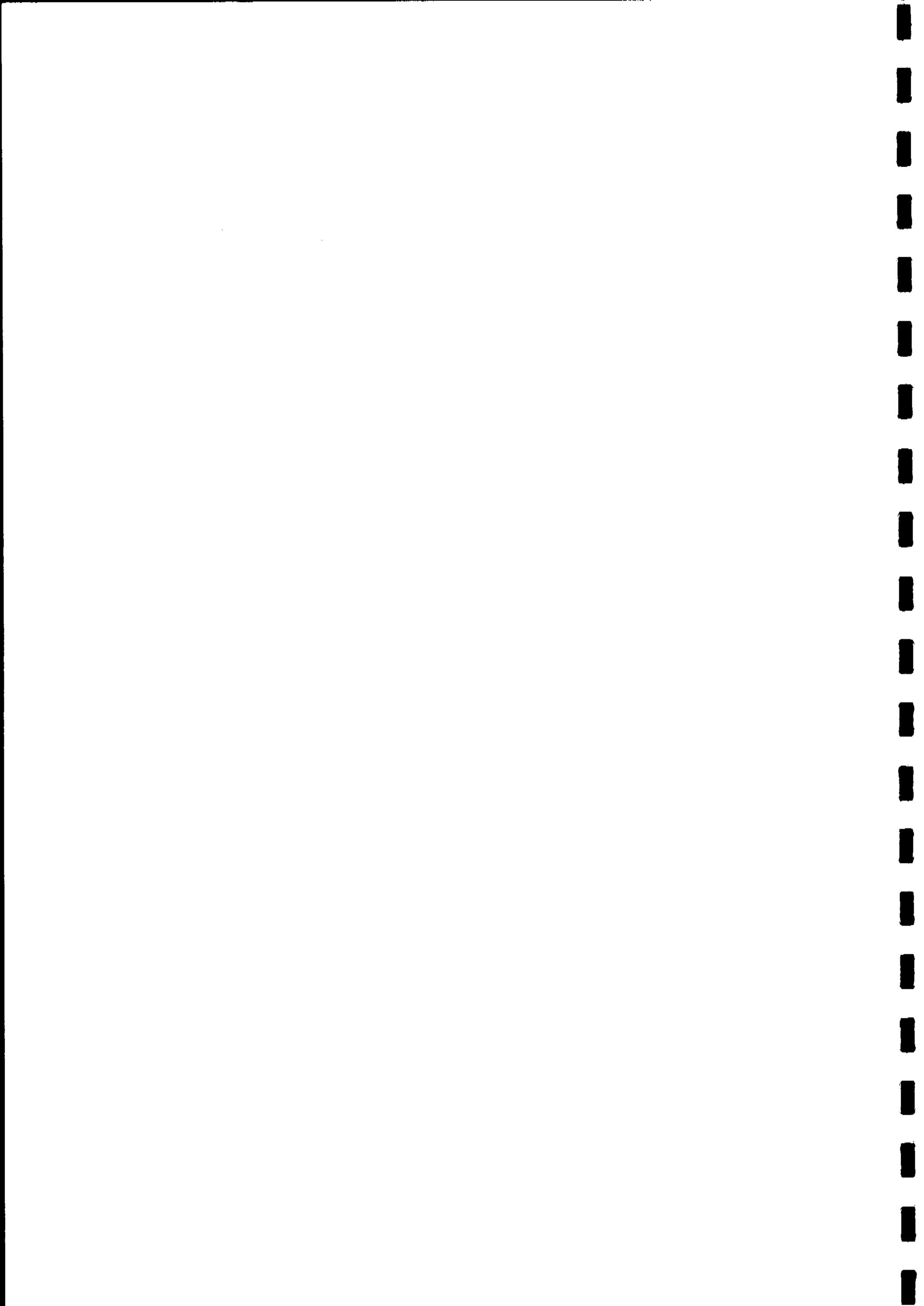




RIOFISA, S.A.

Informe de auditoría, cuentas anuales
e informe de gestión
al 31 de diciembre de 2004



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 2004, 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 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2004. Con fecha 1 de abril de 2004 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2003 en el que expresamos una opinión favorable.

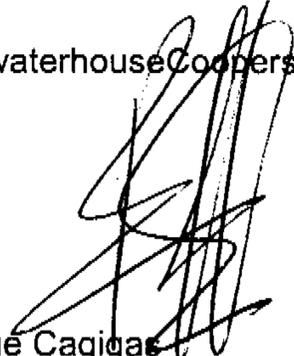
Según se indica en la Nota 4 de la memoria adjunta las inversiones en las sociedades dependientes se contabilizan a su coste de adquisición. Con esta misma fecha hemos emitido un informe de auditoría sobre las cuentas consolidadas de Riofisa, S.A. y sus Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2004, 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 2004 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 2004 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 2004, 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 2004. 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.


Enrique Cagigas
Socio - Auditor de Cuentas

5 de abril de 2005

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:

**PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.**

Año **2005** Nº **A1-006939**
COPIA GRATUITA

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



Riofisa, S.A.

CUENTAS ANUALES.

EJERCICIO 2.004.

INDICE.

1 BALANCE DE SITUACION.

2 PERDIDAS Y GANANCIAS.

3 MEMORIA.

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004
(Importes expresados en euros.)

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE

ACTIVO	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
B) INMOVILIZADO	352.740.693	228.398.607
I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	907.728	841.464
II. INMOVILIZACIONES INMATERIALES	154.760	255.331
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	26.417	45.794
5. Aplicaciones informáticas	394.173	388.761
6. Anticipos	0	-
8. Amortizaciones	(1.070.592)	(983.986)
III. INMOVILIZACIONES MATERIALES	258.156.600	154.044.257
1. Terrenos solares y bienes naturales	149.320	149.320
2. Inmuebles para arrendamiento	127.044.746	58.949.710
5. Otras instalaciones, utillaje	2.083.611	588.009
6. Anticipos e inmovilizado material en curso	130.513.239	95.299.043
7. Otro inmovilizado	1.232.700	1.043.750
9. Amortizaciones	(2.867.016)	(1.985.575)
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	93.521.605	66.887.406
1. Participaciones empresas del grupo	74.490.055	51.977.455
2. Créditos empresas del grupo	6.605.000	6.605.000
3. Participaciones empresas asociadas	4.129.954	5.471.243
5. Cartera de valores l/p	6.010	6.010
6. Otros créditos	15.583	15.722
7. Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	624.715	593.932
8. Administraciones Publicas l/p	8.044.911	5.058.626
9. Provisiones	(394.623)	(2.840.582)
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	1.129	2.414
D) ACTIVO CIRCULANTE	155.224.251	139.444.305
II. EXISTENCIAS	82.505.172	68.581.607
2. Terrenos y solares	48.649.160	39.243.784
3. Obra en curso	29.458.453	19.255.172
5. Edificios construidos	4.791.714	11.004.309
6. Anticipos	-	513.540
7. Provisiones	(394.155)	(1.435.198)
III. DEUDORES	65.205.865	28.788.155
1. Clientes por ventas y prestación de servicios	44.552.967	14.886.671
2. Empresas del grupo, deudores	2.192.071	10.318.685
4. Deudores varios	273.168	53.352
5. Personal	25.744	35.783
6. Administraciones publicas	20.168.154	5.510.335
7. Provisiones	(2.006.239)	(2.016.671)
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	6.946.671	40.611.167
2. Créditos a empresas del grupo	6.420.294	10.849.896
5. Cartera de valores a corto plazo	-	29.600.000
6. Otros créditos	614.873	158.593
7. Depósitos y fianzas constituidos a c/p	2.678	2.678
8. Provisiones	(91.174)	-
VI. TESORERIA	566.543	1.463.376
TOTAL ACTIVO	507.966.073	367.845.326

9
H

1
JML
AMC



Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004

(Importes expresados en euros.)



BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE

PASIVO	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
A) FONDOS PROPIOS	261.096.331	227.735.294
I. CAPITAL SUSCRITO	9.041.456	8.423.935
II. PRIMA EMISIÓN	119.588.242	91.472.005
III. RESERVA REVALORIZACION	2.519.078	2.519.078
IV. RESERVAS	96.586.389	86.844.922
1. Reserva legal	1.684.787	1.507.754
5. Otras reservas	94.901.602	85.337.168
VI. PERDIDAS Y GANANCIAS	33.361.166	38.475.354
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	1.118	1.512
4.Otros ingresos a distribuir	1.118	1.512
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	7.161.997	1.361.997
2.Provisiones para impuestos	1.961.997	1.361.997
3.Otras provisiones	5.200.000	-
D) ACREEDORES A L/P	158.607.772	52.612.265
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	148.760.134	49.643.162
1.Préstamos y otras deudas	148.760.134	49.643.162
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOC. A L/P	4.162.125	-
1.Deudas con empresas del grupo	4.162.125	-
IV. OTROS ACREEDORES	2.677.576	1.172.805
3.Depósitos y fianzas recibidos	2.677.576	1.172.805
V. DESEMBOLSOS PENDIENTES S/ACCIONES	2.965.863	1.796.298
1.De empresas del grupo	2.965.863	1.796.298
VI. ACREEDORES POR OPER. DE TRAFICO A L/P	42.074	-
1.Anticipos de clientes a l/p	42.074	-
E) ACREEDORES A C/P	81.098.855	86.134.258
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	2.871.024	11.525.068
1.Préstamos y otras deudas	2.259.500	11.219.289
2.Deuda por intereses	611.524	305.779
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO	11.668.839	9.765.472
1.Deudas con empresas del grupo	11.668.839	2.648
2.Anticipos Clientes empresas del grupo	-	9.762.824
IV. ACREEDORES COMERCIALES	53.068.380	46.653.649
1.Anticipos clientes	22.535.328	2.978.908
2.Deudas compras o prestación de servicios	12.367.860	33.759.836
3.Efectos a pagar	18.165.192	9.914.905
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	13.490.612	18.190.069
1.Administraciones públicas	13.122.480	18.190.069
3.Otras deudas	368.132	-
TOTAL PASIVO	507.966.073	367.845.326

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE

A) GASTOS	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
1. REDUC. EXIST. PROMOCIONES CURSO	-	79.656.714
2. APROVISIONAMIENTOS	22.863.905	20.664.264
a) Incorporación a existencias del inmovilizado	-	3.357.515
b) Consumo de terrenos y solares	14.999.139	6.529.058
c) Consumo obras y servicios realizados por terceros	7.864.766	10.777.691
4. GASTOS DE PERSONAL	5.850.556	5.531.501
a) Sueldos y salarios	5.008.724	4.730.387
b) Cargas sociales	841.832	801.114
5. DOTACIONES AMORTIZACIÓN INMOVILIZADO	1.731.342	1.359.916
6. VARIACIÓN PROVISIONES TRÁFICO	(1.135.203)	(1.230.924)
a) Variación provisión existencias	(1.041.043)	(1.843.436)
b) Variación provisión y pérdidas de créditos incobrables	(94.160)	612.512
7. OTROS GASTOS EXPLOTACIÓN	12.860.603	12.519.896
a) Servicios exteriores	11.827.139	10.957.674
b) Tributos	329.273	1.308.246
c) Otros gastos de gestión corriente	704.191	253.976
I. BENEFICIO EXPLOTACIÓN		19.973.431
8. GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS	2.615.683	2.164.076
a) Por deudas con empresas del grupo	50.064	25.147
c) Por deudas con terceros	2.565.619	2.138.929
10. VARIACIONES DE PROVISIONES DE INVERSIONES FINANCIERAS	91.174	-
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	342.345	1.507.262
III. BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	21.480.693
11. VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DE INMOVILIZADO MATERIAL, INMATERIAL Y CARTERA	78.737	2.406.519
12. PÉRDIDAS ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO INMATERIAL, MATERIAL Y FINANCIERO	371.412	20.048
14. GASTOS EXTRAORDINARIOS	7.176.026	2.047.326
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	37.565.205	21.256.434
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	34.873.133	42.737.127
16. IMPUESTO DE SOCIEDADES	1.511.967	4.261.773
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	33.361.166	38.475.354



Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004
(Importes expresados en euros.)



CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE

B) INGRESOS	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
1 IMPORTE NETO CIFRA NEGOCIOS	21.841.575	84.855.747
a) Ventas	5.539.229	68.081.566
b) Ingresos por arrendamientos	6.942.796	9.654.537
c) Prestaciones de servicios	9.359.550	7.119.644
3 TRABAJOS EFECTUADOS PARA EL INMOVILIZADO	13.293.890	-
4 EXISTENCIAS PROMOCIONES EN CURSO INCORPORADOS INMOVILIZADO	3.286.576	53.069.018
5 OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	714.745	550.033
a) Ingresos accesorios y gestión corriente	714.745	550.033
I. PERDIDA DE EXPLOTACIÓN	3.034.417	-
6. INGRESOS DE PARTICIPACIONES EN CAPITAL	2.239.824	2.595.136
a) En empresas del grupo	2.239.824	2.595.136
7. INGRESOS DE OTROS VALORES NEGOCIABLES Y DE CRÉDITOS DEL ACTIVO INMOVILIZADO	163.264	113.457
a) De empresas del grupo	162.935	111.301
c) De empresas fuera del grupo	329	2.156
8. OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	646.114	960.305
a) De empresas del grupo	378.159	472.434
b) De empresas asociadas	-	-
c) Otros intereses	112.734	29.741
d) Beneficios en inversiones financieras temporales	155.221	458.130
9. DIFERENCIAS POSITIVAS EN CAMBIO	-	2.440
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-	-
III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.692.072	-
10. BENEFICIOS ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO INMATERIAL, MATERIAL Y FINANCIERO	41.511.943	25.236.810
13. INGRESOS EXTRAORDINARIOS	3.679.437	493.517
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	-	-
V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-	-
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDA)	-	-

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004
(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 cambió su denominación a "Grupo Riofisa, S.A." y con fecha 29 de septiembre de 2002 cambió su denominación a la actual. Tiene su domicilio social en Arbea Campus Empresarial en la Carretera de Fuencarral a Alcobendas M-603 - Km. 3,800 Alcobendas 28108 (Madrid) y número de identificación fiscal A48070635.

Esta inscrita en el Registro Mercantil número 1 de Madrid, al tomo 7425 general 6398, sección 3 libro de sociedades, folio 80, hoja número 73151-2.

Su objeto social es 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 2004 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.

A efectos de comparar la información hay que considerar el impacto de la sociedad fusionada, Parque Valladolid, S.L. Sociedad Unipersonal en el ejercicio 2004, del cual se muestra a continuación:

Conceptos	Importe debe	Importe haber
Hacienda Pública a L/P	2.166.820	-
Existencias	102.172	-
Otro Activo circulante	8.876.309	-
Fondos propios	-	1
Otro pasivo circulante	-	11.145.300

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.

d) Sociedades fusionadas acogidas al régimen fiscal especial.

Mediante escritura de fecha 29 de marzo de 2004 y con número de protocolo 1.133 del Notario Eduardo Martín Alcalde del Ilustre Colegio de Madrid se aprueba la fusión, por absorción por Riofisa, S.A. de Parque Valladolid, S.L., Sociedad Unipersonal, mediante disolución de esta sin liquidación y traspaso en bloque de su patrimonio a Riofisa, S.A., con efecto 1 de enero de 2004. A partir del día 1 de enero de 2004 las operaciones de las sociedades absorbidas se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.

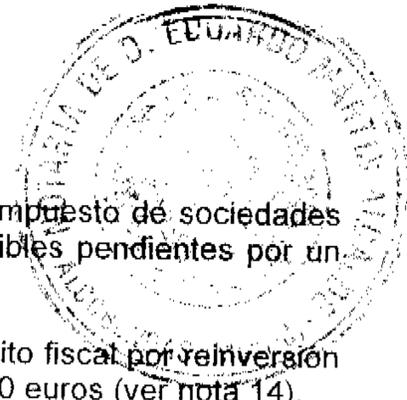
En todos los casos se solicitó en tiempo y forma al Ministerio de Economía y Hacienda el acogimiento al régimen tributario establecido en el capítulo VIII del título VIII de la Ley 43/95.



Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004

(Importes expresados en euros.)



La Sociedad Parque Valladolid, S.L., Sociedad Unipersonal, en su declaración del impuesto de sociedades del ejercicio 2003, presentada el 24 de mayo de 2004, incorporó las bases imponibles pendientes por un total de 1.126.351 euros.

La Sociedad Parque Valladolid S.L., Sociedad Unipersonal, tiene reconocido un crédito fiscal por reinversión por la venta de un activo en el ejercicio 2002, que asciende a la cantidad de 2.166.820 euros (ver nota 14).

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 51.688.032 euros, con un resultado atribuido a la sociedad dominante de 39.024.951 euros y unos fondos propios de 248.433.939 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	33.361.165,88 Euros
Distribución	
Reserva legal	123.504,30 Euros
Reserva voluntaria	24.361.688,24 Euros
Dividendo ejercicio	8.875.973,34 Euros

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

4. NORMAS DE VALORACION.

a) 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.

0E4802853

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004

(Importes expresados en euros.)

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.

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.

