castellón S.L.	6.747.000	295.822	7.042.822	(36.099)	7.006.723
(3) Altair Entornos de Negocios S.L.	6.000	(2.582)	3.418	(1.393)	2.025
(3) Erasmus Negocios Inmobiliarios S.L.	6.000	(1.321)	4.679	(305)	4.374
(1) Riofisa Procám S.A.	18.000.000	265.215	18.265.215	3.965.775	22.230.990
(1) Abes Espacios Abiertos SL	29.570	54.628	84.198	(41.228)	42.970
(1) Parque Aqua Magica SL	602.212	2.434.652	3.036.864	(336.314)	2.700.550

(1) Estos datos se han obtenido a partir de los estados financieros al 31 de diciembre de 2003 de dicha Sociedad, la cual ha sido auditada por PricewaterhouseCoopers.

(2) Estos datos se han obtenido a partir de los estados financieros al 31 de diciembre de 2003 de dicha Sociedad, la cual ha sido auditada por KPMG.

(3) Estos datos se han obtenido a partir de los estados financieros al 31 de diciembre de 2003 de dicha Sociedad, los cuales no han sido auditados.

Todas las Empresas del grupo se dedican a la actividad inmobiliaria.

Los desembolsos pendientes sobre acciones pertenecen a empresas del grupo; Nuevas Estaciones de Ferrocarril S.A. por importe de 422.550 euros y de Necsa, Nuevos Espacios Comerciales S.A. por 1.373.748 euros.

Las participaciones en empresas asociadas corresponden a las siguientes sociedades:

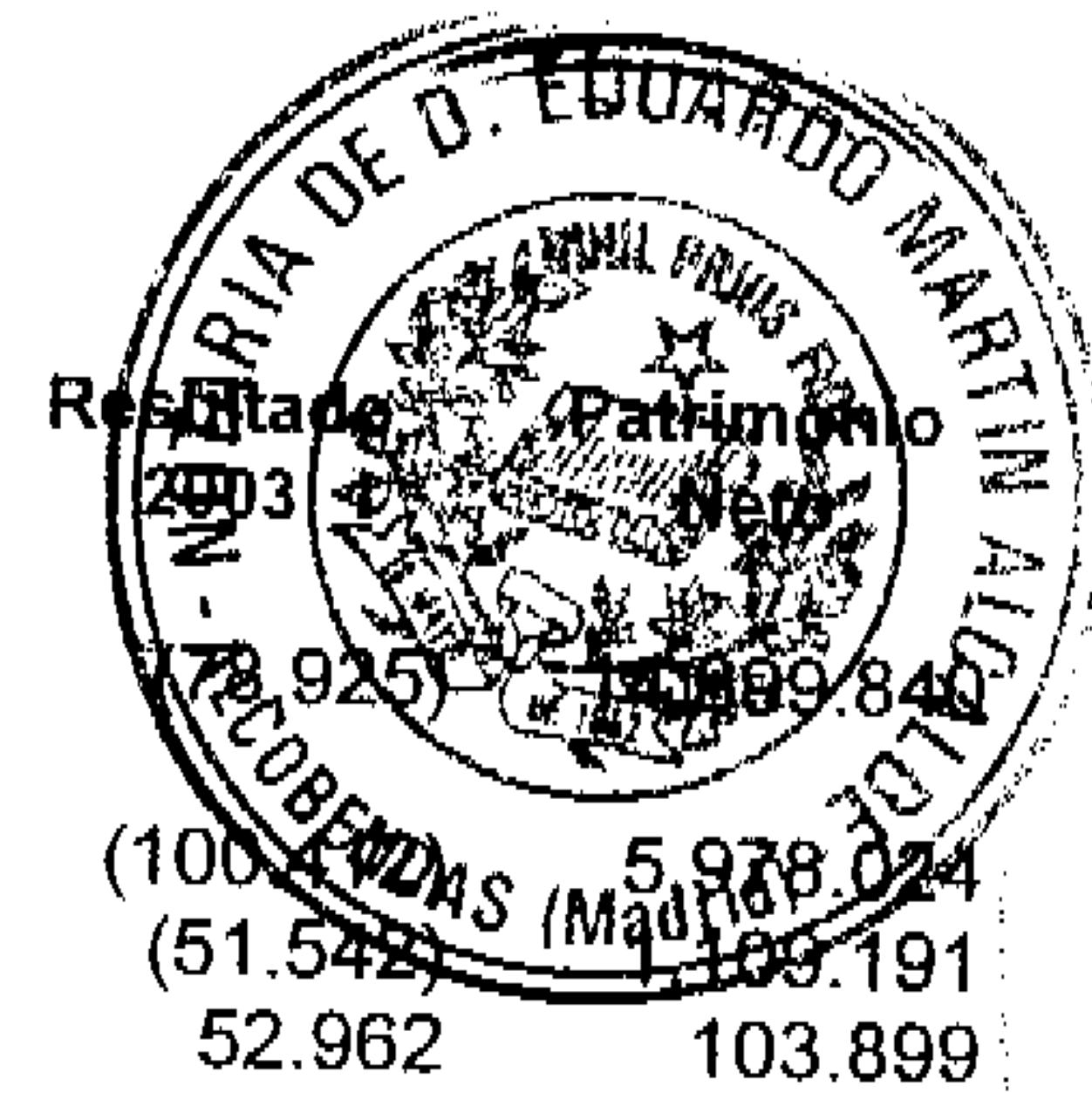
SOCIEDAD	% Participación	Valor Inversión	Provisión	Valor neto	Valor teórico Contable
Parque Central Agente Urbanizador S.L. Valencia	11,00%	1.650.000	-	1.650.000	1.638.982
Espacios Comerciales Mare Nostrum S.L. Valencia	50,00%	3.423.289	-	3.423.289	2.989.012
Lanuzá Beach S.A. Madrid	25,73%	377.039	(91.644)	285.395	285.395
Prius Asesores S.L. Madrid.	58,00%	20.915	-	20.915	60.261
Total		5.471.243	(91.644)	5.119.599	4.973.650

Estas sociedades no cotizan en bolsa y al 31 de diciembre de 2003 muestran la siguiente situación patrimonial:



RIOFISA S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003 (Importes expresados en euros.)



Sociedad

(1) Parque Central Agente Urbanizador S.L.

(1) Espacios Comerciales Mare Nostrum S.L.

(2) Lanuza Beach S.A.

(1) Prius Asesores S.L.

Capital Social	Reservas Acumuladas	Suma
15.000.000	(21.235)	14.978.765
4.819.006	1.259.430	6.078.436
1.509.343	(348.610)	1.160.773
36.060	14.877	50.937

Resultado 2003	Patrimonio Neto
78.925	14.978.765
(100.425)	5.978.024
(51.542)	1.160.773
52.962	103.899

(1) Estos datos se han obtenido a partir de los estados financieros al 31 de diciembre de 2003 de dicha sociedad, los cuales no han sido auditados.

(2) Estos datos se han obtenido a partir de los estados financieros al 30 de noviembre de 2003 de dicha sociedad, los cuales no han sido auditados

c) Los depósitos y fianzas constituidos corresponden a los siguientes importes:

Concepto	Importe
Fianzas y Depósitos	124.514
Fianzas de arrendamientos depositados en organismos oficiales	469.418
Suma	593.932

Corresponden principalmente a fianzas depositadas en Organismos Oficiales correspondientes a arrendatarios de locales propiedad de la Sociedad.

6. EXISTENCIAS.

El detalle y movimientos del ejercicio de este epígrafe del balance son el siguiente:

Concepto	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Traspasos Inmoviliz	Saldo Final
Terrenos	44.427.798	6.529.058	(6.944.691)	(6.247.616)	1.479.235	39.243.784
Obras en curso	104.048.946	10.777.691	(35.315.522)	(7.186.924)	(53.069.019)	19.255.172
Productos terminados	683.235	-	(4.991.746)	13.434.540	1.878.280	11.004.309
Anticipo a proveedores	3.007.469	-	(2.493.929)	-	-	513.540
Total	152.167.448	17.306.749	(49.745.888)	-	(49.711.504)	70.016.805
Provisión	(3.278.634)	-	1.843.436	-	-	(1.435.198)
Total existencias netas	148.888.814	17.306.749	(47.902.452)	-	(49.711.504)	68.581.607

No existen existencias al 31 de diciembre de 2003 compradas a empresas del grupo.

Dentro del epígrafe de "obra en curso", las inversiones se clasifican en función de la fecha prevista de la entrega en largo y corto plazo y el detalle es el siguiente:

Obra en curso a largo plazo	325.652 euros
Obra en curso a corto plazo	18.929.520 euros

Asimismo en este epígrafe de "obra en curso" hay elementos por valor de 36.438.124 euros que, a 31 de diciembre de 2003, se encuentran garantizando ciertos préstamos hipotecarios que importan la cantidad de 15.993.980 euros.

Las intereses capitalizados en existencias asciende al cierre de ejercicio 2003 a la cantidad de 2.538.945 euros.

Dentro de los inmuebles registrados en existencias corresponden a edificios y terrenos de uso residencial, 38.984.861 euros, con el siguiente detalle:

Terrenos	12.040.064 euros
Obra en Curso	15.940.488 euros
Edificios terminados	11.004.309 euros

La Sociedad tiene dotada una provisión por depreciación de existencias por importe de 1.435.198 euros, para la promoción residencial "Zapateira Montegolf".

La cuenta de anticipos a proveedores recoge los importes entregados a cuenta al 31 de diciembre de 2003 por importe de 513.540 euros.

RIOFISA S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003

(Importes expresados en euros.)

7. DEUDORES.

El epígrafe de clientes por ventas y prestaciones de servicios cuyo importe asciende a 14.886.671 euros, incluye la partida de clientes de dudoso cobro por importe de 2.029.387 euros. Asimismo la sociedad tiene dotada una provisión por insolvencias de 2.016.671 euros. La diferencia entre el saldo de clientes de dudoso cobro y la provisión corresponde a las fianzas y avales que la compañía ha recibido de dichas deudas. El movimiento de la provisión ha sido el siguiente:

Concepto	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Saldo Final
Provisión insolvencias	1.404.159	879.444	(266.932)	2.016.671
Total	1.404.159	879.444	(266.932)	2.016.671

8. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES.

Dentro del epígrafe cartera de valores a corto plazo, están recogidas las cantidades colocadas en instituciones financieras como excedentes de tesorería, por importe de 29.600.000 euros.

El importe de 10.849.896, corresponden a las cantidades deudoras a corto plazo de créditos a empresas del grupo según se explica en la nota 11.

9. FONDOS PROPIOS.

El movimiento de las distintas cuentas que componen este epígrafe durante el ejercicio ha sido el siguiente:

Concepto	Saldo Inicial	Distribución Resultado	Ampliación Capital	Resultado Ejercicio	Saldo Final
Capital social	6.739.145	-	1.684.790	-	8.423.935
Prima emisión	-	-	91.472.005	-	91.472.005
Reserva revalorización	2.519.078	-	-	-	2.519.078
Reserva legal	1.507.754	-	-	-	1.507.754
Reserva voluntaria	58.012.811	27.324.221	-	-	85.337.032
Reserva especial euro	136	-	-	-	136
Resultado del ejercicio	27.324.221	(27.324.221)	-	38.475.354	38.475.354
Total	96.103.145	-	93.156.795	38.475.354	227.735.294

El capital social al 31 de diciembre de 2003 esta compuesto por: 1.121.322 acciones nominativas de la clase A y 280.331 acciones nominativas de la clase B, de 6,01 euros de valor nominal en ambas clases, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 28 de marzo de 2003 se acordó aumentar el capital social de la compañía en la cuantía de 1.684.790 euros, mediante la suscripción por parte de Caixa D'Estalvis de Catalunya de las 280.331 nuevas acciones, desembolsando el nominal de dichas acciones mas una prima de emisión que asciende a la cantidad de 91.472.005 euros

Se ha constituido un derecho de prenda a favor de la entidad Caixa D'Estalvis de Catalunya sobre 280.000 acciones de la clase A

Las acciones están sujetas a un régimen de adquisición preferente y no están admitidas a cotización.

Al 31 de diciembre de 2003 los accionistas de la Sociedad eran los siguientes:

Accionista	% Participación
Riofisa Holding S.L.	80,00%
Caixa D' Estavils de Catalunya	20,00%
Total	100,00%

El 10% de los beneficios debe destinarse a la constitución de la reserva legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del Capital Social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el Capital Social en la parte de su saldo que exceda del 10% del mismo ya aumentado. Mientras no supere el 20% del Capital Social, esta reserva solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Las Reservas voluntarias son de libre disposición.

RIOFISA S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003
(Importes expresados en euros.)



La reserva de revalorización Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de julio podrá destinarse a eliminar reservas contables negativas, a aumentar capital social de la Sociedad y a partir del 31 de diciembre de 2003 a reservas de libre disposición. El saldo de la reserva no podrá ser distribuido, directa o indirectamente, menos que la plusvalía haya sido realizada mediante la venta o amortización total de elementos actualizados.

La sociedad no posee acciones propias en autocartera, ni ha realizado adquisiciones o enajenaciones sobre acciones propias.

10. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS.

Dentro de este epígrafe, la sociedad dotó en ejercicios anteriores la cantidad de 1.361.998 euros para cubrir entre otras, la posible contingencia de los recursos sobre las actas levantadas sobre el impuesto Sociedades de los años 1992-1994 de sociedades absorbidas por la sociedad, dichas actas se encuentran recurridas. (ver nota 14 de Situación Fiscal)

Con fecha 10 de enero de 2003, la sociedad ha firmado como comprobado y conforme o de conformidad, las actas correspondientes a los ejercicios 1997 al 2000 de los impuestos de Sociedades, Impuesto Valor Añadido e Impuesto de la Renta de las Personas Físicas e Impuestos Rentas Capital de la Sociedad Riofisa S.A. y de las fusionadas Riofisa Empresarial S.A y Riofisa Parques Comerciales S.A. Las cantidades resultantes de tales actas estaban provisionadas por el importe de 517.304 euros, siendo aplicada en este ejercicio.

11. EMPRESAS DEL GRUPO.

Los saldos y orígenes de las transacciones con empresas del grupo se resumen en el siguiente cuadro:

Cuenta contable /compañía	Debe	Haber.
Cientes		
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales S.A.	320.369	-
Príncipe Pío Gestión S.A.	1.439.769	-
Puerto Ciudad de las Palmas S.A.	3.198	-
Gensa S.L.	974.195	-
Riofisa Procam S.L.	6.382.648	-
Suma	9.120.179	-
Cientes facturas pendientes		
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales S.A.	429.134	-
Gensa S.L.	120.202	-
Suma	549.336	-
Créditos a L/P		
Puerto Ciudad de las Palmas S.A.	6.605.000	-
Suma	6.605.000	-
Empresas del grupo, deudores a L/P		
Riofisa Procam S.L.	6.370.149	-
Suma	6.370.149	-
Crédito a c/p.		
Parque Castellón S.L.	390.000	-
Riofisa Procam S.L.	8.209.896	-
Abes Espacios Abiertos SL	2.250.000	-
Suma	10.849.896	-
Cuenta Corriente e/g		
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales S.A.	451.174	-
Semorsa S.A.	31.484	-
Puerto Ciudad de las Palmas S.A.	-	2.644
Gensa S.L.	6	-
Riofisa Procam S.L.	166.506	-
Nova Galiza S.L.	-	4
Suma	649.170	2.648
Anticipos Clientes empresas del grupo		
Riofisa Procam S.L.	-	9.762.824
Suma	-	9.762.824
Total	34.143.730	9.765.472

Jme

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

RIOFISA S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003

(Importes expresados en euros.)

Las transacciones efectuadas con las empresas del grupo, correspondientes a compras, ventas, servicios e intereses durante el ejercicio económico han sido las siguientes.

Compañías	Ventas	Servicios Prestados	Intereses Repercutidos	Intereses Soportados
Urbanismo y Cuidad S.A.	-	-	3	-
NECSA, Nuevos Espacios Comerciales S.A.	-	845.703	3.602	5.103
Semorsa S.A.	-	-	1.219	-
Príncipe Pío Gestión S.A.	-	1.241.180	221.796	24.438
Parque Valladolid S.L.	-	-	628	-
Puerto Ciudad de Las Palmas S.A.	-	18.226	128.928	-
Gensa Inversiones SL	-	960.025	-	40
Parque Castellón SL	-	8.000	-	-
Altair Entornos de Negocio S.L.	-	597	-	-
Riofisa Procam S.L.	16.346.371	1.524.415	228.162	-
Nova Galiza S.L.	-	-	25	-

12. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO.

Las pólizas de crédito concedidas por importe de 67.505.567 euros están sin disponer a 31 de diciembre de 2003.

La cantidad correspondiente a deudas a largo plazo por financiación de bienes en régimen de arrendamiento financiero asciende a 30.538 euros.

Los préstamos hipotecarios a corto y largo plazo ascienden a 60.831.913 euros y estas sobre bienes incorporados al inmovilizado material y existencias.

Estos préstamos están suscritos a tipos de interés medios de mercado. Los intereses devengados y no pagados al cierre del ejercicio por estos préstamos ascienden a 305.779 euros.

Las amortizaciones previstas de estos préstamos son las siguientes:

Año	Dispuesto
2004	11.219.289
	Deuda a corto plazo
2005	11.219.289
2006	3.381.141
2007	3.490.293
Resto	3.601.481
	Deuda a largo plazo
	39.170.247
	49.643.162

13. CREDITOS COMERCIALES.

Los importes entregados por los clientes en concepto de anticipos al 31 de diciembre de 2003 están compuestos por:

Anticipos de clientes en efectivo	2.877.205
Anticipos de clientes en efectos comerciales a cobrar	101.703
suma	2.978.908

La sociedad no ha realizado descuento de efectos durante el ejercicio 2003.

14. SITUACIÓN FISCAL.

La composición de esta cuenta al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

Administraciones públicas deudoras l/p	Importe
H.P. Credito fiscal reinversion	5.058.626
Suma	5.058.626



RIOFISA S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003

(Importes expresados en euros.)

Administraciones públicas deudoras c/p
 HP deudor por IVA
 Impuesto Sociedades anticipado

Suma

Administraciones públicas acreedoras c/p
 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
 HP acreedor por impuesto de sociedades
 Seguridad Social
 Impuesto sobre Sociedades diferido

Suma



177.616
 8.503.926
 75.237
 9.439.290
 18.190.069

Conciliación del resultado contable con la base imponible del Impuesto de Sociedades:

Conceptos	Aumentos	Disminuciones	Saldo
Resultado contable antes de impuestos			42.737.127
Diferencias permanentes:			
Corrección monetaria	-	383.198	(383.198)
Otros	453.162	-	453.162
B.I. Resultado contable ajustado			42.807.091
Diferencias temporales:			
Fondo Comercio	-	5.015	(5.015)
Provisiones	257.597	1.853.435	(1.595.838)
Diferimiento reinversión	22.533.279	-	22.533.279
Leasing	15.647	4.038	11.609
Otros	4.789.293	6.236.205	(1.446.912)
B.I. Resultado fiscal			62.304.215

Los cálculos efectuados en relación con el Impuesto sobre Sociedades son los siguientes:

Concepto	Devengado	A pagar	Diferido/Anticipado
Cuota (35%)			
Sobre resultado contable ajustado	14.982.482		
Diferencias temporales negativas	27.334.182		9.566.964
Diferencias temporales positivas	(7.837.059)		(2.742.971)
Sobre resultado fiscal		21.806.475	
Deducción doble imposición 100%	(908.297)	(908.296)	
Deducción reinversión	(4.506.655)	(4.506.656)	
Cuota líquida		16.391.523	
Retenciones soportadas		(99.728)	
Ingresos a cuenta		(7.787.968)	
Cuota		8.503.827	

La composición del gasto por impuesto de sociedades del ejercicio 2003 es la siguiente:

Impuesto sociedades ejercicio 2003	14.982.482
Deducción doble imposición	(908.297)
Deducción por reinversión 2003	(4.506.656)
Crédito por reinversión 2003	(5.058.626)
Ajustes impuesto sociedades 2002	(247.130)
Total	4.261.773

La Composición de los impuestos diferidos y anticipados en el 2003 ha sido el siguiente:

Concepto	Saldo inicial	Altas	Bajas	Correcciones 2002	Trasposos	Saldo final
Impuesto anticipado L.P.	-	5.058.626	-	-	17.312.611	5.058.626
Impuesto anticipado C.P.	4.631.004	90.160	(2.833.130)	717	-	1.888.751
Impuesto diferido L.P.	(17.312.611)	-	-	-	17.312.611	-
Impuesto diferido C.P.	(3.148.515)	(1.413)	(9.568.375)	1.454.874	(17.312.611)	9.439.290

JMS

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

RIOFISA S.A.
Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003
(Importes expresados en euros.)

Reinversion de beneficios extraordinarios.

a) Situación al 31 de diciembre de 2002

Bases imponibles integradas en base en el ejercicio 2002.

Bienes enajenados ejercicio 1999	Riofisa Empresarial	
Importe de la cifra de ventas		13.639.389
Beneficio		4.427.212
Beneficio acogido a reinversion		4.427.212
Bienes enajenados ejercicio 2000	Riofisa	
Importe de la cifra de ventas		3.237.051
Beneficio		579.539
Beneficio acogido a reinversion		579.539
Bienes enajenados ejercicio 2000	Riofisa Empresarial	
Importe de la cifra de ventas		5.739.666
Beneficio		1.886.542
Beneficio acogido a reinversion		1.886.542
Bienes enajenados ejercicio 2001	Riofisa	
Importe de la cifra de ventas		9.853.355
Beneficio		7.643.992
Beneficio acogido a reinversion		7.643.992
Bienes enajenados ejercicio 2001	Riofisa Empresarial	
Importe de la cifra de ventas		3.543.352
Beneficio		1.360.983
Beneficio acogido a reinversion		1.360.983
Bienes enajenados ejercicio 2001	Parque de Levante	
Importe de la cifra de ventas		4.891.534
Beneficio		2.227.528
Beneficio acogido a reinversion		2.227.528
Bienes enajenados ejercicio 2002	Riofisa	
Importe de la cifra de ventas		47.967.896
Beneficio		17.227.541
Beneficio acogido a reinversion		17.227.541
Bienes enajenados	RESUMEN	
Importe de la cifra de ventas		88.872.243
Beneficio		35.353.337
Beneficio acogido a reinversion		35.353.337

Bases imponibles pendientes de integrar en base en el ejercicio 2002.

Bienes enajenados ejercicio 2001	Parque de Levante	
Importe de la cifra de ventas		99.493.564
Beneficio		45.307.825
Beneficio acogido a reinversion		45.307.825

JMR

9

3

07

SM

[Signature]

RIOFISA S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003

(Importes expresados en euros.)



Cuadro resumen del total de bienes en los que se han materializado las obligaciones de reinversión de la Sociedad Riofisa, S.A. a 31 de diciembre de 2002:

Año	Activo en que se materializa	Importe
1996	Acciones NECSA	721.215
1997	Nave San Agustín de Guadalix	3.018.421
1998	Acciones NECSA	4.327.287
1999	Participaciones Parque de Valladolid S.L.	1.200.000
1999	Acciones Puerto Ciudad Las Palmas S.A.	1.850.600
2000	Acciones Espacios Comerciales Mare Nostrum S.L.	1.048.292
2000	Acciones Príncipe Pío Gestión S.A.	8.115.168
2000	Acciones Puerto Ciudad Las Palmas S.A.	2.056.100
2000	Participaciones Parque Central Agente Urbanizador S.L.	540.000
2000	Participaciones Parque de Valladolid S.L.	600.000
2001	Locales C.C. Gran Manzana Alcobendas	720.565
2001	Participaciones Espacios Comerciales Mare Nostrum S.L.	2.374.997
2001	Participaciones Riofisa Procam S.L.	9.000.000
2001	Acciones NECSA	7.572.751
2002	Acciones Nuevas Estaciones de Ferrocarril S.A.	36.600
2002	Acciones Urbanismo y Ciudad S.A.	3.112.434
2002	Participaciones Gensa Inversiones Inmobiliarias, S.L.	60.150
2002	Nave San Agustín Guadalix	2.918.478
2002	Nave San Agustín Guadalix (1)	2.448.861
2002	Nave San Agustín Guadalix (1)	4.353.530
2002	Participaciones Nova Galiza S.L.	432.728
2002	Bonaire Centro Comercial y de Ocio (1º planta)	62.649.218
2002	Torre Bovera	60.935
2002	D-20 Coslada	149.320
2002	Locales Neisa Sur	519.883
2002	Locales T-5	1.009.800
2002	Participaciones Altair Entornos de Negocio S.L.	3.000
2002	Acciones Lanuza Beach S.A.	377.039
	Suma	121.277.373

(1) naves que se unifican para su venta en 2003.

b) Situación al 31 de diciembre de 2003.

Bases imponibles integradas en base en el ejercicio 2003.

La Sociedad Riofisa S.A., al 31 de diciembre de 2003 ha integrado bases imponibles por importe de 49.481.878 euros, con un beneficio de 22.533.279 euros, correspondientes a enajenaciones realizadas en el ejercicio 2001 por la fusión de Parque Levante, S.A. que a 31 de diciembre de 2002 estaban pendientes por importe de 99.493.564 euros.

Proveniente de esta misma empresa está pendiente de materialización a 31 de diciembre de 2003 la siguiente obligación de reinversión:

Bienes enajenados ejercicio 2001	Parque Levante	Ejercicio 2004
Fecha limite reinversión		
Importe de la cifra de ventas		50.011.686
Beneficio		22.774.546

Detalle de los bienes enajenados en el ejercicio 2003:

En el año 2003 se han enajenado activos en los que se había materializado la reinversión de los años anteriores:

Año	Activos enajenados	Fecha limite reinversión	Importe
2003	Locales GM	Ejercicio 2005	306.828
2003	Bonaire (1º planta)	Ejercicio 2006	46.702.069
2003	Nave San Agustín Guadalix	Ejercicio 2006	2.448.861
2003	Nave San Agustín Guadalix	Ejercicio 2006	4.353.530
2003	Nave San Agustín Guadalix	Ejercicio 2006	3.018.421
2003	Nave San Agustín Guadalix	Ejercicio 2006	2.918.478
2003	Torre Boveda)	Ejercicio 2006	60.935
	suma		59.809.122

JK

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

RIOFISA S.A.**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003****(Importes expresados en euros.)**

Con motivo de la aplicación del régimen transitorio en las reinversiones materializadas en el ejercicio 2003 la sociedad ha contabilizado un impuesto de sociedades negativo de 4.506.656 euros.

Con motivo de la aplicación del artículo 36 ter de la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades la sociedad Riofisa, S.A. ha contabilizado en el ejercicio 2003 un crédito fiscal por un importe de 5.058.626 euros correspondiente al 20% del beneficio fiscal de la venta de diversos inmuebles.

Bienes enajenados ejercicio 2003

Fecha limite reinversión	Ejercicio 2006
Importe de la cifra de ventas	88.500.376
Beneficio	25.293.130

Cuadro resumen del total de bienes en los que se han materializado las obligaciones de reinversión de la sociedad Riofisa, S.A. a 31 de diciembre de 2003:

Año	Activo en que se materializa	Importe
1996	Acciones NECSA	721.215
1998	Acciones NECSA	4.327.287
1999	Participaciones Parque de Valladolid S.L. (1)	1.200.000
1999	Acciones Puerto Ciudad Las Palmas S.A.	1.850.600
2000	Participaciones Espacios Comerciales Mare Nostrum S.L.	1.048.292
2000	Acciones Príncipe Pío Gestión S.A.	8.115.168
2000	Acciones Puerto Ciudad Las Palmas S.A.	2.056.100
2000	Participaciones Parque Central Agente Urbanizador S.L.	540.000
2000	Participaciones Parque de Valladolid S.L. (1)	600.000
2001	Locales C.C. Gran Manzana Alcobendas	413.737
2001	Participaciones Espacios Comerciales Mare Nostrum S.L.	2.374.997
2001	Participaciones Riofisa Procam S.L.	9.000.000
2001	Acciones NECSA	7.572.751
2002	Acciones Nuevas Estaciones de Ferrocarril S.A.	36.600
2002	Acciones Urbanismo y Ciudad S.A.	3.112.434
2002	Participaciones Gensa Inversiones Inmobiliarias, S.L.	60.150
2002	Participaciones Nova Galiza S.L.	432.728
2002	Bonaire Centro Comercial y de Ocio (1º planta)	15.947.149
2002	D-20 Coslada	149.321
2002	Locales Neisa Sur	519.883
2002	Locales T-5	1.009.800
2002	Participaciones Altair Entornos de Negocio S.L.	3.000
2002	Acciones Lanuza Beach S.A.	377.039
2003	Bonaire Centro Comercial y de Ocio (Medianas)	8.943.716
2003	Edificio carretera Fuencarral-Alcobendas	26.547.676
2003	Acciones Necsa	3.473.748
2003	Participaciones Nova Galiza S.L.	270.000
2003	Acciones Nuevas Estaciones de Ferrocarril S.A.	563.400
2003	Participaciones Abes Espacios Abiertos S.L.	5.371.718
2003	Participaciones Paque Aqua Mágica S.L.	3.201.620
2003	Participaciones Parque Central Agente Urbanizador S.L.	1.110.000
	Total	110.950.129

(1) La Sociedad ha provisionado la cartera de Parque Valladolid SL por su total importe al 31 de diciembre de 2003.