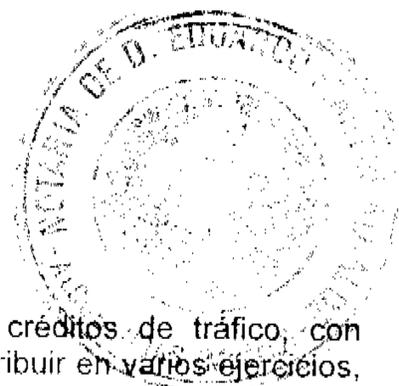
Cuando el valor de mercado es inferior al precio de adquisición o coste de producción se procede a efectuar la corrección valorativa, dotando a tal efecto la correspondiente provisión por pérdidas en promociones.

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.



Riofisa, S.A.
Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004
(Importes expresados en euros.)



Cientes, 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.

l) 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.

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004

(Importes expresados en euros.)

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	1.116.983	296.289	-	1.413.272
Amortización gastos	(275.519)	(230.025)	-	(505.544)
Total	841.464	66.264	-	907.728

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.	45.794	-	-	(19.377)	26.417
Aplicaciones Informáticas	388.761	18.268	(12.856)	-	394.173
Anticipos	-	16.750	(16.750)	-	-
Total coste	1.239.317	35.018	(29.606)	(19.377)	1.225.352
Amortización	(983.986)	(105.319)	10.714	7.999	(1.070.592)
Inmovilizado neto	255.331	(70.301)	(18.892)	(11.378)	154.760

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	26.090
Opción de compra	431
Número de Cuotas contrato	60
Número de Cuotas satisfechas	22
Cuotas satisfechas en años anteriores	4.309
Cuotas satisfechas en el ejercicio	5.133
Cuotas pendientes	16.217
Carga financiera pendiente	1.129

Inmovilizado material.

El movimiento de este epígrafe del balance es el siguiente:

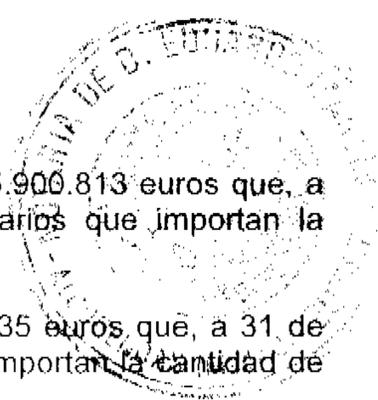
Concepto	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Traspaso Existenc.	Traspaso Inmovilizado	Saldo Final
Terrenos, solares y bienes naturales	149.320	-	-	-	-	149.320
Inmuebles para arrendamiento	58.949.710	68.476.708	(381.672)	-	-	127.044.746
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	588.009	-	(610.719)	-	2.106.321	2.083.611
Inmovilizado en curso	95.299.043	43.416.469	(9.382.528)	3.286.576	(2.106.321)	130.513.239
Otro inmovilizado	1.043.750	204.362	(34.789)	-	19.377	1.232.700
Total Coste	156.029.832	112.097.539	(10.409.708)	3.286.576	19.377	261.023.616
Inmuebles para arrendamiento	(679.101)	(1.240.518)	4.458	-	-	(1.915.161)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(483.863)	(81.303)	499.717	-	-	(65.449)
Otro inmovilizado	(822.611)	(74.177)	18.381	-	(7.999)	(886.406)
Total Amortización acumulada	(1.985.575)	(1.395.998)	522.556	-	(7.999)	(2.867.016)
Inmovilizado material neto	154.044.257	110.701.541	(9.887.152)	3.286.576	11.378	258.156.600



Rofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004

(Importes expresados en euros.)



Dentro del epígrafe de inmuebles para arrendamiento hay elementos por valor de 95.900.813 euros que, a 31 de diciembre de 2004, se encuentran garantizando ciertos préstamos hipotecarios que importan la cantidad de 72.492.267 euros.

Dentro del epígrafe de inmovilizado en curso, hay elementos por valor de 106.519.035 euros que, a 31 de diciembre de 2004, se encuentran garantizando ciertos préstamos hipotecarios que importan la cantidad de 67.854.570 euros.

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

El valor de los terrenos de los inmuebles es de 42.915.445 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 2004 es de 21.744 euros.

El trapaso procedente de existencias, corresponde al inmovilizado en curso de la promoción realizada en Getafe (Madrid), para la sede logística de "Gefco España, S.A."

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

Equipos para el proceso de la información:	698.552 euros
Elementos de transporte:	50.502 euros

En adquisiciones, se ha de destacar la compra de varios, edificios para el arrendamiento: en Madrid, en la calle Alcantara por importe de 27.676.000 euros; en Leganés (Madrid), por un importe de 18.479.552 euros; y en Getafe (Madrid), por un importe de 22.321.156 euros.

Los intereses capitalizados acumulados en el inmovilizado material en curso asciende al cierre del ejercicio 2004 a la cantidad de 5.606.792 euros.

Inmovilizado financiero.

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

Concepto	Saldo Inicial	Alta por fusión	Adiciones	Bajas	Saldo Final
Participaciones empresas grupo	51.977.455	-	27.425.035	(4.912.435)	74.490.055
Créditos a empresas grupo	6.605.000	-	-	-	6.605.000
Participaciones empresas asociadas	5.471.243	-	2.082.000	(3.423.289)	4.129.954
Cartera de Valores l/p	6.010	-	-	-	6.010
Otros créditos	15.722	-	-	(139)	15.583
Depósitos y fianzas a l/p	593.932	-	162.384	(131.601)	624.715
Administraciones Públicas a L/P	5.058.626	2.166.820	6.430.265	(5.610.800)	8.044.911
Total coste	69.727.988	2.166.820	36.099.684	(14.078.264)	93.916.228
Provisión inversiones a l/p	(2.840.582)	-	(118.887)	2.564.846	(394.623)
Total	66.887.406	2.166.820	35.980.797	(11.513.418)	93.521.605

JMR

La partida de "Administraciones Públicas a L/P" recoge el credito fiscal por reinversion, por las ventas de inmovilizado efectuadas en el ejercicio 2004. (Vease nota 14)

Dentro de "Créditos a empresas del grupo", el saldo corresponde a un crédito 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 día hábil de cada año natural.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Riofisa, S.A.**Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004****(Importes expresados en euros.)**

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	16.335.371
Príncipe Pio Gestión, S.A. Alcobendas (Madrid)	95,00%	8.115.168	-	8.115.168	9.090.968
Puerto Ciudad Las Palmas, S.A. Las Palmas de Gran Canaria	47,49%	3.906.700	-	3.906.700	4.338.461
Gensa Inversiones Inmobiliarias, S.L. Alcobendas (Madrid)	50,00%	60.150	-	60.150	881.628
Nova Galiza Urbanizadora S.L. Alcobendas (Madrid)	60,00%	882.728	(38.229)	844.499	844.499
Parque Castellón, S.L. Valencia	50,00%	4.222.124	-	4.222.124	4.273.437
Altair Entornos de Negocio, S.L. Alcobendas (Madrid)	99,16%	11.900	(4.382)	7.518	7.504
Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L. Alcobendas (Madrid)	98,33%	5.900	(2.447)	3.453	3.507
Riofisa Procám, S.L. Alcobendas (Madrid)	50,00%	18.991.000	-	18.991.000	22.044.420
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A. Alcobendas (Madrid)	60,00%	600.000	-	600.000	605.199
Abes Espacios Abiertos, S.L. Alcobendas (Madrid)	100,00%	5.371.718	-	5.371.718	5.881.635
Parque Aqua Mágica, S.L. Palma de Mallorca (Mallorca)	50,00%	16.224.565	(227.360)	15.997.205	8.356.221
Equinoccio Jerez Desarrollos Inmobiliarios, S.L. Alcobendas (Madrid)	100,00%	3.100	-	3.100	3.091
Total		74.490.055	(272.418)	74.217.637	72.665.941

El día 29 de marzo de 2005 se aprobó la fusión por absorción de la compañía Parque Valladolid, S.L.U. con efectos 1 de enero de 2004 retirando del inmovilizado financiero en "Participaciones de Empresas del Grupo" la cantidad de 1.800.001 euros.

La compañía Riofisa Procám, S.L., mediante Junta General de fecha 19 de abril de 2004, aumentó el capital social en la cuantía de 19.982.000 euros, que suscribió Riofisa, S.A. en un 50% por un importe de 9.991.000 euros

Con fecha 1 de junio de 2004 y mediante acuerdo de la Junta General se acordó aumentar el capital social de Altair Entornos de Negocio, S.L., en la cuantía de 6.000 euros, asumiendo las nuevas participaciones la entidad Riofisa, S.A.

El 16 de Junio de 2004 se procedió a la venta de las acciones de Urbanismo y Ciudad, S.A. cuyo coste figuraba en el apartado de "Participaciones de Empresas del Grupo" por valor de 3.112.434 euros.

Con fecha 28 de Junio de 2004 se acordó el aumento de capital social de la compañía Parque Aqua Mágica, S.L. por importe de 1.202,02 euros, con una prima de emisión de 6.000.000 euros, que fue suscrito por Alcuditur, S.L. una participación de 601,01 euros y Riofisa, S.A. una participación de 601,01 euros. La prima la pagó en su totalidad Riofisa, S.A.

Mediante Junta General de Nova Galiza Urbanizadora, S.L., de fecha 10 de noviembre de 2004, se aumentó el capital social de 1.171.212 euros a 1.471.212 euros, mediante aumento del valor nominal de las participaciones, un 60% del cual, por importe de 180.000 euros, fue suscrito por Riofisa, S.A.

El día 1 de diciembre de 2004 se constituyó la sociedad Equinoccio Jerez Desarrollos Inmobiliarios, S.L. con un capital social formado por 3.100 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, desembolsando el 100% Riofisa, S.A., por un valor de 3.100 euros.

Mediante escritura de compraventa y asunción de deuda de 21 de diciembre de 2004, Espacios Comerciales Mare Nostrum, S.L. vendió a Riofisa, S.A. 10.584 participaciones de 100 euros de valor nominal de Parque Castellón, S.L., por un valor de 1.324.646 euros.



Riofisa, S.A.
Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004
(Importes expresados en euros.)

Mediante escritura de disolución y liquidación de Espacios Comerciales Mare Nostrum, S.L. de 21 de diciembre de 2004, fueron adjudicadas a Riofisa, S.A. 23.150 participaciones de 100 euros de valor nominal, de Parque Castellón, S.L., por un valor de 2.897.344 euros. Esta liquidación ha supuesto una baja en "Participaciones de Empresas Asociadas" por importe de 3.423.289 euros.

Con fecha 22 de Diciembre de 2004 se acordó el aumento del capital social de la compañía Parque Agua Mágica, S.L. por importe de 1.202,02 euros con una prima de emisión de 5.852.178 euros, que fue suscrito por Mamba Inversiones, S.L. una participación de 601,01 euros y Riofisa, S.A. una participación de 601.01 euros. La prima la pago en su totalidad Riofisa, S.A.

Con fecha 22 de Diciembre de 2004 se acordó el aumento de capital social en la compañía Parque Agua Mágica, S.L. de 2.339.130,92, que fue suscrito por Riofisa, S.A. en un 50%, por un importe de 1.169.565,46 euros.

Estas sociedades no cotizan en bolsa y al 31 de diciembre de 2004 muestran la siguiente situación patrimonial

Sociedad	Capital Social	Reservas Acumulad	Suma	Resultado 2004	Patrimonio Neto
(2) Necca, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	26.825.000	216.144	27.041.144	184.474	27.225.618
(1) Príncipe Pio Gestión, S.A.	7.212.150	22.633	7.234.783	2.334.657	9.569.440
(1) Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.	7.813.400	1.067.537	8.880.937	254.589	9.135.526
(1) Gensa Inversiones Inmobiliarias, S.L.	120.300	356.420	476.720	1.286.535	1.763.255
(1) Parque Castellón, S.L.	6.747.000	(1.003.990)	5.743.010	2.803.863	8.546.873
(1) Nova Galiza Urbanizadora, S.L.	1.471.212	(60.111)	1.411.101	(3.605)	1.407.496
(3) Altair Entornos de Negocios, S.L.	12.000	(3.976)	8.024	(456)	7.568
(3) Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L.	6.000	(1.627)	4.373	(806)	3.567
(1) Riofisa Procam, S.L.	37.982.000	666.989	38.648.989	5.439.851	44.088.840
(2) Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	1.000.000	(6.156)	993.844	14.821	1.008.665
(3) Abes Espacios Abiertos, S.L.	29.570	13.400	42.970	5.838.665	5.881.635
(1) Parque Agua Mágica, S.L.	2.943.747	13.950.516	16.894.263	(181.822)	16.712.441
(3) Equinoccio Jerez Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	3.100	-	3.100	(9)	3.091

(1) Estos datos se han obtenido a partir de los estados financieros al 31 de diciembre de 2004 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 2004 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 2004 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 o participaciones pertenecen a empresas del grupo; Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A., por importe de 422.550 euros, Necca, Nuevos Espacios Comerciales, S.A., por 1.373.748 euros y Parque Agua Mágica, S.L., por importe de 1.169.565 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%	1.950.000	(3.287)	1.946.713	1.998.410
Volca Inmuebles, S.L. Valencia	9,90%	1.782.000	(21.264)	1.760.736	1.760.681
Lanuzza 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	35.847
Total		4.129.954	(116.195)	4.013.759	4.080.333

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004
(Importes expresados en euros.)

Mediante Junta General de Accionistas de fecha 3 de marzo de 2004, la sociedad Parque Central Agente Urbanizador, S.L. acordó aumentar el capital social por importe de 2.100.000 euros. Riofisa, S.A. suscribió participaciones por un importe de 300.000 euros.

La sociedad Volca Inmuebles, S.L. realizó un aumento de capital social el 5 de marzo de 2004 a 9.000.000 de euros, mediante la emisión de 8.996.994 nuevas participaciones de 1 euros de valor cada una, 9,90% de las cuales fueron adquiridas por Riofisa, S.A. por importe de 891.000 euros.

El 27 de septiembre de 2004 la sociedad Volca Inmuebles, S.L. aumentó el capital social de 9.000.000 euros a 18.000.000 de euros, mediante la emisión de 9.000.000 nuevas participaciones de 1 euros de valor cada una. Riofisa, S.A. participó en la misma por importe de 891.000 euros.

Estas sociedades no cotizan en bolsa y al 31 de diciembre de 2004 muestran la siguiente situación patrimonial:

Sociedad	Capital Social	Reservas Acumulad	Suma	Resultado 2004	Patrimonio Neto
(1) Parque Central Agente Urbanizador, S.L.	18.000.000	199.840	18.199.840	(32.474)	18.167.366
(1) Volca Inmuebles, S.L.	18.000.000	(555)	17.999.445	(214.790)	17.784.655
(2) Lanuza Beach, S.A.	1.509.343	(400.152)	1.109.191	-	1.109.191
(1) Prius Asesores, S.L.	36.060	24.181	60.241	1.564	61.805

(1) Estos datos se han obtenido a partir de los estados financieros al 31 de diciembre de 2004 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. Sociedad actualmente en proceso de liquidación.

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

Concepto	Importe
Fianzas y Depósitos	58.508
Fianzas de arrendamientos depositados en organismos oficiales	566.207
Suma	624.715

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	Fusiones	Altas	Bajas	Traspasos	Traspasos Inmoviliz	Saldo Final
Terrenos	39.243.784	102.172	14.999.139	(62.309)	(2.497.193)	(3.136.433)	48.649.160
Obras en curso	19.255.172	-	7.856.231	-	2.497.193	(150.143)	29.458.453
Productos terminados	11.004.309	-	8.535	(6.221.130)	-	-	4.791.714
Anticipo a proveedores	513.540	-	-	(513.540)	-	-	-
Total	70.016.805	102.172	22.863.905	(6.796.979)	-	(3.286.576)	82.899.327
Provisión	(1.435.198)	-	-	1.041.043	-	-	(394.155)
Total existencias netas	68.581.607	102.172	22.863.905	(5.755.936)	-	(3.286.576)	82.505.172

No existen existencias al 31 de diciembre de 2004 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	47.624 euros
Obra en curso a corto plazo	29.410.829 euros

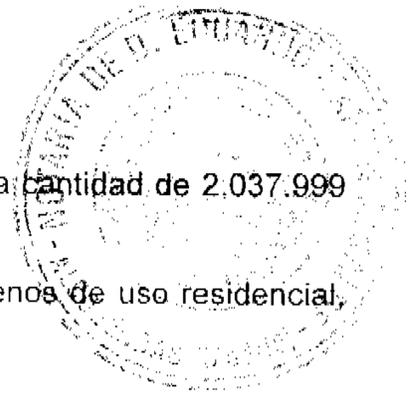
Asimismo en este epígrafe de "obra en curso" hay elementos por valor de 21.148.612 euros que, a 31 de diciembre de 2004, se encuentran garantizando ciertos préstamos hipotecarios que importan la cantidad de 6.393.390 euros.



Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004

(Importes expresados en euros.)



Los intereses capitalizados en existencias ascienden al cierre de ejercicio 2004 a la cantidad de 2.037.999 euros.

Dentro de los inmuebles registrados en existencias corresponden a edificios y terrenos de uso residencial, 52.784.701 euros, con el siguiente detalle:

Terrenos	24.072.824 euros
Obra en Curso	25.826.525 euros
Edificios terminados	2.885.352 euros

El importe mas significativo que tiene la Sociedad por depreciación de existencias es de 353.519 euros, que corresponde a la promoción residencial "Zapateira Montegolf".

7. DEUDORES.

El epígrafe de clientes por ventas y prestaciones de servicios cuyo importe asciende a 44.552.967 euros, incluye la partida de clientes de dudoso cobro por importe de 2.061.132 euros. Asimismo la sociedad tiene dotada una provisión por insolvencias de 2.006.239 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	Fusión	Altas	Bajas	Saldo Final
Provisión insolvencias	2.016.671	84.593	357.285	(452.309)	2.006.239
Total	2.016.671	84.593	357.285	(452.309)	2.006.239

8. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES.

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

Concepto	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Saldo Final
Créditos a Empresas del Grupo	10.849.896	9.170.294	(13.599.896)	6.420.294
Cartera de valores a L/P	29.600.000	304.454.695	(334.054.695)	-
Otros Créditos	158.593	543.896	(85.616)	614.873
Depósitos y Fianzas constituidos	2.678	-	-	2.678
Provisiones	-	(91.174)	-	(91.174)
Total	40.611.167	314.077.711	(347.740.207)	6.946.671

Dentro del epígrafe otros créditos a corto plazo, están recogidas distintos importes de créditos concedidos a empresas asociadas cuyo importe total asciende a 614.873 euros.

El importe de 6.420.294, 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	Bajas	Ampliación Capital	Resultado Ejercicio	Saldo Final
Capital social	8.423.935	-	-	617.521	-	9.041.456
Prima emisión	91.472.005	-	-	28.116.237	-	119.588.242
Reserva revalorización	2.519.078	-	-	-	-	2.519.078
Reserva legal	1.507.754	177.033	-	-	-	1.684.787
Reserva voluntaria	85.337.032	9.564.434	-	-	-	94.901.466
Reserva especial euro	136	-	-	-	-	136
Resultado del ejercicio	38.475.354	(38.475.354)	-	-	33.361.166	33.361.166
Dividendos	-	28.733.887	(28.733.887)	-	-	-
Total	227.735.294	-	(28.733.887)	28.733.758	33.361.166	261.096.331

JMR

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

AML

[Handwritten mark]

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004
(Importes expresados en euros.)

El capital social al 31 de diciembre de 2004 esta compuesto por: 1.022.993 acciones nominativas de la clase A y 481.409 acciones nominativas de la clase B, de 6,01 euros de valor nominal en ambas clases, totalmente suscritas y desembolsadas.

Mediante Junta General Extraordinaria y Universal de fecha 13 de mayo de 2004, se acordó aumentar el capital social de la compañía en la cuantía de 617.521,49 euros, mediante la suscripción por parte de Caixa D'Estalvis de Catalunya de las nuevas acciones de la Clase B, números 280.332 al 383.080, ambas inclusive, desembolsando el nominal de dichas acciones más la prima de emisión que asciende a la cantidad de 28.116.236,36 euros. Protocolizado mediante escritura autorizada por el Notario de Alcobendas (Madrid), D. Eduardo Martín Alcalde, el día 13 de mayo de 2004, bajo el número 1.793 de su protocolo.

Mediante escritura otorgada por el Notario de Alcobendas (Madrid), D. Eduardo Martín Alcalde, el día 13 de mayo de 2004, bajo el número 1.794 de su protocolo, Riofisa Holding, S.L. vendió a Caixa D'Estalvis 98.329 acciones de la Clase A, numeradas correlativamente de la número 270.641 al 280.000 y del 1.032.354 al 1.121.322, ambas inclusive; posteriormente estas acciones fueron convertidas en acciones de la Clase B.

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 2004 los accionistas de la Sociedad eran los siguientes:

Accionista	% Participación
Riofisa Holding, S.L.	67,999976%
Caixa D'Estalvis de Catalunya	32,000024%
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.

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.

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 epigrafe, la sociedad dotó en ejercicios anteriores la cantidad de 1.361.997 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)

Asimismo, la sociedad ha dotado la cantidad de 600.000 euros para hacer frente al pago a Almacenes Martí, S.L. de la cantidad que se determine en ejecución de la sentencia dictada en primera instancia en el procedimiento que se sigue en reclamación de cumplimiento del contrato de compraventa suscrito sobre un local en el Centro Comercial y de Ocio Bonaire, y subsidiariamente, para el supuesto de que el cumplimiento sea imposible, el pago de la indemnización correspondiente por daños y perjuicios. Dicha sentencia ha sido confirmada en segunda instancia, habiéndose presentado recurso de casación ante el Tribunal Supremo que está pendiente de sentencia.

La sociedad ha dotado en "Otras provisiones a L/P" la cantidad de 5.200.000 euros para hacer frente al pago a la constructora OHL, de la cantidad a cuyo pago ha sido condenada en la sentencia dictada en primera instancia en el procedimiento que se sigue sobre la liquidación del contrato de obra firmado en su día con dicha constructora por la obra del Centro Comercial y de Ocio de Equinoccio Zaratán. Dicha sentencia ha sido objeto de recurso de apelación



Riofisa, S.A.
Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004
(Importes expresados en euros.)

1 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.	12.813	-
Puerto Ciudad de las Palmas, S.A.	3.198	-
Riofisa Procam, S.L.	18.708	-
Suma	34.719	-
Cientes facturas pendientes		
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	1.095.479	-
Príncipe Pío Gestión, S.A.	701.543	-
Riofisa Procam, S.L.	339.485	-
Suma	2.136.507	-
Créditos a L/P		
Puerto Ciudad de las Palmas, S.A.	6.605.000	-
Suma	6.605.000	-
Préstamos a L/P		
Parque Castellón, S.L.	-	4.162.125
Suma	-	4.162.125
Proveedores		
Riofisa Procam, S.L.	-	1.423
Suma	-	1.423
Crédito a c/p.		
Riofisa Procam, S.L.	6.250.000	-
Suma	6.250.000	-
Intereses de créditos a c/p		
Puerto Ciudad de las Palmas, S.A.	131.851	-
Riofisa Procam, S.L.	38.443	-
Suma	170.294	-
Intereses de préstamos a c/p		
Parque Castellón, S.L.	-	93.416
Suma	-	93.416
Cuenta Corriente e/g		
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	3.369	-
Príncipe Pío Gestión, S.A.	-	1.542.689
Puerto Ciudad de las Palmas, S.A.	-	2.341
Gensa Inversiones Inmobiliarias, S.L.	6	-
Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L.	8.300	-
Riofisa Procam, S.L.	-	22.761
Nova Galiza Urbanizadora, S.L.	8.996	-
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	174	-
Abes Espacios Abiertos, S.L.	-	242.674
Parque Aqua Magica, S.L.	-	711
Suma	20.845	1.811.176
Anticipos Clientes empresas del grupo		
Riofisa Procam, S.L.	-	9.762.824
Suma	-	9.762.824
Total	15.217.365	15.830.964

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004
(Importes expresados en euros.)

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

Compañías	Ventas	Dividendos Recibidos	Servicios Prestados	Intereses Repercutidos	Intereses Soportados
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	-	-	1.218.475	10.780	-
Príncipe Pío Gestión, S.A.	-	-	701.543	230.505	-
Puerto Ciudad de Las Palmas, S.A.	-	-	-	162.935	91
Parque Castellón, S.L.	-	19	-	3.801	29.180
Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L.	-	-	-	353	-
Riofisa Procam, S.L.	-	1.782.000	4.800.368	132.720	-
Espacios Comerciales Mare Nostrum, S.L.	-	457.805	-	-	-
Abes Espacios Abiertos, S.L.	4.793	-	-	-	20.793
Total	4.793	2.239.824	6.720.386	541.094	50.064

12. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO.

Las pólizas de crédito concedidas por importe de 87.700.000 euros están sin disponer a 31 de diciembre de 2004.

La cantidad correspondiente a deudas a largo plazo por financiación de bienes en régimen de arrendamiento financiero asciende a 16.648 euros.

Los préstamos hipotecarios a corto y largo plazo sobre bienes incorporados al inmovilizado material y/o existencias ascienden a 151.002.986 euros.

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 516.100 euros y los de las pólizas de crédito a 95.424 euros.

Las amortizaciones previstas de estos préstamos son las siguientes:

Año	Dispuesto
2005	2.259.500
Deuda a corto plazo	2.259.500
2006	41.362.407
2007	43.189.300
2008	4.922.342
Resto	59.269.437
Deuda a largo plazo	148.743.486

fm

13. CREDITOS COMERCIALES.

Los importes entregados por los clientes en concepto de anticipos al 31 de diciembre de 2004 están compuestos por:

Anticipos de clientes en efectivo	15.151.804
Anticipos de clientes en efectos comerciales a cobrar	7.383.524
suma	22.535.328

La sociedad no ha realizado descuento de efectos durante el ejercicio 2004.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Riofisa, S.A.
Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004
(Importes expresados en euros.)



14. SITUACIÓN FISCAL.

La composición de esta cuenta al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

Administraciones públicas deudoras l/p			Importe
H.P. Impto. s/ beneficio anticipado			8.044.911
	Suma		8.044.911
Administraciones públicas deudoras c/p			Importe
HP deudor por IVA ejercicios anteriores			13.835
Impuesto Sociedades anticipado			3.560.562
HP deudor por IVA del ejercicio			16.593.757
	Suma		20.168.154
Administraciones públicas acreedoras c/p			Importe
HP acreedor retenciones practicadas			183.082
HP acreedor por impuesto de sociedades			903.744
Seguridad Social			160.644
Impuesto sobre Sociedades diferido			11.875.010
	Suma		13.122.480

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

Conceptos	Aumentos	Disminuciones	Saldo
Resultado contable antes de impuestos			34.873.133
Diferencias permanentes:			
Corrección monetaria	-	-	-
Otros	586.114	2.519	583.595
B.I. Resultado contable ajustado			35.456.728
Diferencias temporales:			
Fondo Comercio	5.015	-	5.015
Provisiones	-	1.146.593	(1.146.593)
Diferimiento reinversión	22.774.545	-	22.774.545
Leasing	5.405	576	4.829
Operaciones a plazos	6.061.898	25.565.844	(19.503.946)
...Credito fiscal Parque Valladolid S.L. Unipersonal	-	1.834.387	(1.834.387)
Otros	5.650.000	3.448.445	2.201.555
B.I. Previa			37.952.746
BIN ejercicios ant. Fusionadas	-	1.126.351	(1.126.351)
B.I. Resultado fiscal			36.826.395

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	12.409.855	12.409.855	
Diferencias temporales negativas	-	1.161.728	1.161.728
Diferencias temporales positivas	-	(288.122)	(288.122)
Sobre BIN ejercicios ant. fusionadas	-	(394.223)	
Sobre resultado fiscal		12.889.238	
Deducción doble imposición 100%	(670.413)	(670.413)	
Deducción reinversión	(9.235.378)	(9.235.378)	
Otras deducciones	(33.978)	(33.978)	
Cuota líquida		2.949.469	
Retenciones soportadas		(93.595)	
Ingresos a cuenta		(1.952.130)	
Cuota		903.744	

Documnetar los dos amarillos

Riofisa, S.A.
Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004
(Importes expresados en euros.)

La composición del gasto por impuesto de sociedades del ejercicio 2004 es la siguiente:

Impuesto sociedades ejercicio 2004	12.409.855
Deducción doble imposición	(670.413)
Deducción por reinversión 2004	(2.553.584)
Deducción por reinversión ejercicios anteriores	(4.554.909)
Otras deducciones	(33.978)
Crédito por reinversión 2004	(5.113.169)
Ajustes impuesto sociedades 2003	189.926
Otros ajustes al IS	1.838.239
Total	1.511.967

La Composición de los impuestos diferidos y anticipados en el 2004 ha sido el siguiente:

Concepto	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Impuesto anticipado L.P.	5.058.626	5.113.169	2.126.884	8.044.911
Impuesto anticipado C.P.	1.888.751	4.107.428	2.435.617	3.560.562
Impuesto diferido L.P.	-	-	-	-
Impuesto diferido C.P.	9.439.290	12.543.803	10.108.083	11.875.010

Reinversión de beneficios extraordinarios.

Situación al 31 de diciembre de 2004.

Bases imponibles integradas en base en el ejercicio 2004.

La Sociedad Riofisa, S.A., al 31 de diciembre de 2004 ha materializado la totalidad de las obligaciones de reinversión de su fusionada Parque Levante, S.A., originadas por ventas realizadas por esta compañía en el ejercicio 2001. El importe de la reinversión ha ascendido a la cantidad de 50.011.686 euros, con un beneficio de 22.774.546 euros. Con motivo de la aplicación del régimen previsto en la disposición transitoria tercera de la Ley 24/2001 la sociedad ha contabilizado un impuesto de sociedades negativo de 4.554.909 euros.

Así mismo, la mercantil Riofisa, S.A. ha realizado ventas a lo largo del año 2004 susceptibles de aplicación del régimen establecido en el artículo 42 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

Bienes enajenados ejercicio 2004

Fecha límite reinversión	Ejercicio 2007
Importe de la cifra de ventas	41.461.200
Beneficio	38.333.760

De las ventas realizadas en el ejercicio 2004 la sociedad ha reinvertido en otros activos que cumplen los requisitos establecidos en el Texto Refundido del Impuesto de Sociedades por un importe de 13.820.390 euros, aplicándose una deducción por reinversión de beneficios extraordinarios por un valor de 2.553.584 euros correspondiente al 20% de la plusvalía asociada a las reinversiones materializadas 12.782.292 euros.

Así mismo, y en virtud de la normativa vigente, Riofisa, S.A. ha contabilizado un crédito fiscal por importe de 5.113.168 euros por deducciones no aplicadas, por el 20% de la plusvalía generada en las ventas del ejercicio 2004 y que a la fecha del cierre estaba pendiente su reinversión:

Bienes enajenados ejercicio 2004

Fecha límite reinversión	Ejercicio 2007
Importe a reinvertir pendiente	27.640.810
Beneficio	25.565.840

Con motivo de la aplicación del artículo 36 ter de la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades la sociedad Riofisa, S.A. había 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 distintos activos en ese ejercicio.

Bienes enajenados ejercicio 2003

Fecha límite reinversión	Ejercicio 2006
Importe a reinvertir pendiente	88.500.376
Beneficio	25.293.130





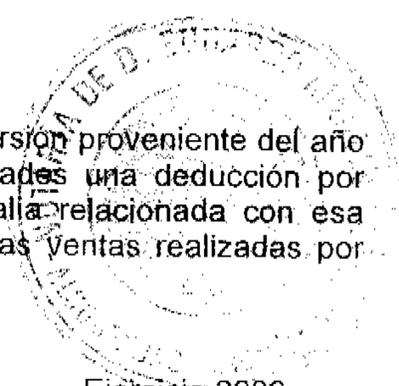



Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004

(Importes expresados en euros.)

En el año 2004 la sociedad ha materializado parte del importe pendiente de reinversión proveniente del año 2003 por un importe de 21.723.197 euros aplicando en su impuesto de sociedades una deducción por reinversión de beneficios extraordinarios de 2.126.884 euros (20% de la plusvalía relacionada con esa reinversión, esto es, 20% de 10.634.420 euros). Por todo ello, y en relación a las ventas realizadas por Riofisa, S.A. en el 2003, la situación a 31 de diciembre de 2004 sería la siguiente:



Bienes enajenados ejercicio 2003

Fecha limite reinversión	Ejercicio 2006
Importe a reinvertir pendiente	66.777.179
Beneficio	14.658.710
Credito por deducción por reinversion pendiente de aplicación	2.931.742

Detalle de los bienes enajenados en el ejercicio 2004:

En el año 2004 se han enajenado activos en los que se había materializado la reinversión de los años anteriores:

Año	Activos enajenados	Limite reinversión	Importe
2004	Nave Industrial Neisa Sur	Ejercicio 2007	56.238
2004	Acciones Parque Valladolid, S.L.	Ejercicio 2007	1.800.000
2004	Acciones Urbanismo y Ciudad, S.A	Ejercicio 2007	3.112.434
TOTAL			4.968.672

Obligaciones de Reinversión por incumplimiento de obligación de mantenimiento:

	Limiten reinversión	Importe
Por enajenaciones ejercicio 2003	Ejercicio 2006	59.809.122
Por enajenaciones ejercicio 2004	Ejercicio 2007	4.968.672
TOTAL		64.777.794

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 2004:

Año	Activo en que se materializa	Importe
1996	Acciones Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	721.215
1998	Acciones Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	4.327.287
1999	Acciones Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.	1.850.600
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
2001	Locales C.C. Gran Manzana Alcobendas	413.737
2001	Participaciones Riofisa Procam, S.L.	9.000.000
2001	Acciones Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A	7.572.751
2002	Acciones Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	36.600
2002	Participaciones Gensa Inversiones Inmobiliarias, S.L.	60.150
2002	Participaciones Nova Galiza Urbanizadora, 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	463.645
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	26.222.242
2003	Acciones Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	3.473.748
2003	Participaciones Nova Galiza Urbanizadora, 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
2004	Participaciones Riofisa Procam, S.L.	9.991.000
2004	Participaciones Nova Galiza Urbanizadora, S.L.	180.000
		Sigue....

JMR

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004
(Importes expresados en euros.)

2004	Participaciones Parque Aqua Magica, S.L.	3.423.289
2004	Participaciones Volca Inmuebles, S.L.	891.000
2004	Edificio Leganés	18.479.552
2004	Edificio Alcántara	27.676.000
2004	Mobiliarios y otras instalaciones	2.120.019
2004	Edificio Leganés	22.321.156
2004	Acciones Parque Castellón, S.L.	4.221.990
	Total	191.536.740

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

Impuesto sobre Sociedades: 2001 al 2004.