La Sociedad tiene abiertos a Inspección las declaraciones y períodos impositivos siguientes:

Impuesto sobre Sociedades: 2001 al 2003.
 Impuesto sobre el Valor Añadido: 2001 al 2003.
 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: 2001 al 2003.

Como consecuencia de inspecciones a sociedades absorbidas y correspondiente a impuesto de sociedades de los ejercicios 1992-1994, la Sociedad tiene actas de inspección que fueron firmadas en disconformidad habiéndose presentado las correspondientes alegaciones y registrado una provisión por la totalidad (ver nota 9).

Los Administradores estiman que como consecuencia de posibles inspecciones correspondientes a impuestos y o ejercicios no inspeccionados ejercicios 2001, 2002 y 2003 no deben de ponerse de manifiesto cifras importantes que modifiquen los resultados que reflejan las presentes cuentas.



RIOFISA S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003
(Importes expresados en euros.)

La Sociedad no tiene bases negativas pendientes de compensar de impuestos de sociedades de años anteriores.



15. GARANTIAS, COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS.

Las garantías y compromisos con terceros por ventas contratadas para ejercicios posteriores pendientes de realizar al 31 de diciembre de 2003 ascienden a 25.061.378 euros, de las que se han recibido anticipos de clientes a c/p por importe de 12.741.732 euros, ventas contratadas que se registrarán en la cuenta de ventas en el momento en que se realice la entrega efectiva del inmueble.

La Sociedad tiene avales concedidos a clientes y proveedores en garantía de cumplimiento de compromisos contraídos por un importe de 42.225.964 euros.

Con fecha 25 de marzo de 2000 la compañía firma un acuerdo de recíproco compromiso frente a los señores Cort por el cual Grupo Riofisa arrienda y asume la obligación de subarrendar las edificaciones construidas sobre las parcelas TS-1,2,3 (edificio 1) y TS-17 (edificio 2), por un periodo de tres años, que comenzaran a contar a partir de la obtención de la Licencia de Primera Ocupación de cada una de las edificaciones referidas, este plazo finaliza para el edificio 2, el mes de junio de 2005 y para el edificio 1 finaliza el mes de enero de 2006.

La Sociedad con motivo de la venta de la primera planta del Centro Comercial y de Ocio Bonaire en Aldaia (Valencia) a la Sociedad Rodamco, firmo un documento de extensión de garantías de rentas para algunos locales que vence el próximo 31 de julio de 2004, asimismo con motivo de la venta de otros locales y medianas ubicados en el mismo centro Comercial se firmo un nuevo documento de extensión de garantías de rentas que vence el próximo 31 de julio de 2005.

La Sociedad con motivo de la venta del Factory ubicado en el Centro Comercial y de Ocio Bonaire en Aldaia (Valencia) a la Sociedad Banif, ha firmado un documento de extensión de garantías de rentas que vence el próximo 14 de noviembre de 2005.

16.INGRESOS Y GASTOS.

Ventas

Las ventas realizadas por la Sociedad se han efectuado según el siguiente detalle:

Situación	Provincia	Uso	Importe
Majadahonda	Madrid	Vivienda	30.509.869
Arteixo	La Coruña	Vivienda	9.275.070
Logroño	Logroño	Vivienda	9.682.552
Aldaia	Valencia	Suelo	1.269.650
Pozuelo	Madrid	Suelo	16.346.371
Madrid	Madrid	Otros	998.054
Madrid	Madrid	Arrendamientos	9.654.537
		Servicios	7.119.644
		Total	85.855.747

Jme

Ingresos financieros.

Dentro de este epígrafe de "ingresos financieros", la partida mas significativa corresponde a los ingresos de participaciones en capital correspondientes a dividendos recibidos de las compañías del grupo Parque Valladolid S.L. por 1.800.000 euros y Espacios Comerciales Mare Nostrum S.L., por 795.136 euros.

Aprovisionamientos

Este epígrafe recoge las compras de terrenos y costes de trabajos y servicios que se han incorporado a este epígrafe durante el ejercicio, el detalle de esta cuenta al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

Incorporación a existencias del inmovilizado	3.357.515
Terrenos y solares.	6.529.058
Obras y servicios realizados por terceros	10.777.691

En la compra de terrenos y solares se ha de destacar la compra de un terreno en Getafe (Madrid), por valor de 1.401.522 euros y San Agustín de Guadalix (Madrid) por importe de 682.718 euros.

RIOFISA S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003
(Importes expresados en euros.)

Gastos de personal

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

Sueldos y salarios	4.730.387
Cargas sociales	801.114

El personal medio de la Sociedad durante el ejercicio ha sido el siguiente:

Categoría profesional	Número
Titulados Superiores	48
Ayudantes titulados	7
Jefe administrativo	5
Ayudantes no titulados	2
Oficial administrativo	6
Auxiliares administrativos	25
Total	93

17. RESULTADO EXTRAORDINARIO.

Dentro de este epígrafe y de acuerdo con las normas del PGC se recogen las enajenaciones del inmovilizado material, el detalle de las ventas mas importantes realizadas en este ejercicio es el siguiente:

Ubicación	Uso.	Ingresos	Resultado
Aldaia (Valencia)	Centro Comercial y de Ocio	67.648.516	17.237.958
Alcobendas	Centro Comercial y de Ocio	1.090.236	537.885
San Agustín De Guadalix	Industrial	19.800.089	7.435.491
-	Otros	126.447	5.428
	Total	88.665.288	25.216.762

Dentro del epígrafe de "resultados extraordinarios" incluyen "gastos extraordinarios" por importe de 2.047.326 euros que corresponden prácticamente en su totalidad a los gastos incurridos por la compañía en reparaciones extraordinarias realizadas en obras entregadas en ejercicios anteriores, así como unos "ingresos extraordinarios", por importe de 493.517 euros que proceden en su mayoría a resoluciones de contratos.

18. REMUNERACIONES DE CONSEJEROS.

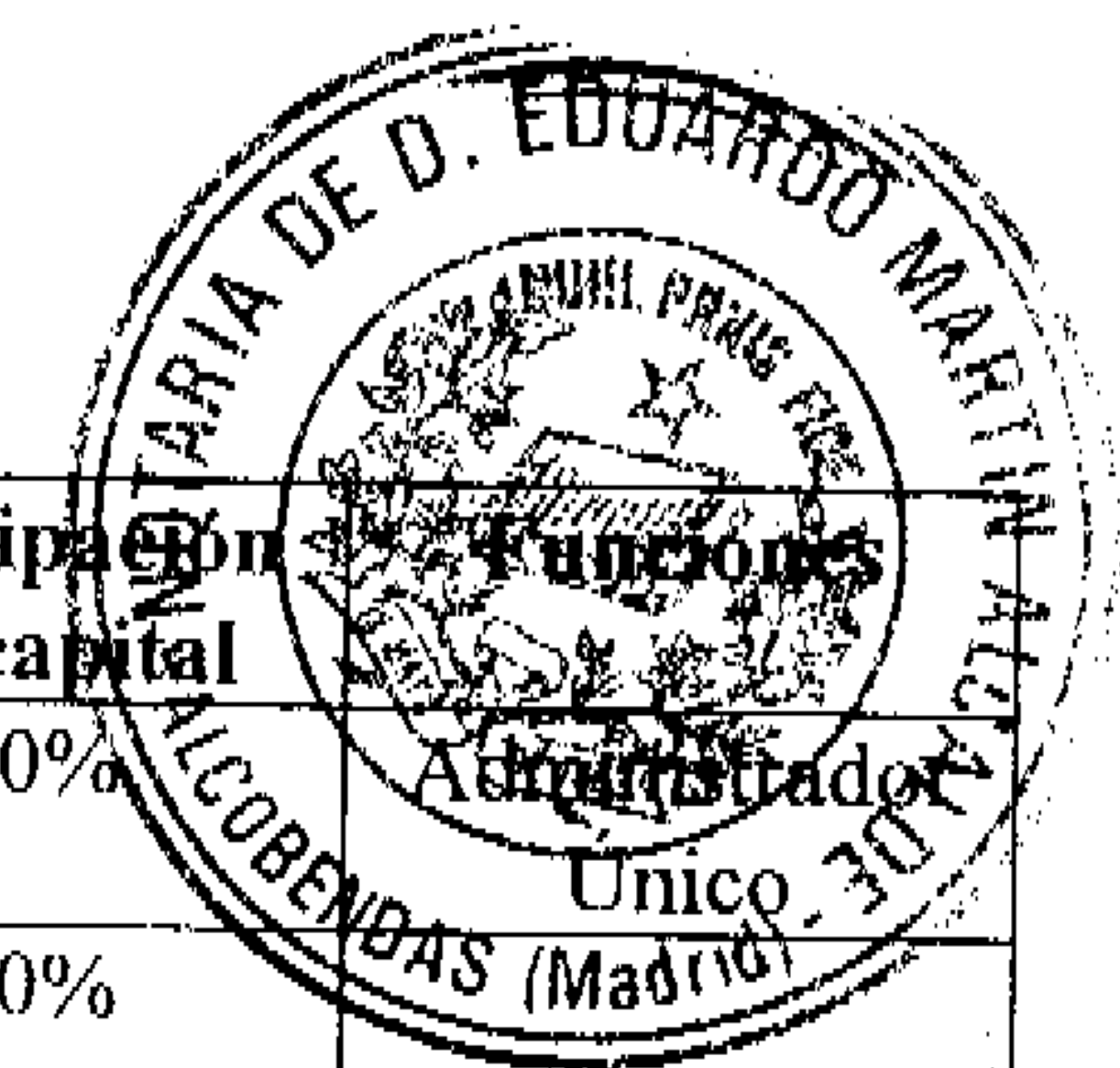
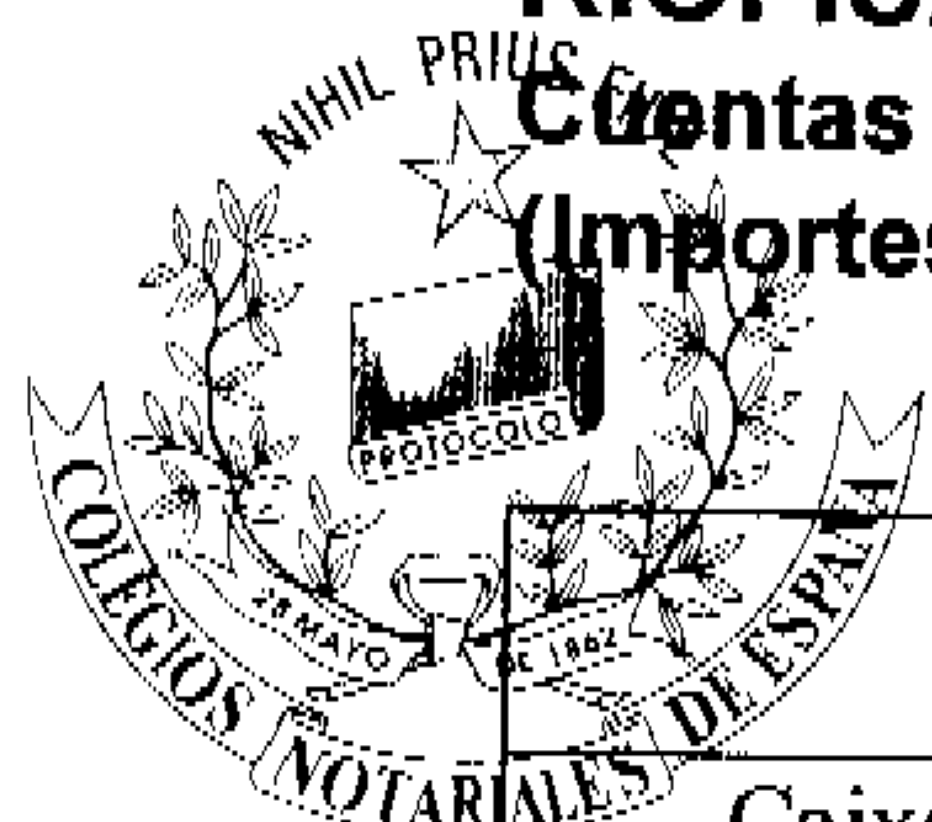
Las remuneraciones satisfechas durante el ejercicio al conjunto de los miembros del Consejo de Administración por sueldos y salarios han sido de 163.404 euros.

Adicionalmente para hacer frente a posibles costos por compromisos contraídos con personas del consejo de administración, la sociedad tiene contratado un seguro cuya prima en el ejercicio 2003 ha ascendido a 20.650 euros.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 127 ter. del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los administradores hacen constar lo siguiente:

El administrador D. Mario Losantos Ucha ostenta una participación del 99,41% del capital social y es administrador único en la sociedad Parque de Actividades Empresariales, S.L.; ostenta una participación del 20,2452% del capital social y es vocal del Consejo de Administración de Riofisa Holding, S.L.; ostenta una participación del 5,78% del capital social de la sociedad Riesgos Inmobiliarios Obras y Finanzas, S.A. y del 0,02% del capital social de Human Spaces, S.L.

El administrador la entidad Caixa D'Estalvis de Catalunya comunicó, mediante carta de fecha 9 de marzo de 2004, que durante el ejercicio 2003 ha mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la sociedad RIOFISA, S.A., según el siguiente detalle:

RIOFISA S.A.**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003****(Importes expresados en euros.)**

Titular	Sociedad participada	Actividad	Participación % s/capital
Caixa D'Estalvis de Catalunya	Promotora Catalunya Mediterránea, S.A.	Inmobiliaria	100%
Promotora Catalunya Mediterránea, S.A. (filial al 100% de Caixa D'Estalvis de Catalunya)	Inpau, S.A.	Inmobiliaria	100%

A los efectos oportunos, hizo constar también que desempeña el siguiente cargo:

Sociedad	Cargo
Inpau, S.A.	Administrador Único

Que durante el citado ejercicio 2003 no ha realizado por cuenta propia o ajena, actividad de análogo o complementario género del que constituye el objeto social de Riofisa, S.A.

Los administradores Altair Entornos de Negocio, S.L.; y Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L., son sociedades integrantes del grupo de sociedades cuya sociedad dominante es la entidad Riofisa, S.A., por lo que dichas sociedades poseen participación en el capital social y/u ostentan el cargo de administrador en algunas sociedades que componen este grupo. Toda la información relativa al Grupo Riofisa figura en las cuentas anuales consolidadas.

El administrador Riofisa Holding, S.L., no ostenta participación ni cargo alguno en sociedad distinta que Riofisa, S.A.

El Secretario del Consejo de Administración, con fecha 18 de febrero de 2004, remitió a todos los miembros del Consejo de Administración una carta requiriendo la información prevista en el mencionado artículo, sin que hasta la fecha se haya recibido comunicación del administrador Promotora Catalunya Mediterránea, S.A.U.

19. OTRA INFORMACION.

El importe de los honorarios de PricewaterhouseCoopers, firma que audita la sociedad, para el ejercicio 2003 ascienden a un importe de 89.332 euros.

20. MEDIOAMBIENTE.

Dada la actividad desarrollada por la sociedad, durante el ejercicio 2003 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la sociedad, al cierre del ejercicio 2003, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

21. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES.

Con fecha 10 de febrero de 2004 la Junta General extraordinaria de Accionistas aprobó la fusión de Parque Valladolid S.L., sociedad unipersonal por absorción de Riofisa S.A.

RIOFISA S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003
(Importes expresados en euros.)

22. CUADRO DE FINANCIACION

	Ejercicio 2003		Ejercicio 2002	
Variación del capital circulante	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
1. Existencias	-	80.307.207	95.517.098	-
2. Deudores	-	7.888.690	16.408.953	-
3. Acreedores	65.970.942	-	-	10.812.538
4. Inversiones financieras temporales	31.316.338	-	1.789.243	-
5. Tesorería	850.781	-	582.432	-
Total	98.138.061	88.195.897	114.297.726	10.812.538
Variación del capital circulante	9.942.164	-	103.485.188	-

El cálculo de los recursos procedentes (orígenes) de las operaciones es el siguiente:

Conceptos	2003	2002
Beneficio del ejercicio	38.475.354	27.324.221
Dotación a la amortización	1.359.916	1.752.776
Ingresos derivados de Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	48
Gastos a distribuir en varios ejercicios	6.100	(8.509)
Pérdidas procedentes del inmovilizado	20.048	8.509
Beneficios enajenación inmovilizado	(25.236.810)	(18.799.999)
Variación provisiones inmovilizado material, inmaterial y cartera.	2.406.519	237.385
Recursos procedentes (orígenes) de las operaciones.	17.031.127	10.514.431

Cuadro de financiación del ejercicio 2003

APLICACIONES	Ejercicio		ORIGENES	Ejercicio	
	2003	2002		2003	2002
Conceptos			Conceptos		
Recursos aplicados de las operaciones	-	-	Recursos procedentes de las operaciones	17.031.127	10.514.431
Adquisición de Inmovilizado:	-	-	- Enajenación de inmovilizado:	-	-
Gastos Establecimiento	952.601	-			
Inmaterial	33.438	161.095	Inmaterial	31.767	-
Inmovilizado Material	47.054.272	5.031.228	Material	88.493.624	39.036.556
Inmovilizado Financiero	22.670.635	9.049.492	Financiero	1.042.073	38.461.627
Traspaso Existencias a Inmovilizado Material	49.711.504	253.655	Traspaso Inmovilizado Material a Existencias	-	1.595.155
Deudores por operaciones de trafico a L/P	6.370.149	-	- Ampliación capital	93.156.795	-
Provisiones riesgos y gastos	517.304	923.365	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	662	-
Entidades de crédito	49.078.085	-	- Entidades de crédito	8.979.329	1.933.516
Entidades de crédito traspasado a C/P	4.334.414	-	- Traspasos otros créditos c/p	-	165.278
Otros acreedores	10.106.925	1.926.275			
Otros acreedores traspasados a C/P	9.667.825	-			
Desembolsos pendientes	627.450	4.389.989	Desembolso pendientes	2.396.298	-
Acreedores por operaciones de trafico a L/P	64.909	10.011.066	Operaciones trafico	-	-
Disminución capital circulante por fusión	-	-	Aumento del capital circulante por fusión	-	43.524.790
Total aplicaciones	201.189.511	31.746.165	Total orígenes	211.131.675	135.231.353
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento del capital circulante)	9.942.164	103.485.188	Exceso de aplicaciones sobre orígenes (Disminución del capital circulante)	-	-
TOTALES	211.131.675	135.231.353	TOTALES	211.131.675	135.231.353



RIOFISA S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003
(Importes expresados en euros.)

Aumento del capital circulante por fusión.

2002

Aumento.

Reserva de fusión.	176.767.123
Deudas con entidades crédito	14.124.390
Otros acreedores	74.054.339
Inmovilizado financiero	20.537.303
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	67.052.837
Provisiones para riesgos y gastos	574
	997.680

Disminución.

Gastos de establecimiento.	133.242.333
Inmovilizado inmaterial	33.751
Inmovilizado material	54.059
Inmovilizado financiero	121.754.421
	11.400.102

Total aumento.

43.524.790



[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

RIOFISA S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003
(Importes expresados en euros.)

INFORME DE GESTION

EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS Y SITUACION DE LA SOCIEDAD

El importe neto de la cifra de negocios se ha visto incrementado en un 0,74 % y el beneficio antes de impuestos se ha visto incrementado en un 65,36 %.

Dentro del Departamento de Residencial se han entregado las viviendas construidas en las promociones "ACANTO" y "MONTEGOLF A ZAPATEIRA", promociones desarrolladas en los municipios de Majadahonda (Madrid) y Arteixo (La Coruña).

La promoción "PARQUE MONTESORIA", que se desarrolla en Logroño, esta en la fase de terminacion de las obras de urbanizacion y se prevee su entrega en los primeros meses de 2004.

La promoción "ALTEA HILLS VIEWS" en Altea (Alicante) y "AYALA HERMOSILLA" en Madrid estan en la fase de iniciacion de las obras y se prevee su entrega en 2005.

En el area Industrial, se han vendido tres edificios ubicados en Madrid, dentro de los municipios de Alcobendas y San Agustín de Guadalix.

En el area de Centros Comerciales y de Ocio se ha vendido la primera planta del "Centro Comercial y de Ocio Bonaire" así como el "Factory" ubicado en el mismo centro comercial, en el "Centro Comercial Gran Manzana Alcobendas" se han vendido varios locales comerciales.

Se han iniciado las obras de construcción del Centro Comercial y de Ocio que se va a desarrollar en Madrid en el municipio de Barajas, denominado "PLENILUNIO".

Se agradece a todo el personal de la Sociedad el esfuerzo y dedicación empleado para la obtención de los resultados de la Compañía.

INVESTIGACION Y DESARROLLO




Dada la actividad desarrollada por la sociedad, durante el ejercicio 2003 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la investigación y el desarrollo

ACCIONES PROPIAS

Al 31 de diciembre de 2003, la compañía no tenía acciones propias en su cartera.

ACONTECIMIENTOS POSTERIORES.

Con fecha 10 de febrero de 2004 la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó la fusión de Parque Valladolid S.L., sociedad unipersonal por absorción de Riofisa S.A.



RIOFISA S.A.

**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2003
(Importes expresados en euros.)**



CERTIFICACION:

Riofisa Holding S.L., representada por D. Jaime Barón Rivero, Secretario del Consejo de Administración de RIOFISA S.A., Certifica que los Administradores de la sociedad, en la sesión del Consejo del día 31 de marzo de 2004, han formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2003, documentación cuyos originales han sido firmados por todos los miembros del Consejo de Administración siendo el resultado de todos ellos el contenido del presente informe anual que consta de 26 paginas, numeradas y escritas por una cara.

Madrid a 31 de marzo de 2004

Firmas de los miembros del consejo de administración:

- D. Mario Losantos Ucha.

- Caixa D'Estalvis de Catalunya, representada por D. Luis Gasull i Moros.

- Altair Entornos de Negocios S.L., representada por D. Jose Maria Riesgo Pablo.

- Erasmus Negocios Inmobiliarios S.L., representada por D. Miguel Rodriguez Perez Iñigo.

- Promotora Catalunya Mediterránea S.A., (Unipersonal), representada por D. Eduardo Aznar Beruezo.

- Rofisa Holding S.L., representada por D. Jaime Barón Rivero.

Yo, **EDUARDO MARTIN ALCALDE**, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Madrid, con residencia en Alcobendas, **DOY FE Y TESTIMONIO** que el presente documento integrado por catorce folios del Timbre de los Colegios Notariales de España, números NS2786557 y sus correlativos anteriores en orden inverso, es reproducción fiel y exacta del documento, que he tenido a la vista y que devuelvo. En Alcobendas, a doce de Abril de dos mil cuatro. DOY FE.

0,15
€

SELLO DE LEGITIMACIONES LEGALIZACIONES



NIHIL PRIUS FIDE
A09290177



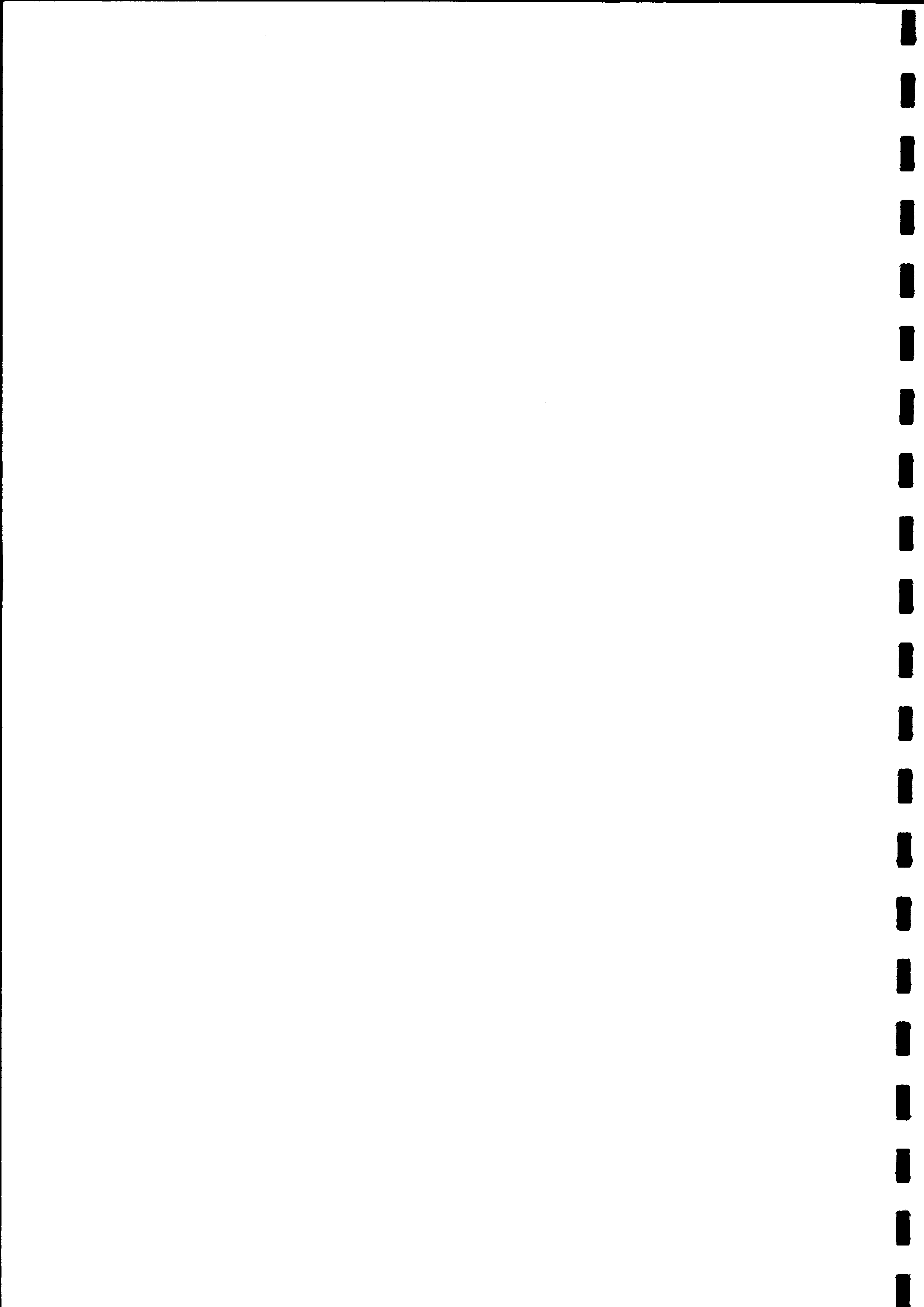
[Handwritten signature]

C N M V
Registro de Auditorias
Emisoras
Nº 9555

06 JUN 2003
REGISTRO DE EMISORAS
058588

**RIOFISA, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas
e informe de gestión
al 31 de diciembre de 2003



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de Riofisa, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Riofisa, S.A. y sociedades dependientes que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2003, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad matriz. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003. Con fecha 2 de abril de 2003 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Riofisa, S.A. y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2003 y de los resultados consolidados de sus operaciones durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2003, contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad matriz consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las Sociedades que componen el grupo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Lorenzo López Álvarez
Socio - Auditor de Cuentas

1 de abril de 2004

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2004 N° 01SD-000136/369

COPIA GRATUITA

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....