Impuesto sobre el Valor Añadido: 2001 al 2004.

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: 2001 al 2004.

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.

La sociedad ha compensado Bases Imponibles Negativas de ejercicios anteriores provenientes de su fusionada Parque Valladolid, S.L Unipersonal por un importe de 1.126.351 euros.

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 2004 ascienden a 176.862.905 euros, de las que se han recibido anticipos de clientes a c/p por importe de 32.298.152 euros, ventas contratadas que se registrarán en la cuenta de ventas en el momento en que se realice la entrega efectiva del inmueble.

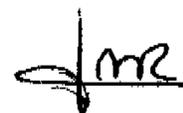
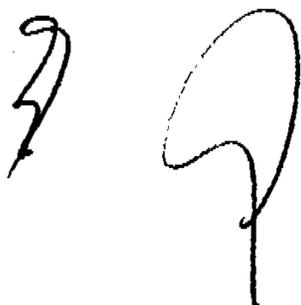
La Sociedad tiene avales concedidos a clientes y proveedores en garantía de cumplimiento de compromisos contraídos por un importe de 30.171.490 euros.

Con fecha 25 de marzo de 2000 la compañía firmó 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 del Factory ubicado en el Centro Comercial y de Ocio Bonaire en Aldaia (Valencia) a la Sociedad Santander Central Hispano Banif Inmobiliario, firmó un documento de extensión de garantías de rentas que vence el próximo 14 de noviembre de 2005.

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.





Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004

(Importes expresados en euros.)

INGRESOS Y GASTOS.

Ventas

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

Situación	Provincia	Uso	Importe
Arteixo	La Coruña	Residencial	4.821.283
Alcobendas	Madrid	Residencial	82.400
Majadahonda	Madrid	Residencial	614.234
		Otros	21.312
Madrid	Madrid	Arrendamientos	6.942.796
Madrid	Madrid	Servicios	9.359.550
			21.841.575



Ingresos financieros.

Dentro de este epígrafe de "ingresos financieros", la partida más significativa corresponde a los ingresos de participaciones en capital correspondientes a dividendos recibidos de las compañías del grupo Riofisa Procam, S.L. por 1.782.000 euros y Espacios Comerciales Mare Nostrum, S.L., por 457.806 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 2004 es el siguiente:

Incorporación a existencias del inmovilizado	
Terrenos y solares.	14.999.139
Obras y servicios realizados por terceros	7.864.766

En la compra de terrenos y solares se ha de destacar la compra de un terreno en Palma da Mallorca por valor de 13.251.314 euros

Gastos de personal

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

Sueldos y salarios	5.008.724
Cargas sociales	841.832

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

Categoría profesional	Número
Titulados Superiores	47
Ayudantes titulados	7
Jefe administrativo	5
Ayudantes no titulados	2
Oficial administrativo	6
Auxiliares administrativos	25
Total	92

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004
(Importes expresados en euros.)

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
Getafe (Madrid)	Industrial	11.816.000	2.433.472
Madrid	Inversiones Financieras	42.098.576	39.073.461
	Otros	27.579	5.010
	Total	53.942.155	41.511.943

Dentro del epígrafe de "resultados extraordinarios" incluyen "gastos extraordinarios" por importe de 7.176.026 euros que corresponden prácticamente en su totalidad a la demanda interpuesta por la compañía OHL a la Sociedad (ver nota 10) y 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 3.679.437 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 171.919 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 2004 ha ascendido a 27.605 euros.

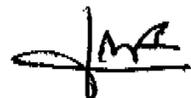
Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 127 ter. del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los administradores hacen constar lo siguiente:

El administrador D. Mario Losantos Ucha ha mantenido durante 2004 una participación del 99,94% de "Parque de Actividades Empresariales, S.L.", de la que es Administrador Único; del 19,146 % de "Riofisa Holding, S.L.", de la que es Vocal y Consejero Delegado del Consejo de Administración; del 5,78% de "Riesgos Inmobiliarios Obras y Finanzas, S.A."; y del 0,01% de "Human Spaces, S.L."

El administrador Caixa D'Estalvis de Catalunya comunicó, mediante carta de fecha 25 de febrero de 2005, que durante el ejercicio 2004 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	Participación (%)	Cargos y/o Funciones del Declarante
Caixa D'Estalvis de Catalunya	Promotora Catalunya Mediterránea, S.A.	100%	Administrador Único
Promotora Catalunya Mediterránea, S.A. (filial al 100% de Caixa D'Estalvis de Catalunya)	Inpau, S.A.	100%	Administrador Único

Que durante el citado ejercicio 2004 no ha realizado por cuenta propia o ajena, actividad de análogo o complementario género del que constituye el objeto social de Riofisa, S.A.

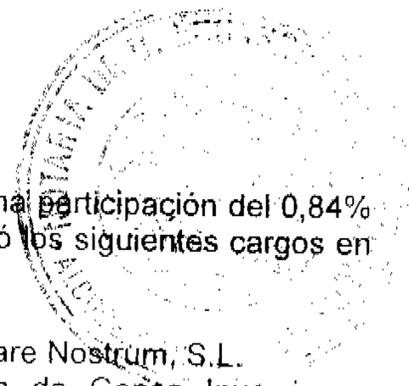




Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004

(Importes expresados en euros.)



El administrador Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L. hizo constar que ostenta una participación del 0,84% de la sociedad Altair Entornos de Negocio, S.L., así como que durante 2004 ocupó 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 Genisa Inversiones Inmobiliarias, S.L.
- Vocal del Consejo de Administración de Nova Galiza Urbanizadora, S.L.
- Vocal del Consejo de Administración de Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.
- Vocal del Consejo de Administración de Nuevas Estaciones de Ferrocarril, 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 Pio 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.
- Vocal del Consejo de Administración de Equinoccio Jerez Desarrollos Inmobiliarios, S.L.

El administrador Altair Entornos de Negocio, S.L. hizo constar que ostenta una participación del 1,67% de la sociedad Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L. así como que durante 2004 ocupó 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.
- Secretario del Consejo de Administración de Equinoccio Jerez Desarrollos Inmobiliarios, S.L.

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

El consejero Promotora Catalunya Mediterranea, S.A.U. hizo constar mediante comunicación de 6 de marzo de 2005 que durante el periodo del ejercicio 2004 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. y ha ejercido en éstas, en su caso, los siguientes cargos y funciones, según el siguiente detalle:

Sociedad participada	Participación (%)	Cargos y/o Funciones
INPAU, S.A.	100	Administrador Unico
ALCALA 120, S.L.	41,26%	
ARMILAR PROCAM, S.L.	50%	
BADALONA BUILDING WATERFRONT, S.L.	50%	
CERBAT, S.L.	51%	

for

[Handwritten signatures and initials]

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004
(Importes expresados en euros.)

Sociedad participada	Participación (%)	Cargos y/o Funciones
COLL FAVA PARK, S.L.	50%	
COSTA FERMA, S.A.	21,42% ¹	
EL NOU EIX, S.L.	50%	
ESPAIS CATALUNYA, S.L.	51%	
ESPAIS CERDANYOLA, S.L.	50%	
FODECOR, S.L.	60%	
IBERESPAIS, S.L.	50%	
ILLA VERDA HABITAGES, S.L.	54%	
INMOB. MONTEBOADILLA, S.L.	51%	
MIYUKI, S.L.	50%	
NOVA TERRASSA 3, S.L.	51%	
NOVA TERRASSA 30, S.L.	51%	
P.A.U. XXI	74,47%	
PRASA Y PROCAM, S.L.	50%	Vicepresidente Consejo Adm.
PREMIER PROCAM CARABANCHEL, S.A.	50,09%	
PROCAMVASA, S.A.	51%	
PROM. TERRES CAVADES, S.A.	51%	
PROM. MIES DEL VALLE, S.L.	51%	Presidente Consejo Adm.
PROM. ORLA ESTE, S.A.	51%	
PROM. ENLACE INMOBILIARIO, S.L.	50%	
PRONORTE UNO PROCAM, S.A.	50,07%	
PROVICAT SANT ANDREU, S.A.	50%	Consejero Consejo Adm.
PROVIURE, S.L.	100%	Administrador Unico
RESIDENCIAL MAÇANA, S.L.	55%	
RIOFISA PROCAM, S.L.	50%	

¹ Participación indirecta. Socio Costa Ferma: Prom. Terres Cavades 42%



Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004

(Importes expresados en euros.)

Sociedad participada	Participación (%)	Cargos y/o Funciones
SBD NORD, S.L.	75%	
SEIF PROCAM, S.L.	50%	
TORCA PROCAM, S.A.	50%	
VIVIENDAS EN PROPIEDAD, S.L.	80%	
VIVIENDAS MIRP, S.L.	51%	

Asimismo, comunicó la realización durante el citado ejercicio 2004, por cuenta propia o ajena, de actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la sociedad RIOFISA, S.A., según el siguiente detalle:

Denominación Social	Cargo
INPAU, S.A.	Administrador Unico
PRASA Y PROCAM, S.L.	Vicepresidente Consejo Adm.
PROM. MIES DEL VALLE, S.L.	Presidente Consejo Adm.
PROVICAT SANT ANDREU, S.A.	Consejero Consejo Adm.
PROVIURE, S.L.	Administrador Unico

19. OTRA INFORMACION.

El importe de los honorarios de PricewaterhouseCoopers, firma que audita la sociedad, para el ejercicio 2004 asciende a un importe de 70.000 euros, y por otros servicios en un total de 56.492 euros.

20. MEDIOAMBIENTE.

Dada la actividad desarrollada por la sociedad, durante el ejercicio 2004 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la sociedad, al cierre del ejercicio 2004, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004
(Importes expresados en euros.)

21. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES.

El Consejo de Administración de Riofisa, S.A., no tiene conocimiento de ningún hecho que desde la fecha del cierre del ejercicio pueda afectar de una manera sustancial a las cuentas anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2004

22. CUADRO DE FINANCIACION

Variación del capital circulante	Ejercicio 2004		Ejercicio 2003	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
1. Existencias	13.923.565		-	80.307.207
2. Deudores	36.417.710		-	7.888.690
3. Acreedores	5.035.403		65.970.942	-
4. Inversiones financieras temporales		33.664.496	31.316.338	-
5. Tesorería		896.833	850.781	-
Total	55.376.678	34.561.329	98.138.061	88.195.897
Variación del capital circulante	20.815.349		9.942.164	-

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

Conceptos	2004	2003
Beneficio del ejercicio	33.361.166	38.475.354
Dotación a la amortización	1.731.342	1.359.916
Ingresos derivados de Ingresos a distribuir en varios ejercicios	(394)	-
Gastos a distribuir en varios ejercicios	1.285	6.100
Pérdidas procedentes del inmovilizado	371.412	20.048
Beneficios enajenación inmovilizado	(41.511.943)	(25.236.810)
Variación provisiones inmovilizado material, inmaterial y cartera.	78.737	2.406.519
Dotación a la provisión de riesgos y gastos	5.800.000	-
Recursos procedentes (orígenes) de las operaciones.	(168.395)	17.031.127



Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004
(Importes expresados en euros.)

Cuadro de financiación del ejercicio 2003

APLICACIONES	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003	ORIGENES	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
Conceptos			Conceptos		
Recursos aplicados de las operaciones	168.395		Recursos procedentes de las - operaciones		17.031.127
Adquisición de Inmovilizado:			Enajenación de inmovilizado:		
Gastos Establecimiento	296.289	952.601			
Inmaterial	35.018	33.438	Inmaterial	18.892	31.767
Inmovilizado Material	112.097.539	47.054.272	Material	11.954.222	88.493.624
Inmovilizado Financiero	32.655.703	22.670.635	Financiero	45.016.228	1.042.073
Traspaso Existencias a Inmovilizado Material	3.286.576	49.711.504	Deudores por operaciones de trafico L/P	6.370.149	-
Deudores por operaciones de trafico a L/P	-	6.370.149	Ampliación capital	28.733.758	93.156.795
Provisiones riesgos y gastos	-	517.304	Ingresos a distribuir en varios ejercicios		662
Entidades de crédito	-	49.078.085	Entidades de crédito	99.116.972	8.979.329
Entidades de crédito traspasado a C/P	-	4.334.414	Traspasos otros créditos c/p		-
Otros acreedores	-	10.106.925	Otros acreedores	1.504.771	
Otros acreedores traspasados a C/P	-	9.667.825			
Dividendos	28.733.887	-			
Desembolsos pendientes	-	627.450	Desembolso pendientes	1.169.565	2.396.298
Acreedores por operaciones de trafico a L/P	-	64.909	Acreedores por operaciones de trafico a L/P	42.074	-
Deudas a L/P empresas del grupo	-	-	Deudas con empresas del - grupo	4.162.125	
Total aplicaciones	177.273.407	201.189.511	Total orígenes	198.088.756	211.131.675
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento del capital circulante)	20.815.349	9.942.164	Exceso de aplicaciones sobre orígenes (Disminución del capital circulante)		
TOTALES	198.088.756	211.131.675	TOTALES	198.088.756	211.131.675

Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004

(Importes expresados en euros.)

INFORME DE GESTION

EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS Y SITUACION DE LA SOCIEDAD

El importe de la cifra de negocios ha alcanzado la cantidad de 21.841.575, que junto a la cifra de ingresos por operaciones de inmovilizado por un importe de 53.942.155 euros, lo que se totaliza en un importe de 75.783.730 euros. El beneficio antes de impuestos ha alcanzado la cantidad de 34.873.133 euros.

Dentro del Departamento de Residencial se ha continuado con la entrega de las viviendas construidas en las promociones de "MONTEGOLF A ZAPATEIRA", promoción desarrollada en el municipio de Arteixo (La Coruña), de la que se ha entregado un 89,68 % del total y de la promoción de "ACANTO" en Majadahonda (Madrid) que se ha entregado en su totalidad.

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

Se ha de destacar la adquisición de tres inmuebles para el arrendamiento: "Telefonica Alcántara", en Madrid, los inmuebles de "Uralita" en el municipio de Getafe (Madrid) y los de "Ericcson" en el municipio de Leganés en (Madrid). Dichas adquisiciones formarán parte de las futuras promociones que realizará la Sociedad en los próximos ejercicios.

En el Area Industrial, destaca la nave de "Gefco España, S.A." para su sede logística en el municipio de Getafe, Madrid.

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

En el mes de septiembre, Riofisa, S.A. trasladó su sede social de la Av. de Europa 14, en Alcobendas, (Madrid) a sus nuevas instalaciones, situadas en "Arbea Campus Empresarial" en la Carretera de Fuencarral a Alcobendas M-603 - Km. 3,800 Alcobendas (Madrid).

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

INVESTIGACION Y DESARROLLO

Dada la actividad desarrollada por la sociedad, durante el ejercicio 2004 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la investigación y el desarrollo

ACCIONES PROPIAS

Al 31 de diciembre de 2004, la compañía no tenía acciones propias en su cartera.

ACONTECIMIENTOS POSTERIORES.

El Consejo de Administración de Riofisa, S.A. no tiene conocimiento de ningún hecho que desde la fecha del cierre del ejercicio pueda afectar de una manera sustancial a las cuentas anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2004

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and initials 'AML' and 'JMR' on the right, along with a small mark at the bottom right.



Riofisa, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio terminado el 31.12.2004

(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 2005, han formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2004, 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 30 paginas, numeradas y escritas por una cara.

Madrid a 31 de Marzo de 2005.

Firmas de los miembros del consejo de administración:

- D. Mario Losantos Ucha.

- Caixa d'Estalvi de Catalunya, representada por D. Lluís Gasull i Moros.

- Altair Entornos de Negocio, S.L., representada por D. José María Riesgo Pablo.

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

- Promotora Catalunya Mediterránea, S.A., Unipersonal, representada por D. Eduard Aznar Berruezo.

- Riofisa 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 dieciséis folios del Timbre de los Colegios Notariales de España, números OE4802856 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 veintinueve de Abril de dos mil cinco. DOY FE.

0,15
€

SELLO DE
LEGITIMACIONES Y
LEGALIZACIONES



NIHIL PRIUS FIDE

A4345227

FE PÚBLICA
NOTARIAL



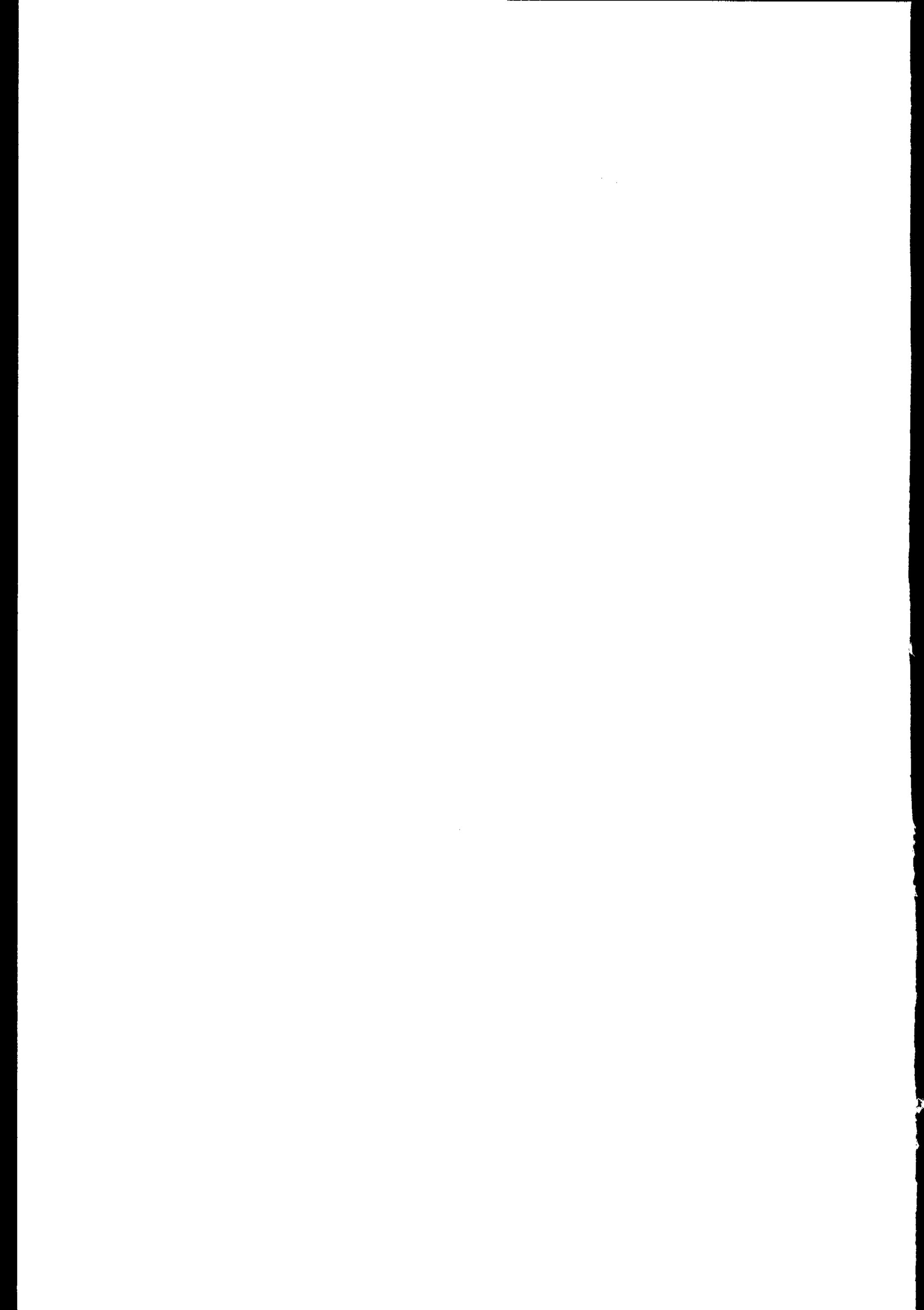
0070665415

C N M V
Registro de Auditorías
Emisores
Nº 9556

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
06 JUN. 2006
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2006 05.8481

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

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas
e informe de gestión
al 31 de diciembre de 2004



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 (Grupo consolidado) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante. 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 de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004. Con fecha 1 de abril de 2004 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2003 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Riofisa, S.A. y sociedades dependientes (Grupo consolidado) al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados 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 2004, contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante (Riofisa, S.A.) consideran oportunas sobre la situación del Grupo consolidado, 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 2004. 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 del Grupo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.


Enrique Cagigas
Socio - Auditor de Cuentas

5 de abril de 2005

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
**PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.**

Año **2005** Nº **A1-008860**
COPIA GRATUITA

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



Riofisa

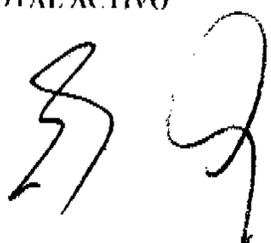
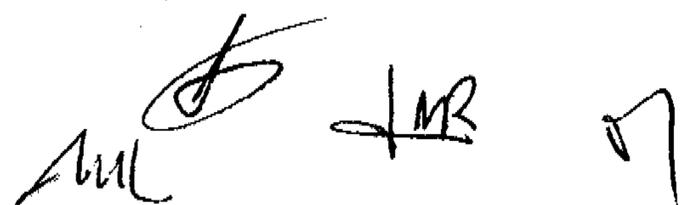
Cuentas Anuales Consolidadas

a 31 de diciembre de 2004

Balance de Situación Consolidado

(importes expresados en euros)

<u>ACTIVO</u>	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>	<u>PASIVO</u>	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>
INMOVILIZADO			FONDOS PROPIOS	248.433.939	209.535.825
Gastos de establecimiento	1.372.143	1.189.355	Capital suscrito	9.041.456	8.423.935
Inmovilizaciones inmateriales			Prima de Emisión	119.588.242	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	17.613.021	17.613.021	Otras reservas de la sociedad dominante		
Dechos, s/ bienes régimen arrendamiento	26.417	45.794	Reservas no distribuibles	1.684.787	1.507.754
Aplicaciones informáticas	401.111	395.699	Reservas distribuibles	73.861.874	70.116.699
Anticipos	402.658	588.992	Reservas en Soc. consol. por Integración global y	2.713.551	536.701
Amortizaciones	(1.447.230)	(1.194.130)	PvG atribuidas a la sociedad dominante	39.024.951	34.959.653
Inmovilizaciones materiales			Pérdidas y ganancias consolidadas	42.116.374	37.517.877
Terrenos, solares y construcciones	149.321	149.321	PvG atribuidas a socios externos	(3.091.423)	(2.558.224)
Inmuebles para arrendamiento	295.178.235	133.576.471	SOCIOS EXTERNOS	47.637.353	28.555.481
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	32.057.490	16.162.378	TOTAL FF.PP. Y SOCIOS EXTERNOS	296.071.292	238.091.306
Otro inmovilizado	1.281.087	1.079.134	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS	657.236	783.964
Inmovilizado en curso	137.154.967	148.432.701	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS		
Amortizaciones	(10.361.991)	(5.791.643)	Provisiones para impuestos y otras	1.961.997	1.361.997
Inmovilizaciones financieras			Otras provisiones	5.577.036	269.952
Participaciones puestas en equivalencia	2.007.857	247.177	TOTAL PROVISIONES PARA RIESGOS Y	7.539.033	1.631.949
Participaciones en empresas vinculadas	1.967.800	1.662.476	ACREEDORES A LARGO PLAZO		
Créditos a empresas asociadas	2.081.063		Deudas con entidades de crédito	333.070.530	183.202.188
Cartera de valores a largo plazo	790.623	616.585	Otros acreedores		
Otros créditos	2.080.529	2.116.339	Otras deudas	8.686.063	8.739.559
Depósitos y fianzas a largo plazo	2.326.687	2.265.686	Fianzas y depósitos recibidos	7.243.583	4.587.082
Administraciones Públicas	14.700.375	7.685.928	Administraciones Públicas a l/p		1.448.068
Provisiones	(16.126)	(31.420)	Desembolsos pendientes sobre acciones		
TOTAL INMOVILIZADO	500.226.110	327.269.937	De otras empresas		40.635
FONDO DE COMERCIO			Acreedores por operaciones de tráfico a l/p		
De sociedades consolidadas por integración global		203.058	Anticipos de clientes a largo plazo	1.600.910	886.835
TOTAL FONDO COMERCIO		203.058	TOTAL ACREEDORES A LARGO PLAZO	350.601.086	198.904.367
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS			ACREEDORES A CORTO PLAZO		
EJERCICIOS	798.947	1.032.914	Deudas con entidades de crédito		
ACTIVO CIRCULANTE			Préstamos y otras deudas	23.103.552	57.369.428
Existencias			Deuda por intereses	1.789.717	1.218.107
Terrenos y solares	119.556.266	87.148.559	Acreedores a c/p por arrend. financiero		
Obras en curso	81.870.659	109.981.801	Acreedores comerciales		
Edificios construidos	22.452.248	13.403.216	Anticipos por pedidos	34.943.431	24.223.148
Anticipos		614.035	Deudas compras o prestación de serv.	44.426.157	71.061.426
Provisiones	(394.155)	(1.435.198)	Efectos a pagar	55.924.302	32.126.664
Deudores			Otras deudas no comerciales		
Clientes por ventas y prestación de servicios	57.344.526	43.278.806	Administraciones Públicas	19.244.393	21.006.085
Empresas asociadas, deudores	10.822	547.201	Otras deudas	7.004.869	6.917.066
Deudores varios	481.971	173.625	Remuneraciones pendientes de pago		21
Personal	25.744	35.783	Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	3.763	
Administraciones Públicas	31.381.039	25.763.212	Provisiones por operaciones de tráfico		7.907
Provisiones	(2.372.166)	(2.356.663)	Ajustes por periodificación		
Inversiones financieras temporales			TOTAL ACREEDORES A CORTO	186.440.184	213.929.852
Créditos a empresas asociadas	46.708		TOTAL PASIVO	841.308.831	653.341.438
Cartera de valores a corto plazo	7.328.765	37.958.782			
Otros créditos	777.267	1.848.368			
Depósitos y fianzas	2.678	2.678			
Provisiones	(91.174)				
Tesorería	21.855.366	7.871.324			
Ajustes por periodificación	7.210				
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	340.283.774	324.835.529			
TOTAL ACTIVO	841.308.831	653.341.438			



RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2004

Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidada

(importes expresados en euros)

<u>GASTOS</u>	31.12.2004	31.12.2003	<u>INGRESOS</u>	31.12.2004	31.12.2003
Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos		25.832.921	Ingresos Totales de Actividades Inmobiliarias	187.582.631	277.745.405
Aprovisionamientos			Ingresos por venta de inmovilizado en arrendamiento y participaciones inmobiliarias	(59.277.200)	(119.800.376)
Consumo de edificios adquiridos	36.779.301	3.357.515	Importe neto de la cifra de negocios	121.785.689	104.876.010
Consumo de terrenos y solares	53.486.148	35.932.568	Ventas	85.964.188	76.107.655
Obras y serv. realizados por terceros		45.342.917	Ingresos por arrendamientos	25.682.193	24.079.840
Gastos de personal			Prestaciones de servicios	10.139.308	4.688.515
Sueldos y salarios	5.026.652	4.746.110	Aumento exist. Prom. curso y Edif. constr.	14.627.106	
Cargas sociales	846.889	806.470	Existencias de promociones en curso y Edif. construidos incorporados al inmovilizado	6.519.742	53.069.019
Dotaciones amortizaciones inmovilizados	5.881.619	4.207.109	Otros ingresos de explotación		
Variación de las provisiones de tráfico	(1.041.043)		Ingresos de explotación	5.151.007	3.904.590
Variación provisión existencias		(1.843.436)			
Variación provisión pérđ. y créđ. incob.	246.763	708.469			
Variación otras provisiones de tráfico	107.083	(86.135)			
Otros gastos de explotación					
Servicios exteriores	21.170.200	17.801.075			
Tributos	560.174	1.477.123			
Otros gastos de gestión corriente	5.121.178	2.993.129			
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	19.898.580	20.573.784			
Gastos financieros y asimilados			Ingresos participaciones de Capital		
Por deudas con empresas vinculadas	164.180	84.150	De empresa fuera del grupo	231.483	
Por deudas con terceros	6.731.407	5.607.215	Ingresos de otros valores negociables y de créditos de activo inmovilizado		
Diferencias negativas de cambio	91.174		De empresas vinculadas	10.601	668
Participación pérdidas/(beneficios) sociedades puestas en equivalencia		(20.684)	De empresa fuera del grupo	129.024	52.425
Amort. del Fondo de Com. de consolidación	326.056	203.058	Otros intereses e ingresos asimilados		
Reversión de diferencias neg. de consolidación		(928.811)	De empresas vinculadas	813	
BENEFICIOS DE LAS ACTIV. ORD.	13.499.533	16.896.414	Otros intereses	251.748	327.967
Variación provisiones inmovil. Inmateriales, materiales y cartera de valores	4.508	8.661	Beneficios en inversiones financieras	290.101	884.058
Pérdidas procedentes inmovil. Inmateriales,	371.412	20.048	Diferencias positivas de cambio		2.440
Gastos extraordinarios	8.674.128	7.462.710	RTDOS. FINANCIEROS NEGATIVOS	(6.072.991)	(4.423.807)
Gastos y pérdidas de otros ejercicios			Beneficio enajenación inmovilizado	43.364.811	29.274.800
RESULTADOS EXTRAORD. POSITIVOS	38.188.499	23.293.430	Ingresos extraordinarios	3.873.736	1.510.049
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	51.688.032	40.189.844			
Impuesto sobre Sociedades	19.926.820	6.120.927			
Ajuste Impuesto sociedades Ejercicios ant.	(10.355.162)	(3.448.960)			
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	42.116.374	37.517.877			
Resultado atrib. a Socios Ext. (Beneficio)	(3.091.423)	(2.558.224)			
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (BENEFICIO)	39.024.951	34.959.653			

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004**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 cambió de denominación social de Grupo Riofisa, S.A. a la actual. Su domicilio social se encuentra en Arbea Campus Empresarial en la Carretera de Fuencarral a Alcobendas M-603 - Km. 3,800, Alcobendas 28108 (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.

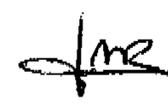
El objeto social de las sociedades filiales es la adquisición o construcción de fincas urbanas para su explotación o arriendo, incluyendo la adquisición de terrenos, su urbanización y parcelación. Adicionalmente se desarrollan actividades como:

- 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.





Los estados financieros de las sociedades dependientes utilizadas para la consolidación corresponden al período anual comprendido entre el 1 de enero de 2004 y el 31 de diciembre de 2004.

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

Sociedad	Domicilio	Actividad	Titular	Participación		Datos cierre ejercicio 2004		
				Importe	%	Capital	Reservas	Resultado
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	16.095.002	60,00%	26.825.000	216.144	184.474
Nuevos Estaciones de Ferrocarril, S.A.	Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	600.000	60,00%	1.000.000	(6.156)	14.821
Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.	Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	3.906.700	47,49%	7.813.400	1.067.537	254.589
Príncipe Pío Gestión, S.A.	Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	8.115.168	95,00%	7.212.150	22.633	2.334.657
Riofisa Procám, S.L.	Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	18.991.000	50,00%	37.982.000	666.989	5.439.851
Nova Galiza Urbanizadora, S.L.	Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	882.728	60,00%	1.471.212	(60.111)	(3.605)
Abes Espacios Abiertos, S.L.U.	Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	5.371.718	100,00%	29.570	13.400	5.838.665
Parque Aqua Mágica S.L.	Palma de Mallorca	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	16.224.565	50,00%	2.943.747	13.950.516	(181.822)
Prius Asesores, S.L.	Madrid	Gestoría	Riofisa, S.A.	20.915	58,00%	36.060	24.181	1.564
Equinoccio Jerez Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	3.100	100,00%	3.100	-	(9)

El día 29 de marzo de 2004 se aprobó la fusión por absorción de la compañía Parque Valladolid, S.L.U. con efectos 1 de enero de 2004 retirando Riofisa, S.A. del inmovilizado financiero en "Participaciones de Empresas del Grupo" la cantidad de 1.800.001 euros.

La compañía Riofisa Procám, S.L, mediante Junta General de fecha 19 de abril de 2004, aumentó el capital social en la cuantía de 19.982.000 euros, que suscribió Riofisa, S.A. en un 50% por un importe de 9.991.000 euros.

Con fecha 28 de Junio de 2004 se acordó el aumento de capital social de la compañía Parque Aqua Mágica, S.L. por importe de 1.202,02 euros, con una prima de emisión de 6.000.000 euros, que fue suscrito por Alcuditur, S.L. (una participación de 601,01 euros) y Riofisa, S.A. (una participación de 601,01 euros). La prima la pagó en su totalidad Riofisa, S.A.

Mediante Junta General de Nova Galiza Urbanizadora, S.L., de fecha 10 de noviembre de 2004, se aumentó el capital social de 1.171.212 euros a 1.471.212 euros, mediante el aumento del valor nominal de las participaciones, un 60% del cual, por importe de 180.000 euros, fue suscrito por Riofisa, S.A.

Con fecha 22 de Diciembre de 2004 se acordó el aumento del capital social de la compañía Parque Aqua Mágica, S.L. por importe de 1.202,02 euros con una prima de emisión de 5.852.178 euros, que fue suscrito por Mamba Inversiones, S.L. (una participación de 601,01 euros) y Riofisa, S.A. (una participación de 601,01 euros). La prima la pago en su totalidad Riofisa, S.A.

Con fecha 22 de Diciembre de 2004 se acordó el aumento de capital social de la compañía Parque Aqua Mágica, S.L. en 2.339.130,92, que fue suscrito en un 50% por Riofisa, S.A., por un importe de 1.169.565,46 euros.