Riofisa

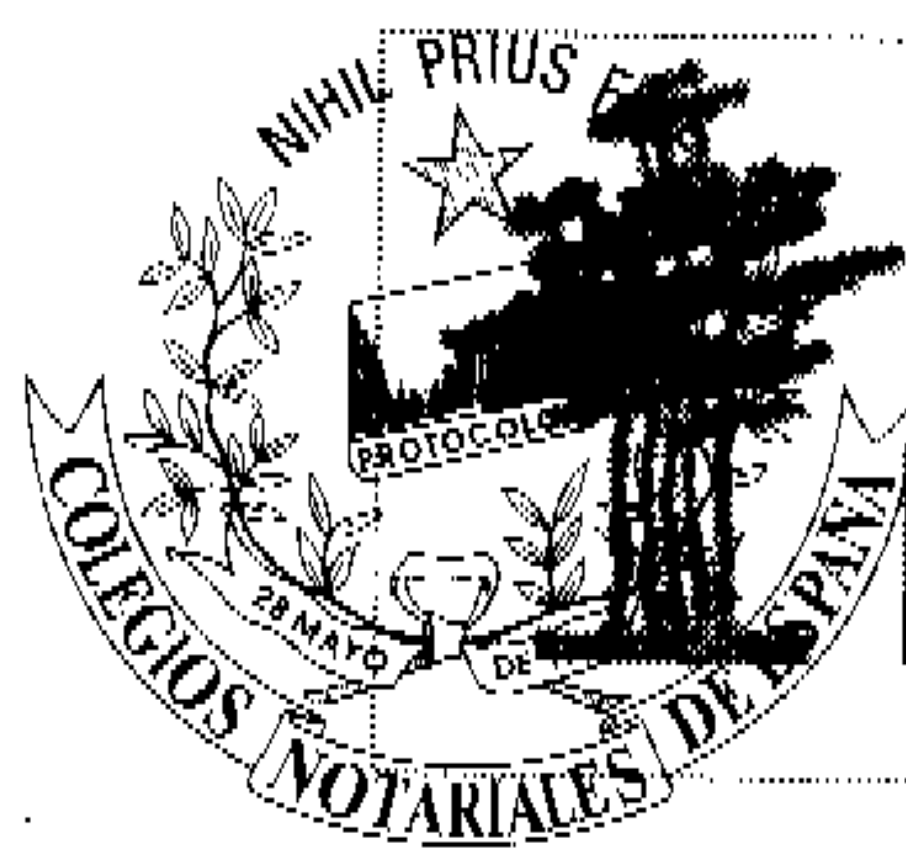
Cuentas Anuales Consolidadas

a 31 de diciembre de 2003

Balance de Situación Consolidado

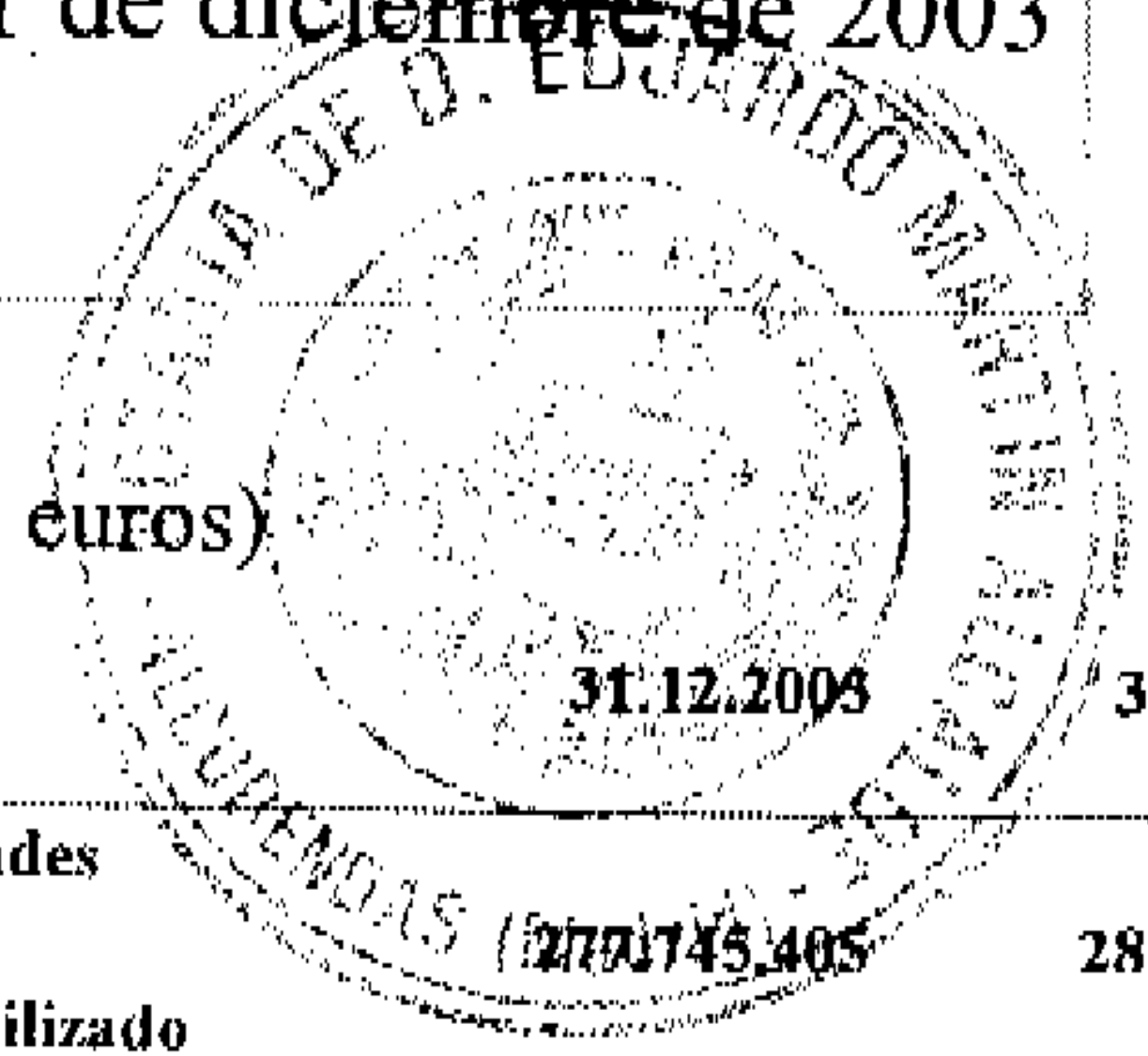
(importe expresado en euros)

<u>ACTIVO</u>	<u>31.12.2003</u>	<u>31.12.2002</u>	<u>PASIVO</u>	<u>31.12.2003</u>	<u>31.12.2002</u>
INMOVILIZADO			FONDOS PROPIOS	209.535.825	81.419.377
Gastos de establecimiento	1.189.355	358.001	Capital suscrito	8.423.935	6.739.145
Inmovilizaciones inmateriales			Prima de Emisión	91.472.005	
Gastos de investigación y desarrollo	460.073	460.073	Reserva de revalorización	2.519.078	2.519.078
Concesiones, patentes, licencias, marcas y Dchos. s/ bienes régimen arrendamiento	17.613.021	17.613.021	Otras reservas de la sociedad dominante		
Aplicaciones informáticas	45.794	135.683	Reservas no distribuibles	1.507.754	1.507.754
Anticipos	395.699	385.052	Reservas distribuibles	70.116.699	43.531.335
Amortizaciones	(1.194.130)	(946.726)	Reservas en Soc. consol. por Integración global y PyG atribuidas a la sociedad dominante	536.701	1.362.355
Inmovilizaciones materiales			Reservas en Soc. consol. por Integración global y PyG atribuidas a socios externos	34.959.653	25.759.710
Terrenos, solares y construcciones	149.321	836.020	Pérdidas y ganancias consolidadas	37.517.877	33.042.941
Inmuebles para arrendamiento	133.576.471	134.163.960	PyG atribuidas a socios externos	(2.558.224)	(7.283.231)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	16.162.378	758.002	SOCIOS EXTERNOS	28.555.481	26.839.150
Otro inmovilizado	1.079.134	1.142.922	TOTAL FF.PP. Y SOCIOS EXTERNOS	238.091.306	108.258.52
Inmovilizado en curso	148.432.701	116.275.941	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS	783.964	800.830
Amortizaciones	(5.791.643)	(4.874.414)	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS		
Inmovilizaciones financieras			Provisiones para impuestos	1.361.997	1.879.301
Participaciones puestas en equivalencia	247.177	226.493	Otras provisiones	269.952	533.641
Participaciones en empresas vinculadas	1.662.476	546.843	TOTAL PROVISIONES PARA RIESGOS Y	1.631.949	2.412.942
Cartera de valores a largo plazo	616.585	363.904	ACREEDORES A LARGO PLAZO		
Otros créditos	2.116.339	6.997	Deudas con entidades de crédito	183.202.188	230.588.489
Depósitos y fianzas a largo plazo	2.265.686	2.222.051	Otros acreedores		
Administraciones Públicas	7.685.928	3.459.548	Deudas por efectos a pagar		2.946.734
Provisiones	(31.420)	(22.759)	Otras deudas	8.739.559	3.005.000
TOTAL INMOVILIZADO	327.269.937	273.311.946	Fianzas y depósitos recibidos	4.587.082	4.548.255
FONDO DE COMERCIO			Administraciones Públicas a l/p	1.448.068	14.167.675
De sociedades consolidadas por integración global	203.058	406.116	Desembolsos pendientes sobre acciones		
De sociedades puestas en equivalencia			De otras empresas	40.635	
TOTAL FONDO COMERCIO	203.058	406.116	Acreedores por operaciones de tráfico a l/p		
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	1.032.914	1.162.894	Anticipos de clientes a largo plazo	886.835	998.393
ACTIVO CIRCULANTE			TOTAL ACREEDORES A LARGO PLAZO	198.904.367	256.254.546
Existencias			ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Terrenos y solares	87.148.559	74.363.574	Deudas con entidades de crédito		
Obras en curso	109.981.801	162.514.056	Préstamos y otras deudas	57.369.428	52.771.835
Edificios construidos	13.403.216	683.235	Deuda por intereses	1.218.107	1.593.998
Anticipos	614.035	3.460.706	Acreedores a c/p por arrend. financiero		46.344
Provisiones	(1.435.198)	(3.278.634)	Acreedores comerciales		
Deudores			Anticipos por pedidos	24.223.148	31.235.556
Clientes por ventas y prestación de servicios	43.278.806	35.827.240	Deudas compras o prestación de serv.	71.061.426	67.210.909
Empresas vinculadas, deudores		19.544	Efectos a pagar	32.126.664	58.009.770
Empresas asociadas, deudores	547.201	69.279	Otras deudas no comerciales		
Deudores varios	173.625	180.534	Administraciones Públicas	21.006.085	26.386.660
Personal	35.783	422	Otras deudas	6.917.066	14.791.530
Administraciones Públicas	25.763.212	18.310.189	Remuneraciones pendientes de pago	21	1.959
Provisiones	(2.356.663)	(1.650.450)	Provisiones por operaciones de tráfico	7.907	5.820
Inversiones financieras temporales			TOTAL ACREEDORES A CORTO	213.929.852	252.054.381
Cartera de valores a corto plazo	37.958.782	51.011.012	TOTAL PASIVO	653.341.438	619.781.226
Otros créditos	1.848.368	416.370			
Depósitos y fianzas	2.678	2.678			
Tesorería	7.871.324	2.970.516			
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	324.835.529	344.900.271			
TOTAL ACTIVO	653.341.438	619.781.227			



RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2003



Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidada

(importe expresado en euros)

<u>GASTOS</u>	31.12.2003	31.12.2002	<u>INGRESOS</u>	31.12.2003	31.12.2002
Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos	25.832.921		Ingresos Totales de Actividades Inmobiliarias		285.714.736
Aprovisionamientos			Ingresos por venta de inmovilizado en arrendamiento y participaciones inmobiliarias	(119.800.376)	(155.238.614)
Consumo de edificios adquiridos	3.357.515	3.243.396	Importe neto de la cifra de negocios	104.876.010	93.586.808
Consumo de terrenos y solares	35.932.568	43.824.094	Ventas	76.107.655	64.938.693
Obras y serv. realizados por terceros	45.342.917	88.310.444	Ingresos por arrendamientos	24.079.840	18.119.703
Gastos de personal			Prestaciones de servicios	4.688.515	10.528.413
Sueldos y salarios	4.746.110	4.444.160	Devoluciones y rappels sobre ventas		
Cargas sociales	806.470	807.402	Aumento exist. Prom. curso y Edif. constr.		44.699.222
Dotaciones amortizaciones inmovilizados	4.207.109	3.093.717	Trab. realizados por la empr. para el inmov.		253.655
Variación de las provisiones de tráfico			Existencias de promociones en curso y Edif. construidos incorporados al inmovilizado	53.069.019	36.889.314
Variación provisión existencias	(1.843.436)	2.886.031	Otros ingresos de explotación		
Variación provisión pérđ. y créd. incob.	708.469	586.169	Ingresos de explotación	3.904.590	5.818.607
Variación otras provisiones de tráfico	(86.135)	92.738			
Otros gastos de explotación					
Servicios exteriores	17.801.075	16.436.749			
Tributos	1.477.123	837.715			
Otros gastos de gestión corriente	2.993.129	2.397.942			
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	20.573.784	14.287.048	Ingresos de otros valores negociables y de		
Gastos financieros y asimilados			De empresas vinculadas	668	3.903
Por deudas con empresas vinculadas	84.150	46.626	De empresa fuera del grupo	52.425	18.591
Por deudas con terceros	5.607.215	7.090.988	Otros intereses e ingresos asimilados		
Diferencias negativas de cambio		767	De empresas vinculadas		82
Participación pérdidas/(beneficios) sociedades puestas en equivalencia	(20.684)	30.505	Otros intereses	327.967	267.636
Amort. del Fondo de Com. de consolidación	203.058	203.058	Beneficios en inversiones financieras	884.058	137.784
Reversión de diferencias neg. de consolidación	(928.811)		Diferencias positivas de cambio	2.440	12.838
BENEFICIOS DE LAS ACTIV. ORD.	16.896.414	7.355.938	RTDOS. FINANCIEROS NEGATIVOS	(4.423.807)	(6.697.547)
Variación provisiones inmovil. Inmateriales, materiales y cartera de valores	8.661	(156.226)	Beneficio enajenación inmovilizado	29.274.800	35.475.451
Pérdidas procedentes inmovil. Inmateriales, materiales y cartera de valores	20.048	8.565	Ingresos extraordinarios	1.510.049	2.676.242
Gastos extraordinarios	7.462.710	6.267.458	Ingresos y beneficios de otros ejercicios		171.702
Gastos y pérdidas de otros ejercicios					
RESULTADOS EXTRAORD. POSITIVOS	23.293.430	32.203.598			
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	40.189.844	39.559.536			
Impuesto sobre Sociedades	6.120.927	6.516.595			
Ajuste Impuesto sociedades Ejercicios ant.	(3.448.960)				
RESULTADO CONSOLIDADO DEL	37.517.877	33.042.941			
Resultado atrib. a Socios Ext. (Beneficio)	(2.558.224)	(7.283.231)			
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (BENEFICIO)	34.959.653	25.759.710			



Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2003

1. ACTIVIDAD DE RIOFISA, S.A. Y SOCIEDADES DEL GRUPO

Riofisa, S.A., en adelante la Sociedad Dominante, es la matriz de un Grupo de Sociedades (en adelante Riofisa), y se constituyó como sociedad anónima por tiempo indefinido el día 31 de octubre de 1974. Con fecha 29 de septiembre de 2002 cambio de denominación social de Grupo Riofisa, S.A. a la actual. Su domicilio social actual se encuentra en la Avda. Europa nº 22 del Parque Empresarial de la Moraleja de Alcobendas (Madrid).

Su objeto social lo constituye la adquisición o construcción de fincas urbanas para su explotación o arriendo, incluyendo la adquisición de terrenos, su urbanización y parcelación; así como sociedad matriz del Grupo empresarial.

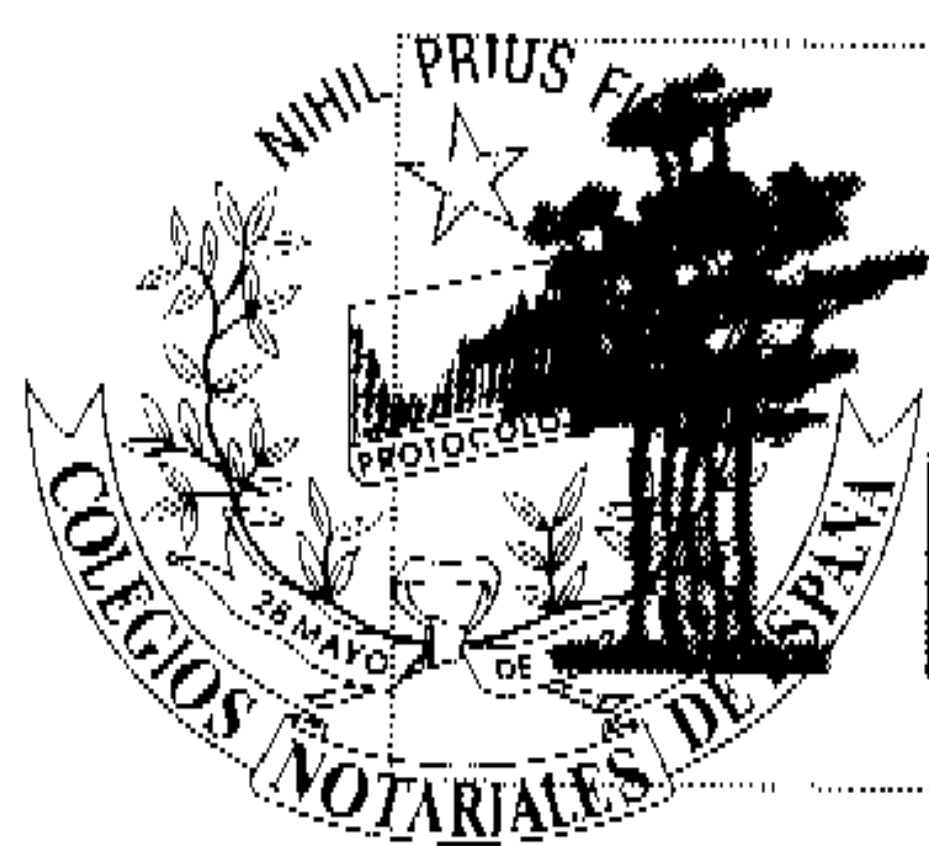
El objeto social de las sociedades filiales es la adquisición o construcción de fincas urbanas para su explotación o arriendo, incluyendo la adquisición de terrenos, su urbanización y parcelación. Adicionalmente se desarrollan actividades como:

- Implantación y venta de procesos y productos tecnológicos para la construcción.
- La tenencia y disfrute en régimen de propiedad o arrendamiento de bienes inmuebles.
- La promoción de negocios y empresas industriales, comerciales, inmobiliarias o agrícolas.
- La prestación de servicios de gestión inmobiliaria integral.
- La promoción y gestión de zonas comerciales en estaciones de ferrocarril.

2. SOCIEDADES DEPENDIENTES, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

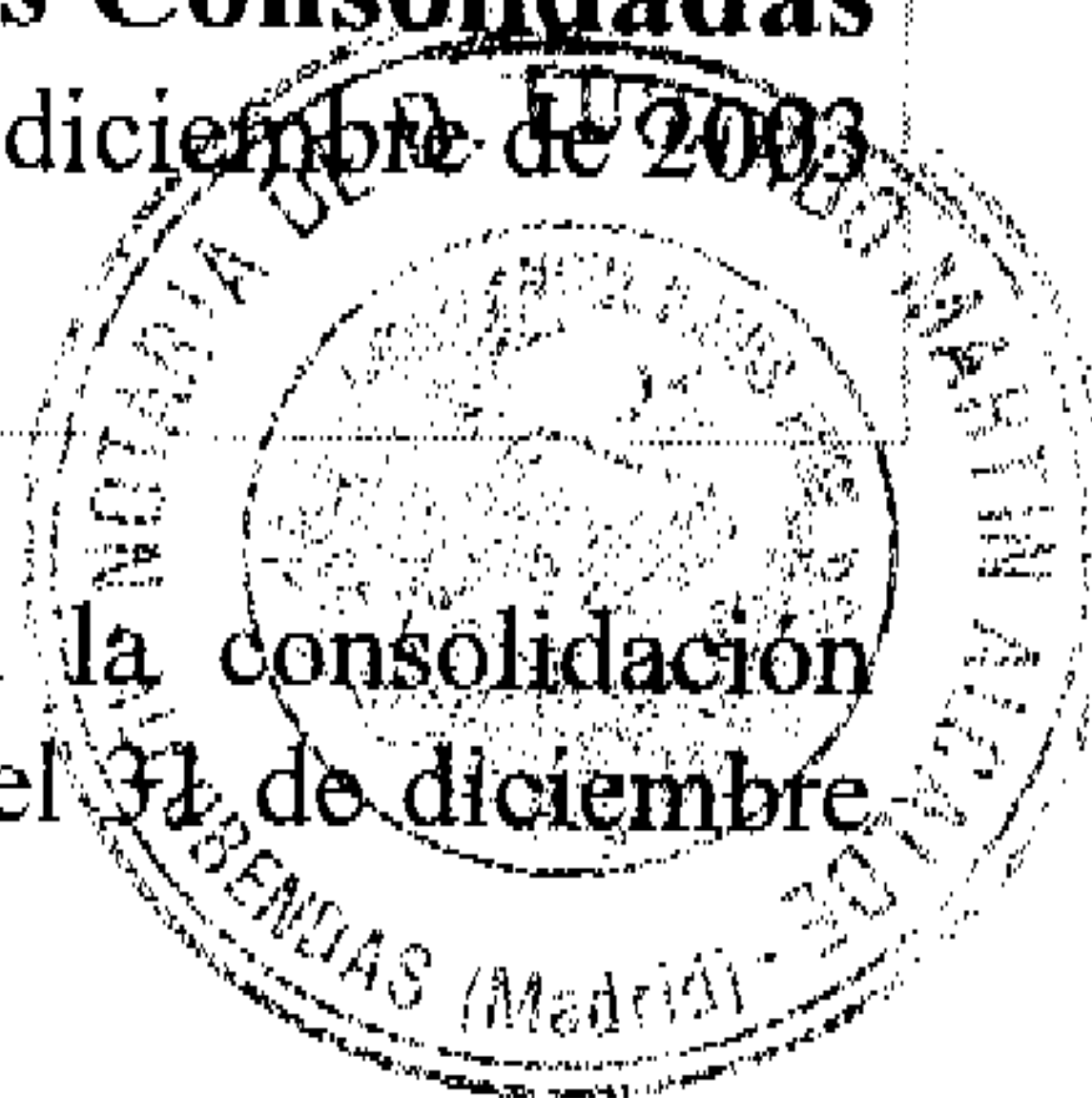
La identificación de las Sociedades dependientes, multigrupo y asociadas incluidas en la consolidación así como el método de consolidación se detallan en el cuadro adjunto.

La configuración de las Sociedades como dependientes viene determinada en todos los casos por poseer la Sociedad Dominante, directamente o a través de sus filiales la mayoría de las acciones representativas del capital social.



RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2003



Los estados financieros de las sociedades dependientes utilizadas para la consolidación corresponden al período anual comprendido entre el 1 de enero de 2003 y el 31 de diciembre de 2003.

El detalle de las Sociedades dependientes que se integran por el método de integración global es el siguiente (en euros):

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación			Datos cierre ejercicio 2003		
			Titular	Importe	%	Capital	Reservas	Resultado
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	Avda. Europa, 22 Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	16.095.002	60,00%	26.825.000	151.957	64.186
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	Avda. Europa, 22 Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	600.000	60,00%	1.000.000	(6.013)	(142)
Parque Valladolid, S.L.U.	Avda. Europa, 22 Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	1.800.001	100,00%	3.600.000	860.408	(4.406.407)
Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.	Avda. Europa, 22 Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	3.906.700	47,49%	7.813.400	246.170	821.367
Príncipe Pío Gestión, S.A.	Avda. Europa, 22 Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	8.115.168	95,00%	7.212.150	32.844	(10.212)
Riofisa Procam, S.L.	Avda. Europa, 22 Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	9.000.000	50,00%	18.000.000	265.215	3.965.775
Nova Galiza Urbanizadora, S.L.	Avda. Europa, 22 Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	702.728	60,00%	1.171.212	(17.273)	(42.839)
Abes Espacios Abiertos, S.L.U.	Avda. Europa, 22 Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	5.371.718	100,00%	29.570	54.628	(41.228)
Parque Aqua Mágica S.L.	C/ General Riera 3 Palma de Mallorca	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	3.201.620	50,00%	602.212	2.434.652	(336.314)
Prius Asesores, S.L.		Gestoría	Riofisa, S.A.	20.915	58,00%	36.060	14.877	14.877

La Compañía Nova Galiza Urbanizadora S.L. acordó en Junta General Extraordinaria y Universal con fecha 5 de marzo de 2003, el aumento del capital social pasa de 721.212 euros a 1.171.212 euros mediante el aumento del valor nominal de las participaciones de 601,01 euros a 976,01 euros, íntegramente suscrito y desembolsado al 100%.

En Junta General Extraordinaria y Universal celebrada con fecha 28 de enero de 2003 la compañía Nuevas Estaciones de Ferrocarril S.A., acordó aumentar el capital social en la cuantía de 939.000 euros, mediante la elevación a 1.000 euros el valor nominal de las acciones. Esta ampliación de capital fue íntegramente suscrita por los accionistas y desembolsada en un 25%.

La compañía Necsa, Nuevas Estaciones de Ferrocarril S.A. mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de 21 de abril de 2003 acordó aumentar el capital de 21.035.420 euros a 26.825.000 euros, acordándose en este acto el desembolso de 2.500.000 euros, de los cuales 1.500.000 euros se desembolsa por Riofisa S.A. y 1.000.000 de euros se desembolsa por RENFE.



RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2003

El detalle de las Sociedades multigrupo que se integran por el método de integración proporcional es el siguiente (en euros):

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación			Datos cierre ejercicio 2003		
			Titular	Importe	%	Capital	Reservas	Resultado
Urbanismo y Ciudad, S.A.	Avda. Europa, 22 Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	3.112.434	50,00%	5.949.900	(557.658)	(625.292)
Semorsa, S.A.	Concha Espina, 6 Madrid	Inmobiliaria	Urbanismo y Ciudad, S.A.	1.163.886	50,00%	450.173	115.521	(3.284)
Gensa, Inversiones Inmobiliarias, S.L.	Avda. Europa, 22 Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	60.150	50,00%	120.300	367.959	(11.539)
Espacios Comerciales Mare Nostrum, S.L.	Paseo de la Alameda, 7 (Valencia)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	3.423.289	50,00%	4.819.006	1.259.430	(100.412)
Parque Castellón, S.L.	C/ Santa Amalia, 2 (Valencia)	Inmobiliaria	Espacios Comerciales Mare Nostrum, S.L. Riofisa, S.A.	8.443.780 134	99,99% 0,005%	6.747.000	295.822	(36.099)

El procedimiento de puesta en equivalencia se aplica a la siguiente sociedad asociada (en euros):

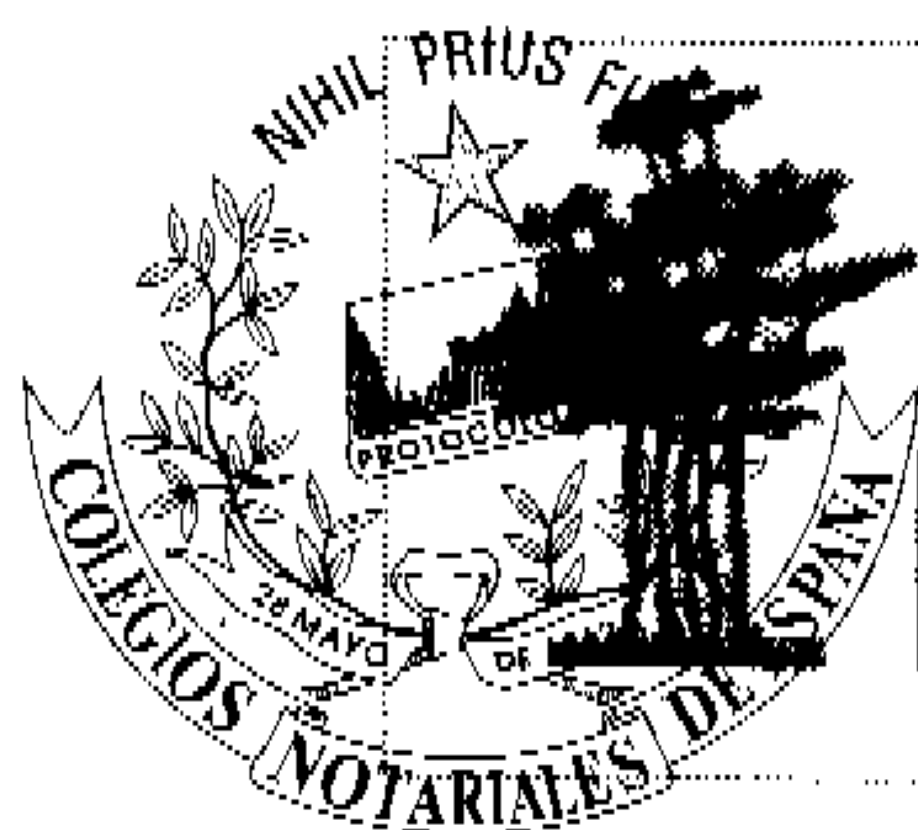
Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación			Datos Noviembre 2003		
			Titular	Importe	%	Capital	Reservas	Resultado
Lanuz Beach S.A.		Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	377.039	25,73%	1.509.343	(348.610)	(51.542)

No se han incluido en el perímetro de consolidación las siguientes Sociedades (en euros):

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación			Datos cierre ejercicio 2003		
			Titular	Importe	%	Capital	Reservas	Resultado
Parque Central Agente Urbanizador, S.L.	C/ Santa Amalia, 2 (Valencia)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	1.650.000	13,64%	15.000.000	(21.235)	(78.925)
Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L.	Avda. Europa, 22 Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A. Altair entornos de negocio, S.L.	5.900 100	98,33% 1,67%	6.000	(1.321)	(305)
Altair Entornos de Negocio, S.L.	Avda. Europa, 22 Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L. Riofisa, S.A.	100 5.900	1,67% 98,33%	6.000	(2.582)	(1.393)
Peri 5.1, S.L.	C/ Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	Inmobiliaria	Urbanismo y Ciudad, S.A.	1.353	45,01%	3.006	(790)	(444)

Con fecha 16 de junio de 2003 la Junta General de la compañía Altair Entornos de Negocios S.L. acordó aumentar el capital social en la cuantía de 2.900 euros. Este aumento de capital fue íntegramente suscrito y desembolsado por Riofisa S.A.