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 2004		
			Titular	Importe	%	Capital	Reservas	Resultado
Gensa Inversiones Inmobiliarias, S.L.	Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	60.150	50,00%	120.300	356.420	1.286.535
Parque Castellón, S.L.	Valencia	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	4.222.124	50,00%	6.747.000	(1.003.990)	2.803.863

El procedimiento de puesta en equivalencia se aplica a las siguientes sociedades asociadas (en euros):

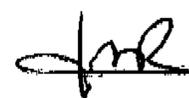
Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación			Datos Diciembre 2004		
			Titular	Importe	%	Capital	Reservas	Resultado
Lauza Beach S.A.(1)	Madrid	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	377.039	25,73%	1.509.343	(400.152)	-
Volca Inmuebles, S.L.	Valencia	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	1.782.000	9,99%	18.000.000	(555)	(214.790)

(1) Esta sociedad al cierre del ejercicio está en proceso de liquidación y los datos corresponden al ejercicio 2003

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

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participación			Datos cierre ejercicio 2004		
			Titular	Importe	%	Capital	Reservas	Resultado
Parque Central Agente Urbanizador, S.L.	Valencia	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	1.950.000	11,00%	18.000.000	199.840	(32.474)
Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L.	Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	5.900	98,33%	6.000	(1.627)	(806)
			Altair Entornos de Negocio, S.L.	100	1,67%			
Altair Entornos de Negocio, S.L.	Alcobendas (Madrid)	Inmobiliaria	Riofisa, S.A.	11.900	99,16%	12.000	(3.976)	(456)
			Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L.	100	0,84%			









RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas
al 31 de diciembre de 2004

Mediante Junta General de Accionistas de fecha 3 de marzo de 2004, la sociedad Parque Central Agente Urbanizador, S.L. acordó aumentar el capital social por importe de 2.100.000 euros. Riofisa, S.A. suscribió participaciones por un importe de 300.000 euros.

La sociedad Volca Inmuebles, S.L. realizó un aumento de capital social el 5 de marzo de 2004 a 9.000.000 de euros, mediante la emisión de 8.996.994 nuevas participaciones de 1 euro de valor cada una, el 9,90% de las cuales fueron adquiridas por Riofisa, S.A. por importe de 891.000 euros.

Con fecha 1 de junio de 2004 y mediante acuerdo de la Junta General se acordó aumentar el capital social de Altair Entornos de Negocio, S.L., en la cuantía de 6.000 euros, asumiendo las nuevas participaciones la entidad Riofisa, S.A.

El 27 de septiembre de 2004 la sociedad Volca Inmuebles, S.L. aumentó el capital social de 9.000.000 euros a 18.000.000 de euros, mediante la emisión de 9.000.000 nuevas participaciones de 1 euro de valor cada una. Riofisa, S.A. participó en la misma por importe de 891.000 euros.

Los cambios en el perímetro de consolidación respecto al ejercicio 2003 han sido los siguientes:

Sociedades dependientes:

El 16 de Junio de 2004 se procedió a la venta de las acciones de Urbanismo y Ciudad, S.A. cuyo coste figuraba en el apartado de "Participaciones de Empresas del Grupo" por valor de 3.112.434 euros.

El día 1 de diciembre de 2004 se constituyó la sociedad Equinoccio Jerez Desarrollos Inmobiliarios, S.L, con un capital social formado por 3.100 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, desembolsando el 100% Riofisa, S.A., por un valor de 3.100 euros.

Mediante escritura de compraventa y asunción de deuda de 21 de diciembre de 2004, Espacios Comerciales Mare Nostrum, S.L. vendió a Riofisa, S.A. 10.584 participaciones de 100 euros valor nominal de Parque Castellón, S.L., por un valor de 1.324.646 euros.

Mediante escritura de disolución y liquidación de Espacios Comerciales Mare Nostrum, S.L. de 21 de diciembre de 2004, fueron adjudicadas a Riofisa, S.A. 23.150 participaciones de 100 euros de valor nominal, de Parque Castellón, S.L., por un valor de 2.897.344 euros.

3. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Imagen fiel

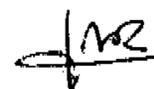
Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes, multigrupo y asociadas, e incluyen los ajustes y reclasificaciones contables necesarios para una adecuada presentación. Se han aplicado las disposiciones legales 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) Sociedades Fusionadas

Mediante escritura de fecha 29 de marzo de 2004 y con número de protocolo 1.133 del Notario Eduardo Martín Alcalde del Ilustre Colegio de Madrid se aprueba la fusión, por absorción por Riofisa, S.A. de Parque Valladolid, S.L., Sociedad Unipersonal, mediante disolución de esta sin liquidación y traspaso en bloque de su patrimonio a Riofisa, S.A., con efecto 1 de enero de 2004. A partir del día 1 de enero de 2004 las operaciones de las sociedades absorbidas se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.

En todos los casos se solicitó en tiempo y forma al Ministerio de Economía y Hacienda el acogimiento al régimen tributario establecido en el capítulo VIII del título VIII de la Ley 43/95.

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.

AML 


0E3965784







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

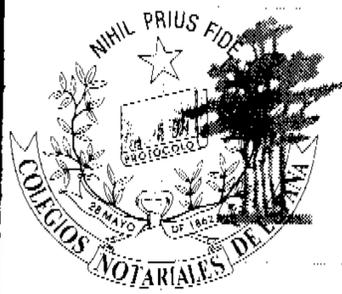
Los diferentes conceptos comprendidos en este epígrafe del Balance de Situación se han capitalizado por su precio de adquisición, incluyendo todos los gastos adicionales que se hayan producido.

- 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.

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.

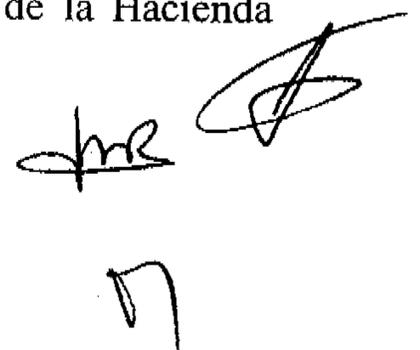
i) Fianzas y depósitos constituidos y recibidos.

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 2004 existe una provisión por este concepto por importe de 394.155 euros.

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.

0E3965782



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.

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 2004 y de su saldo al cierre del mismo, por sociedades es el siguiente (en euros):

	Parque Castellón, S.L.	Espacios Comerciales Mare Nostrum, S.L.	Volca Inmuebles, S.L.	TOTAL
Saldo inicial	101.679	101.379	-	203.058
Adiciones	101.679	-	21.319	122.998
Retiros	-	-	-	-
Amortización	(203.358)	(101.379)	(21.319)	(326.056)
Saldo final	-	-	-	-

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 2004 es el siguiente (en euros):

Concepto	Saldo 31.12.03	Adiciones	Amortización	Saldo 31.12.04
Gastos de Establecimiento	1.189.355	569.937	(387.149)	1.372.143

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):

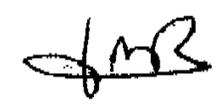
Concepto	Saldo 31.12.03	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo 31.12.04
Gastos Investigación y Desarrollo	460.073				460.073
Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	17.613.021				17.613.021
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	45.794			(19.377)	26.417
Aplicaciones Informáticas	395.699	18.268	(12.856)		401.111
Anticipos	588.992	130.922	(317.256)		402.658
Total coste	19.103.579	149.190	(330.112)	(19.377)	18.903.280
Amortizaciones	(1.194.130)	(271.813)	10.714	7.999	(1.447.230)
Total valor neto	17.909.449	(122.623)	(319.398)	(11.378)	17.456.050

El apartado "Concesiones" recoge fundamentalmente el centro comercial Vialia Estación de Salamanca construido por Necca, Nuevos Espacios Comerciales, 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	(437.530)	(160.181)	(597.711)
Salamanca Parking	(12.697)	(4.648)	(17.345)
Suma...	(450.227)	(164.829)	(615.056)









Las concesiones de Salamanca se encuentran financiadas por un préstamo, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2004 asciende 10.823.659 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	26.090
Opción de compra	431
Número de Cuotas contrato	60
Número de Cuotas satisfechas	22
Cuotas satisfechas en años anteriores	4.309
Cuotas satisfechas en el ejercicio	5.133
Cuotas pendientes	16.217
Carga financiera pendiente	1.129

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 31.12.03	Adiciones	Retiros	Traspasos existencias	Traspasos inmovilizado	Saldo 31.12.04
Terrenos, solares y bienes naturales	149.321					149.321
Inmuebles para arrendamiento	133.576.471	80.710.063	(4.609.803)	3.183.166	82.318.338	295.178.235
Otras inst., utillaje y mobiliario	16.162.378	389.702	(620.346)		16.125.756	32.057.490
Otro inmovilizado	1.079.134	218.090	(35.514)		19.377	1.281.087
Inmovilizado en curso	148.432.701	96.987.224	(13.157.440)	3.336.576	(98.444.094)	137.154.967
Total coste...	299.400.005	178.305.079	(18.423.103)	6.519.742	19.377	465.821.100
Amortizaciones	(5.791.643)	(5.222.657)	660.308		(7.999)	(10.361.991)
Total valor neto...	293.608.362	173.082.422	(17.762.795)	6.519.742	11.378	455.459.109

0E3965780

AMC

JMB

7

[Signature]

Los bienes clasificados en "Inmuebles para arrendamiento" se encuentran hipotecados en garantía de ciertos préstamos hipotecarios, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2004 asciende a 215.414.345 euros. El valor de coste de dichos bienes asciende a 292.159.195 euros.

Los bienes clasificados en "Inmovilizado en curso" se encuentran hipotecados en garantía de ciertos préstamos hipotecarios, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2004 asciende a 67.854.570 euros. El valor de coste de dichos bienes asciende a 106.519.034 euros.

Los "Inmuebles para arrendamiento" corresponden a edificios industriales, comerciales y oficinas, encontrándose en explotación y ubicados en Madrid, Villaverde (Madrid), Alcobendas (Madrid), Leganés (Madrid), Barcelona, Sevilla, San Agustín del Guadalix (Madrid), Las Palmas, y Aldaia (Valencia). El valor de los terrenos de los inmuebles es de 47.284.484 euros.

El importe neto de las actualizaciones realizadas en ejercicios anteriores que permanecen en el inmovilizado material al 31 de diciembre de 2004 es de 21.744 euros.

El importe de los intereses capitalizados en ejercicios anteriores y en el presente ejercicio forma parte del valor de los elementos que permanecen en el inmovilizado material en curso al 31 de diciembre de 2004 asciende a 8.453.254 euros.





9. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS E INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

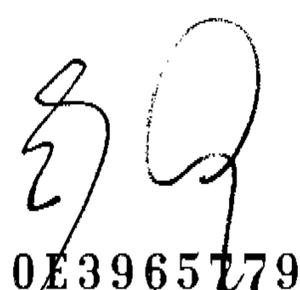
El movimiento de las inmobilizaciones financieras durante el ejercicio 2004 es el siguiente (en euros):

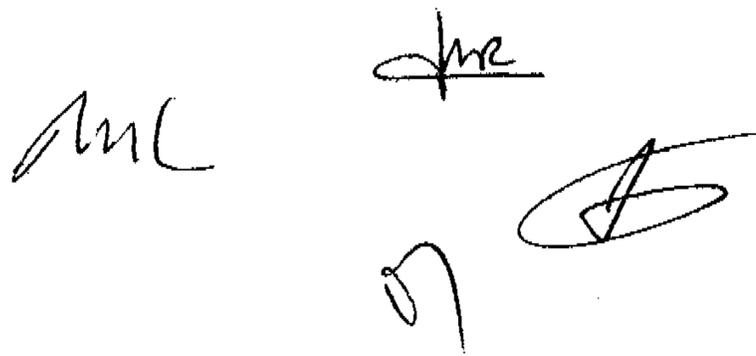
Concepto	Saldo 31.12.03	Adiciones	Retiros	Saldo 31.12.04
Participaciones en Sociedades puestas en equivalencia.	247.177	1.760.680		2.007.857
Participaciones en empresas asociadas y vinculadas	1.662.476	306.000	(676)	1.967.800
Créditos a empresa asociadas		2.081.063		2.081.063
Cartera de valores a largo plazo	616.585	228.385	(54.347)	790.623
Otros créditos a largo plazo	2.116.339		(35.810)	2.080.529
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	2.265.686	197.349	(136.348)	2.326.687
Administraciones Públicas	7.685.928	11.868.378	(4.853.931)	14.700.375
Total coste	14.594.191	16.441.855	(5.081.112)	25.954.934
Provisiones	(31.420)	(4.508)	19.802	(16.126)
Total valor neto ...	14.562.771	16.437.347	(5.061.310)	25.938.808

a) El detalle al 31 de diciembre de 2004 de la Sociedades Puestas en Equivalencia es el siguiente (en euros):

Sociedades puestas en Equivalencia	Saldo al 31.12.04
(*) Lanuza Beach, S.A.	247.177
Volca Inmuebles, S.L	1.760.680
Total...	2.007.857

(*) 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. Esta compañía al cierre del ejercicio está en proceso de liquidación


0E3965279



b) El detalle de las empresas vinculadas al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

Sociedades asociadas y vinculadas	% participación	Valor		Valor Teórico contable
		Inversión	Provisiones	
Parque Central Agente Urbanizador, S.L.	11,00%	1.950.000	(3.287)	1.998.410
Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L.	98,33%	5.900	(2.447)	3.507
Altair Entornos de Negocio, S.L.	99,16%	11.900	(4.382)	7.504
Total...		1.967.800	(10.116)	2.009.421

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, libres de cargas y gravámenes de la mercantil Agrícola 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, en el ejercicio 2003 se abonó la cantidad de 198.334 euros, en el ejercicio 2004 se ha abonado la cantidad de 228.385 euros. La opción se ha renovado hasta el 15 de noviembre de 2010 debiéndose de abonar los siguientes importes y en las siguientes fechas:

El 15 de noviembre de 2005: 12.295 € para renovar hasta 15 de noviembre de 2006

El 15 de noviembre de 2006: 12.571 € para renovar hasta 15 de noviembre de 2007

El 15 de noviembre de 2007: 12.846 € para renovar hasta 15 de noviembre de 2008

El 15 de noviembre de 2008: 495.329 € para renovar hasta 15 de noviembre de 2009

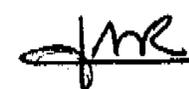
El 15 de noviembre de 2009: 505.720 € para renovar hasta 15 de noviembre de 2010

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

e) Los depósitos y fianzas constituidos a largo plazo son al 31 de diciembre de 2004:

Descripción	31.12.04
Depósitos de arrendamiento	508.573
Depósitos en organismos oficiales	566.208
Fianzas	1.251.906
	2.326.687








RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2004

El epígrafe de Administraciones Públicas a largo plazo recoge los créditos fiscales registrados por la sociedad Riofisa, S.A. por importe de 13.906.788, y de Riofisa Procam, S.L. por importe de 793.587 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.

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

Concepto	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Saldo Final
Créditos a Empresas asociadas		46.708		46.708
Cartera de valores a C/P	37.958.782	304.454.695	(335.084.712)	7.328.765
Otros Créditos	1.848.368	543.896	(1.614.997)	777.267
Depósitos y Fianzas constituidos	2.678			2.678
Provisiones		(91.174)		(91.174)
Total	39.809.828	304.954.125	(336.699.709)	8.064.244

Dentro del epígrafe cartera de valores a corto plazo, están recogidas las cantidades colocadas en instituciones financieras como excedentes de tesorería, por importe de 7.328.765 euros. La tasa media de rentabilidad ha sido del 2%.

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 Necsca, Nuevas Estaciones Comerciales, S.A. en el centro comercial Vialia Salamanca.

11. EXISTENCIAS

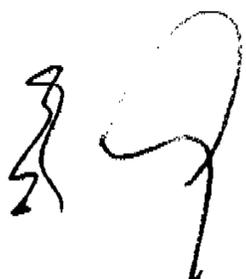
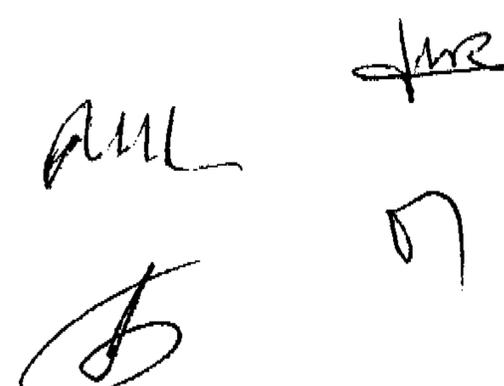
El desglose de esta cuenta al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>31.12.04</u>
Terrenos no rústicos	119.556.266
Terrenos y solares	119.556.266
Obras en curso industrial	22.924.947
Obras en curso comercial	3.584.304
Obras en curso estaciones	18.256.281
Obras en curso residencial	37.105.127
Obras en curso	81.870.659
Edificios construidos residenciales	4.944.346
Edificios construidos industriales	17.507.902
Edificios construidos	22.452.248
Provisiones	(394.155)
Total...	223.485.018

Existencias por importe de 149.874.589 euros se encuentran hipotecadas garantizando préstamos bancarios por un importe de 61.865.103 euros.