Con fecha 24 de junio de 2003 la Junta General de la compañía Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L. acordó aumentar el capital social en la cuantía de 2.900 euros. Este aumento de capital fue íntegramente suscrito y desembolsado por Riofisa S.A.



RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2003

Con fecha 28 de enero y 27 de febrero de 2003 la Junta General de la compañía Parque Central Agente Urbanizador S.L., acordó ampliaciones de capital por 1.000.000 de euros y 9.500.000 de euros respectivamente, representadas por la creación de 9.500 y 1.000 participaciones de valor nominal 1.000 euros cada una de ellas, emitidas a la par, estando al fecha de cierre de 31 de diciembre totalmente suscritas y desembolsadas.

Los cambios en el perímetro de consolidación respecto al ejercicio 2002 han sido los siguientes:

Sociedades dependientes:

Con fecha 14 de julio de 2003 se adquirió de la compañía Parque Aqua Mágica S.L. la cantidad de 500 participaciones por importe de 300.505 euros con una prima de emisión de 300.514,21 euros que fue suscrito en su totalidad por Riofisa S.A.

Con fecha 24 de Octubre de 2003 se acordó el aumento en la compañía Aqua mágica S.L. de capital social en la cantidad de 2 participaciones por importe de 1.202,02 euros con una prima de emisión de 2.000.000 euros que fue suscrito una participación por Mamba Inversiones S.L. y otra participación por Riofisa S.A., la prima la pago en su totalidad Riofisa S.A.

Con fecha 31 de marzo de 2003, la sociedad Abes Espacios Abiertos S.L.U. fue adquirida por Riofisa S.A., con la compra de 9.840 participaciones nominativas de 3,005060 euros, lo que hace un capital de 29.570 euros, íntegramente suscrito y desembolsado en un 100%.

Con fecha 27 de noviembre de 2003, la sociedad Riofisa S.A. adquirió el 50% de la compañía Parque Valladolid S.L convirtiéndose en el único partícipe de la sociedad.

3. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes, multigrupo y asociadas, e incluyen los ajustes y reclasificaciones contables necesarios para una adecuada presentación. Se han aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.



b) Comparación de la información

La Sociedad presenta las cuentas anuales consolidadas según la estructura establecida en el R.D. 1815/1991 del 20 de diciembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas, habiéndose realizado determinadas modificaciones al objeto de adaptarse, asimismo, al Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias. La Sociedad presenta los importes del ejercicio precedente y actual expresados en euros, sin decimales, salvo que se exprese lo contrario.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del mencionado R.D. 1815/1991, se ha considerado que se ha producido la incorporación de las sociedades del Grupo a éste, en la fecha de comienzo del primer ejercicio en que el Grupo estaba obligado a formular cuentas anuales consolidadas, es decir, el 1 de enero de 1996.

4. NORMAS DE VALORACION

Se indican a continuación los criterios contables aplicados en relación con las siguientes partidas:

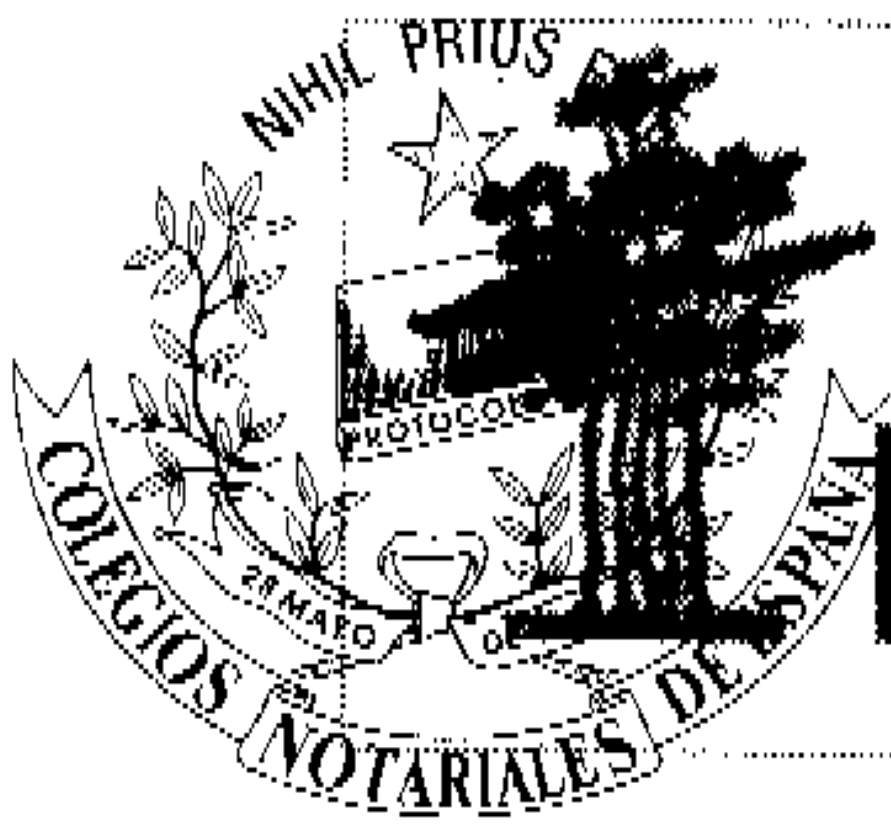
a) Fondo de comercio de consolidación

Se determina por la diferencia positiva existente entre el valor contable de la participación de la Sociedad dominante en el capital de las Sociedades dependientes, multigrupo y asociadas, y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de las mencionadas sociedades atribuibles a dicha participación en la fecha de primera consolidación o modificación de la participación de la Sociedad dominante. Este fondo de comercio se minorará en el importe de las revalorizaciones de activos o las reducciones de valor de pasivos.

El fondo de comercio se amortiza en un período de 5 años. Cuando desaparecen las circunstancias que motivaron la creación del fondo de comercio se amortiza completamente dicho fondo de comercio.

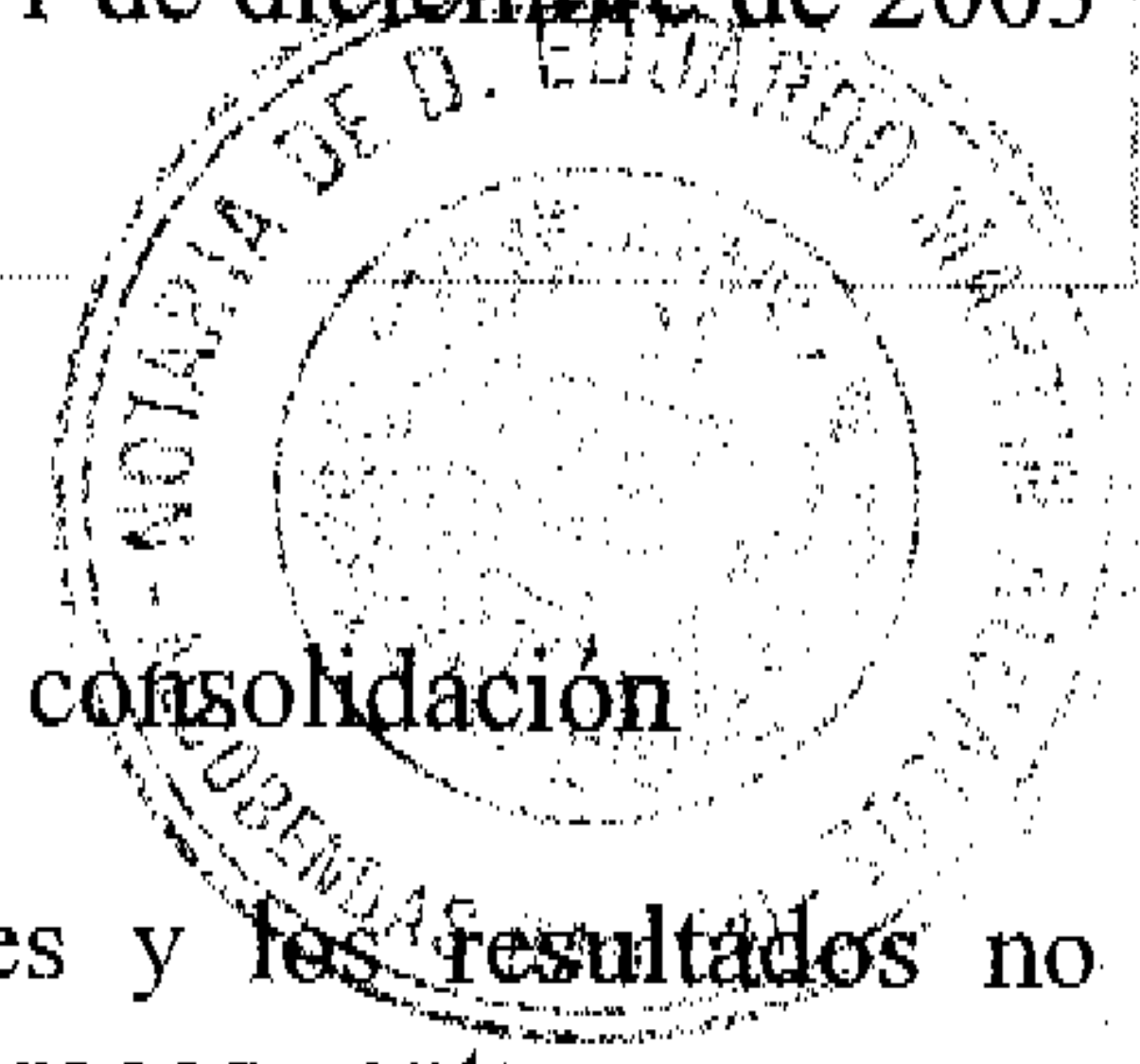
b) Diferencia negativa de consolidación

La diferencia negativa de consolidación correspondía a la ampliación de participación hasta el 100 % de la compañía Parque Valladolid S.L.U. el 27 de Noviembre de 2003, no pudiéndose asignar a ningún pasivo latente y aplicándose dicha diferencia en el ejercicio 2003 para la compensación de pérdidas de dicha sociedad.



RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2003



c) Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

En el proceso de consolidación se han eliminado las transacciones y los resultados no realizados externamente, así como los créditos y débitos recíprocos entre empresas consolidadas.

d) Homogeneización de partidas

Los principios y criterios contables empleados en la elaboración Cuentas Anuales son los de la Sociedad dominante, habiéndose efectuado los ajustes de homogeneización necesarios a estos efectos.

e) Gastos de establecimiento

Corresponden a los gastos producidos por constitución de sociedades, ampliaciones de capital y gastos de primer establecimiento, que se registran por su precio de adquisición y se amortizan linealmente en un período de 5 años según lo establecido en la legislación mercantil vigente.

f) Inmovilizado inmaterial

Los diferentes conceptos comprendidos en este epígrafe del Balance de Situación se han capitalizado por su precio de adquisición, incluyendo todos los gastos adicionales que se hayan producido.

- Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares: corresponden a gastos de propiedad industrial y se amortizan en un período de 5 años, excepto las concesiones en régimen de arrendamiento y derecho de explotación de bienes inmuebles que su amortización será en función del contrato de arrendamiento.
- Bienes en régimen de Arrendamiento Financiero: las Sociedades siguen el criterio establecido por el vigente Plan de Contabilidad de registrar por su coste como inmovilizado inmaterial los importes correspondientes a estos bienes adquiridos a partir del ejercicio 1991, registrando los gastos financieros en la rúbrica del balance "Gastos a distribuir en varios ejercicios" que se imputan a resultados siguiendo un criterio financiero y en el pasivo del balance la deuda total con entidades de Leasing.

Estos bienes se amortizan sobre la base de la vida útil de los mismos:

Inmuebles para arrendamiento	2%
Elementos de transporte	10%-16%
Equipos proceso información	10%-25%
Propiedad industrial	20%
Aplicaciones informáticas	25%



g) Inmovilizado material

Se contabiliza por sus valores reales de adquisición, incorporando a los mismos los gastos admitidos como mayor valor de coste, incluidos los impuestos que no son recuperables de la Hacienda Pública e incluyen el valor de la actualización legal practicada por algunas Sociedades dependientes, multigrupo y asociadas de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio.

Todos los aumentos o mejoras importantes que incrementan la vida útil de los bienes se capitalizan y las reparaciones y mantenimiento se cargan como gastos a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio.

Los trabajos realizados por la Sociedad para su inmovilizado material se registran por su coste de producción, el cual incluye todos los gastos necesarios para su puesta en marcha, siempre y cuando no supere el valor de mercado.

El Grupo procede a constituir provisiones del inmovilizado material cuando se reduce significativamente la vida útil de los bienes o se produce un envilecimiento o pérdida de valor de los bienes registrados en su inmovilizado material.

El inmovilizado material se amortiza según la vida útil de los distintos bienes, cuyo detalle es el siguiente:

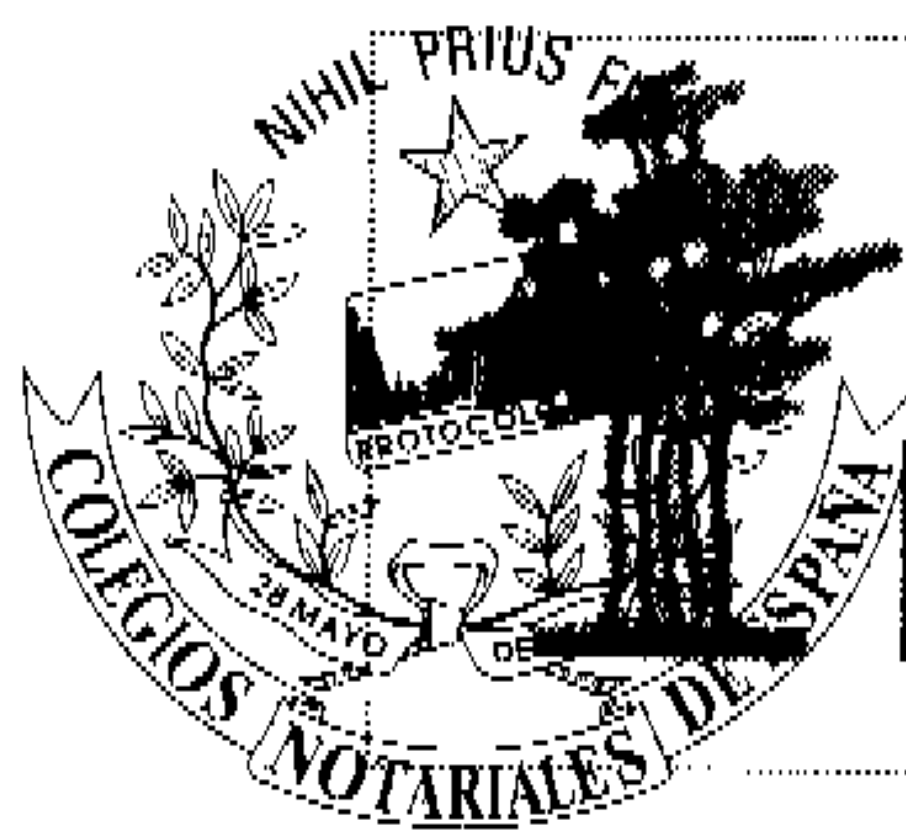
Terrenos, solares y bienes naturales:	no se amortizan
Inmuebles para arrendamiento:	2%
Inmuebles para uso propio:	2%-5%
Instalaciones técnicas y maquinaria:	8%-12%
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario:	10%-15%
Otro inmovilizado:	16%-25%

h) Inmovilizado financiero e inversiones financieras temporales

Los valores mobiliarios comprendidos en Inmovilizaciones Financieras, sean de renta fija o variable, se encuentran valorados por sus precios de adquisición a la suscripción o compra de los mismos. El precio de adquisición incluye los gastos inherentes a cada operación.

Los valores mobiliarios admitidos a cotización oficial se reflejan, al final del ejercicio, por el precio de mercado si éste fuese inferior al precio de adquisición, mediante la dotación de las correspondientes provisiones. El precio de mercado considerado es el inferior entre los dos siguientes: cotización media correspondiente al último trimestre del ejercicio o cotización del día de cierre del ejercicio o cotización del día de cierre del balance o en su defecto la del inmediato anterior.

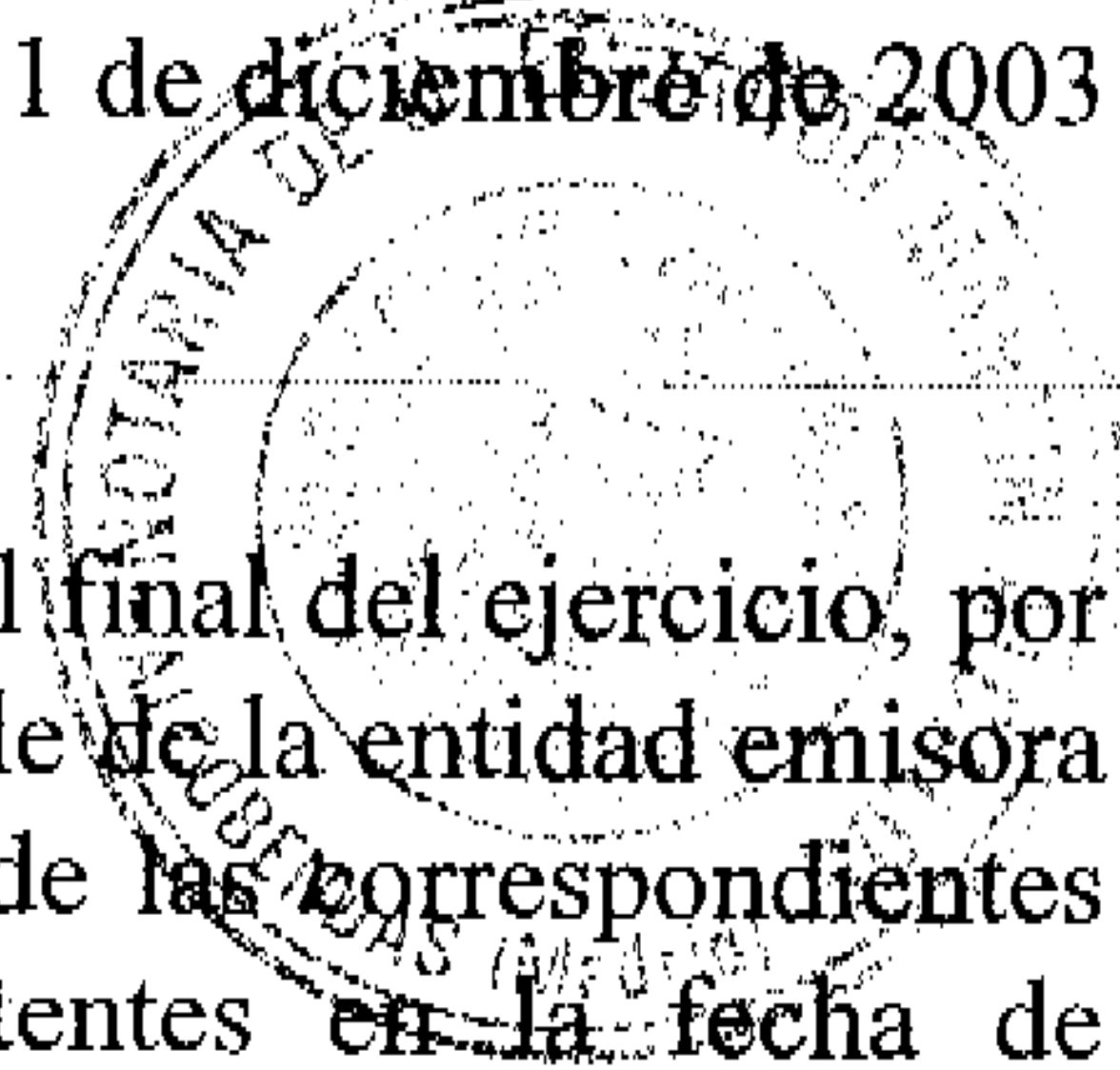
JNR



RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2003



Los valores mobiliarios no admitidos a cotización oficial se reflejan, al final del ejercicio, por el valor teórico contable que se desprende del último balance disponible de la entidad emisora si éste fuese inferior al precio de adquisición, mediante la dotación de las correspondientes provisiones, siempre y cuando no existan plusvalías tácitas existentes en la fecha de adquisición y que subsistiendo en la actualidad compensen dicha diferencia.

Las participaciones en empresas asociadas se presentan aplicando el procedimiento de puesta en equivalencia.

Los créditos concedidos se registran a su valor de reembolso y los intereses no devengados en ingresos a distribuir en varios ejercicios imputándose a ingresos siguiendo un criterio financiero.

i) Fianzas y depósitos constituidos y recibidos.

El importe recibido como fianzas para el arrendamiento es ingresado en la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de la Comunidad Autónoma correspondiente en una cuenta restringida, de acuerdo con lo establecido en la normativa legal. Dicho importe será reintegrado al arrendatario una vez que la duración del contrato llegue a su término con el acuerdo de ambas partes. Asimismo, también se recogen las cantidades recibidas o entregadas en concepto del cumplimiento de determinados contratos de prestación de servicios.

Los depósitos recogen los pagos recibidos por clientes en concepto de garantía para el pago de las rentas mensuales que la Sociedad tiene establecido en los contratos de arrendamiento.

j) Existencias

Las existencias recogen las inversiones realizadas valoradas a su precio de adquisición o coste de producción, e incorporando los gastos adicionales admitidos como mayor valor tales como transporte, seguros, así como aquellos impuestos que no son recuperables de la Hacienda Pública.

Se incluyen asimismo los gastos financieros generados por adquisición de terrenos antes de la puesta en marcha de la promoción siempre que estos no originen un coste de los mismos mayor al de mercado.

Cuando el valor de mercado es inferior al precio de adquisición o coste de producción se procede a efectuar la corrección valorativa, dotando a tal efecto la correspondiente provisión por pérdida en promociones. Al 31 de diciembre de 2003 existe una provisión por este concepto por importe de 1.435.198 euros.

MR



k) Deudas no comerciales

Figuran por su valor de reembolso. Las cuentas de crédito figuran por el importe dispuesto.

l) Clientes, proveedores, deudores y acreedores de tráfico

Figuran por su valor nominal. Los intereses incorporados al nominal de los créditos de tráfico, con vencimiento superior a un año, figuran en el balance como ingresos o gastos a distribuir en varios ejercicios, imputándose anualmente a los resultados de acuerdo con un criterio financiero.

Las correcciones valorativas se incorporan dotando contra los resultados las provisiones necesarias en función del riesgo que presenten las posibles insolvencias con respecto al cobro o recuperación de los activos de que se trate.

m) Clasificación a corto y largo plazo

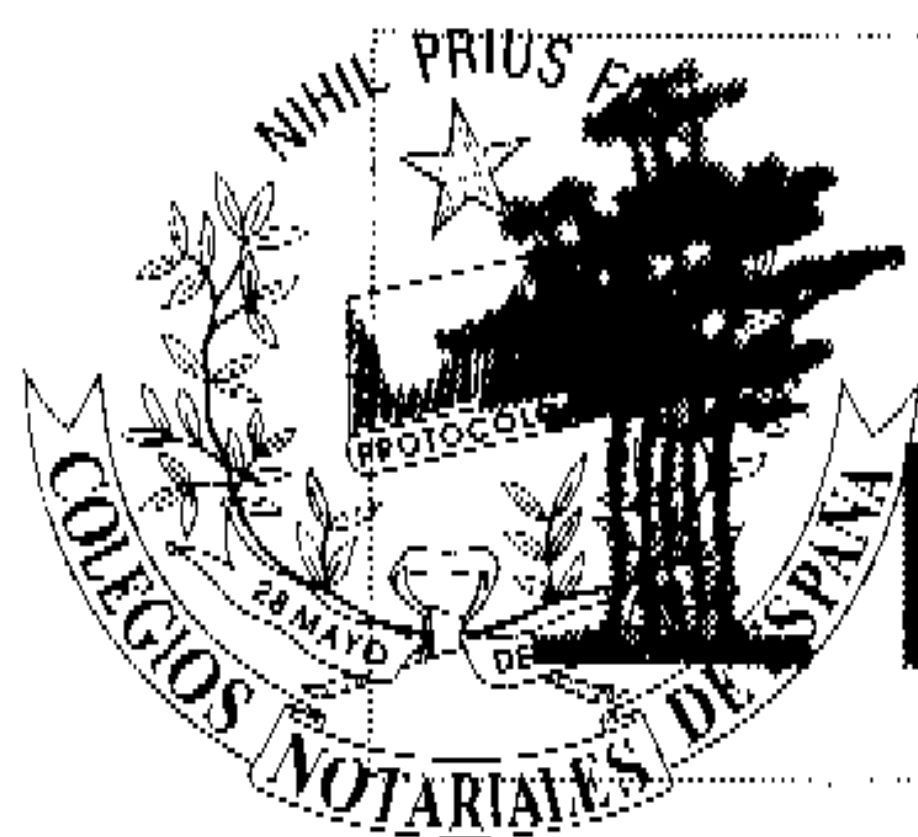
Se han considerado como corto plazo en el balance de situación los importes a cobrar o pagar con vencimiento inferior a un año.

n) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y los pagos a cuenta. Las diferencias entre el impuesto de sociedades devengado y el pago por dicho impuesto se registran como impuesto sobre beneficios anticipado o diferido, según corresponda.

o) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Las ventas de bienes e ingresos por servicios prestados se registran sin incluir los importes correspondientes a los impuestos que gravan estas operaciones, deduciéndose como menor importe de la operación todos los descuentos, incluidos o no en factura, que no obedecen a pronto pago, siendo estos considerados como gastos financieros.



RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2003

Los ingresos por ventas de las obras son reconocidos sólo al término de las mismas. Los costes incurridos hasta la finalización de las obras en curso se van registrando en el activo como existencias de productos en curso de acuerdo al coste real imputado a las obras respectivas. Las facturaciones, netas del Impuesto sobre el Valor Añadido, por anticipos a clientes hasta la finalización de las obras, en cuyo momento se reconocen como ventas, son registradas dentro de la cuenta de anticipos recibidos por pedidos y mostrados en el pasivo del Balance.

Los importes de los impuestos que recaigan sobre las compras de mercaderías y demás bienes para su posterior reventa, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, se registran como mayor valor de los bienes o servicios adquiridos.

Los descuentos posteriores a la emisión o recepción, en su caso, de la factura originados por defectos de calidad, incumplimiento de plazos de entrega u otras causas análogas, así como los descuentos por volumen, se registran diferencialmente de los importes de las ventas o compras de bienes e ingresos o gastos por servicios, respectivamente.

Siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

p) Provisiones por litigios e impuestos

El Grupo, siguiendo un criterio de máxima prudencia, provisiona los riesgos por litigios y por posibles contingencias fiscales por el importe del riesgo estimado posible para el Grupo.

5. FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION

El detalle del movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2003 y de su saldo al cierre del mismo, por sociedades es el siguiente (en euros):

	Espacios Comerciales		TOTAL
	Parque Castellón, S.L.	Mare Nostrum, S.L.	
Saldo inicial	203.358	202.758	406.116
Adiciones			
Retiros			
Amortización	(101.679)	(101.379)	(203.058)
Saldo final	101.679	101.379	203.058

**6. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO**

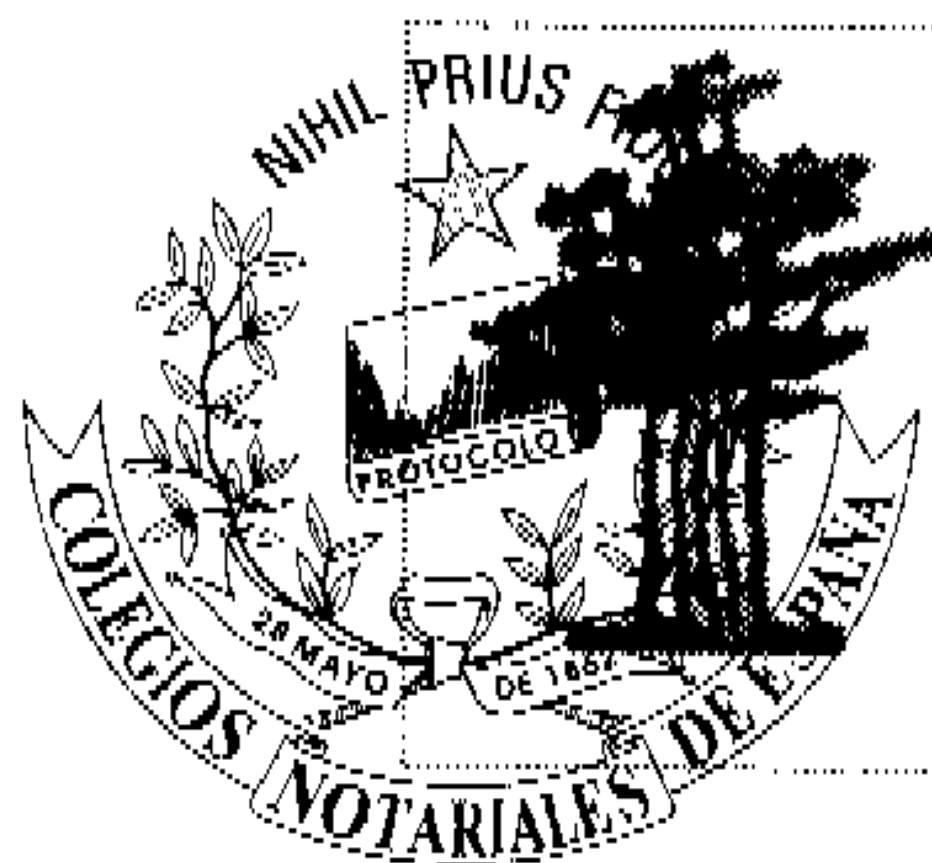
El movimiento de este epígrafe del balance de situación consolidado durante el ejercicio y su saldo al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente (en euros):

Concepto	Saldo 31.12.02	Cambios perímetro	Adiciones	Amortización	Saldo 31.12.03
Gastos de Establecimiento	<u>358.001</u>	<u>126.242</u>	<u>933.431</u>	<u>(228.319)</u>	<u>1.189.355</u>

7. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

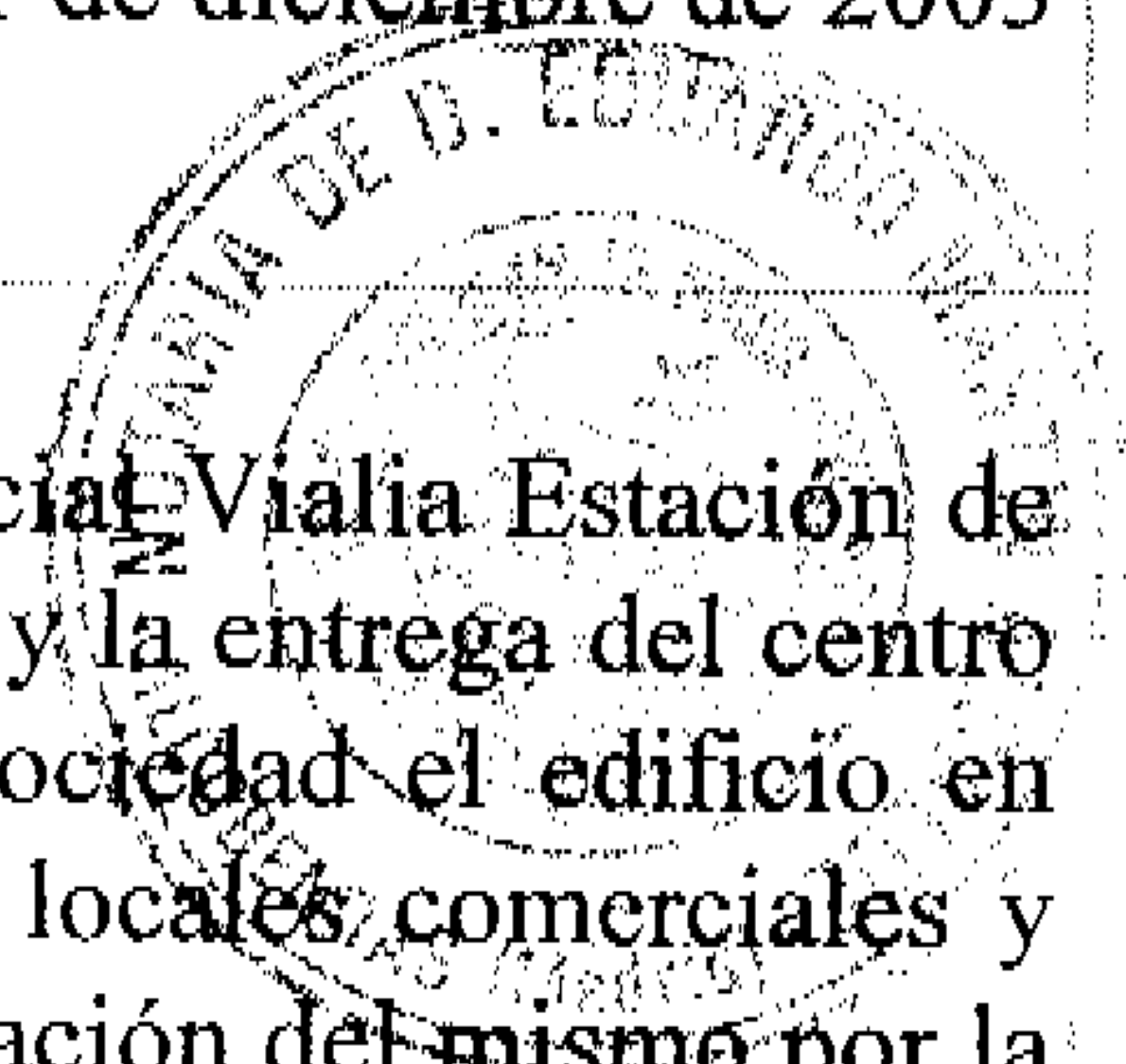
La composición de este epígrafe al cierre del ejercicio y los movimientos durante el mismo de las diferentes cuentas que lo componen son los siguientes (en euros):

Concepto	Saldo 31.12.02	Cambios perímetro	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo 31.12.03
Gastos Investigación y Desarrollo	460.073					460.073
Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	17.613.021					17.613.021
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	135.683		26.417	(38.303)	(78.003)	45.794
Aplicaciones Informáticas	385.052	3.626	7.021			395.699
Anticipos	201.334		387.658			588.992
Total coste	<u>18.795.163</u>	<u>3.626</u>	<u>421.096</u>	<u>(38.303)</u>	<u>(78.003)</u>	<u>19.103.579</u>
Amortizaciones	<u>(946.726)</u>	<u>(800)</u>	<u>(279.120)</u>	<u>14.245</u>	<u>18.271</u>	<u>(1.194.130)</u>
Total valor neto	<u>17.848.437</u>	<u>2.826</u>	<u>141.976</u>	<u>(24.058)</u>	<u>(59.732)</u>	<u>17.909.449</u>



RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2003



En el apartado concesiones recoge fundamentalmente el centro comercial Vialia Estación de Salamanca construido por NECSA, Nuevos Espacios Industriales S.A. y la entrega del centro de facturación de RENFE en Málaga entregándose por parte de la sociedad el edificio en propiedad a RENFE como parte del precio del arrendamiento de los locales comerciales y espacios que integran el centro comercial, incluido el derecho de explotación del mismo por la sociedad para los próximos 50 años, cuyos importes se detallan en el siguiente cuadro:

Concepto	Saldo inicial	Altas	Saldo Final
Concesión			
Salamanca Centro Comercial	15.533.269		15.533.269
Salamanca Parking	450.759		450.759
Málaga Centro Comercial	1.622.733		1.622.733
Suma...	17.606.761		17.606.761

Concepto	Saldo inicial	Altas	Saldo Final
Amortización			
Salamanca Centro Comercial	(281.612)	(155.918)	(437.530)
Salamanca Parking	(8.172)	(4.525)	(12.697)
Suma...	(289.784)	(160.443)	(450.227)

Las concesiones de Salamanca se encuentran hipotecados en garantía de ciertos préstamos hipotecarios, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2003 asciende a 8.865.501 euros. El valor de coste de dichos bienes asciende a 15.984.028 euros.

Los datos más significativos sobre los bienes en régimen de arrendamiento financiero son los siguientes (en euros):

Descripción	Elementos Transporte
Coste del bien en origen	45.794
Valor de la opción de compra	1.003
Meses de duración del contrato	93
Meses transcurridos	31
Cuotas satisfechas en años anteriores	4.890
Cuotas satisfechas en el ejercicio	9.628
Cuotas pendientes	28.125
Carga financiera pendiente	2.413



8. INMOVILIZACIONES MATERIALES

La composición de este epígrafe al cierre del ejercicio y los movimientos durante el mismo de las diferentes cuentas que lo componen son los siguientes (en euros):

Concepto	Saldo 31.12.02	Cambios perímetro	Adiciones	Retiros	Trasposos existencias	Trasposos inmovilizado	Saldo 31.12.03
Terrenos, solares y bienes naturales	836.020				(60.935)	(625.764)	149.321
Inmuebles para arrendamiento	134.163.960	153.018	29.517.377	(92.297.967)		62.040.083	133.576.471
Otras inst., utillaje y mobiliario	758.002	83.411	66.261			15.254.704	16.162.378
Otro inmovilizado	1.142.922	26.845	213.773	(382.409)		78.003	1.079.134
Inmovilizado en curso	116.275.941		59.053.344		49.772.439	(76.669.023)	148.432.701
Total coste...	253.176.845	263.274	88.850.755	(92.680.376)	49.711.504	78.003	299.400.005
Amortizaciones	(4.874.414)	(189.897)	(3.698.870)	2.989.809		(18.271)	(5.791.643)
Total valor neto...	<u>248.302.431</u>	73.377	85.151.885	(89.690.567)	49.711.504	59.732	<u>293.608.362</u>

Bienes clasificados en inmuebles para arrendamiento se encuentran hipotecados en garantía de ciertos préstamos hipotecarios, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2003 asciende a 51.776.051 euros. El valor de coste de dichos bienes asciende a 90.855.816 euros.

Bienes clasificados en inmovilizado en curso se encuentran hipotecados en garantía de ciertos préstamos hipotecarios, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2003 asciende a 87.952.572 euros. El valor de coste de dichos bienes asciende a 137.852.854 euros.

Los inmuebles para arrendamiento corresponden a edificios industriales, comerciales y oficinas, encontrándose en explotación y ubicados en Villaverde (Madrid), Alcobendas (Madrid), Sevilla, San Agustín del Guadalix (Madrid), Las Palmas, y Aladia (Valencia). El valor de los terrenos de los inmuebles es de 19.077.988 euros.

El importe neto de las actualizaciones realizadas en ejercicios anteriores que permanecen en el inmovilizado material al 31 de diciembre de 2003 es de 39.264 euros.

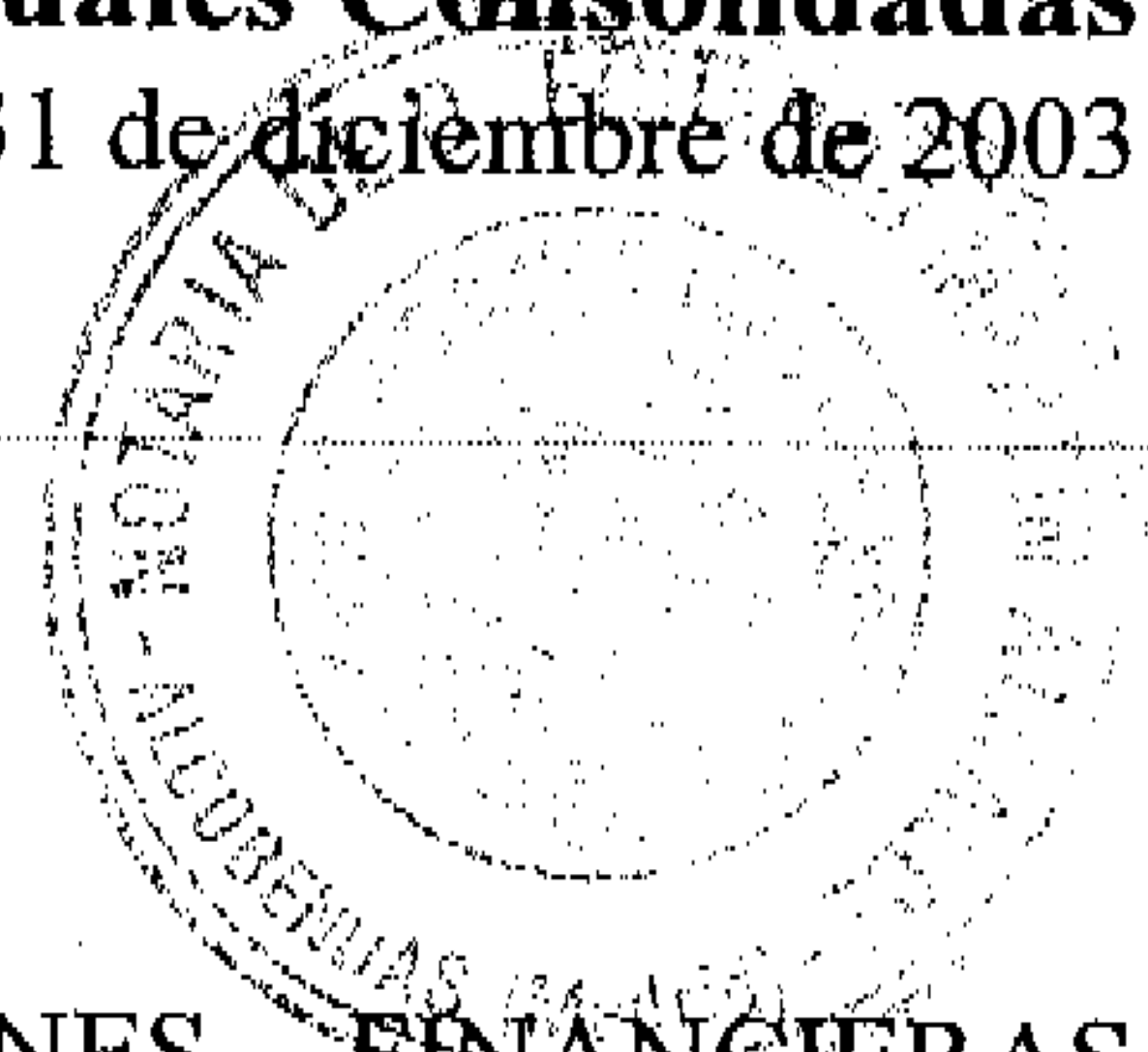
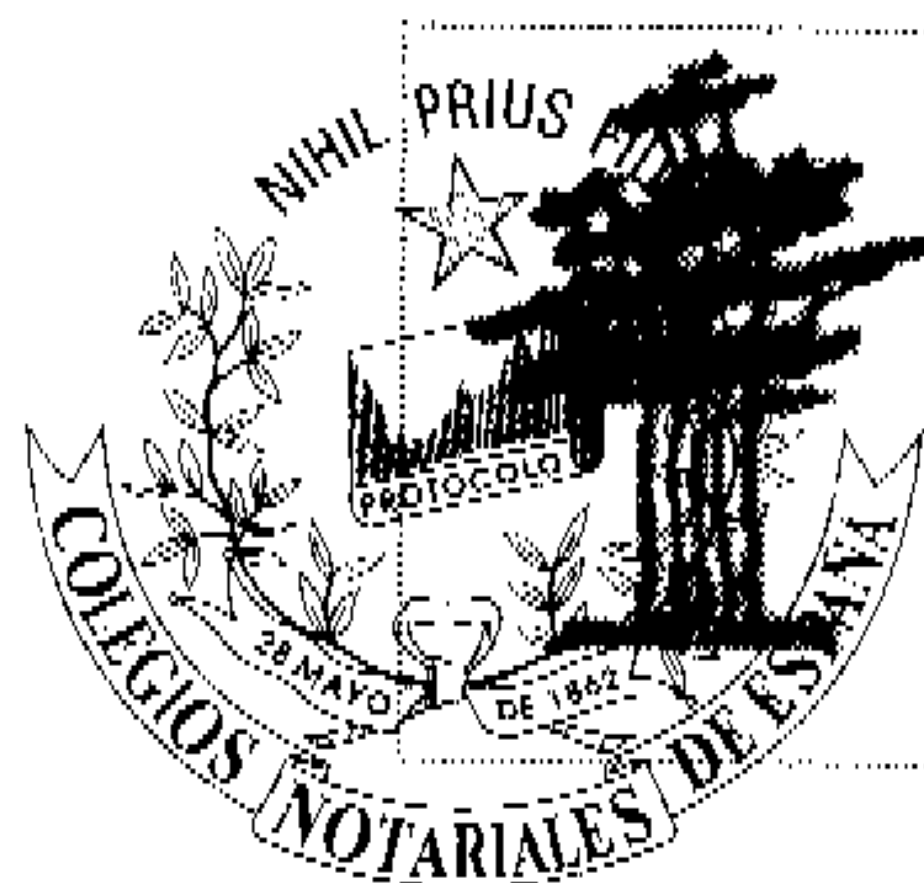
El importe de los intereses capitalizados en ejercicios anteriores y en el presente ejercicio y forman parte del valor de los elementos que permanecen en el inmovilizado material en curso al 31 de diciembre de 2003 asciende a 5.690.608 euros.

me

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



9. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS E INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

El movimiento de las inmovilizaciones financieras durante el ejercicio 2003 es el siguiente (en euros):

Concepto	Saldo 31.12.02	Adiciones	Retiros	Saldo 31.12.03
Participaciones en Sociedades puestas en equivalencia.	226.493	20.684		247.177
Participaciones en empresas asociadas y vinculadas	546.843	1.115.633		1.662.476
Cartera de valores a largo plazo	363.904	252.681		616.585
Otros créditos a largo plazo	6.997	2.109.342		2.116.339
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	2.222.051	1.078.710	(1.035.075)	2.265.686
Administraciones Públicas	3.459.548	5.852.212	(1.625.832)	7.685.928
Total coste	6.825.836	10.429.262	(2.660.907)	14.594.191
Provisiones	(22.759)	(8.661)		(31.420)
Total valor neto ...	6.803.077	10.420.601	(2.660.907)	14.562.771

a) El detalle al 31 de diciembre de 2003 de la Sociedad Puesta en Equivalencia es el siguiente (en euros):

Sociedad Puesta en Equivalencia	Saldo al 31.12.03
(*) Lanuza Beach, S.A.	247.177
Total...	247.177

(*) Estos datos se han obtenido a partir de los estados financieros al 30 de noviembre de 2003 de dicha Sociedad, el cuales no han sido auditados.

b) El detalle de las empresas vinculadas al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente (en euros):

<u>Sociedades asociadas y vinculadas</u>	<u>% participación</u>	<u>Valor bruto Inversión</u>	<u>Provisiones</u>	<u>Valor Teórico contable</u>
Parque Central Agente Urbanizador, S.L.	11,00%	1.650.000		1.638.982
Peri S.I., S.L.	45,01%	676		1.353
Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L.	98,33%	5.900	(3.941)	4.301
Altair Entornos de Negocio, S.L.	98,33%	5.900	(1.667)	1.991
Total...		1.662.476	(5.608)	1.646.697

c) La cartera de valores a largo plazo contiene, como partida más significativa, una opción de compra sobre 3.555 acciones de 6,01 euros de valor nominal libre de cargas y gravámenes a la mercantil Agrícola de Jaz, S.A. El importe pagado por la opción, en el ejercicio 2001, ascendió a 186.314 euros, en 2002 se abonó la cantidad adicional de 168.283 euros y en el ejercicio 2003 se ha abonado la cantidad de 198.334 euros y, en caso de mantener la opción, no más tarde del 17 de marzo de 2005 deberá abonarse la cantidad adicional de 228.285 euros en el ejercicio 2004.

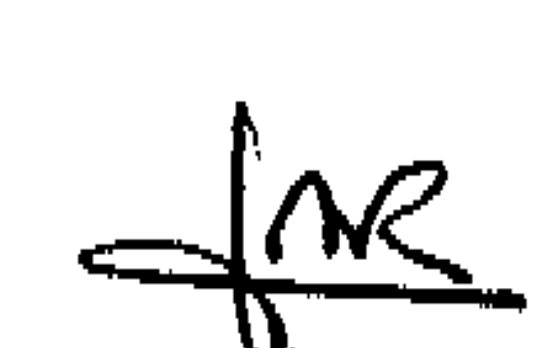
d) La cantidad mas significativa recogida dentro del epígrafe de "Otros créditos a largo plazo", corresponden a 2.064.946 euros de la compañía Parque Aqua Mágica S.L. y que corresponden a créditos concedidos a sus socios.

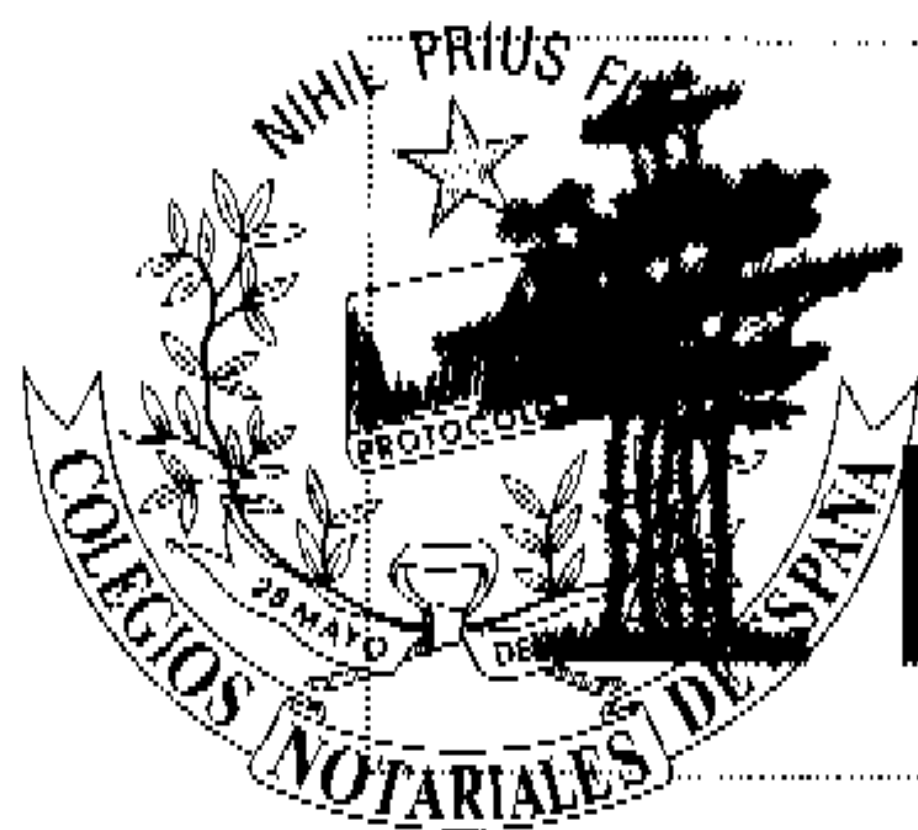
e) Los depósitos y fianzas constituidos a largo plazo están constituidos al 31 de diciembre de 2003 por: (en euros)

<u>Descripción</u>	<u>31.12.03</u>
Depósitos de arrendamiento	3.944
Depósitos en organismos oficiales	469.418
Fianzas	1.792.324
	<u><u>2.265.686</u></u>

f) El epígrafe de Administraciones Públicas a largo plazo recoge los créditos fiscales registrados por la sociedad Riofisa S.A. por importe de 5.058.626, Parque, S.L.U. por importe de 1.833.716 euros y de Riofisa Procám S.L por importe de 793.586 euros en concepto de Derechos sobre deducciones por inversión pendientes de aplicación. Los Consejos de Administración de estas sociedades han acordado que se tomarán las medidas necesarias para que se realicen en el periodo establecido por la ley, las inversiones necesarias para poder realizar los créditos fiscales registrados.

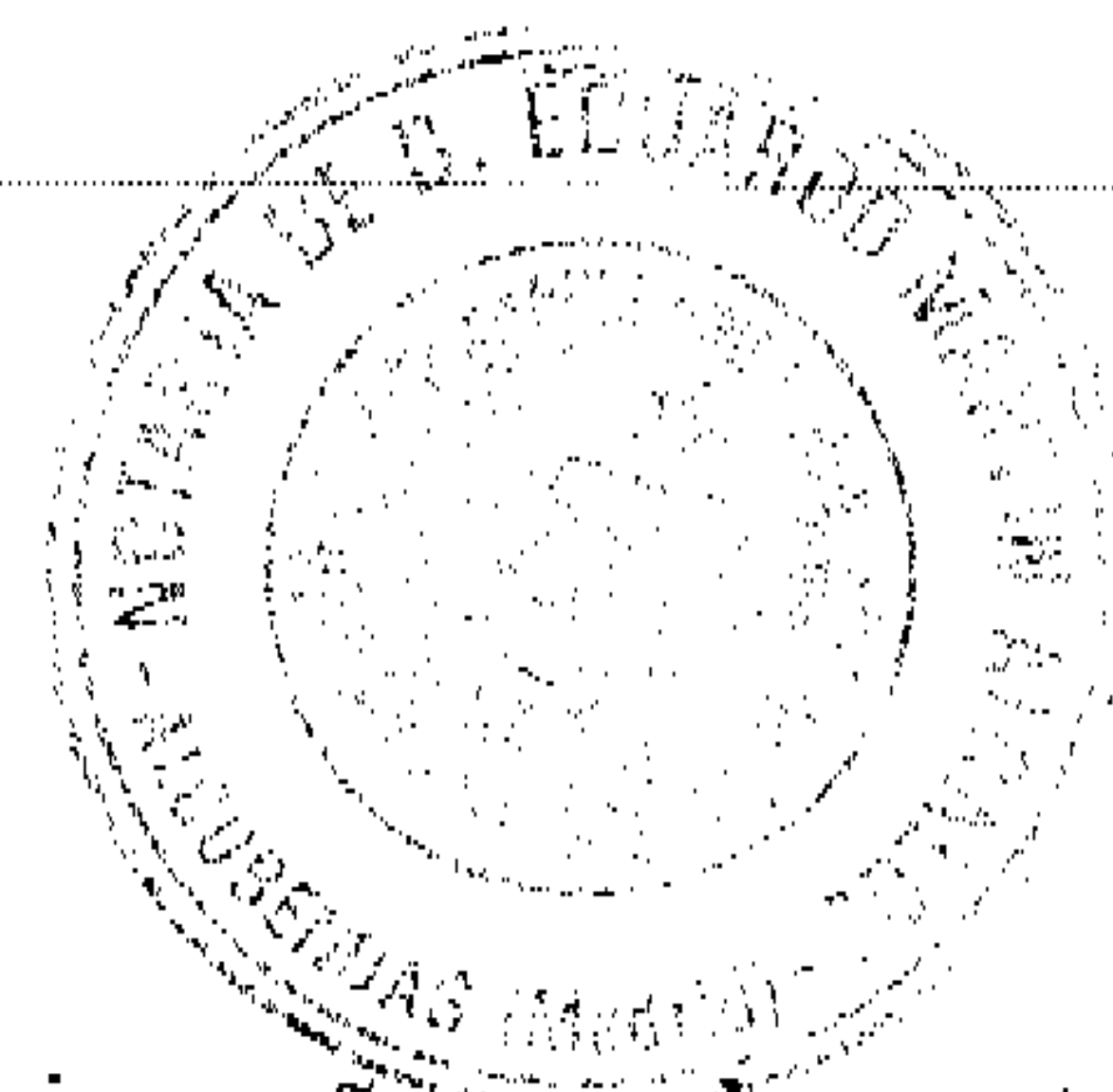






RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas
al 31 de diciembre de 2003



10. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

Esta partida corresponde principalmente a los costes a distribuir en cinco años por los gastos de apertura y comercialización del centro inaugurado por NECSA, Nuevas Estaciones Comerciales S.A. en el centro comercial Vialia Salamanca.