Durante el ejercicio se ha aplicado la provisión que por importe de 1.041.043 fue dotada en el ejercicio 2002 para la promoción "Montegolf a Zapateira" en La Coruña, al haberse vendido un 89,68% 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 2004 es de 6.073.038 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: 18.256.281 euros
- Obra en curso a corto plazo: 63.614.378 euros

12 DEUDORES.

El epígrafe de clientes por ventas y prestaciones de servicios, cuyo importe asciende a 57.344.526 euros, incluye la partida de clientes de dudoso cobro por importe de 2.776.124 euros. Asimismo, el Grupo tiene dotada una provisión por insolvencias de 2.372.166 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	2.356.663	716.771	(701.268)	2.372.166

13. FONDOS PROPIOS

El movimiento de las distintas cuentas que componen este epígrafe al 31 de diciembre de 2004 ha sido el siguiente: (en euros)

Movimientos de Fondos Propios	Diciembre 2003	Adiciones	Distrib. Rtdos. 2003	Rtdos. 2004	Efectos Fusión	Salidas del perímetro	Diciembre 2004
Capital	8.423.935	617.521					9.041.456
Prima de emisión	91.472.005	28.116.237					119.588.242
Reserva de revalorización	2.519.078						2.519.078
Reserva legal	1.507.754		177.033				1.684.787
Reservas Voluntarias	70.116.699		6.404.967		(2.730.232)	70.440	73.861.874
Dividendos			28.733.887			(28.733.887)	-
Reservas Soc. cons. I. Global	536.701		(356.234)		2.730.232	2.533.084	2.713.551
Pérdidas y Ganancias Consolidadas	37.517.877		(37.517.877)	42.116.374			42.116.374
P. y G. atribuidas a socios externos	(2.558.224)		2.558.224	(3.091.423)			(3.091.423)
	209.535.825	28.733.758		39.024.951		(26.130.363)	248.433.939

0E3965777

ML
JMR
[Signature]

Mediante Junta General Extraordinaria y Universal de fecha 13 de mayo de 2004, se acordó aumentar el capital social de la compañía en la cuantía de 617.521,49 euros, mediante la suscripción por parte de Caixa D'Estalvis de Catalunya de las nuevas acciones de la Clase B, números 280.332 al 383.080, ambas inclusive, desembolsando el nominal de dichas acciones más la prima de emisión que asciende a la cantidad de 28.116.236,36 euros. Protocolizado mediante escritura autorizada por el Notario de Alcobendas (Madrid), D. Eduardo Martín Alcalde, el día 13 de mayo de 2004, bajo el número 1.793 de su protocolo.

Mediante escritura otorgada por el Notario de Alcobendas (Madrid), D. Eduardo Martín Alcalde, el día 13 de mayo de 2004, bajo el número 1.794 de su protocolo, Riofisa Holding, S.L. vendió a Caixa D'Estalvis de Catalunya 98.329 acciones de la Clase A, numeradas correlativamente de la número 270.641 al 280.000 y del 1.032.354 al 1.121.322, ambas inclusive; posteriormente estas acciones fueron convertidas en acciones de la Clase B.

No existen ampliaciones en curso de la Sociedad Dominante ni de las sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2004, ni sociedades cuyas acciones estén admitidas a cotización oficial.

Capital suscrito

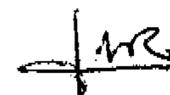
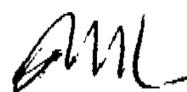
El capital social al 31 de diciembre de 2004 esta compuesto por 1.022.993 acciones nominativas de la Clase A y 481.409 acciones nominativas de la Clase B, de 6,01 euros de valor nominal en ambas clases, totalmente suscritas y desembolsadas.

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 2004 los accionistas de la Sociedad Dominante eran los siguientes:

Accionistas	% Participación
Riofisa Holding, S.L.	67,999976%
Caixa D' Estavils de Catalunya	32,000024%
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 2004, son los siguientes:

	Euros
Saldo al 31.12.03	70.116.699
Distribución de resultados	35.138.854
Dividendos	(28.733.887)
Efecto Fusión	(2.730.232)
Salidas del perímetro	70.440
Saldo al 31.12.04	73.861.874

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.

Reservas de consolidación

Reservas aportadas por sociedades dependientes.

El detalle por sociedad al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	977.666
Príncipe Pío Gestión, S.A.	22.972
Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.	502.092
Gensa Inversiones Inmobiliarias, S.L.	915.689
Riofisa Procam, S.L.	2.114.681
Nova Galiza Urbanizadora, S.L.	(32.380)
Prius Asesores, S.L.	39.347
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	(3.693)
Parque Castellón, S.L.	(1.635.759)
Abes Espacios Abiertos, S.L.U.	(41.228)
Parque Aqua Mágica, S.L.	(145.836)
Total	2.713.551

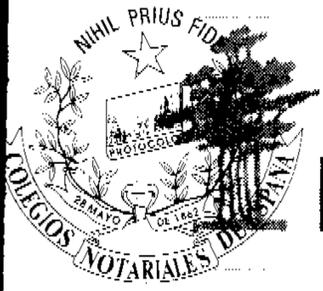
14. INTERESES DE SOCIOS EXTERNOS

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, S.A.	10.458.811	186.372	10.645.183
Príncipe Pío Gestión, S.A.	361.742	119.984	481.726
Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.	4.666.046	180.491	4.846.537
Nova Galiza Urbanizadora, S.L.	564.450	(1.442)	563.008
Riofisa Procam, S.L.	19.324.495	2.700.979	22.025.474
Nuevas Estaciones de Ferrocarril, S.A.	115.838	5.929	121.767
Parque Castellón, S.L.	1.751.681		1.751.681
Parque Aqua Mágica, S.L.	7.277.566	(90.911)	7.186.655
Prius Asesores, S.L.	25.301	(9.979)	15.322
	44.545.930	3.091.423	47.637.353





15. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

Provisiones para impuestos

Este epígrafe recoge la provisión que la Dirección de la Sociedad Dominante 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.

Asimismo, la Dirección de la Sociedad Dominante, Riofisa, S.A. ha dotado la cantidad de 600.000 euros para hacer frente al pago a Almacenes Martí, S.L. de la cantidad que se determine en ejecución de la sentencia dictada en primera instancia en el procedimiento que se sigue en reclamación de cumplimiento del contrato de compraventa suscrito sobre un local en el Centro Comercial y de Ocio Bonaire, y subsidiariamente, para el supuesto de que el cumplimiento sea imposible, el pago de la indemnización correspondiente por daños y perjuicios. Dicha sentencia ha sido confirmada en segunda instancia, habiéndose presentado recurso de casación ante el Tribunal Supremo que está pendiente de sentencia.

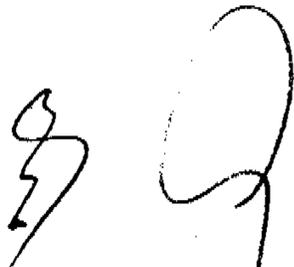
El movimiento de esta provisión durante el ejercicio 2004 ha sido el siguiente:

	<u>Euros</u>
Saldo inicial	1.361.997
Ampliaciones	600.000
Saldo final ...	1.961.997

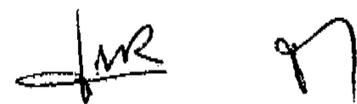
Otras provisiones

Recoge las provisiones para grandes reparaciones del Centro Comercial Plaza de Armas en Sevilla, de la compañía Necsá, Nuevas Espacios Comerciales, S.A.

La sociedad Dominante, ha dotado en "Otras provisiones a L/P" la cantidad de 5.200.000 euros para hacer frente al pago a la constructora OHL de la cantidad a cuyo pago ha sido condenada en la sentencia dictada en primera instancia en el procedimiento que se sigue sobre la liquidación del contrato de obra firmado en su día con dicha constructora por la obra del Centro Comercial y de Ocio de Equinoccio Zaratán. Dicha sentencia ha sido objeto de recurso de apelación


0E3965775


Página 26 de 46



El movimiento de esta provisión durante el ejercicio 2004 ha sido el siguiente:

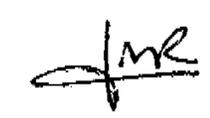
	<u>Euros</u>
Saldo inicial	269.952
Adiciones	5.339.796
Retiros	<u>(32.712)</u>
Saldo final ...	<u>5.577.036</u>

16. CREDITOS COMERCIALES

Los importes entregados por los clientes en concepto de anticipos al 31 de diciembre de 2004 están compuestos por:

<u>Descripción</u>	<u>31.12.04</u>
Anticipos de clientes en efectivo	28.348.258
Anticipos de clientes en efectos comerciales a cobrar	8.196.083
	<u>36.544.341</u>
Detalle de los anticipos en función de los vencimientos:	
A corto plazo	34.943.431
A largo plazo	1.600.910









17. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente (en euros):

Detalle de la Deuda a Corto Plazo

Concepto	Dispuesto	Concedido
Deudas a CP por Créditos dispuestos	736.649	96.200.000
Parte a CP de Préstamos Hipotecarios	22.366.903	
Intereses a corto plazo de deudas	1.789.717	
Total general...	24.893.269	96.200.000

Detalle de la Deuda a Largo Plazo

Concepto	Dispuesto	Concedido
Parte a LP de Préstamos Hipotecarios	333.053.882	687.066.787
Parte a LP de Deudas por cuotas de leasing	16.648	16.648
Total general...	333.070.530	687.083.435

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

Año vencimiento	Importe
2005	22.366.903
2006	85.725.864
2007	52.574.853
2008	14.043.906
2009 y siguientes	180.709.259
Total ...	355.420.785

AML

JM2

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. por 2.081.063 euros con la Sociedad Dominante, por integración proporcional de la primera, siendo ambos a largo plazo con una vencimiento superior a año 2.006.

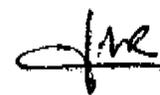
19. DEUDAS CON EMPRESAS VINCULADAS, PUESTAS EN INTEGRACION PROPORCIONAL Y EN EQUIVALENCIA

El detalle de los saldos al 31 de diciembre de 2004 de los saldos mantenidos con empresas vinculadas y puestas en equivalencia es el siguiente:

	Deudores a C/P	Int. a C/P de Deuda
Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L.	10.822	
Parque Castellón, S.L.		46.708
Total...	10.822	46.708

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas durante el ejercicio 2004 son las siguientes:

	Intereses cargados por el grupo a:	Intereses abonados por el grupo a:
Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L.		353
Parque Castellón, S.L.	14.590	1.900
Total...	14.590	2.253









20. SITUACION FISCAL

La composición de la cuenta con administraciones públicas al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

Administraciones públicas deudoras c/p	Importe
HP deudor por IVA	19.222.953
Impuesto Sociedades anticipado	3.742.991
HP perdidas a compensar	2.355
HP deudor por IVA 2004	7.343.444
HP deudor por Impuesto de Sociedades	5.960
HP deudor por otros impuestos	1.063.336
Suma...	31.381.039

Administraciones públicas acreedoras c/p	Importe
HP acreedor por IVA	74.451
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	324.647
HP acreedor por Impuesto de Sociedades	6.860.222
Seguridad Social	162.563
Impuesto sobre Sociedades diferido	11.822.510
Suma...	19.244.393

Administraciones públicas deudoras l/p	Importe
Impuesto sobre Sociedades anticipado	14.700.375
Suma...	

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección todos los impuestos a los que están sometidas correspondientes a los cuatro últimos ejercicios; a excepción, de las compañías: Nccsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A., Príncipe Pío Gestión, S.A., y las fusionadas Erasmus Center, S.A., GMD Gran Manzana Desarrollos, S.A., Activos Inmobiliarios Europa XXI, S.A. y Parque Levante, S.A. que han sido inspeccionadas hasta el año 2000 incluido, teniendo estas compañías, por tanto pendientes de inspección únicamente los ejercicios 2001 al 2003. En opinión de la Dirección del Grupo, no existen contingencias por importes significativos que pudieran derivarse de la revisión de los años abiertos a inspección en las diferentes sociedades.

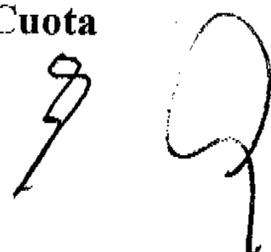
A ninguna de las sociedades del Grupo le es aplicable el régimen de tributación consolidada.

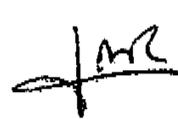
A continuación se detalla la conciliación entre el resultado consolidado antes de impuestos con la base imponible agregada del Impuesto sobre Sociedades del conjunto de entidades consolidadas.

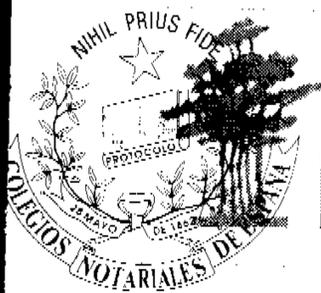
Concepto	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	
Rdo. contable consolidado antes de impuestos			51.688.032
Diferencias permanentes			
- De las sociedades individuales	588.114	2.519	585.595
- De los ajustes de consolidación	11.271.513	435.666	10.835.847
- Bases Imponibles Negativas de ejercicios anteriores			(138.591)
Resultado contable consolidado ajustado			62.970.883
Diferencias temporales			
- De las sociedades individuales			
Aumentos			36.584.241
Disminuciones			(32.460.295)
- De los ajustes de consolidación			
Con origen en el ejercicio			(8.498.134)
Base imponible (Resultado fiscal)			58.596.695

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

Concepto	Devengado	A pagar
Cuota (35%)		
Sobre resultado contable ajustado	22.039.809	
Sobre resultado fiscal		20.508.843
Bases imponibles negativas a compensar en ejercicios posteriores	(64.355)	(64.355)
Deducción por doble imposición	(670.413)	(670.413)
Deducción por reinversión	(9.235.378)	(9.235.378)
Crédito fiscal reinversión	445.405	445.405
Diferencias consolidación	(3.072.121)	(552.600)
Cuota líquida	9.571.657	10.560.213
Retenciones soportadas		(110.524)
Ingresos a cuenta		(3.595.427)
Cuota		6.854.262





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

	Saldo a 31.12.03	Generados Individual	Revertidos Individual	Generados consolidado	Revertidos Consolidado	Saldo a 31.12.04
Impuesto anticipado LP	7.685.928	6.430.265	(5.277.697)	6.144.313	(282.435)	14.700.374
Impuesto diferido LP	(1.448.068)		1.448.068			
Impuesto anticipado CP	11.587.157	78.316	(622.799)		(7.299.683)	3.472.991
Impuesto diferido CP	(9.596.409)	(3.387.828)				(11.822.510)

Régimen de reinversión de beneficios extraordinarios:

De las ventas realizadas en el ejercicio 2004 la sociedad ha reinvertido en otros activos que cumplen los requisitos establecidos en el Texto Refundido del Impuesto de Sociedades por un importe de 13.820.390 euros, aplicándose una deducción por reinversión de beneficios extraordinarios por un valor de 2.553.584 euros correspondiente al 20% de la plusvalía asociada a las reinversiones materializadas 12.782.292 euros.

La sociedad Riofisa, S.A. ha reconocido un crédito fiscal por importe de 5.113.169 euros correspondiente al 20% de la plusvalía generada en la venta de acciones realizada en el ejercicio 2004 y que a la fecha del cierre de ejercicio estaba pendiente de reinversión. La sociedad ha 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.

Con motivo de la aplicación del artículo 36 ter de la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades la sociedad Riofisa, S.A. había 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 distintos activos en ese ejercicio. En el año 2004 la sociedad ha materializado parte del importe pendiente de reinversión proveniente del año 2003 por un importe de 21.723.197 euros aplicando en su impuesto de sociedades una deducción por reinversión de beneficios extraordinarios de 2.126.884 euros (20% de la plusvalía relacionada con esa reinversión, esto es, 20% de 10.634.420 euros).

La Sociedad Riofisa, S.A., al 31 de diciembre de 2004 ha materializado la totalidad de las obligaciones de reinversión de su fusionada Parque Levante, S.A., originadas por ventas realizadas por esta compañía en el ejercicio 2001. El importe de la reinversión ha ascendido a la cantidad de 50.011.686 euros, con un beneficio de 22.774.546 euros. Con motivo de la aplicación del régimen previsto en la disposición transitoria tercera de la Ley 24/2001 la sociedad ha contabilizado un impuesto de sociedades negativo de 4.554.909 euros.