11. EXISTENCIAS

El desglose de esta cuenta al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente (en euros):

<u>Descripción</u>	<u>31.12.03</u>
Terrenos no rústicos	87.148.559
Terrenos y solares	87.148.559
Obras en curso industrial	68.171.733
Obras en curso estaciones	10.691.585
Obras en curso residencial	31.118.483
Obras en curso	109.981.801
Edificios construidos residenciales	11.524.936
Edificios construidos industriales	1.878.280
Edificios construidos	13.403.216
Anticipos	614.035
Provisiones	(1.435.198)
Total...	209.712.413

El epígrafe de Anticipos de proveedores recoge fundamentalmente los anticipos entregados a proveedores, y así mismo otros importes entregados a notarios y entidades financieras para la formalización de existencias.



Existencias por importe de 176.457.316 euros se encuentran hipotecadas garantizando préstamos bancarios por un importe de 91.946.955 euros.

Durante el ejercicio se ha aplicado la provisión que por importe de 1.843.436 de la provisión dotada en el ejercicio 2002 para la promoción Montegolf en la Zapateira en La Coruña, al haberse vendido un 59,27% de la promoción.

El importe de los intereses capitalizados en ejercicios anteriores y en el presente ejercicio y que forman parte del valor de las existencias al 31 de diciembre de 2003 es de 8.820.549 euros.

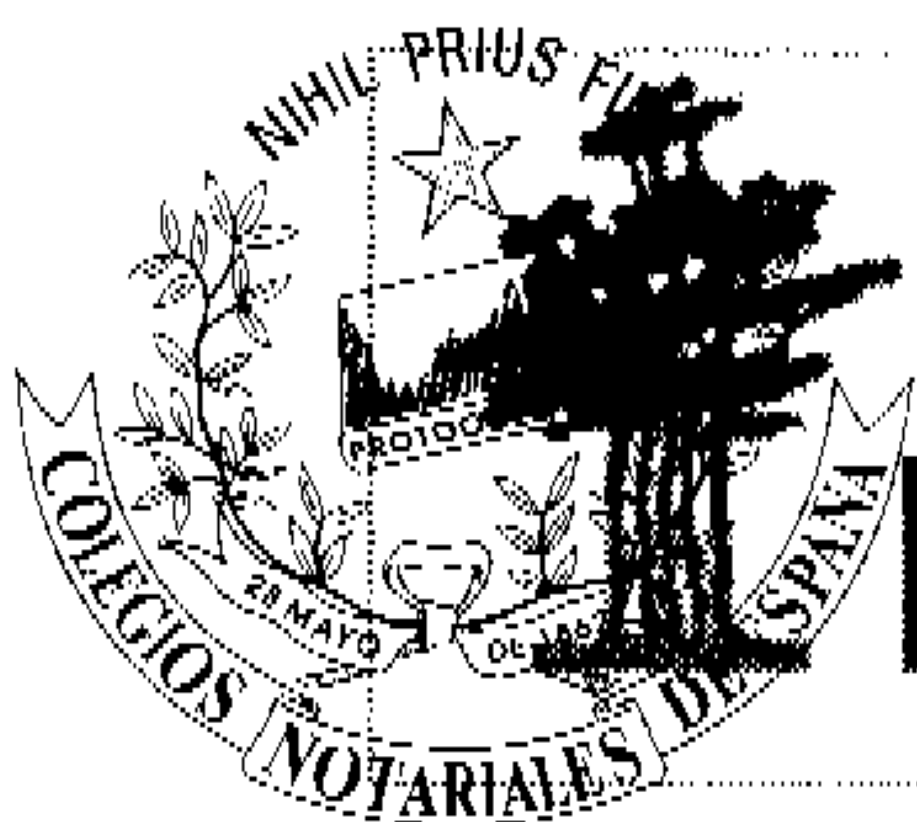
Dentro del epígrafe de "Obra en Curso", las inversiones se clasifican en función de la fecha prevista de entrega en el largo y corto plazo, siendo el detalle el siguiente:

- Obra en curso a largo plazo: 63.830.956
- Obra en curso a corto plazo: 46.150.845

12 DEUDORES.

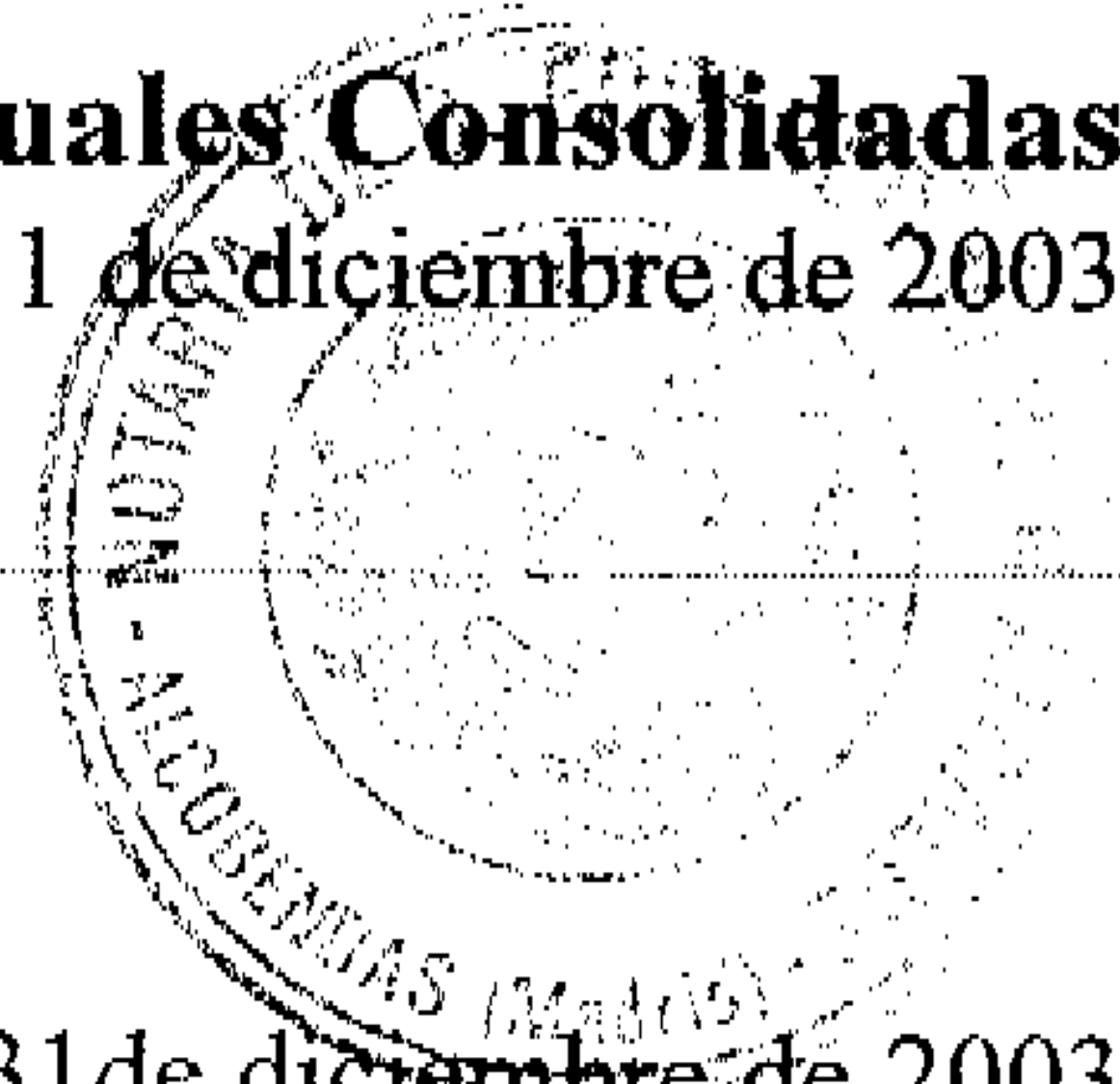
El epígrafe de clientes por ventas y prestaciones de servicios cuyo importe asciende a 43.278.806 euros, incluye la partida de clientes de dudoso cobro por importe de 2.776.897 euros. Asimismo el Grupo tiene dotada una provisión por insolvencias de 2.356.663 euros. La diferencia entre el saldo de clientes de dudoso cobro y la provisión corresponde a las fianzas y avales que la compañía ha recibido de dichas deudas. El movimiento de la provisión ha sido el siguiente:

Concepto	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Saldo Final
Provisión insolvencias	1.648.194	1.030.783	(322.314)	2.356.663



RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas
al 31 de diciembre de 2003



13. FONDOS PROPIOS

El movimiento de las distintas cuentas que componen este epígrafe al 31 de diciembre de 2003 ha sido el siguiente: (en euros)

Movimientos de Fondos Propios	Diciembre 2002	Adiciones	Rtdos. 2003	Distrib. Rtdos. 2002	Traspasos	Diciembre 2003
Capital	6.739.145	1.684.790				8.423.935
Prima de emisión		91.472.005				91.472.005
Reserva de revalorización	2.519.078					2.519.078
Reserva legal	1.507.754					1.507.754
Reservas Voluntarias	43.531.335			17.810.994	8.774.370	70.116.699
Reservas Soc. cons. I. Global	1.362.355			7.948.716	(8.774.370)	536.701
Pérdidas y Ganancias Consolidadas	33.042.941		37.517.877	(33.042.941)		37.517.877
P. y G. atribuidas a socios externos	(7.283.231)		(2.558.224)	7.283.231		(2.558.224)
	81.419.377	93.156.795	34.959.653			209.535.825

Con fecha 28 de marzo de 2003 se acordó aumentar el capital social de la compañía en la cuantía de 1.684.790 euros, mediante la suscripción por parte de Caixa D'Estalvis de Catalunya de las 280.331 nuevas acciones, desembolsando el nominal de dichas acciones mas una prima de emisión que asciende a la cantidad de 91.472.005 euros

No existen ampliaciones en curso de la Sociedad dominante ni de las sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2003, ni sociedades cuyas acciones estén admitidas a cotización oficial.

Capital suscrito

El capital social al 31 de diciembre de 2003 esta compuesto por: 1.121.322 acciones nominativas de la clase A y 280.331 acciones nominativas de la clase B, de 6,01 euros de valor nominal en ambas clases, totalmente suscritas y desembolsadas.

Se ha constituido un derecho de prenda a favor de la entidad Caixa D'Estalvis de Catalunya sobre 280.000 acciones de la clase A

Las acciones están sujetas a un régimen de adquisición preferente y no están admitidas a cotización.

Al 31 de diciembre de 2003 los accionistas de la Sociedad dominante eran los siguientes:

Accionistas	% Participación
Riofisa Holding S.L.	80,00%
Caixa D'Estavils de Catalunya	20,00%
Total	100,00 %



Reserva legal de la sociedad dominante

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para esta finalidad, y mientras no supere el 20% del capital social, la reserva legal solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para ese fin. Solo será distribuible en caso de disolución de la Sociedad dominante.

Reserva voluntaria

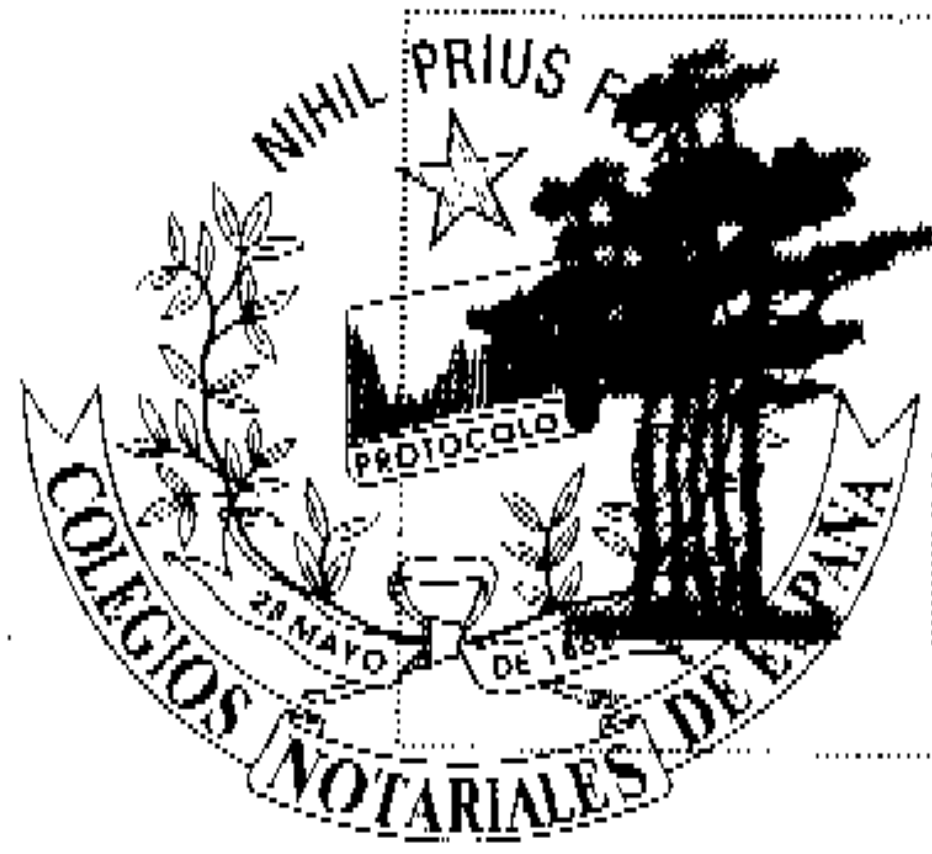
Esta reserva es de libre disposición. Los movimientos más significativos realizados en el ejercicio 2003, son los siguientes:

	Euros
Saldo al 31.12.02	43.531.335
Distribución de resultados	17.810.994
Trasposos	8.774.370
Saldo al 31.12.03	70.116.699

Reserva de revalorización Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de julio

La reserva de revalorización Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de julio podrá destinarse a eliminar resultados contables negativos, a aumentar capital social de la Sociedad y a partir del 31 de diciembre de 2006 a reservas de libre disposición. El saldo de la reserva no podrá ser distribuido, directa o indirectamente, a menos que la plusvalía haya sido realizada mediante la venta o amortización total de los elementos actualizados.

Página 21 de 37



RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2003



Reservas de consolidación

Reservas aportadas por sociedades dependientes.

El detalle por sociedad al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente: (en euros)

Urbanismo y Ciudad	(1.591.433)
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales	689.867
Príncipe Pío Gestión	32.674
Parque Valladolid	428.782
Puerto Ciudad Las Palmas	26.580
Gensa	184.292
Riofisa Procam	132.607
Nova Galiza	(6.691)
Espacios Comerciales Mare Nostrum	635.003
Prius	8.628
Nuevas estaciones de Ferrocarril	(3.608)
Total	536.701

14. INTERESES DE SOCIOS EXTERNOS

El cuadro siguiente muestra la composición del saldo final de los intereses de socios externos en el ejercicio: (en euros)

	Capital y Reservas	Resultado ejercicio	Total
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales	10.266.945	191.868	10.458.813
Príncipe Pío Gestión	362.252	(511)	361.741
Puerto Ciudad Las Palmas	4.140.478	525.568	4.666.046
Nova Galiza Urbanizadora	461.576	(17.126)	444.450
Riofisa Procam	9.132.607	1.982.074	11.114.681
Nuevas Estaciones de Ferrocarril	115.895	(57)	115.838
Aqua Mágica	1.496.111	(145.836)	1.350.275
Prius Asesores	21.393	22.244	43.637
	25.997.257	2.558.224	28.555.481

15. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS
Provisiones para impuestos

Este epígrafe recoge la provisión que la Dirección de la sociedad matriz Riofisa, S.A. ha considerado necesaria para cubrir las posibles contingencias de una eventual revisión por las autoridades fiscales, por los ejercicios abiertos a inspección.

El movimiento de esta provisión durante el ejercicio 2003 ha sido el siguiente:

	<u>Euros</u>
Saldo inicial	1.879.301
Aplicaciones	(517.304)
Saldo final ...	1.361.997

Con fecha 10 de enero de 2003, la sociedad ha firmado las actas correspondientes a los ejercicios 1997 al 2000 de los impuestos de Sociedades, Impuesto Valor Añadido e Impuesto de la Renta de las Personas Físicas e Impuestos Rentas Capital de la Sociedad Riofisa S.A. y de las fusionadas Riofisa Empresarial S.A. y Riofisa Parques Comerciales S.A., las cantidades resultantes de tales actas estaban provisionadas por las cantidades aplicadas en este ejercicio.

Otras provisiones

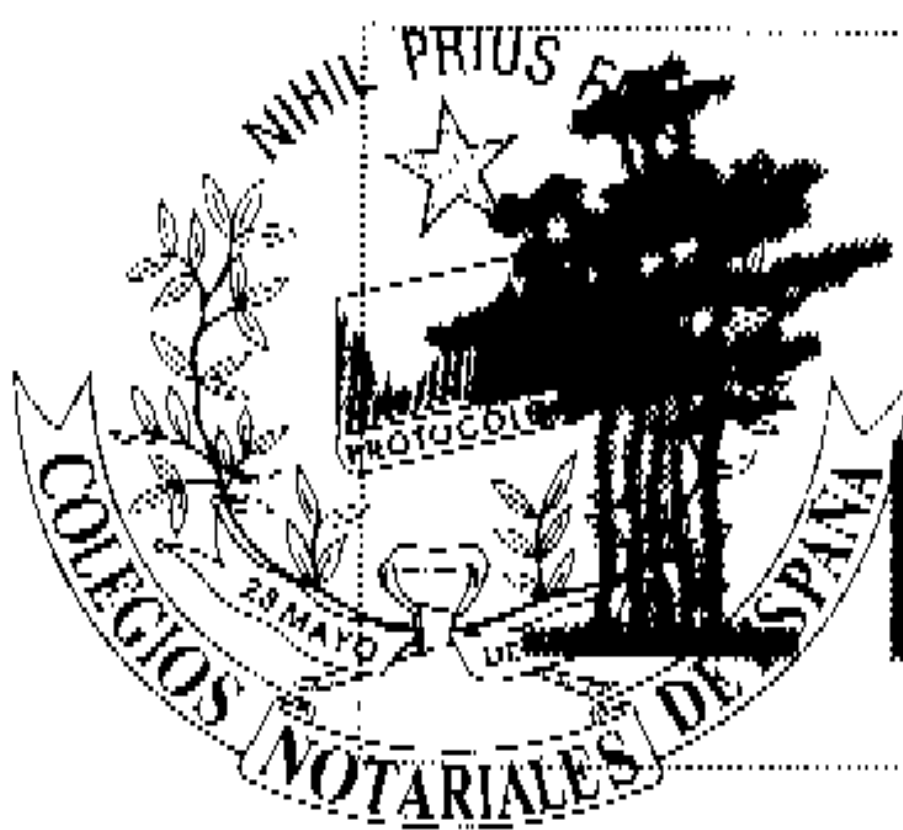
Recoge las provisiones para grandes reparaciones del Centro Comercial Plaza de Armas en Sevilla, de la compañía Necsa, Nuevas Estaciones de Ferrocarril S.A.

El movimiento de esta provisión durante el ejercicio 2003 ha sido el siguiente:

	<u>Euros</u>
Saldo inicial	533.641
Adiciones	201.287
Retiros	<u>(464.976)</u>
Saldo final ...	<u>269.952</u>





16. CREDITOS COMERCIALES

Los importes entregados por los clientes en concepto de anticipos al 31 de diciembre de 2003 están compuestos por (en euros):

<u>Descripción</u>	<u>31.12.03</u>
Anticipos de clientes en efectivo	22.638.774
Anticipos de clientes en efectos comerciales a cobrar	2.471.209
	<u>25.109.983</u>
Detalle de los anticipos en función de los vencimientos:	
A corto plazo	24.223.148
A largo plazo	886.835

17. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2002 es el siguiente (en euros):

Detalle de la Deuda a Corto Plazo

Concepto	Dispuesto	Concedido
Deudas a CP por Créditos dispuestos		86.008.097
Parte a CP de Préstamos Hipotecarios	57.369.428	
Intereses a corto plazo de deudas	1.218.107	
Total general...	58.587.535	86.008.097

Detalle de la Deuda a Largo Plazo

Concepto	Dispuesto	Concedido
Parte a LP de Préstamos Hipotecarios	183.171.650	300.720.704
Parte a LP de Deudas por cuotas de leasing	30.538	30.538
Total general...	183.202.188	300.751.242

JMR

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Las amortizaciones previstas de estos préstamos y arrendamientos financieros son las siguientes (en euros):

Año vencimiento	Importe
2004	58.587.535
2005	36.308.243
2006	10.413.166
2007	10.521.682
2008 y siguientes	125.925.765
Total ...	241.789.723

18. OTRAS DEUDAS A LARGO PLAZO

Este epígrafe recoge principalmente las deudas a largo plazo con terceros por compras de terrenos, así como un préstamo participativo de una empresa asociada a la sociedad Puerto Ciudad Las Palmas, S.A. por importe de 6.605.000 y un préstamo de Parque Castellón S.L. a Espacios Comerciales Mare Nostrum S.L. por 1.681.846 euros, siendo ambos a la argo plazo con una vencimiento superior a año 2.006.

19. DEUDAS CON EMPRESAS VINCULADAS, PUESTAS EN INTEGRACION PROPORCIONAL Y EN EQUIVALENCIA

El detalle de los saldos al 31 de diciembre de 2003 de los saldos mantenidos con empresas vinculadas y puestas en equivalencia es el siguiente (en euros):

	c/c EG a cobrar
GENSA INVERSIONES INMOBILIARIAS	547.201
Total...	547.201

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas durante el ejercicio 2003 son las siguientes:

	Intereses cargados por el grupo a:	Intereses abonados por el grupo a:
ESPACIO COMERCIALES MARE NOSTRUM	33.726	35.671
URBANISMO Y CIUDAD	38.674	
GENSA INVERSIONES INMOBILIARIAS	1.911	14.598
Total...	74.311	50.269



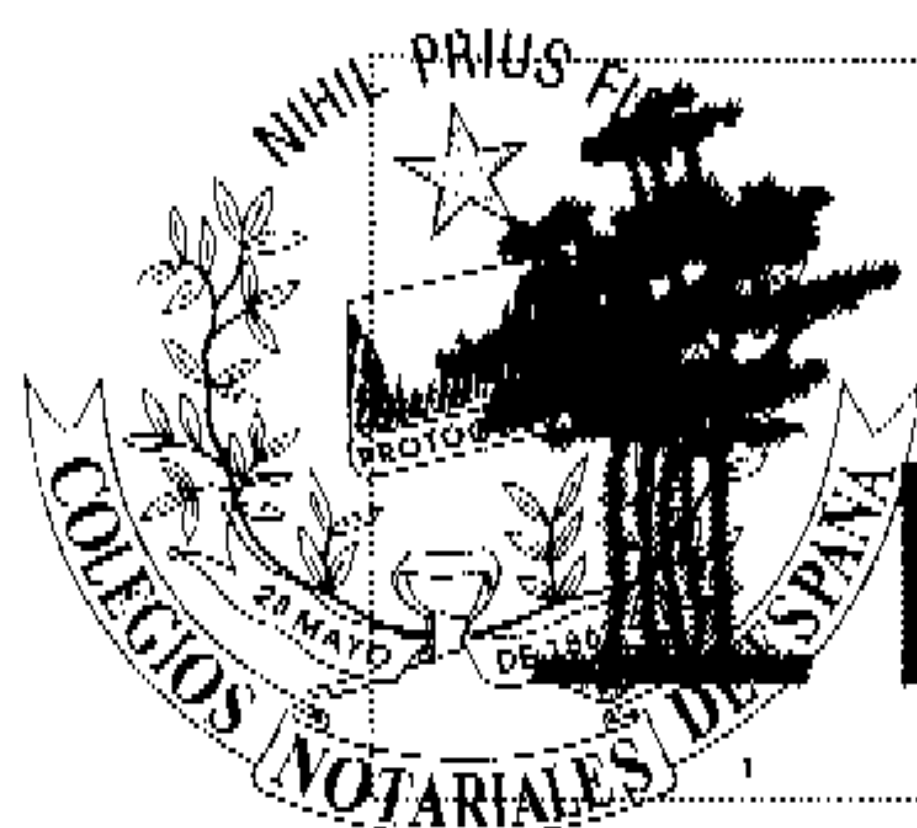
RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas
al 31 de diciembre de 2003

A ninguna de las sociedades del Grupo le es aplicable el régimen de tributación consolidada.

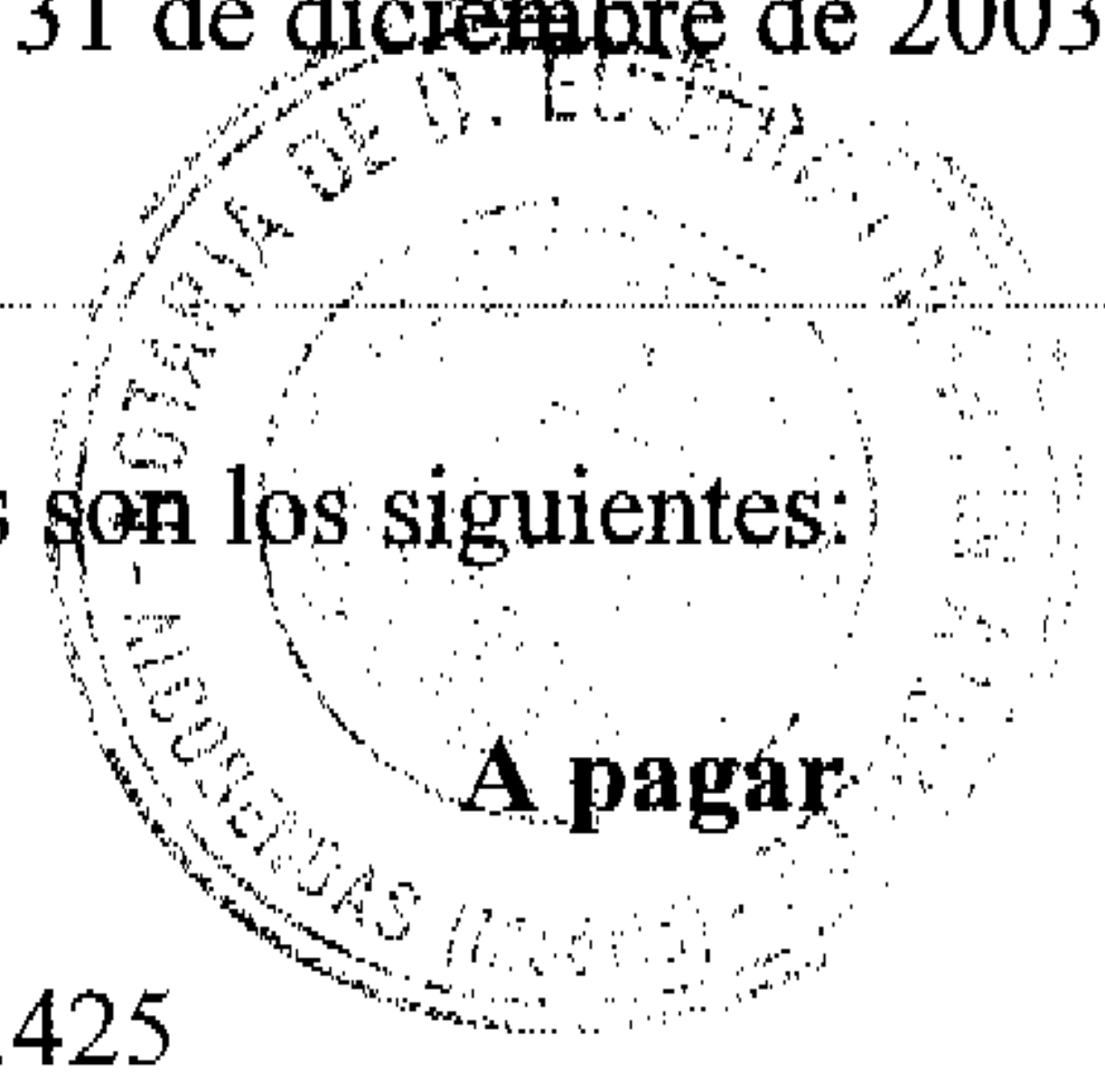
A continuación se detalla la conciliación entre el resultado consolidado antes de impuestos con la base imponible agregada del Impuesto sobre Sociedades del conjunto de entidades consolidadas.