Al 31 de diciembre de 2004, el Grupo tiene los siguientes compromisos de reinversión:

Bienes enajenados ejercicio 2004

	Riofisa, S.A.	
Plazo reinversión		Ejercicio 2007
Importe de la cifra de ventas		27.640.810
Beneficio susceptible de acogerse a deducción		25.565.840
Crédito fiscal contabilizado		5.113.168

Bienes enajenados ejercicio 2003

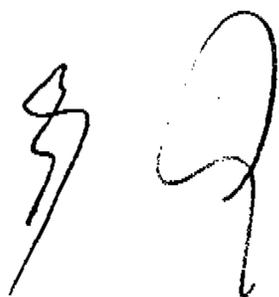
	Riofisa, S.A.	
Plazo reinversión		Ejercicio 2006
Importe de la cifra de ventas		66.777.179
Beneficio susceptible de acogerse a deducción		14.658.710

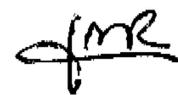
Bienes enajenados ejercicio 2003

	Riofisa Procam, S.L.	
Plazo reinversión		Ejercicio 2005
Importe de la cifra de ventas		31.300.000
Beneficio susceptible de acogerse a deducción		3.967.931
Crédito fiscal contabilizado		793.586

El grupo tiene las siguientes obligaciones de Reinversión por incumplimiento de la obligación de mantenimiento de reinversiones materializadas en ejercicios anteriores:

	Límite reinversión	Importe
Por enajenaciones ejercicio 2003	Ejercicio 2006	59.809.122
Por enajenaciones ejercicio 2004	Ejercicio 2007	4.968.672
TOTAL		64.777.794






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 2004 ascienden a 188.126.808 euros, de las que se han recibido anticipos de clientes a c/p por importe de 34.943.431 euros, ventas contratadas que se registrarán en la cuenta de ventas en el momento en que se realice la entrega efectiva del inmueble.
- b) Del total de 1.600.910 euros en anticipos de clientes a largo plazo, destacan las cantidades de 757.046 euros, por 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 y 768.132 euros de Nuevos Estaciones de Ferrocarril, S.A., entregados por futuros operadores de las Estaciones Vialia que promocionará dicha compañía.
- c) El Grupo tiene avales concedidos a clientes y proveedores en garantía de cumplimiento de compromisos contraídos por un importe de 43.851.540 euros.
- d) Con fecha 25 de marzo de 2000 la compañía firmó 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 comenzarán 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 Dominante, con motivo de la venta del Factory ubicado en el Centro Comercial y de Ocio Bonaire en Aldaia (Valencia) a la Sociedad Santander Central Hispano Banif Inmobiliario, firmó un documento de extensión de garantías de rentas que vence el próximo 14 de noviembre de 2005.
- f) La Sociedad, Necca, Nuevos Espacios Comerciales, S.A. firmó en diciembre de 2004 un nuevo contrato para la explotación de un aparcamiento de 1.079 plazas y una superficie comercial y de ocio de 20.438 m² en la estación de "Sants", en Barcelona, con una inversión inicial prevista de 59.870.850 euros. Inicialmente la finalización de la construcción del aparcamiento está prevista para 2007, mientras que la inauguración del centro se realizará en 2009.



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

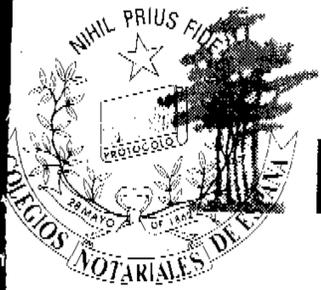
Ventas

Las ventas realizadas por el Grupo se han realizado íntegramente en edificios situados en el territorio nacional, correspondiente a sus promociones situadas en Madrid, Cádiz, La Coruña y Castellón. 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 59.277.200 euros que han generado un resultado extraordinario de 43.364.811 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	47
Jefes administrativos	7
Ayudantes titulados	5
Ayudantes no titulados	3
Oficiales administrativos	6
Auxiliares administrativos	25
Total ...	93



RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2004

Resultados extraordinarios

El detalle de los gastos extraordinarios e ingresos extraordinarios más significativos al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

Gastos extraordinarios		<u>Euros</u>
Riofisa, S.A.	Mayor Coste de Obra Zaratán	412.257
	Demanda juicio OHL	5.200.000
	Demanda Almacenes Marti, S.L:	600.000
	F.C, Suelo de Urbanismo y Ciudad	735.016
Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.	Indemnizaciones Operadores	351.134
Riofisa Procam, S.L.		209.821
Otros		1.165.900
	Total...	8.674.128

Ingresos extraordinarios		<u>Euros</u>
Riofisa, S.A.	Resolución contratos Bonaire	2.090.564
	Resolución Pleito ZI	1.213.327
Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.	Resolución Contratos C.C. El Muelle	119.601
Otros	Otros	450.244
	Total...	3.873.736

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, S.A.	30.231.500	30.231.500	
Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.	465.931	279.559	186.372
Príncipe Pío, S.A.	2.399.664	2.279.680	119.984
Puerto Ciudad Las Palmas, S.A.	343.791	163.300	180.491
Gensa Inversiones Inmobiliarias, S.L.	22.053	22.053	
Espacios Comerciales Mare Nostrum, S.L.	553.903	553.903	
Prius Asesores, S.L.	(23.759)	(13.780)	
Nova Galiza Urbanizadora, S.L.	(3.605)	(2.163)	(1.442)
Riofisa Procam, S.L.	5.401.958	2.700.979	2.700.979
Nuevas Estaciones Ferrocarril, S.A.	14.821	8.893	5.928
Abes Espacios Abierto, S.L.U	2.891.948	2.891.948	
Parque Aqua Mágica, S.L.	(181.822)	(90.911)	(90.911)
Equinoccio Jerez Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	(9)	(9)	
	42.116.374	39.024.951	3.091.423


0E3965770


AML



7

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 171.919 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, la sociedad tiene contratado un seguro cuya prima en el ejercicio 2004 ha ascendido a 27.605 euros.

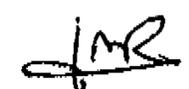
Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 127 ter. del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los administradores hacen constar lo siguiente:

El administrador D. Mario Losantos Ucha ha mantenido durante 2004 una participación del 99,94% de "Parque de Actividades Empresariales, S.L.", de la que es Administrador Único; del 19,146 % de "Riofisa Holding, S.L.", de la que es Vocal y Consejero Delegado del Consejo de Administración; del 5,78% de "Riesgos Inmobiliarios Obras y Finanzas, S.A."; y del 0,01% de "Human Spaces, S.L.".

El administrador Caixa D'Estalvis de Catalunya comunicó, mediante carta de fecha 25 de febrero de 2005, que durante el ejercicio 2004 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	Participación (%)	Cargos y/o Funciones del Declarante
CaixaD'Estalvis de Catalunya	Promotora Catalunya Mediterránea, S.A.	100%	Administrador Único
Promotora Catalunya Mediterránea, S.A. (filial al 100% de Caixa D'Estalvis de Catalunya)	Inpau, S.A.	100%	Administrador Único






Que durante el citado ejercicio 2004 no ha realizado por cuenta propia o ajena, actividad de análogo o complementario género del que constituye el objeto social de Riofisa, S.A.

El administrador Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L. hizo constar que ostenta una participación del 0,84% de la sociedad Altair Entornos de Negocio, S.L., así como que durante 2004 ocupó 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 Necsa, Nuevos Espacios Comerciales, S.A.
- Vocal del Consejo de Administración de Nuevas Estaciones de Ferrocarril, 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.
- Vocal del Consejo de Administración de Equinoccio Jerez Desarrollos Inmobiliarios, S.L.

El administrador Altair Entornos de Negocio, S.L. hizo constar que ostenta una participación del 1,67% de la sociedad Erasmus Negocios Inmobiliarios, S.L. así como que durante 2004 ocupó 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.
- Secretario del Consejo de Administración de Equinoccio Jerez Desarrollos Inmobiliarios, S.L.

Handwritten signature

Handwritten signature
0E3965769

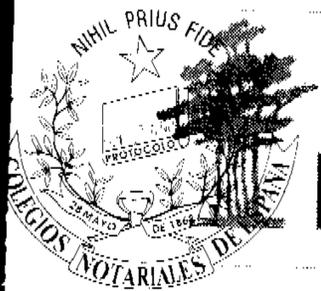
Handwritten signatures

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

El consejero Promotora Catalunya Mediterranea, S.A.U. hizo constar mediante comunicación de 6 de marzo de 2005 que durante el período del ejercicio 2004 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. y ha ejercido en éstas, en su caso, los siguientes cargos y funciones, según el siguiente detalle:

Sociedad participada	Participación (%)	Cargos y/o Funciones
INPAU, S.A.	100	Administrador Unico
ALCALA 120, S.L.	41,26%	
ARMILAR PROCAM, S.L.	50%	
BADALONA BUILDING WATERFRONT, S.L.	50%	
CERBAT, S.L.	51%	
COLL FAVA PARK, S.L.	50%	
COSTA FERMA, S.A.	21,42% ¹	
EL NOU EIX, S.L.	50%	
ESPAIS CATALUNYA, S.L.	51%	
ESPAIS CERDANYOLA, S.L.	50%	
FODECOR, S.L.	60%	
IBERESPAIS, S.L.	50%	
ILLA VERDA HABITAGES, S.L.	54%	
INMOB. MONTEBOADILLA, S.L.	51%	
MIYUKI, S.L.	50%	

¹ Participación indirecta. Socio Costa Ferma: Prom. Terres Cavades 42%



RIOFISA

Cuentas Anuales Consolidadas
al 31 de diciembre de 2004

Sociedad participada	Participación (%)	Cargos y/o Funciones
NOVA TERRASSA 3, S.L.	51%	
NOVA TERRASSA 30, S.L.	51%	
P.A.U. XXI	74,47%	
PRASA Y PROCAM, S.L.	50%	Vicepresidente Consejo Adm.
PREMIER PROCAM CARABANCHEL, S.A.	50,09%	
PROCAMVASA, S.A.	51%	
PROM.TERRES CAVADES, S.A.	51%	
PROM. MIES DEL VALLE, S.L.	51%	Presidente Consejo Adm.
PROM.ORLA ESTE, S.A.	51%	
PROM. ENLACE INMOBILIARIO, S.L.	50%	
PRONORTE UNO PROCAM, S.A.	50,07%	
PROVICAT SANT ANDREU, S.A.	50%	Consejero Consejo Adm.
PROVIURE, S.L.	100%	Administrador Unico
RESIDENCIAL MAÇANA, S.L.	55%	
RIOFISA PROCAM, S.L.	50%	
SBD NORD, S.L.	75%	
SEIF PROCAM, S.L.	50%	
TORCA PROCAM, S.A.	50%	
VIVIENDAS EN PROPIEDAD, S.L.	80%	
VIVIENDAS MIRP, S.L.	51%	

0E3965768

Asimismo, comunicó la realización durante el citado ejercicio 2004, por cuenta propia o ajena, de actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la sociedad RIOFISA, S.A., según el siguiente detalle:

Denominación Social	Cargo
INPAU, S.A.	Administrador Unico
PRASA Y PROCAM, S.L.	Vicepresidente Consejo Adm.
PROM. MIES DEL VALLE, S.L.	Presidente Consejo Adm.
PROVICAT SANT ANDREU, S.A.	Consejero Consejo Adm.
PROVIURE, S.L.	Administrador Unico

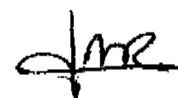
24. OTRA INFORMACIÓN

El importe de los honorarios presupuestados por PriceWaterhouseCoopers, firma que audita las cuentas consolidadas del grupo para el ejercicio 2004, ascienden a un importe de 103.165 euros y por otros servicios en un total de 56.492 euros.

25. MEDIOAMBIENTE

Dada la actividad desarrollada por la sociedad, durante el ejercicio 2004 no se han requerido, ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la sociedad, al cierre del ejercicio 2004, no tiene contingencias medioambientales, ni reclamaciones judiciales, ni ingresos y gastos por este concepto.









26. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES

Con fecha de 2 de Febrero de 2005, Riofisa, S.A. ha vendido el 80% de la participación que tenía en Equinoccio Jerez Desarrollos Inmobiliarios, S.L.

El día 10 de Marzo de 2005 se entregaron en la ciudad de Cannes (Francia) los premios que otorga la Feria Internacional Inmobiliaria MIPIM, los de más prestigio del sector inmobiliario a nivel mundial. El Centro de Ocio, Cultura y Comercio Estación Príncipe Pío resultó ganador de dos galardones en las categorías de Mejor Centro Comercial del año y del Premio Especial del Jurado al mejor Proyecto Inmobiliario del año. Este Premio es aun más importante que el anterior, puesto que en este caso se ha competido con los quince Proyectos finalistas en las diferentes categorías (Residencial, Hoteles-Resorts, Oficinas, Rehabilitación y Centros Comerciales), y su elección la decide un Jurado con personalidades de primer nivel del Sector inmobiliario de todo el mundo. Es la primera vez que un proyecto español gana este Premio especial del Jurado, y la primera vez que un proyecto español gana dos Premios en el MIPIM.

INFORME DE GESTIÓN

Evolución de los negocios y situación de la sociedad

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004, el Grupo Riofisa ha obtenido un resultado antes de impuestos y asignación a Socios externos de 51.688.032 euros, un 28,61% mas que en el ejercicio anterior

Igualmente el importe neto de la cifra de negocio por un total de 121.785.689 euros se ha visto incrementado en un 16,12% con respecto al ejercicio anterior, llegando los totales por actividades inmobiliarias a la cifra de 187.582.631 euros.

Durante el ejercicio se ha incrementado la participación en la compañía Parque Castellón, S.L., hasta un 50%.

En el mes de septiembre, Riofisa, S.A. y parte de sus sociedades dependientes trasladaron su sede social de la Av. de Europa 14, en Alcobendas (Madrid) a sus nuevas instalaciones, situadas en "Arbea Campus Empresarial", en la Carretera de Fuencarral a Alcobendas M-603 - Km. 3,800, Alcobendas (Madrid).

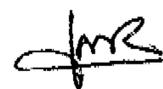
Las principales operaciones por divisiones, realizadas durante el ejercicio fueron:

Se realizo la venta del 100% de las participaciones de la sociedad "Urbanismo y Ciudad, S.A., por un total de 42.098.576 euros.

En Centros y Parques de Ocio y Comerciales se inauguró el "Centro de Ocio, Cultura y Comercio Estación Príncipe Pío", el cual ha recibido dos Premios en la Feria Internacional Inmobiliaria MIPIM.

Continúan las obras de construcción del Centro Comercial y de Ocio que se va a desarrollar en Madrid, en el municipio de Barajas, denominado "Plenilunio".

En el área de Oficinas, se han entregado las oficinas construidas en las promociones "Natea" en un 100% y "Arbea" en un 55%, promociones desarrolladas en el municipio de Alcobendas (Madrid). La entrega del 45% restante de la promoción "Arbea" será finalizada en el transcurso del ejercicio 2005.





En el área Industrial, destaca la venta de la nave de "Gefco España, S.A." para su sede logística en el municipio de Getafe, Madrid. Los proyectos "Transcamer", "Duco", "SDF", y "Logista", pertenecientes a la promoción "Los Olivos", en el municipio de Getafe (Madrid), serán finalizados y entregados en el ejercicio 2005. Dentro de este área, en el ejercicio 2005, serán finalizados y vendidos los proyectos PAE Camarma I y II en el municipio de Camarma de Esteruelas en Madrid.

Dentro del Departamento de Residencial se ha comenzado la comercialización de las promociones de San Agustín de Guadalix (Madrid) en su fase I, "El mirador de Monteoliva", llegando al cierre del ejercicio a un 95% de comercialización, y en la promoción "Lofts El Cano" en Madrid, al 70%.

Por otro lado, sigue en marcha el proyecto de Avda. de Italia, en Pozuelo de Alarcón (Madrid). Igualmente se encuentra en fase de entrega la promoción "Isla Tortuga" en Sotogrande (Cádiz), se ha continuado con la entrega de las viviendas construidas en las promociones de "Montegolf a Zapateira", promoción desarrollada en el municipio de Arteixo (La Coruña), de la que se ha entregado un 89,68 % del total y de la promoción de "Acanto" en Majadahonda (Madrid), que se ha entregado en su totalidad.

La promoción "Altea Hills Views" en Altea (Alicante) y "Ayala Hermosilla" en Madrid están en la fase de finalización de las obras y se prevé su entrega en 2005.

Se ha de destacar la adquisición de tres inmuebles para el arrendamiento: "Telefonica Alcántara", en Madrid, los inmuebles de "Uralita" en el municipio de Getafe (Madrid) y los de "Ericsson" en el municipio de Leganés en (Madrid). Dichas adquisiciones formarán parte de las futuras promociones que realizará la Sociedad en los próximos ejercicios.

Durante el ejercicio se ha adquirido un terreno para su promoción en el municipio de Águilas en Murcia y un edificio en Barcelona para la promoción de lofts, que se incluye en el inmovilizado material, ya que se encuentra arrendado en la actualidad.

En la división de Estaciones Comerciales se ha negociado un nuevo contrato para la explotación del aparcamiento de Plaza de Armas, en el que el cambio fundamental está referido a la renta. El nuevo contrato aúna los anteriores cánones, fijo y variable, en un sólo canon fijo, cuyo importe para 2004 será de 811.366,64 euros. En años sucesivos esta cifra se incrementará con el IPC. En reunión de Consejo de la Sociedad de 16 de diciembre de 2004 se ratificaron las condiciones pactadas. El contrato se firmará definitivamente en 2005, pero tendrá efectos retroactivos en 2004.

Las obras de VIALIA Estación de Málaga han continuado durante este año, estando prevista su finalización para el próximo mes de marzo de 2006.

En diciembre de 2004 se firmó un nuevo contrato para la explotación de un aparcamiento de 1.079 plazas y una superficie comercial y de ocio de 20.438 m² en la estación de Sants, en Barcelona. Inicialmente, la finalización de la construcción del aparcamiento está prevista para 2007, mientras que la inauguración del centro se realizará en 2009.

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 desarrollando Innovación como uno de los objetivos más claros de nuestras actividades.

Al 31 de Diciembre de 2004, ni la Sociedad Dominante ni ninguna de las compañías del Grupo tenía acciones propias en su cartera.

Una vez mas, los resultados obtenidos en el año 2004 se consideran satisfactorios, dejando constancia y agradecimiento a todo el personal por su esfuerzo, entrega y dedicación para la obtención de los mismos.





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 veinticuatro folios del Timbre de los Colegios Notariales de España, números OE3965788 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 veintinueve de Abril de dos mil cinco. DOY FE.

SELO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES



NIHIL PRIUS FIDE
A2545227

FE PÚBLICA NOTARIAL



OE3965765