Concepto	Euros	
	Aumentos	Disminuciones
Rdo. contable consolidado antes de impuestos		40.189.843
Diferencias permanentes		
- De las sociedades individuales	453.162	(506.219)
- De los ajustes de consolidación	7.415	(3.277.273)
Resultado contable consolidado ajustado		36.866.928
Diferencias temporales		
- De las sociedades individuales		
Aumentos		32.258.673
Disminuciones		(8.633.738)
- De los ajustes de consolidación		
* Con origen en el ejercicio		8.104.825
Base imponible (Resultado fiscal)		68.596.688



RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2003



Los cálculos efectuados en relación con el Impuesto sobre Sociedades son los siguientes:

Concepto	Devengado	A pagar
Cuota (35%)		
Sobre resultado contable ajustado	12.903.425	
Sobre resultado fiscal		24.008.841
Bases imponibles negativas a compensar en ejercicios posteriores	303.886	303.886
Deducción por doble imposición	(908.297)	(908.297)
Deducción por reinversión	(4.506.655)	(4.506.655)
Contab. Crédito fiscal reinversión IS 2003	(6.178.087)	
Ajuste I.S. 2002	1.057.695	
Cuota líquida	2.671.967	18.897.675
Retenciones soportadas		(120.788)
Ingresos a cuenta		(7.863.734)
Cuota		10.913.251

Con motivo de la aplicación del régimen transitorio en las reinversiones materializadas en el ejercicio 2001 la sociedad ha contabilizado un impuesto de sociedades negativo de 4.506.655 euros.

Adicionalmente, la sociedad Riofisa S.A. ha reconocido un crédito fiscal por importe de 5.058.626 euros y la sociedad Riofisa Procam S.L por importe de 793.586 euros, ambos correspondientes al 20% de los beneficios obtenidos en la venta inmuebles destinados al arrendamiento. Amabas sociedades , han acordado que se tomaran las medidas oportunas para que la sociedad realice en el periodo establecido por la ley las inversiones necesarias para poder acogerse a la deducción por reinversión del 20% de los beneficios obtenidos en la venta y se obtengan beneficios suficientes para poder aplicarse dicha deducción así como cualquier otro crédito fiscal existente en la entidad a la fecha actual.

Asimismo, durante el ejercicio se ha corregido el crédito fiscal de Parque Valladolid S.L.U. en 325.875 euros. debido fundamentalmente a dos causas, por un lado al incremento de la deducción del 17% en el ejercicio 2002 al 20% en el ejercicio 2003 y por otro lado a la corrección que ha realizado la compañía en el beneficio de la operación.

El movimiento de los impuestos anticipados y diferidos correspondientes al ejercicio 2003 es el siguiente (en euros):

	Saldo a 31.12.02	Efecto Individual	Correcciones IS 2002	Efecto consolidado	Trasposos y otros movimientos	Saldo a 31.12.03
Impuesto anticipado LP	3.459.548	7.660.729	(1.281.188)		(2.153.161)	7.685.928
Impuesto diferido LP	(14.167.675)				12.719.607	(1.448.068)
Impuesto anticipado CP	4.755.634	(2.623.758)	718	2.836.689	6.617.874	11.587.157
Impuesto diferido CP	(3.146.795)	9.409.844	1.454.874		(17.314.332)	(9.596.409)

En la columna de correcciones del impuesto de sociedades del 2002, se incluye además de correcciones a la provisión del impuesto de sociedades calculada en el ejercicio pasado, impuestos provisionados como anticipados y diferidos que finalmente fueron incluidos en la liquidación del impuesto de sociedades del 2002.

El Grupo Riofisa, al 31 de diciembre de 2003, ha integrado bases imponible correspondientes a enajenaciones realizadas en los ejercicios 1999, 2000, 2001 y 2002 por importe de 49.481.878 euros y beneficio de 22.533.279 euros.

Al 31 de diciembre de 2003, el Grupo tiene los siguientes compromisos de reinversión:

Bienes enajenados ejercicio 2001

	Parque de Levante, S.A.*	Ejercicio 2004
Fecha limite reinversión		
Importe de la cifra de ventas		50.011.686
Beneficio		22.774.546

	Gensa Inversiones Inmobiliarias, S.L.	
Importe de la cifra de ventas		15.410.960
Beneficio		4.137.338

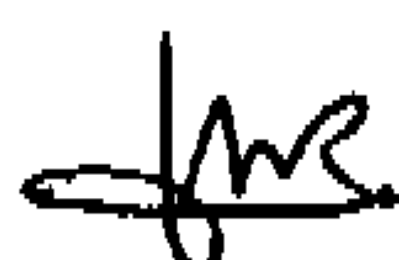
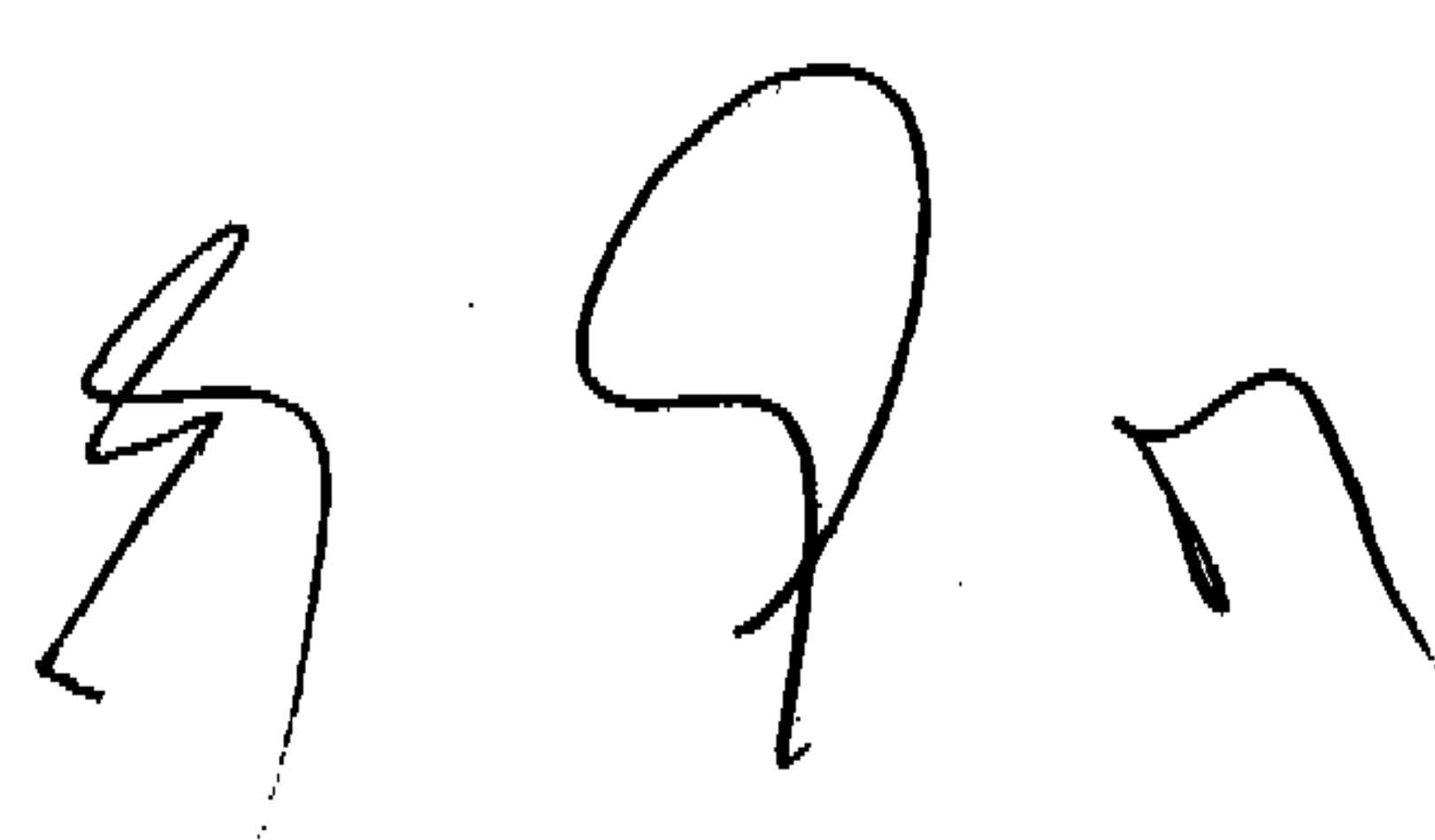
Bienes enajenados ejercicio 2002 Parque Valladolid S.L.U.

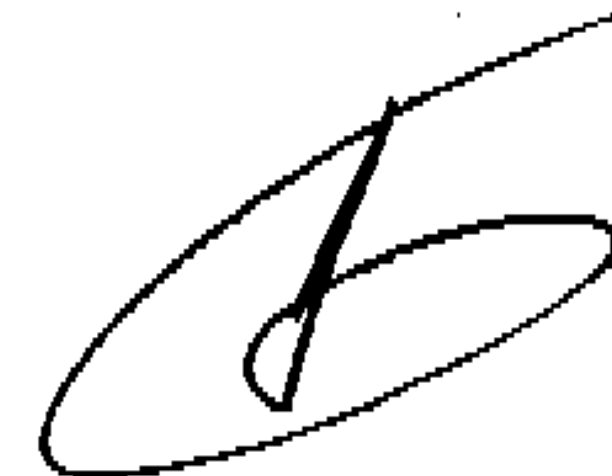
	Ejercicio 2005
Fecha limite reinversión	
Importe de la cifra de ventas	97.398.459
Beneficio	9.196.933

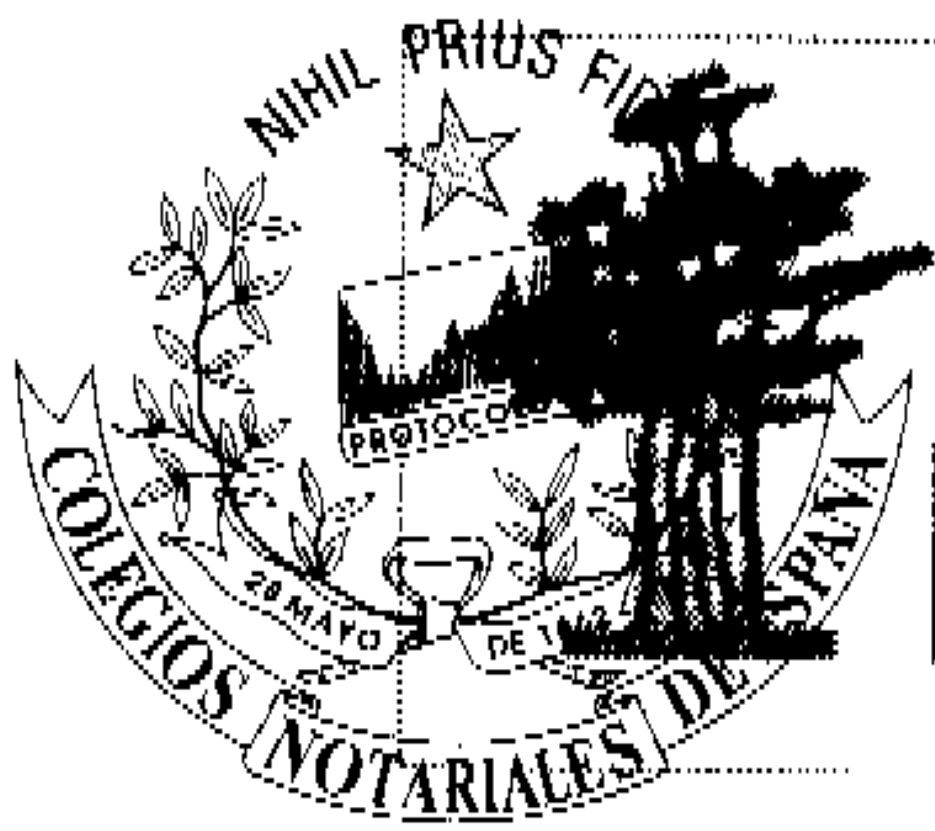
*Compañía fusionada en Riofisa S.A. en el ejercicio 2002

Actas de Inspección

Con fecha 10 de enero de 2003 la Administración Tributaria ha terminado la inspección de los tributos siguientes: Impuesto sobre sociedades, Impuesto sobre el valor añadido e Impuesto sobre la renta de las personas físicas correspondientes a los ejercicios 1997 al 2000 en las siguientes sociedades: Riofisa, S.A., Riofisa Empresarial S.A. y Riofisa Parques Comerciales, S.A.. Las cantidades resultantes de tales actas están provisionadas en estas cuentas anuales y todas las actas han sido firmadas como comprobado y conforme o de conformidad.

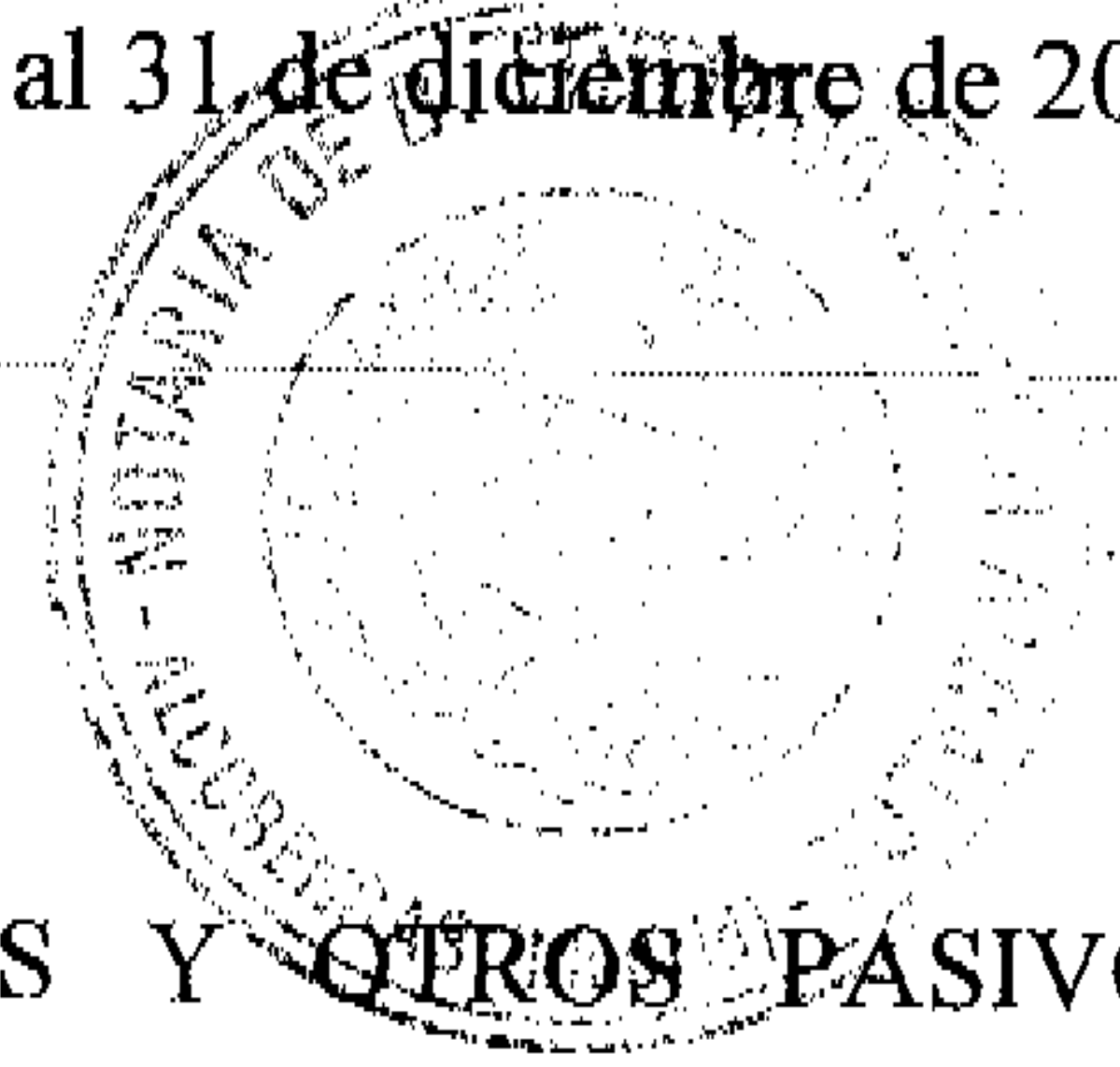







RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas
al 31 de diciembre de 2003



21. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

- a) Las garantías y compromisos con terceros por ventas contratadas para ejercicios posteriores pendientes de realizar al 31 de diciembre de 2003 ascienden a 44.582.745 euros, de las que se han recibido anticipos de clientes a c/p por importe de 24.223.148 euros, ventas contratadas que se registraran en la cuenta de ventas en el momento en que se realice la entrega efectiva del inmueble.
- b) Las cantidad de 886.835 euros en anticipos de clientes a largo plazo, recoge las rentas cobradas por anticipado por la sociedad Necca, Nuevos Espacios Comerciales S.A., por el arrendamiento a 50 años de determinados locales comerciales ubicados en el centro comercial "Plaza de Armas" de Sevilla
- c) El Grupo tiene avales concedidos a clientes y proveedores en garantía de cumplimiento de compromisos contraídos por un importe de 60.476.094 euros.
- d) Con fecha 25 de marzo de 2000 la compañía firma un acuerdo de recíproco compromiso frente a los señores Cort por el cual Riofisa arrienda y asume la obligación de subarrendar las edificaciones construidas sobre las parcelas TS-1,2,3 (edificio 1) y TS-17 (edificio 2), por un periodo de tres años, que comenzaran a contar a partir de la obtención de la Licencia de Primera Ocupación de cada una de las edificaciones referidas, este plazo finaliza para el edificio 2, el mes de junio de 2005 y para el edificio 1 finaliza el mes de enero de 2006.
- e) La Sociedad con motivo de la venta de la primera planta del Centro Comercial y de Ocio Bonaire en Aldaia (Valencia) a la Sociedad Rodamco, firmo un documento de extensión de garantías de rentas para algunos locales que vence el próximo 31 de julio de 2003, asimismo con motivo de la venta de otros locales y medianas ubicados en el mismo centro Comercial se firmo un nuevo documento de extensión de garantías de rentas que vence el próximo 31 de julio de 2005.
- f) La Sociedad con motivo de la venta del Factory ubicado en el Centro Comercial y de Ocio Bonaire en Aldaia (Valencia) a la Sociedad Banif, ha firmado un documento de extensión de garantías de rentas que vence el próximo 14 de noviembre de 2005.



g) De conformidad con el convenio colectivo vigente a los trabajadores que opten por la jubilación antes de cumplir los sesenta y cinco años, la Sociedad les abonará indemnizaciones que oscilan entre seis y una mensualidad si la jubilación se produce faltando al trabajador para cumplir la edad de sesenta y cinco años períodos que oscilan entre dos años y un año respectivamente.

El importe de la mensualidad de indemnización será la suma del salario base y del complemento personal de antigüedad del trabajador. El gasto por este concepto se contabiliza sobre la base de los pagos efectuados. Los estados financieros adjuntos no incluyen provisión alguna por este concepto, por entender la Dirección que su efecto no es significativo.

22. INGRESOS Y GASTOS

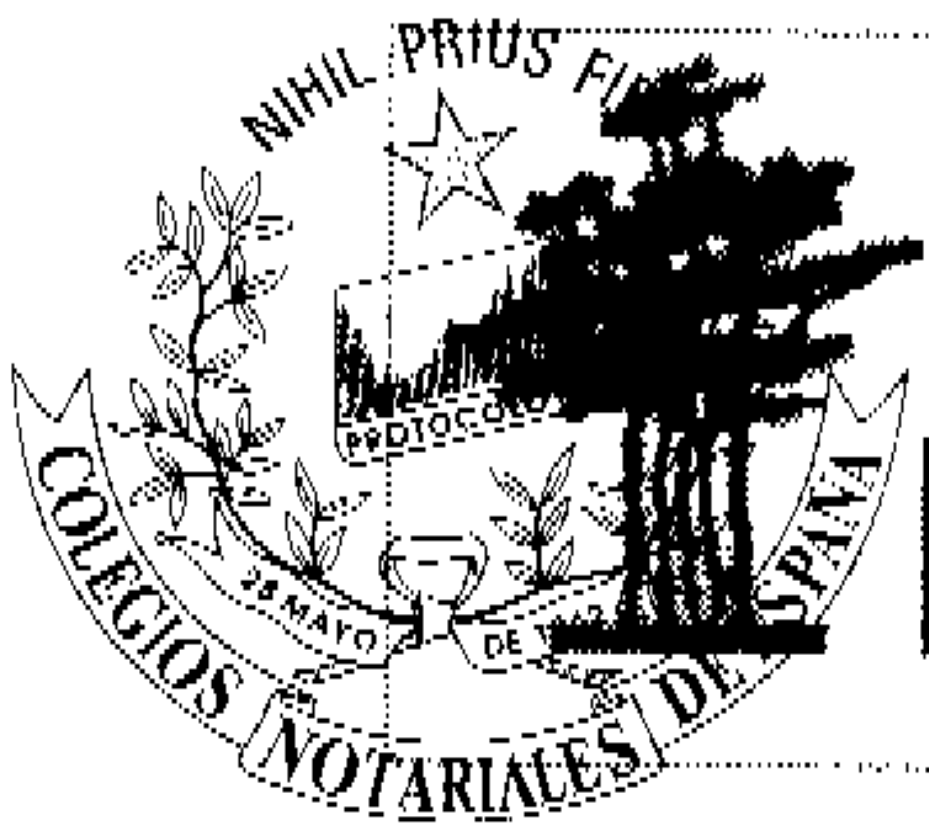
Ventas

Las ventas realizadas por el Grupo se han realizado íntegramente en edificios situados en el territorio nacional, correspondiente a sus promociones situadas en Madrid, Logroño, Cádiz, La Coruña y Valencia. Adicionalmente a la cifra de recogida como importe neto de la cifra de negocio se han producido ventas de activos clasificados como inmovilizado en arrendamiento por importe de 119.800.376 euros que han generado un resultado extraordinario de 29.245.591 euros.

Personal

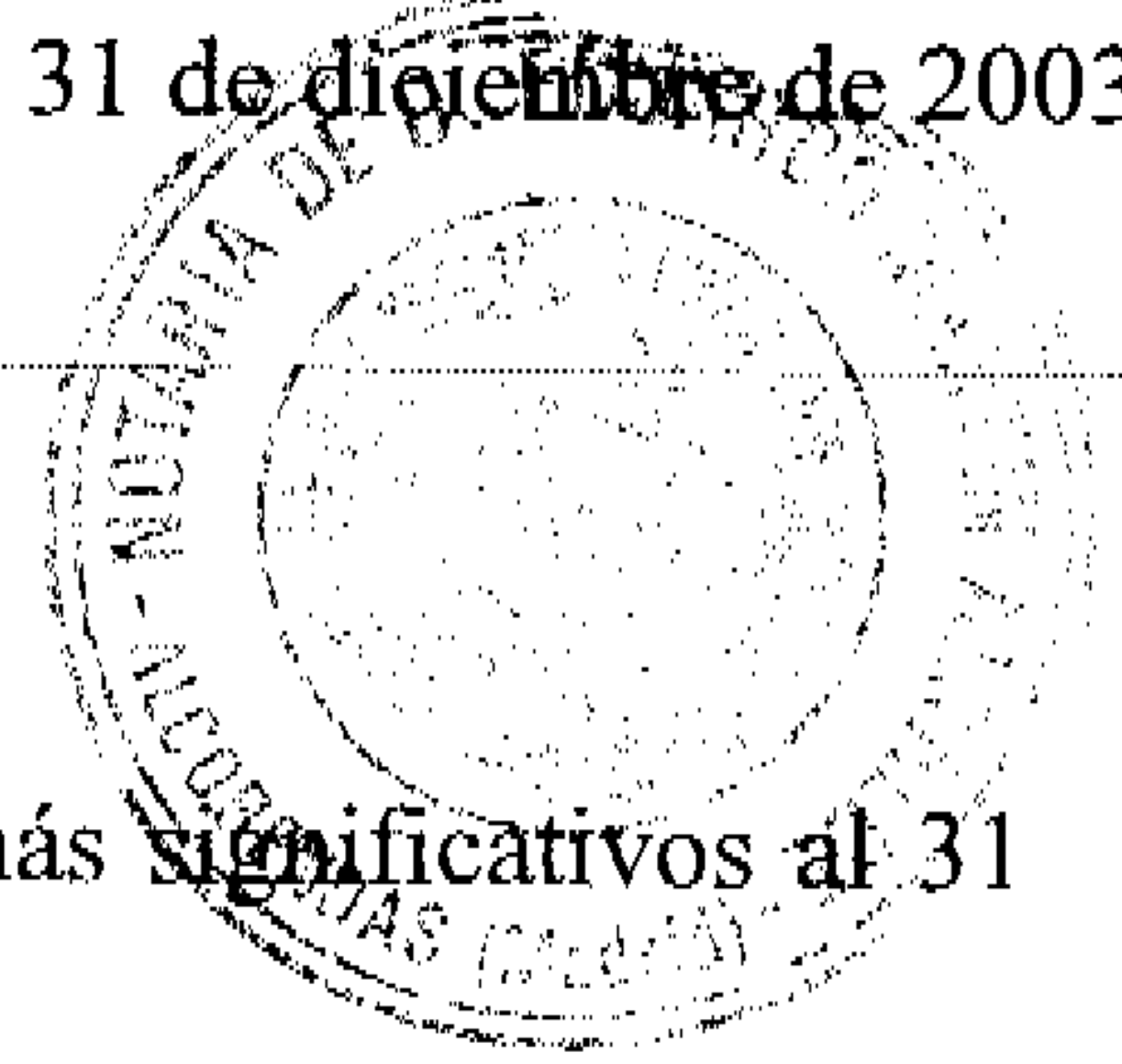
El número medio de empleados durante el ejercicio por las diferentes sociedades del Grupo, distribuidas por categorías profesionales es el siguiente:

<u>Categoría</u>	<u>Número</u>
Ingenieros y licenciados	48
Jefes administrativos	7
Ayudantes titulados	5
Ayudantes no titulados	2
Oficiales administrativos	6
Auxiliares administrativos	25
Total ...	93



RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2003



Resultados extraordinarios

El detalle de los gastos extraordinarios e ingresos extraordinarios más significativos al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

Gastos extraordinarios		Euros
Puerto Ciudad las Palmas	Retraso apertura C.C. El Muelle	1.105.559
Parque Valladolid	Aumento garantía de rentas Zaratán	3.075.257
	Mayor Coste de Obra Zaratán	1.266.440
Riofisa	Resolución Contratos Bonaire	1.092.604
	Mayor Coste de Obra Bonaire	162.425
Otros		760.425
Total...		7.462.710

Ingresos extraordinarios		Euros
Puerto Ciudad las Palmas	Indemnización retraso apertura C.C. El Muelle	350.000
	Resolución Contratos C.C. El Muelle	106.117
Parque Valladolid	Resolución contratos Zaratán	96.987
Riofisa	Resolución contratos Bonaire	330.652
	Venta de Acanto	216.579
Otros	Otros	409.714
Total...		1.510.049

Aportación de cada sociedad a los resultados consolidados

El siguiente cuadro refleja, una vez deducidos los ajustes de consolidación, la aportación de las sociedades que conforman el perímetro de consolidación a los resultados consolidados y la parte del resultado atribuido a los socios externos:

	BDI Consolidado	PyG atribuidas al Grupo	PyG atribuidas a Socios Externos
Riofisa	35.315.887	35.315.887	
Urbanismo y Ciudad	(312.244)	(312.244)	
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales	479.667	287.800	191.868
Príncipe Pío	(10.212)	(9.702)	(511)
Parque Valladolid	(3.159.015)	(3.159.015)	
Puerto Ciudad Las Palmas	1.001.079	475.511	525.568
Gensa	731.396	731.396	
Espacios Comerciales Mare Nostrum	(169.934)	(169.934)	
Prius asesores	52.962	30.718	22.244
Nova Galiza Urbanizadora	(42.814)	(25.689)	(17.126)
Riofisa Procam	3.964.148	1.982.074	1.982.074
Nuevas Estaciones Ferrocarril	(142)	(85)	(57)
Abes Espacios Abierto	(41.228)	(41.228)	
Aqua Mágica	(291.671)	(145.836)	(145.836)
	37.517.877	34.959.653	2.558.224

23. REMUNERACION DE CONSEJEROS

Las remuneraciones satisfechas durante el ejercicio al conjunto de los miembros del Consejo de Administración por sueldos y salarios han sido de 163.855 euros.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración.

Adicionalmente para hacer frente a posibles costos por compromisos contraídos con personas del consejo de administración, Riofisa, S.A. tiene contratado un seguro cuya prima en el ejercicio 2003 ha ascendido a 21.435 euros.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 127 ter. del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los administradores hacen constar lo siguiente:

El administrador D. Mario Losantos Ucha ostenta una participación del 99,41% del capital social y es administrador único en la sociedad Parque de Actividades Empresariales, S.L.; ostenta una participación del 20,2452% del capital social y es vocal del Consejo de Administración de Riofisa Holding, S.L.; ostenta una participación del 5,78% del capital social de la sociedad Riesgos Inmobiliarios Obras y Finanzas, S.A. y del 0,02% del capital social de Human Spaces, S.L.

El administrador la entidad Caixa D'Estalvis de Catalunya comunicó, mediante carta de fecha 9 de marzo de 2004, que durante el ejercicio 2003 ha mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la sociedad RIOFISA, S.A., según el siguiente detalle:

Titular	Sociedad participada	Actividad	Participación % s/capital	Funciones
CaixaD'Estalvis de Catalunya	Promotora Catalunya Mediterránea, S.A.	Inmobiliaria	100%	Administrador Único
Promotora Catalunya Mediterránea, S.A. (filial al 100% de Caixa D'Estalvis de Catalunya)	Inpau, S.A.	Inmobiliaria	100%	

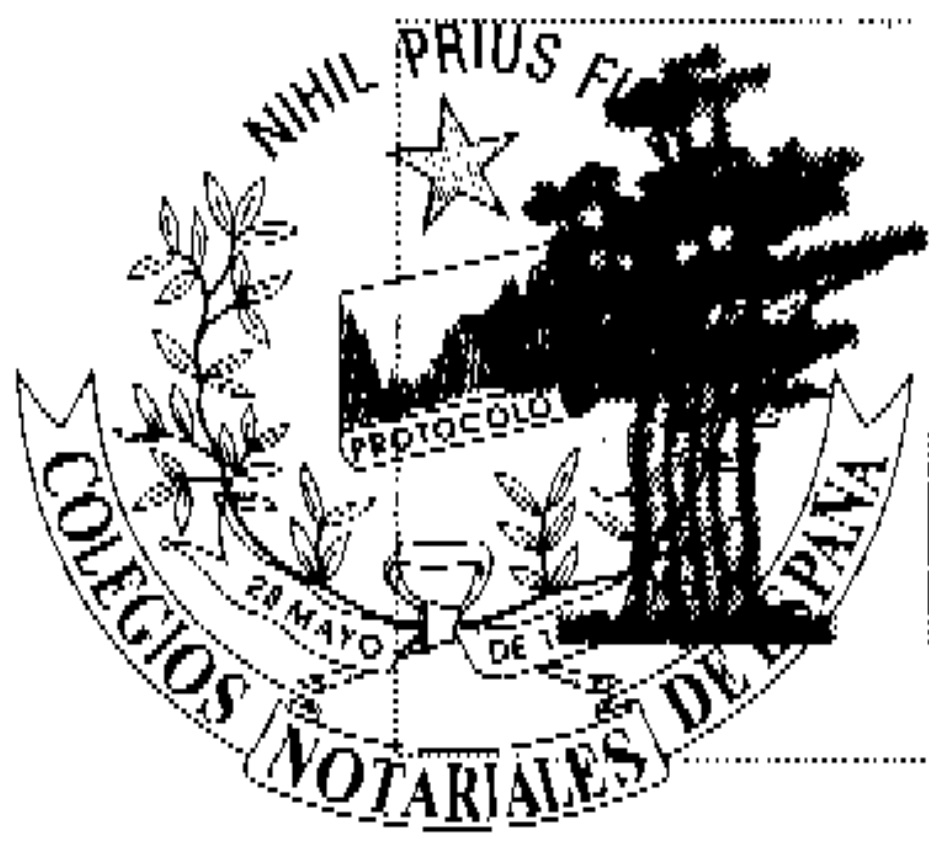
A los efectos oportunos, hizo constar también que desempeña el siguiente cargo:

Sociedad	Cargo
Inpau, S.A.	Administrador Único

Que durante el citado ejercicio 2003 no ha realizado por cuenta propia o ajena, actividad de análogo o complementario género del que constituye el objeto social de Riofisa, S.A.



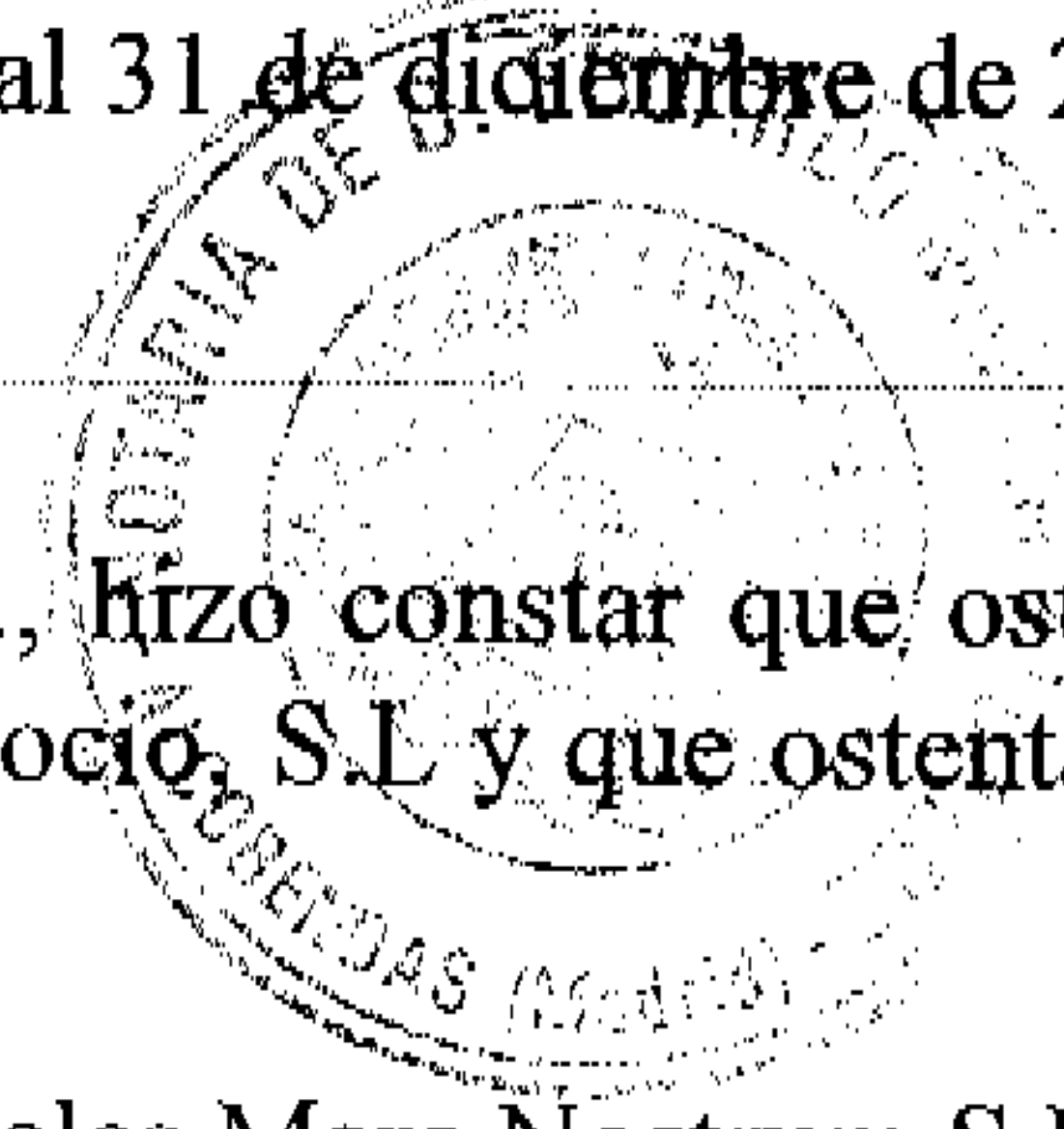


RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas

al 31 de diciembre de 2003



El administrador la entidad Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L., hizo constar que ostenta una participación del 1,67% de la sociedad Altair Entornos de Negocio, S.L. y que ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades:

Vicesecretario del Consejo de Administración de Espacios Comerciales Mare Nostrum S.L.

Vicepresidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de Gensa Inversiones Inmobiliarias S.L.

Vocal del Consejo de Administración de Nova Galiza Urbanizadora S.L.

Vocal del Consejo de Administración de Nuevas Estaciones de Ferrocarril S.A.

Vocal del Consejo de Administración de Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.

Vocal del Consejo de Administración de Parque Aqua Mágica S.L.

Presidente del Consejo de Administración de Parque Castellón S.L.

Secretario del Consejo de Administración de Parque Valladolid, S.L. (Unipersonal)

Secretario y Consejero Delegado del Consejo de Administración de Príncipe Pío Gestión, S.A.

Vocal del Consejo de Administración de Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.

Vocal y Consejero Delegado del Consejo de Administración de Riofisa Procám S.L.

Administrador Único de Semorsa, S.A.

El administrador la entidad Altair Entornos de Negocio, S.L., hizo constar que ostenta una participación del 1,67% de la sociedad Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L. y que ostenta los siguientes cargos en las siguientes sociedades:

Secretario del Consejo de Administración de Nova Galiza Urbanizadora, S.L.

Vocal del Consejo de Administración de Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.

Vocal del Consejo de Administración de Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.

Presidente y Consejero Delegado de Parque Aqua Mágica, S.L.

Vocal del Consejo de Administración de Parque Valladolid, S.L. (Unipersonal)



Presidente del Consejo de Administración de Príncipe Pío Gestión, S.A.

Vicepresidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.

Secretario y Consejero Delegado del Consejo de Administración de Riofisa Procám, S.L.

Vocal del Consejo de Administración de Urbanismo y Ciudad, S.A.

El administrador Riofisa Holding, S.L., hizo constar que no ostenta participación ni cargo alguno en sociedad distinta que Riofisa, S.A.

El Secretario del Consejo de Administración, con fecha 18 de febrero de 2004, remitió a todos los miembros del Consejo de Administración una carta requiriendo la información prevista en el mencionado artículo, sin que hasta la fecha se haya recibido comunicación del administrador Promotora Catalunya Mediterránea, S.A.U.

24. OTRA INFORMACIÓN

El importe de los honorarios presupuestados por PriceWaterhouseCoopers, firma que audita las cuentas consolidadas del Grupo Riofisa, para el ejercicio 2003 ascienden a un importe de 96.755 euros y por otros servicios un total de 5.947 euros.

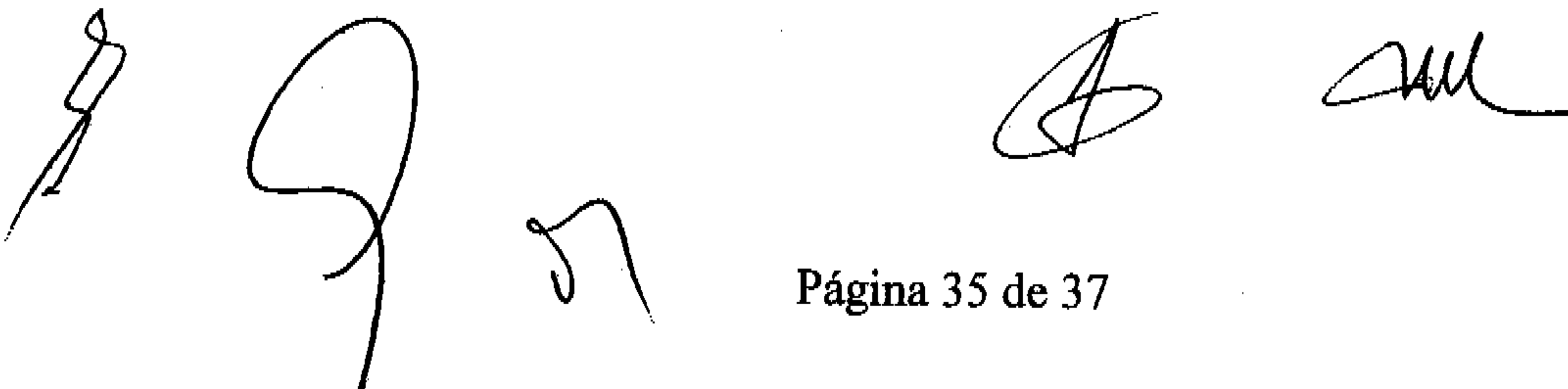
25. MEDIOAMBIENTE

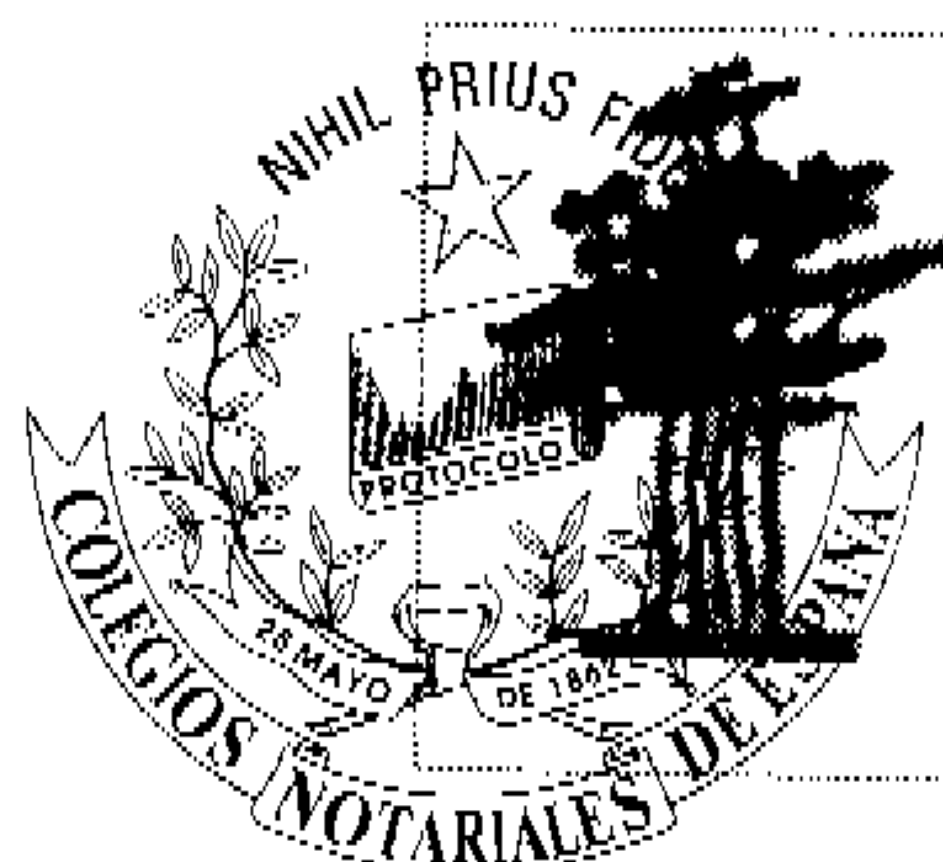
Dada la actividad desarrollada por la sociedad, durante el ejercicio 2003 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la sociedad, al cierre del ejercicio 2003, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

26. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES

Con fecha 10 de febrero de 2004 la Junta General extraordinaria de Accionistas aprobó la fusión de Parque Valladolid S.L., sociedad unipersonal por absorción de Riofisa S.A..

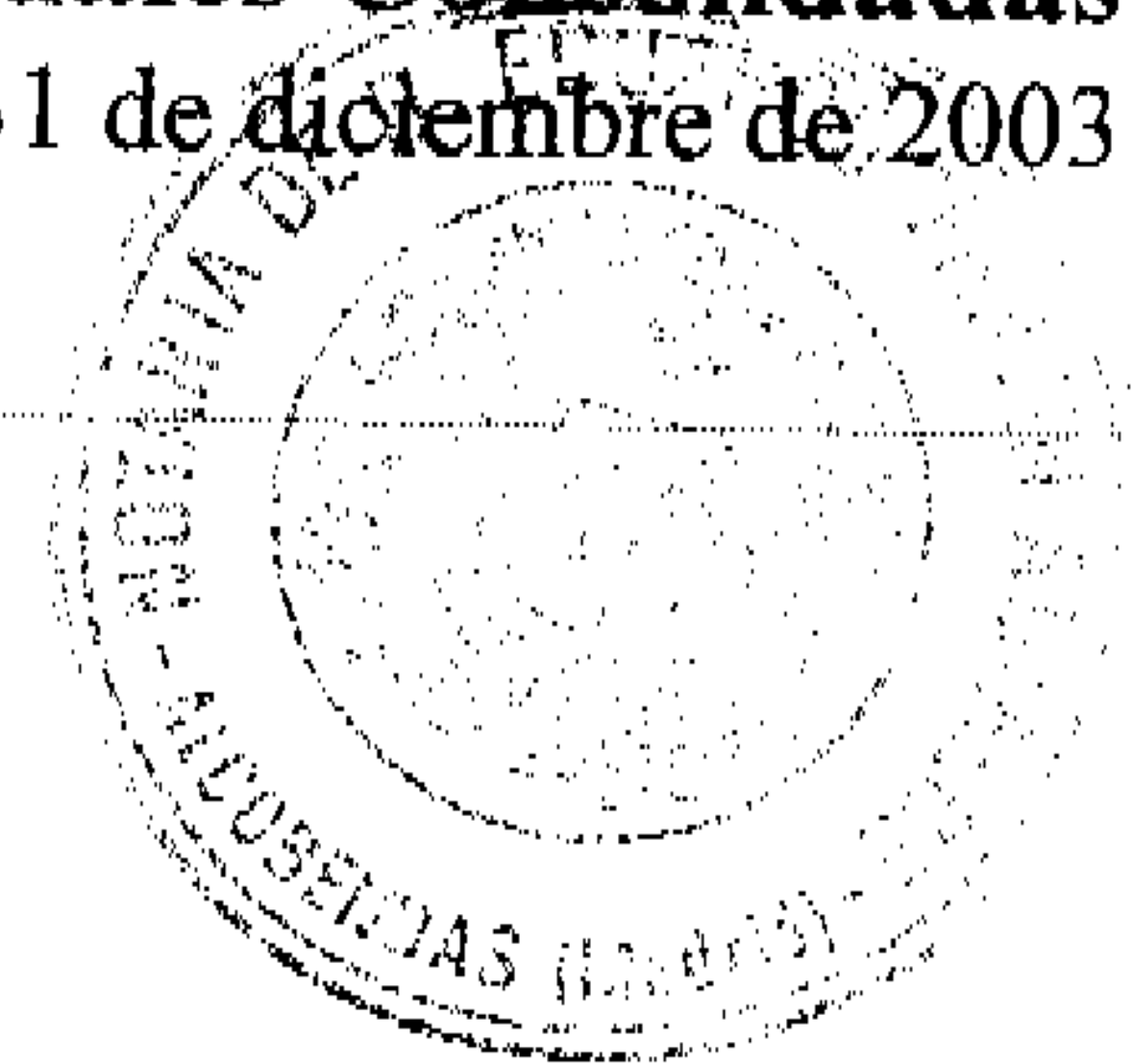
No existen otros acontecimientos posteriores que pudieran afectar de forma significativa a esta memoria anual consolidada.





RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas
al 31 de diciembre de 2003



INFORME DE GESTIÓN

Evolución de los negocios y situación de la sociedad

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2003, el Grupo Riofisa ha obtenido un resultado antes de impuestos y asignación a Socios externos de 40.189.843 euros, cifra similar a la obtenida por este concepto en el ejercicio anterior.

Igualmente los ingresos totales por actividades inmobiliarias han alcanzado la cifra de 277.745.405 euros.

Durante el ejercicio se ha incrementado la participación hasta un 100% en la compañía Parque Valladolid S.LU.

Las principales operaciones, por divisiones, realizadas durante el ejercicio fueron:

- En Centros y Parques de Ocio y Comerciales, se vendió la primera y planta alta, así como las Medianas y el Factory de Bonaire y el suelo destinado a la construcción de un Hotel y locales del centro comercial Gran Manzana de Alcobendas
- En el área de Oficinas e industrial, se han vendido las instalaciones de De Luxe, Décimas, Alcampo, Bomi y Shynytelabo.
- Dentro del Departamento de Residencial se han entregado a sus propietarios una promoción de viviendas unifamiliares en La Coruña, en el municipio de Arteixo, denominada "MONTEGOLF", y en Madrid, en el municipio de Majadahonda, se ha vendido las dos últimas fases de la promoción denominada "ACANTO". Igualmente se encuentra en Fase de entrega la promoción denominada "MONTESORIA" en Logroño, e Isla Tortuga en Sotogrande (Cádiz).

En el capítulo de inversiones se ha seguido con la política de toma de posiciones y compras de suelo, así como una gran actividad en inversiones en Investigación y Desarrollo que nos permita mantener la Innovación como uno de los objetivos más claros de nuestras actividades.

Al 31 de Diciembre de 2003, ni la Sociedad Matriz ni ninguna de las Compañías del Grupo tenía acciones propias en su cartera.

Una vez más, los resultados obtenidos en el año 2003 se consideran satisfactorios, dejando constancia y agradecimiento a todo el personal por su esfuerzo y dedicación para la obtención de los mismos.



RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas
al 31 de diciembre de 2003

CERTIFICACION:

RIOFISA HOLDING S.L., representada por D. Jaime Barón Rivero, Secretario del Consejo de Administración de RIOFISA S.A., Certifica que los Administradores de la sociedad, en la sesión del Consejo del día 31 de marzo de 2004 han formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2003, documentación cuyos originales han sido firmados por todos los miembros del Consejo de Administración siendo el resultado de todos ellos el contenido del presente informe anual que consta de 37 páginas, numeradas y escritas por una cara.

Madrid a 31 de marzo de 2004 


Firmas de los miembros del Consejo de Administración:

- D. Mario Losantos Ucha. 

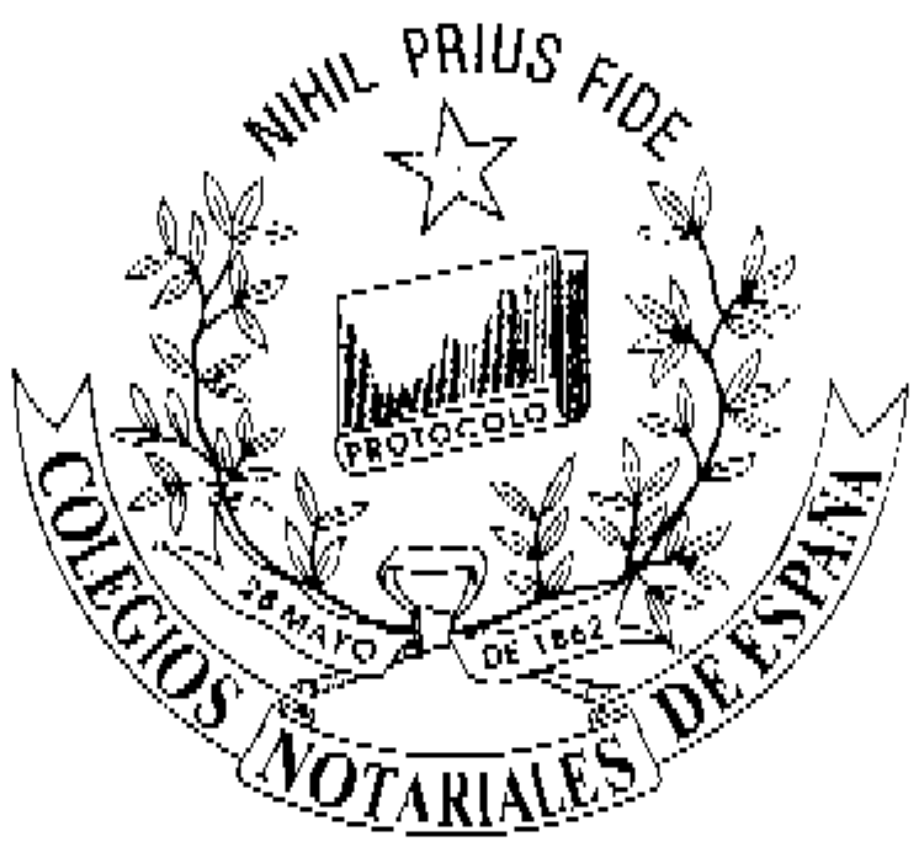
- Caixa D'Estalvis de Catalunya, representada por D. Luis Gasull i Moros. 

- Altair Entornos de Negocios S.L., representada por D. José Maria Riesgo Pablo. 

- Erasmus Negocios Inmobiliarios S.L., representada por D. Miguel Rodríguez Pérez Iñigo. 

- Promotora Catalunya Mediterránea S.A., (Unipersonal), representada por D. Eduardo Aznar Beruezo. 

- Rofisa Holding S.L., representada por D. Jaime Barón Rivero. 



Yo, **EDUARDO MARTIN ALCALDE**, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Madrid, con residencia en Alcobendas, **DOY FE Y TESTIMONIO** que el presente documento integrado por veinte folios del Timbre de los Colegios Notariales de España, números NS2786628 sus dieciocho correlativos anteriores en orden inverso y el presente, es reproducción fiel y exacta del documento, que he tenido a la vista y que devuelvo. En Alcobendas, a doce de Abril de dos mil cuatro. **DOY FE.**

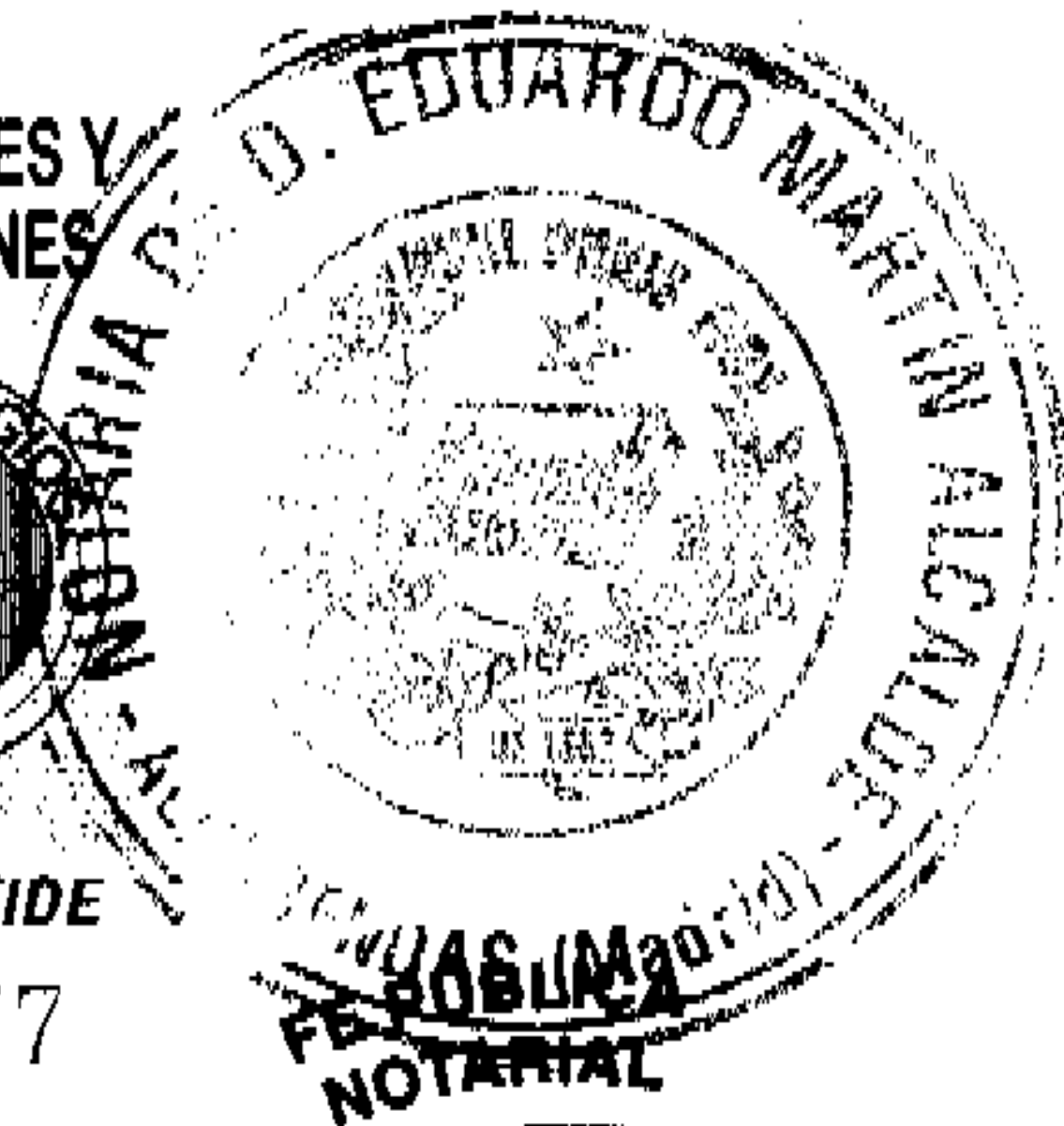


SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES



NIHIL PRIUS FIDE

A12290177



0047181359

[Handwritten signature]

